

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana 04 de Azinhaga



NA CAPA: Edifício da “A Casa de Azinhaga”

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana 04 de Azinhaga

Câmara Municipal da Golegã

Largo D. Manuel, 2150 Golegã

www.cm-golega.pt

LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Quinta das Cegonhas, Apartado 577, 2001-907 Santarém

www.leziriatejosru.eu

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU04.....	6
1.1.1 Localização	6
1.1.2 Enquadramento Histórico	8
1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia	9
1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município.....	12
1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	15
1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO.....	18
1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários	19
1.3.2 Tipo de proprietário	20
2 LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL.....	21
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA	21
2.1.1 Datas aproximadas de construção	22
2.1.2 Número de pisos	23
2.1.3 Sistema construtivo.....	25
2.1.4 Classificação Patrimonial.....	26
2.1.5 Estado de conservação.....	29
2.1.6 Intervenções Urgentes	33
2.1.7 Vazios urbanos	35
2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO.....	37
2.2.1 Uso dos edifícios e unidades	37
2.2.2 Ocupação.....	39
2.2.3 Situação contratual dos ocupantes.....	40
2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias	41
2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO	42
2.3.1 Mobiliário Urbano	43
2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento.....	44
2.3.3 Tipo de Pavimento	46
2.3.4 Estado de Conservação	47
2.4 CONCLUSÕES.....	51

2.4.1 Cruzamento de Dados	51
2.4.2 Conclusões.....	56
2.4.3 Análise SWOT	58
3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	59
3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	59
3.2 DEFINIR PRIORIDADES.....	62
3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	65
3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão.....	65
3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado	67
3.3.3 Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública	68
3.3.4 Acções estruturantes de Reabilitação Urbana	69
3.3.5 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática	76
3.3.6 Elegibilidade das Intenções de Projectos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana - de Iniciativa Pública e Privada	77
3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU	79
3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	79
3.5.1 Incentivos Fiscais	79
3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais.....	84
3.5.3 Outros Incentivos	86
3.5.4 Majoração para prédios urbanos degradados	86
3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PUBLICO	87
3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	87
3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU	88
3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro.....	89
3.8 PRAZO DE EXECUÇÃO.....	91
3.9 ENTIDADE GESTORA	91
4 NOTA FINAL	94
5 CONCEITOS	95
6 INDICES.....	97
6.1 INDICE DE FIGURAS	97
6.2 INDICE DE PLANTAS.....	99
6.3 INDICE DE TABELAS	100

6.4 INDICE DE GRÁFICOS	101
7 ANEXOS.....	102

INTRODUÇÃO

O nosso tempo está cheio de legados preciosos, de memórias e de tradições materializadas na arquitectura, que constroem as nossas cidades, aldeias e vilas. A importância desse legado aumenta de ano para ano, de século para século, assim o sabemos transmitir ao futuro e recriar o nosso próprio presente cada vez mais distanciado no tempo. Mas esse legado, capaz de preservar ensinamentos, sobrevivendo para a transmissão de conhecimentos e reflectindo a identidade de um povo, nem sempre é valorizado e respeitado. Cada vez mais se torna necessário ter consciência do valor que o património arquitectónico e urbanístico possui, para que verdadeiros testemunhos não sejam apagados para sempre da nossa memória e da nossa identidade cultural.

A necessidade de crescimento urbano, normalmente efectuada para as zonas periféricas, em detrimento e em desequilíbrio com os centros antigos, leva ao abandono dos centros urbanos, tornando-os espaços devolutos, gradualmente abandonados pela população e consequentemente pelo comércio e serviços.

A salvaguarda e a conservação dos centros antigos são fundamentais para a criação de condições para que estes voltem a ser espaços dinâmicos que consigam sustentar-se por si próprios e atractivos para habitar e visitar. Por isso se torna fundamental a reabilitação urbana, que tem como objectivo a conservação dos legados urbanos, estabelecendo um equilíbrio entre a preservação das memórias e dos edifícios, adequando-os a novos usos.

Conseguir atingir o equilíbrio entre o passado e o futuro é um desafio que o Município da Golegã está disposto a aceitar, para restituir dignidade aos seus núcleos urbanos, valorizando-os através da integração da contemporaneidade.

Os perigos da desertificação, da degradação e ruína do património edificado associados à falta de dinamismo e vitalidade são perigos comuns dos nossos núcleos urbanos, por isso a reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a actividade económico-social das nossas cidades, vilas e aldeias.

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 (LT-SRU).

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

A LT-SRU 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 da Golegã tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana associada ao símbolo do cavalo, 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.

Neste sentido aprovou a Delimitação da Área de Reabilitação de Azinhaga (ARU04), permitindo a disponibilização aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Com esta delimitação foram iniciados os trabalhos de levantamento e caracterização da ARU04, que serviram de base para a elaboração do presente documento, que visa a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga (ARU04) e da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

1 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU04

1.1.1 Localização

A Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, com 19.07 hectares, integra o aglomerado urbano de Azinhaga. Azinhaga é sede de freguesia, com o mesmo nome, pertencente ao concelho da Golegã.

A Freguesia de Azinhaga está implementada em plena lezíria ribatejana, dentro do concelho da Golegã distando desta cerca de 7 Km no sentido sudoeste (Planta 1). É uma freguesia com 38,04 km² de área e 1817 habitantes (2001), tendo uma densidade populacional de 47,8 hab/km². Esta freguesia é ainda constituída pelos aglomerados de Mato Miranda e Casal de Centeio.



Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Azinhaga. [A vermelho o limite da ARU04]¹

¹ - Ortofotomapa retirado o sitio online www.bing.com/maps

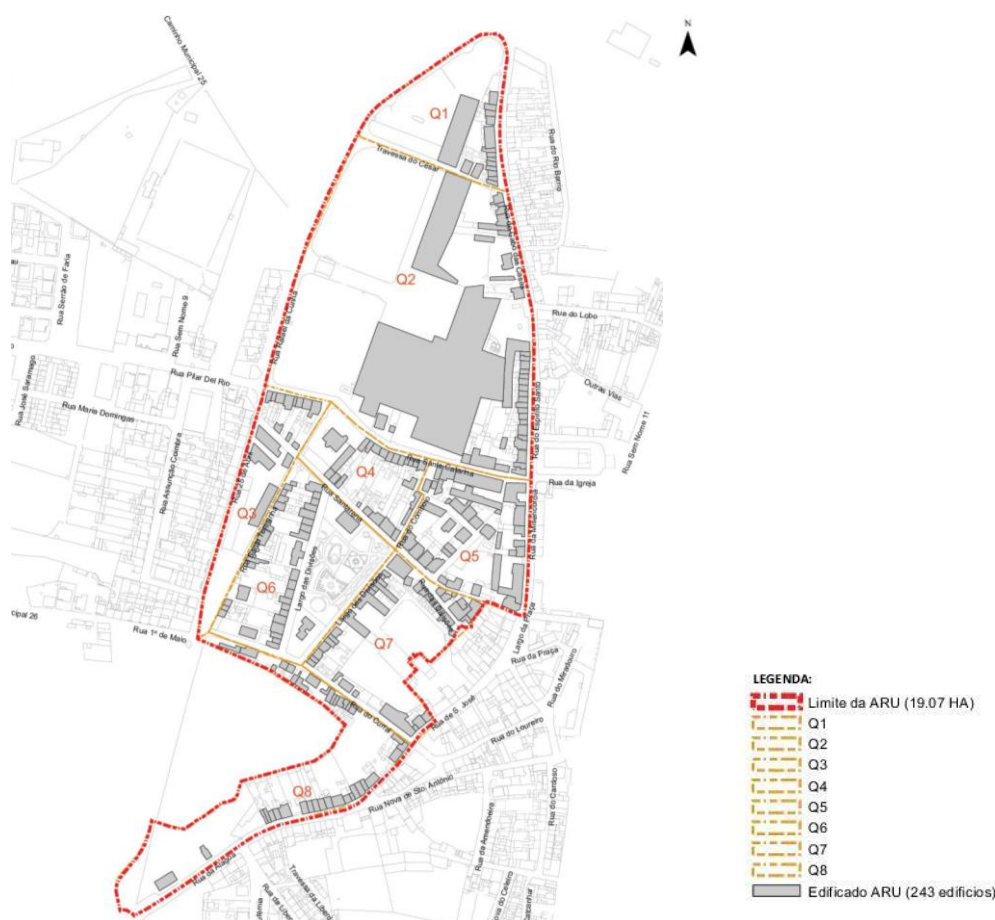
A ARU de Azinhaga [ARU 04] possui:

Área: 19.07 Hectares

Nº. de Propriedades: 211

Nº de Edifícios: 243

A Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga é limitada a norte pela Rua Rafael da Cunha, a nascente pelo eixo estrutural de Azinhaga, que ao longo do seu perfil longitudinal adquire várias toponímias, tais como, Rua Cabo das Casas, Rua espírito Santo, Rua da Misericórdia e Rua da Alagoa, a sul pelos limites de propriedade dos edifícios localizados a sul da Rua do Curral e a poente pelo troço poente da Rua Rafael da Cunha e limites de propriedade dos edifícios localizados a poente da Rua da Alagoa. Conforme se pode verificar na Planta 2.



Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga ARU 04

1.1.2 Enquadramento Histórico

Azinhaga trata-se de uma povoação antiga, situada numa zona fértil, que conservou até aos dias de hoje costumes próprios e peculiares, sendo considerada por muitos a aldeia mais portuguesa do Ribatejo.

O documento mais antigo que se conhece de Azinhaga é o foral concedido por D. Sancho II. A sua existência remonta, aos primórdios da nossa nacionalidade. O seu nome, Azinhaga ou Azenhaga, provém do árabe Azzancha, derivação do verbo *"zanaca que significa caminho estreito, viela apertada entre montes, charnecas ou valados"*. A sua antiguidade é mais remota e se transfere para épocas anteriores à fundação do Reino.

Nos finais do século XIX, Azinhaga possuía, em toda a sua extensão, dezenas de alvercas e braços do Tejo. No seu crescimento, a povoação acompanhou o sentido natural do Almonda. Contudo seu desenvolvimento para a direcção do rio, ficou limitado, em virtude de, durante as inundações, a Alverca das Moitas transbordar juntando-se à de Fernão Leite, no Pombalinho. Do outro lado, a oeste e sul da Broa, vários braços do Rio Velho encaminhavam-se para sudoeste, passando uns cerca de Miranda, e alguns mais perto das Teixeiras, escoando-se por detrás da Melhorada até chegarem ao Alviela. O aglomerado devido às inundações sujeitar-se-ia a tornar-se quase numa ilha, onde se chegaria por caminhos ínvios, estreitos, que os árabes lhe chamaram de Azzancha.

Os recursos agro-pecuários desta zona são riquíssimos pela alta fertilidade das terras, onde a pesca também foi motivo para o nascimento de núcleos de população piscatória proveniente de Vieira de Leiria, conhecida por cagaréus, que construiu peculiares casas de madeira assentes em palafitas.

1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia²

De acordo com os Censos de 2011, a freguesia de Azinhaga possui cerca de 1620 residentes, tendo perdido em 10 anos (Censos de 2001), cerca de 197 habitantes. Como se pode verificar na tabela abaixo (Tabela 1), num período de 10 anos a população jovem diminuiu e a população com mais de 65 anos aumentou. Constata-se o envelhecimento da população, devido à quebra da taxa de natalidade e ao aumento da proporção de idosos, reflexo do aumento da esperança média de vida.

População Residente 2001		População Residente 2011	
Grupos Etários		Grupos Etários	
0-14	278	0-14	208
15-24	223	15-24	183
25-64	917	25-64	819
65 ou mais	399	65 ou mais	410
Total	1817	Total	1620

População residente -Variação entre 2001 e 2011 = -10,84%

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011

Ao nível de alojamentos também se verifica um decréscimo, em 2001 eram cerca de 854 e em 2011, eram cerca de 839. Verifica-se que em 10 anos a freguesia perdeu população residente e alojamentos disponíveis.

Cerca de 25% da população residente na freguesia de Azinhaga possui 65 anos ou mais anos, sendo que a maior parte dos alojamentos disponíveis são ocupados por pessoas idosas, que em muitos casos vivem sós ou com pessoas da mesma faixa etária. (Tabela 2)

² - Fonte: Instituto Nacional de estatística – Censos 2011

Censos 2011 (Dados Definitivos) - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes

Freguesia	População residente	População residente total com 65 ou mais anos	Total de indivíduos com 65 ou mais anos vivendo sós ou com outros do mesmo grupo etário	Total de alojamentos familiares	Total de alojamentos familiares só com pessoas com 65 ou mais anos	Alojamentos com 1 pessoa com 65 ou mais anos
Azinhaga	1620	410	276	837	176	79

Tabela 2 - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes

Sendo o emprego nas actividades agrícolas, em muitos casos sazonal, o encerramento há alguns anos da maior unidade industrial do concelho, localizada em Azinhaga, trouxe para esta freguesia graves problemas de ocupação e emprego. Verifica-se que apenas cerca de 42,16% da população residente se encontra economicamente activa. Através da tabela 3, constata-se que da população activa, cerca de 85% (581 pessoas) encontra-se empregada, sobretudo no sector terciário.

De acordo com os Censos de 2011, foi possível apurar que a taxa de população activa é reduzida, sobretudo porque estamos perante uma população idosa, cujo rendimento provem maioritariamente da reforma. Aliada a esta problemática está a taxa de desemprego de 14,93%, atingido sobretudo as mulheres.

População economicamente activa		População Residente e Desempregada	
População activa	683	População desempregada	102
População activa empregada	581	Procura do 1º emprego	7
Sector primário	67	Procura de um novo emprego	95
Sector secundário	129	Taxa de desemprego	14,93%
Sector terciário	385	Mulheres	16,56%
Taxa de actividade	42,16%	Homens	13,60%

Tabela 3 - População economicamente activa e População Residente e Desempregada

De acordo com a Tabela 4, verifica-se que o nível de escolaridade da população residente é insuficiente. A maior parte da população fica pelo ensino básico, o que vai de encontro com a faixa etária da população residente. População mais envelhecida possui pouca escolaridade, observando-se inclusive uma taxa de analfabetismo de 9.65%.

População Residente segundo o nível de escolaridade	
Nenhum nível de escolaridade	157
Ensino pré-escolar	45
Ensino básico	1016
Ensino secundário	268
Ensino superior	122
Analfabetos com 10 ou mais anos	144
Taxa de analfabetismo	9,65%

Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade*

1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação do Município da Golegã, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano de Azinhaga e Golegã, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade dos aglomerados do Município têm vindo a ser premissa do Município da Golegã.

O Município com o apoio da LT-SRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redacção dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, se posicionou a fim aprovar as **DELIMITAÇÕES** das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:

- Área de Reabilitação Urbana de Golegã Oeste [ARU01], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1718/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este [ARU02], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1717/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga [ARU03], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1716/2013 (Planta 3);
- **Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga [ARU04], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1713/2013;**
- Área de Reabilitação Urbana de São Caetano [ARU05], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.25, de 5 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1804/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de Golegã Centro [ARU06], aprovada em Assembleia Municipal de 13 de Setembro de 2013, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.192, de 4 de Outubro 2013, Aviso nº. 12320/2013;

- Área de Reabilitação Urbana do Pombalinho [ARU07], aprovada em Assembleia Municipal de 13 de Setembro de 2013, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.192, de 4 de Outubro 2013, Aviso nº. 12319/2013.

A aprovação das delimitações das ARU vem permitir:

- a) Iniciar os trabalhos de levantamento de informação que servirão de base para a elaboração dos programas estratégicos;
- b) A definição e atribuição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), para quem realize obras de reabilitação no edificado.

A aprovação das delimitações das ARU, vem também permitir ao Município da Golegã a possibilidade de candidatar-se a fundos comunitários. Considerando que:

1. O próximo QREN 2014-2020 a “Reabilitação Urbana” é uma política estratégica fundamental a seguir no futuro, sendo um dos eixos para apoio com fundos comunitários;
2. Que está em discussão pela primeira vez que os fundos do QREN poderão apoiar e financiar privados em operações de reabilitação urbana;
3. Para o próximo Quadro Estratégico Comum (QEC) a reabilitação urbana é definida como fundamental para o desenvolvimento das cidades e regiões.



Planta 3 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga [ARU 03]

Relativamente ao aglomerado de Azinhaga, o desafio do Município da Golegã passa por criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, numa área de características rurais, zelando pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que correspondam às expectativas de um modelo de vida activo e com qualidade.

Neste contexto foram aprovadas duas delimitações de Áreas de Reabilitação Urbana em Azinhaga, a ARU 03 e a **ARU 04**. Com a aprovação destas ARU o Município da Golegã confere aos proprietários de edifícios ou fracções localizados no interior de Azinhaga, o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

As delimitações das ARU são a fase inicial de um processo que culminando com a aprovação da operação de reabilitação urbana, através dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, permitirá ao Município da Golegã, aos proprietários de imóveis localizados nas duas áreas de Azinhaga e possíveis investidores, ficarem munidos de uma ferramenta estratégica de extrema importância para o seu desenvolvimento, projecção e competitividade no futuro.

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A área de reabilitação urbana de Azinhaga, em face dos instrumentos de gestão urbanística encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTVOT) e pelo Plano Director Municipal da Golegã.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTVOT), em vigor desde a Resolução de Conselho de Ministros nº.64-A/2009 de 6 de Agosto, na qualidade de instrumento de desenvolvimento territorial, apresenta objectivos que visam a concretização de uma correcta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

Neste pressuposto foram considerados três opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, as quais se integram com as opções estratégicas do Município da Golegã, nomeadamente:

I . POTENCIAR AS VOCAÇÕES TERRITORIAIS NUM QUADRO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, no sentido de valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial;

II – CONCRETIZAR A VISÃO POLICENTRICA E VALORIZAR A QUALIDADE DE VIDA URBANA, apostando na qualificação dos centros urbanos, através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de acessibilidade e de mobilidade adequadas, e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atractividade; Apostando em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural;

III – DIRECTRIZES DE NIVEL MUNICIPAL, no âmbito das Normas Específicas do Sector “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão”, pela definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e espaço público mais rigorosos,

reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.

O Plano Director Municipal da Golegã, publicado a 18 de Agosto de 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 106/2000), actualmente em processo de revisão, para o aglomerado de Azinhaga, assenta na premissa de contenção da actual ocupação urbana. A expansão urbana, a existir, deverá complementar e rematar a malha urbana existente. Dá-se prioridade à defesa e conservação da estrutura urbana e edificações existentes, ou ainda ao preenchimento das malhas urbanas vagas, o que deverá obedecer à continuidade da estrutura e malha existentes.

Pelas características do aglomerado urbano, este possui atributos a manter, onde os alinhamentos e as cêrceas das construções não devem ser alteradas. As reconstruções, ampliações e construções novas em lotes vagos devem obedecer aos princípios da manutenção dos alinhamentos, das cêrceas e das características tipológicas, no sentido de preservação e conservação dos aspectos homogéneos da imagem e paisagem urbana do aglomerado.

A ARU04 encontra-se, na sua quase totalidade, classificada como espaço urbano consolidado, existindo áreas ocupadas com equipamentos, áreas verdes de recreio e lazer e áreas industriais, algumas delas actualmente ocupadas por estruturas edificadas obsoletas, devido à desactivação das unidades industriais que outrora existiram no centro de Azinhaga. Toda a ARU04 se inclui no Domínio Hídrico. (Plantas: 1.02 – PDM Ordenamento e 1.03 – PDM condicionantes)

A ARU 04, encontra-se ainda abrangida pelo:

- Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização da Golegã
- Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo – PBH do Tejo
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo – PROF Ribatejo

Com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga e respectivo Programa Estratégico, esta área ficará igualmente abrangida pelo **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA** - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 932/2012, de 14 de Agosto, doravante designado RJRU.

A ARU 04 de Azinhaga também ficará abrangida pelo Decreto-lei nº.53/2014, de 8 de Abril, que estabelece o **REGIME EXCECIONAL E TEMPORÁRIO APLICAVEL À REABILITAÇÃO** de edifícios ou de fracções, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afectos total ou predominantemente ao uso habitacional. O decreto-lei prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção.

A gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao **REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO** - DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual versão. Este regime agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO

A metodologia de trabalho utilizada para a execução do presente trabalho desenvolveu-se em três fases, nomeadamente:

FASE 1 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado decorreu entre 18 de Abril de 2013, a 11 de Julho de 2013. O Levantamento de informação na ARU04, entre outros aspectos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos, o levantamento métrico de um alçado tipo e a aferição de limites de propriedade.

O levantamento do edificado consistiu na sua caracterização exterior e interior. Foram levadas a cabo visitas ao interior dos edifícios/unidades, sob autorização dos seus moradores, o que permitiu obter uma informação mais correcta acerca do estado de conservação e das suas condições de salubridade e habitabilidade.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete. Foi efectuada a pesquisa de projectos constantes nos processos de obras particulares do arquivo da Câmara Municipal da Golegã, referentes a imóveis localizados na ARU, bem como a pesquisa de informação junto da Repartição de Finanças da Golegã. Foi criada uma base de dados Access que reúne toda a informação, de caracterização da estrutura edificada. A base de dados efectuada permitiu criar fichas de caracterização, de todas as propriedades, edifícios e unidades existentes no interior da ARU.

FASE 2 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

De Julho a Novembro de 2013, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em campo, bem como a caracterização da situação actual da ARU04, por forma a desenvolver um diagnóstico actualizado.

FASE 3 | PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Com a elaboração da caracterização e diagnóstico da situação actual da ARU04, passou-se ao desenvolvimento do presente programa estratégico, por forma a aprovar a operação de reabilitação urbana sistemática para a ARU04, apresentando entre outros aspectos, decorrentes do RJRU, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área, as prioridades e objectivos a atingir, quadros de apoio e incentivos às acções de reabilitação.

1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários

Foi efectuada uma pesquisa de proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de edifícios localizados no interior da ARU, bem como a delimitação de propriedades, com base em informação recolhida em campo e de informação proveniente da Repartição de Finanças da Golegã, com base nos dados das cadernetas prediais.

Na aferição dos limites de propriedades, não foi possível a identificação de alguns limites, pela falta de visita ao seu interior, pelo que alguns são desconhecidos. Importa referir que a delimitação de propriedade é representativa e carece de confirmação/aferição.

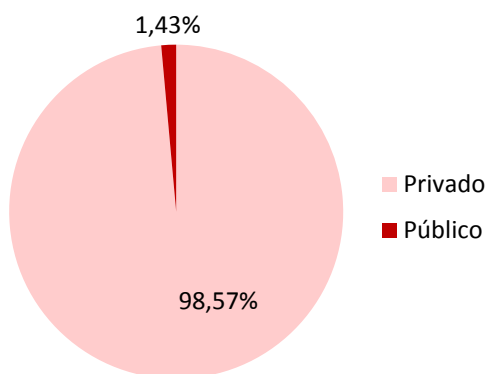
PROPRIETÁRIOS	Nº.	%
Identificados	220	78,85%
Desconhecidos	59	21,15%
Total	279	Proprietários

Tabela 5 – Identificação de Proprietários

Constata-se que existem cerca de 279 proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios/unidades e terrenos no interior da ARU, que poderão assim intervir no processo de reabilitação urbana.³ Dos 279 proprietários, foi possível identificar 220, cerca de 78.85% do total de proprietários da ARU. (Tabela 5). Cerca de 21.15% dos proprietários são desconhecidos, por não ter sido possível a sua identificação através de informação predial e dos trabalhos de campo.

³ - O número de proprietários apresentado não contempla o facto de edifícios e/ou unidades terem o mesmo proprietário. Trata-se de uma contabilização baseada no número total de unidades e terrenos identificados no interior da ARU04.

1.3.2 Tipo de proprietário



TIPO DE PROPRIETÁRIO	Nº.	%
Privado	275	98,57%
Público	4	1,43%
Total	279	Proprietários

Gráfico 1 - Tipo de proprietário



Planta 4 - Extracto da Planta 1.14 – Tipo de proprietário

A maior parte dos edifícios existentes no interior da ARU são propriedade de privados, apenas 4 edifícios constituem propriedade pública, pertencendo ao Município da Golegã e da Junta de Freguesia de Azinhaga.

Apenas 5 edifícios pertencem a empresas privadas e 8 pertencem a outras entidades, destacando-se a Santa Casa da Misericórdia de Azinhaga e a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição de Azinhaga.

2 | LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL

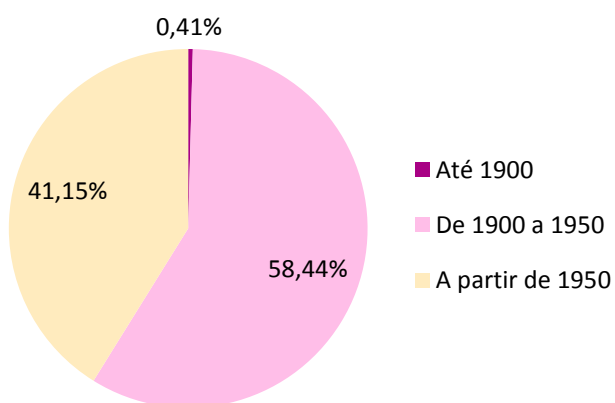
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA

De seguida apresenta-se uma análise das principais características da estrutura edificada (edifícios habitacionais e não habitacionais) da ARU 04 de Azinhaga. Importa referir que a estrutura edificada foi caracterizada com base em 3 níveis de análise:

- **Propriedades:** Área de terreno devidamente delimitada, com construção ou sem construção. Pode ser constituída por uma ou mais edificações e encontrar-se em regime de propriedade total ou horizontal. Cada propriedade é identificada pelo código 1412(conselho)_A04(ARU)_Q0X(quarteirão)_XX(numeração da propriedade);
- **Edifícios:** Construções permanentes de acesso independente, cobertas, limitadas por paredes exteriores ou meeiras, destinadas a utilização humana ou para outros fins, com mais de 10 m2. Cada edifício é identificado pelo código SIG 1412(conselho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício);
- **Unidades:** São consideradas unidades, os conjuntos de compartimentos encerrados e com acessos independentes. Um edifício pode possuir várias unidades mesmo que não esteja em regime de propriedade horizontal.⁴ Cada unidade é identificada com o código 1412(conselho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício)_XX(numeração da unidade).

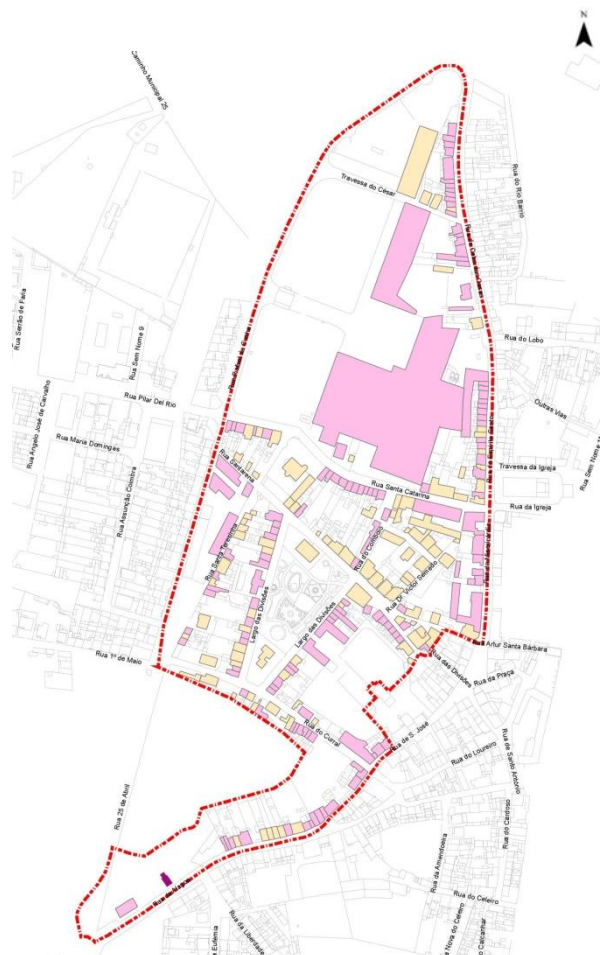
⁴ - De acordo com o NRAU – Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis- Instruções de Aplicação

2.1.1 Datas aproximadas de construção



DATAS APROXIMADAS DE CONSTRUÇÃO	Nº.	%
Até 1900	1	0,41%
De 1900 a 1950	142	58,44%
A partir de 1950	100	41,15%
Total	243	Edifícios

Gráfico 2 – Datas aproximadas de construção



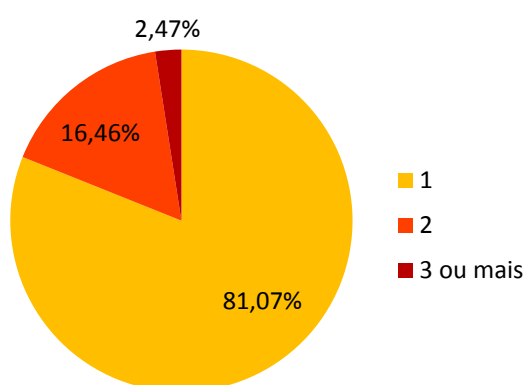
Planta 5 - Extracto da Planta 1.07 – Datas aproximadas de construção

Na ARU04 de Azinhaga verifica-se que a maior parte do edificado foi construído entre os anos de 1900 e 1950.

Cerca de 41.15% dos edifícios foram construídos a partir de 1950, pelo que se depreende que já foram construídos segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas [RGEU], sendo em alguns casos detentores de processo de obras e licença de utilização. A maior percentagem de edifícios localizados no interior da ARU, nomeadamente 58.44%, é anterior a 1951.

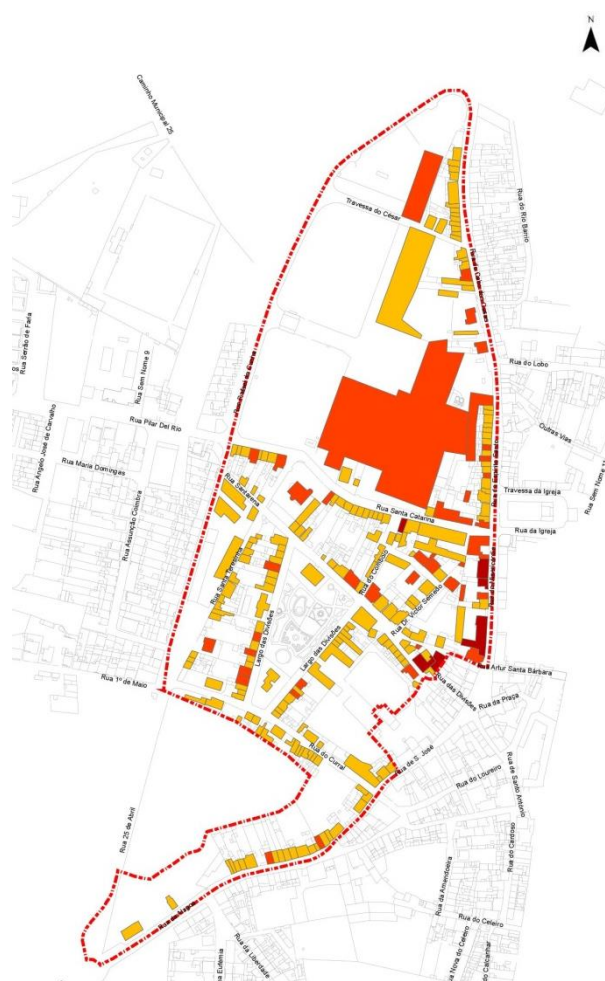
No interior da ARU, foi identificado apenas um edifício erigido antes de 1900, trata-se da Capela de São Sebastião, cuja construção data do séc. XVI.

2.1.2 Número de pisos



NÚMERO DE PISOS	Nº.	%
1	197	81,07%
2	40	16,46%
3 ou mais	6	2,47%
Total	243	Edifícios

Gráfico 3 – Número de Pisos Acima do Solo



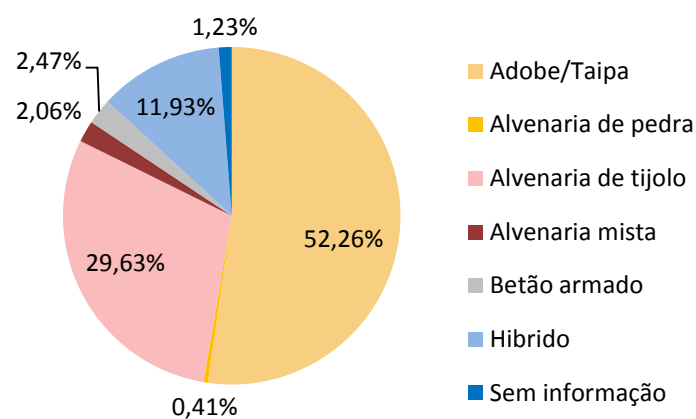
Planta 6 – Extracto da Planta 1.08 - Número de Pisos Acima do Solo

Através da análise do gráfico e planta acima constata-se que predominam na ARU edifícios de baixa altura.

Verifica-se que a estrutura edificada da ARU é constituída maioritariamente por edifícios de 1 piso, com uma expressão de 81.07%. Os edifícios de 2 pisos constituem cerca de 16.46%, e os de 3 ou mais pisos constituem apenas 2.47%, dos edifícios da ARU.

Verifica-se através da planta acima, que os edifícios de 1 piso encontram-se uniformemente distribuídos na ARU. Os edifícios com mais de 1 piso localizam-se sobretudo ao longo da Rua da Misericórdia. Estes edifícios são edifícios de construção mais recente ou que foram alvo de ampliações (Planta 3.01 - Alçado da Rua Espírito Santo). Destaca-se que alguns edifícios de 2 pisos são edifícios de construção mais antiga, mas pertencentes a famílias abastadas de Azinhaga, apresentando uma traça arquitectónica característica e enquadrada no contexto urbano onde se inserem.

2.1.3 Sistema construtivo



SISTEMA CONSTRUTIVO	Nº.	%
Adobe/Taipa	127	52,26%
Alvenaria de pedra	1	0,41%
Alvenaria de tijolo	72	29,63%
Alvenaria mista	5	2,06%
Betão armado	6	2,47%
Hibrido	29	11,93%
Sem informação	3	1,23%
Total	243	Edifícios

Gráfico 4 - Sistema Construtivo



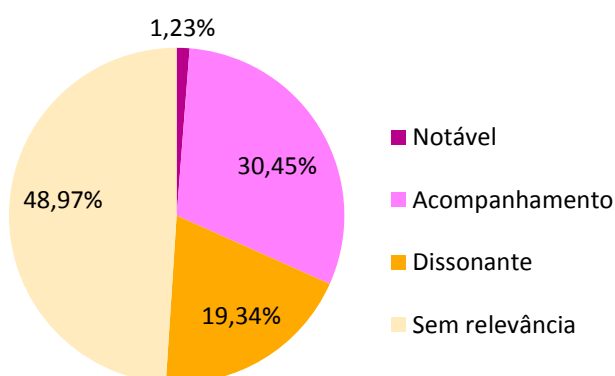
Planta 7 - Extracto da Planta 1.06 – Sistema Construtivo

Verifica-se que, mais de metade dos edifícios da ARU são de adobe. Na sua origem os edifícios eram construídos em adobe, pois tratava-se do material mais abundante no local e o mais acessível. A população construía suas habitações com o material existente no próprio local da construção, por isso a terra e o seixo, eram os materiais mais utilizados.

Devido a ampliações e a obras de recuperação, constata-se a existência de vários edifícios com estrutura híbrida, nomeadamente cerca de 11.93%, sobretudo pela introdução de elementos estruturais de betão.

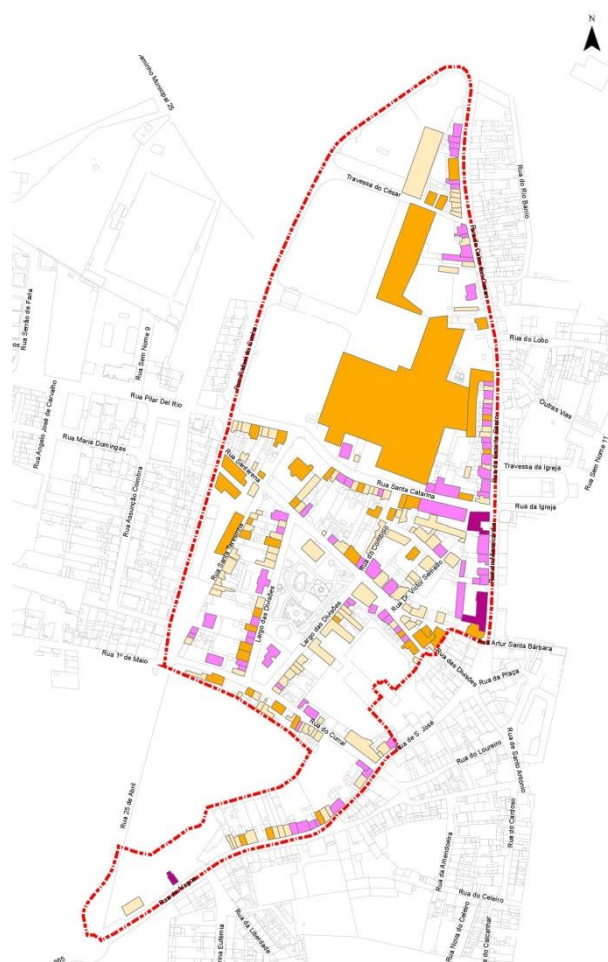
Edifícios em alvenaria de tijolo e com estrutura de betão armado, também têm expressão no interior da ARU. Constituem cerca de 32.1% do edificado da ARU, constatando-se que o tijolo e o betão são elementos construtivos mais aplicados depois do adobe, associados a edifícios de construção mais recente.

2.1.4 Classificação Patrimonial



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	Nº.	%
Notável	3	1,23%
Acompanhamento	74	30,45%
Dissonante	47	19,34%
Sem relevância	119	48,97%
Total	243	Edifícios

Gráfico 5 - Classificação Patrimonial



Planta 8 - Extracto da Planta 1.05 – Classificação Patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

Notável: Edifícios que apresentam características arquitectónicas e construtivas, representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitectónicas de interesse, bem como um cuidado especial na selecção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;



Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável

Acompanhamento: Edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitectónica e construtiva notáveis, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;



Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento

Dissonante: Edifícios que apresentam características dissonantes, quer ao nível do próprio edifício, quer ao nível do conjunto edificado a que pertencem;



Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante

Sem relevância: Edifícios que não apresentam qualidade arquitectónica e que não apresentam características dissonantes.



Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância

Verifica-se que a maior parte dos edifícios são sem relevância, cerca de 48.97%, e de acompanhamento, cerca de 30.45%, o que faz do conjunto edificado um conjunto harmonioso e pontualmente marcado por características arquitectónicas notáveis.

Algumas dissonâncias, no entanto, começam a ser observadas no interior da ARU, atingido uma expressão de 19.34%, o que denota a introdução de elementos que perturbam a traça tradicional e característica do edificado de Azinhaga.

2.1.5 Estado de conservação

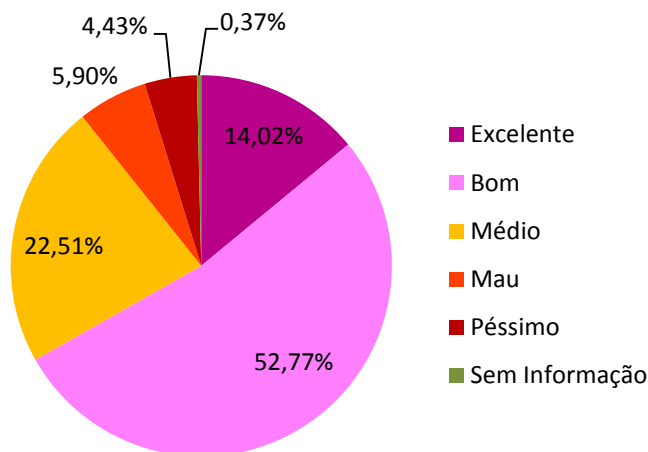


Gráfico 6 - Estado de Conservação - Unidades

Planta 9 - Extracto da Planta 1.04 – Estado de Conservação - Edifícios

O estado de conservação foi atribuído ao edifício e às suas unidades, resultando num estado de conservação final. Para esta análise importa definir os campos de classificação:

- **Excelente:** Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Bom:** Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Médio:** Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de fácil execução; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;

- **Mau:** Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Péssimo:** Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução; Ausência ou inoperacionalidade da infra-estrutura básica.

Através do gráfico e planta acima, verifica-se que a maior percentagem do edificado, cerca de 52.77%, encontra-se em bom estado de conservação. Algumas anomalias começam a ser notadas em cerca de 22.51% dos edifícios e cerca de 10.33% dos edifícios encontram-se em mau e péssimo estado de conservação, obrigando a intervenções mais profundas de reabilitação.

Tendo em conta as datas de construção dos edifícios e o estado de conservação predominante, constata-se que tem havido uma preocupação, por parte dos ocupantes dos edifícios, na sua conservação e manutenção.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios, observou-se uma predominância de patologias no exterior, sobretudo ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores e caixilharia e portas exteriores. Numa análise geral, verifica-se que existe uma maior percentagem de patologias muito graves ao nível das caixilharias e graves ao nível da cobertura. As patologias ligeiras são predominantes em todos os elementos exteriores analisados, constatando-se alguma falta de manutenção periódica.

Ao nível da **Estrutura** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados.



Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia muito grave ao nível da estrutura

Ao nível da **Cobertura** as principais patologias identificadas foram:

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimentos em muito mau estado que exija a sua substituição;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir;
- Sistema de drenagem de águas inexistente ou inoperacional.



Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura

Ao nível da **Paredes exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados;
- Descolamento;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes;
- Revestimentos em falta, sujidades, fendilhação;
- Destruição do revestimento, que envolva a sua reparação/substituição total.



Figura 7 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível das paredes exteriores

Ao nível da **Caixilharia e Portas exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas;
- Caixilharia e portas em mau estado – substituição total.



Figura 8 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia

Ao nível das unidades, foi possível verificar as seguintes patologias, sobretudo nos elementos funcionais paredes, pavimentos e tectos:

Paredes interiores:

- Fendilhação;
- Revestimentos com sujidades, alteração de cor ou de textura;
- Pintura removida;
- Revestimentos em falta, empolados, ataque biológico;
- Eflorescências;
- Paredes com embaulamentos e deformações;
- Paredes em risco de desabamento.

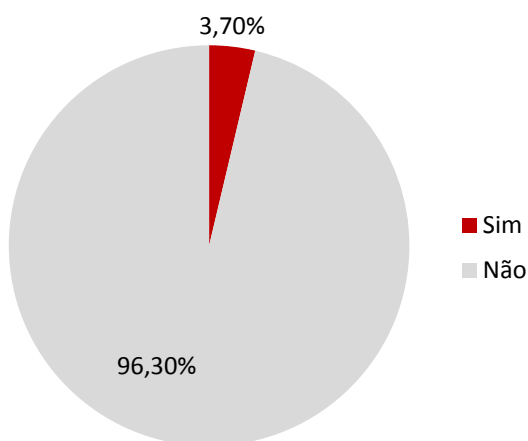
Pavimentos interiores:

- Sujidades, alteração de cor;
- Revestimentos em falta, soltos, empolados, irregulares;
- Ataque biológico;
- Pavimento destruídos e Pavimento em mau estado obrigando à sua substituição;
- Grandes áreas molhadas ou húmidas.

Tectos:

- Fendilhação localizada;
- Sujidades, alteração de cor;
- Revestimentos que denotam anterior presença de água, mesmo que o problema tenha sido resolvido;
- Pintura removida em certas zonas
- Manchas de humidade
- Revestimentos em mau estado implicando a sua substituição total ou parcial

2.1.6 Intervenções Urgentes



INTERVENÇÕES URGENTES	Nº.	%
Sim	9	3,70%
Não	234	96,30%
Total	243	Edifícios

Gráfico 7 – Intervenções urgentes



Planta 10 – Extracto da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes

No âmbito do estudo desenvolvido, consideram-se Intervenções urgentes, os edifícios que estejam em muito mau estado de conservação, colocando em risco a saúde e segurança públicas (Planta 1.12 – Risco de Segurança, Mau e Péssimo Estado de Conservação). No interior da ARU foram identificados 8 edifícios que pelo seu estado de conservação actual e pelo facto, de alguns deles, serem acessíveis pelo exterior, colocam em risco a saúde e segurança públicas, nomeadamente:

- Os 3 edifícios da propriedade 1412_A04_Q02_08, das antigas instalações industriais da Fábrica SIC (Figura 9):

- Os 4 edifícios da propriedade 1412_A04_Q03_10, das antigas instalações industriais da Fábrica Santa Teresinha (Figura 10):
- 1 Edifício de habitação, pertencente à propriedade 1412_A04_Q01_02 (Figura 11).

O edifício da Capela de São Sebastião (Figura 12) também foi considerado uma intervenção urgente, no sentido de possuir património notável em mau estado. A construção data do séc. XVI, edificada no início do antigo núcleo habitacional para que São Sebastião protegesse a população da peste de 1570. Esta foi parcialmente reabilitada no ano de 2003, no entanto, o seu estado de conservação tem vindo a deteriorar-se, colocando em risco o património ainda existente. Mesmo tratando-se de uma ruína, a sua manutenção periódica não deve ser negligenciada.



Figura 9 - Antigas instalações da Fábrica SIC, Vista da Rua do Cabo das Casas



Figura 10 – Antigas instalações da antiga fábrica do bagaço, a Fábrica Santa Teresinha. Vista da Rua Santarena

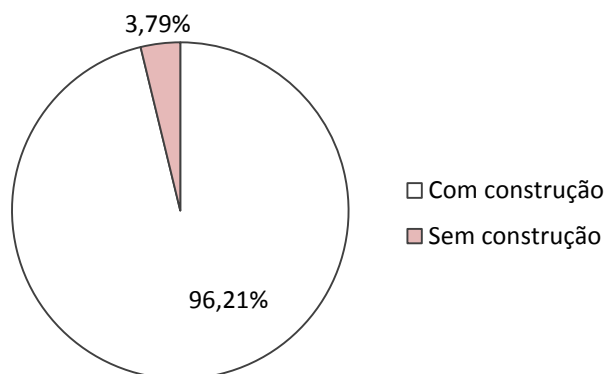


Figura 11 - Edifício de habitação em péssimo estado de conservação



Figura 12 - Capela de São Sebastião

2.1.7 Vazios urbanos



CONDIÇÃO DO TERRENO	Nº.	%
Com construção	203	96,21%
Sem construção	8	3,79%
Total	211	Propriedades

Gráfico 8 - Condição do terreno



Planta 11 - Extracto da Planta 1.13 – Vazios Urbanos

Entende-se por vazios urbanos, áreas de terreno não edificadas.

No interior da ARU existem terrenos sem construção, que nunca foram edificados ou que se encontram vazios derivado a demolições. Estes terrenos representam cerca de 5733.4 m2 da área da ARU, nomeadamente cerca de 3.77% da área total das propriedades ARU.

Através da Tabela 6, faz-se referência aos 8 terrenos sem construção existentes no interior da ARU de Azinhaga, também identificados na Planta 11.

Código da Propriedade	Arruamento	Nº de Policia	Área do Prédio (m2)
1412_A04_Q02_32	Rua do Cabo das Casas	s/n	290,4
1412_A04_Q05_01	Rua Santa Catarina	s/n	123,48
1412_A04_Q07_09	Largo das Divisões	s/n	316,89
1412_A04_Q07_35	Rua das Divisões	s/n	87,71
1412_A04_Q08_02	Rua do Curral	Lote 2	248,86
1412_A04_Q08_15	Rua do Curral	s/n	3398,55
1412_A04_Q08_31	Rua da Alagoa	s/n	592,71
1412_A04_Q08_37	Rua da Alagoa	s/n	674,8
TOTAL			5733,4

Tabela 6 – Identificação das propriedades sem construção

Através do levantamento efectuado verifica-se que a maioria das propriedades localizadas no interior da ARU, possui um edifício principal, destinado a habitação que confronta com a via publica, e no seu interior um ou mais anexos, destinados a garagem e/ou armazém.

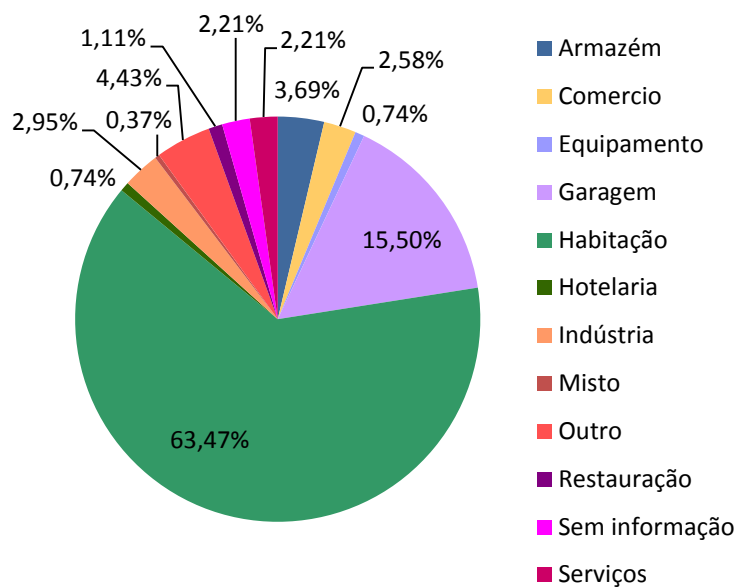
Verifica-se que da área total das propriedades da ARU (Tabela 7), nomeadamente 151 822.92 m2, a implantação de edifícios representa 32% (cerca de 48 836.32 m2) e a área descoberta representa 68% (cerca de 102 986.60 m2). Constatase que parte significativa da área descoberta da ARU, pertence a antigas instalações industriais.

ARU04	M2	%
Área Coberta Total	48836,32	32%
Área Descoberta Total	102986,6	68%
TOTAL	151822,92	
ABC Total	59499,74	

Tabela 7 – Quadro de Áreas Totais da ARU04

2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO

2.2.1 Uso dos edifícios e unidades



USOS	Nº.	%
Armazém	10	3,69%
Comercio	7	2,58%
Equipamento	2	0,74%
Garagem	42	15,50%
Habitação	172	63,47%
Hotelaria	2	0,74%
Indústria	8	2,95%
Misto	1	0,37%
Outro	12	4,43%
Restauração	3	1,11%
Sem informação	6	2,21%
Serviços	6	2,21%
Total	271	Unidades

Gráfico 9 - Tipos de usos - Unidades



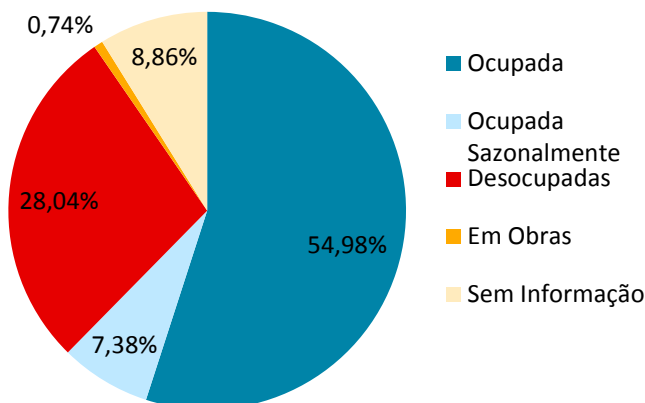
Planta 12 - Extracto da Planta 1.10 – Usos (edifícios)

A ARU04 é maioritariamente constituída por edifícios habitacionais, constituindo uma realidade de 172 unidades, nomeadamente cerca de 63.47% da área de estudo. Alguns edifícios habitacionais possuem fracções não habitacionais, como serviços e comércio, no entanto, com pouca expressão no interior da ARU.

Denota-se a existência de edifícios destinados a garagem, normalmente associados a edifícios de habitação, e de armazéns, que adquirem uma expressão significativa no interior da ARU.

A atribuição de uso “Outro” está relacionada com utilizações que suscitaram dúvidas e/ou que não se enquadravam nas tipologias de uso definidas.

2.2.2 Ocupação



SITUAÇÃO DAS UNIDADES	Nº.	%
Ocupada	149	54,98%
Ocupada Sazonalmente	20	7,38%
Desocupadas	76	28,04%
Em Obras	2	0,74%
Sem Informação	24	8,86%
Total	271	Unidades

Gráfico 10 - Situação das Unidades



Planta 13 - Extracto da Planta 1.09 – Situação dos imóveis

Verifica-se que na ARU existem cerca de 76 unidades desocupadas, o que corresponde a 28.04% das unidades existentes. Apesar de mais de metade das unidades estarem ocupadas, a desocupação, associada normalmente aos edifícios mais degradados, está a ganhar expressão no interior da ARU. Esta desocupação está associada à falta de população residente em Azinhaga, aliada à falta de oferta de emprego, sobretudo para os mais jovens.

A falta de residentes leva ao crescimento de alojamentos vagos e ao abandono progressivo dos edifícios, levando à sua degradação, por vezes bastante acentuada, levando à demolição dos mesmos.

2.2.3 Situação contratual dos ocupantes

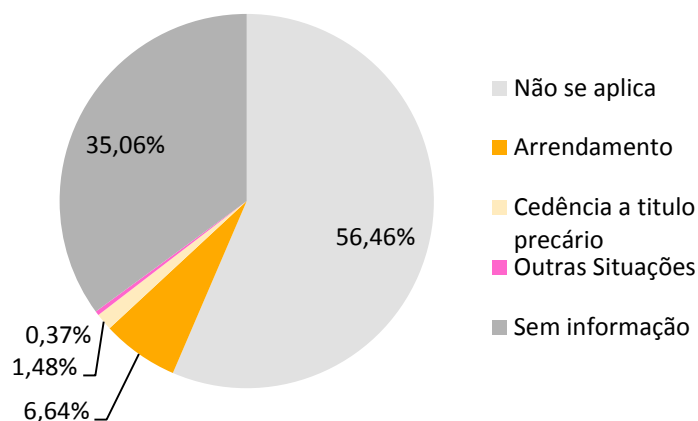
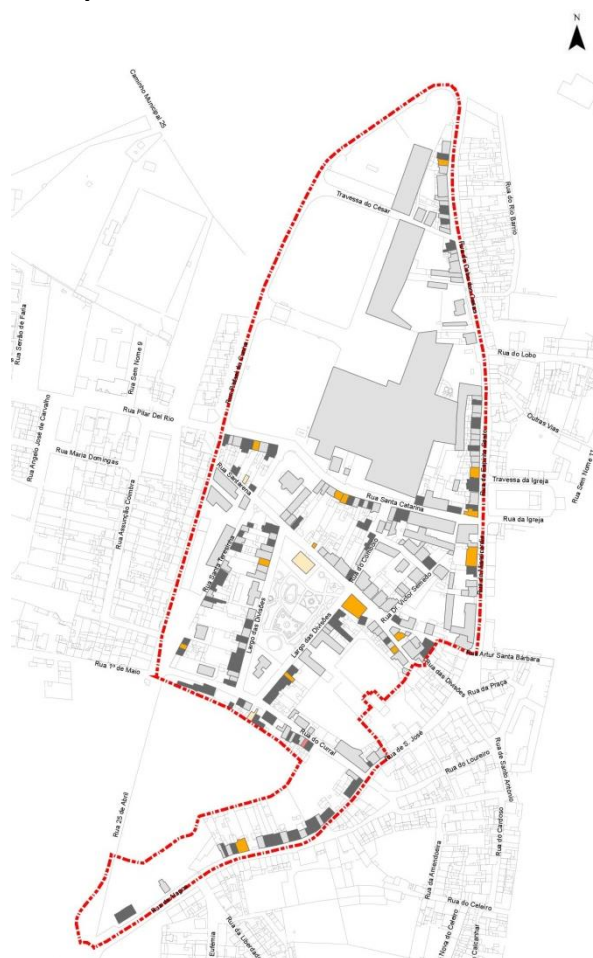


Gráfico 11 - Situação contratual dos ocupantes - Unidades



Planta 14 - Extracto da Planta 1.11 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios

Verifica-se através do gráfico e planta acima que a maior parte das unidades dos edifícios são ocupadas pelos seus proprietários. Apenas foram detectadas 18 unidades arrendadas, no entanto, não foi possível averiguar 95 casos, pelo que o número de unidades arrendadas pode ser superior.

ARRENDAMENTO	Unidades
Habitação	11
Restauração	2
Comercio	2
Garagem	1
Serviços	2

A maior parte das unidades arrendadas destinam-se a habitação. Tratam-se na sua maioria de arrendamentos antigos e com valores de rendas baixos. Do que foi possível apurar as rendas variam entre os 50,00€ e os 300 €, e os contractos de arrendamento mais antigos datam da década de 70.

Tabela 8 – Usos das unidades arrendadas

Conclui-se que existe uma predominância do ocupante proprietário e que o arrendamento tem pouca expressão na ARU04 de Azinhaga.

2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias

A análise das dinâmicas imobiliárias constitui um indicador para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro da ARU04 de Azinhaga.

Através do levantamento de campo foi possível apurar que existiam apenas 5 unidades à venda, entre os meses de Abril e Julho de 2013, destinados ao uso habitacional.

Conclui-se que não existe oferta imobiliária no interior da ARU:

- A oferta de habitações para arrendamento regular é quase inexistente;
- As fracções para venda constituem uma percentagem mínima.

2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO

Identifica-se aqui como espaços públicos todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU04.

A ARU04 de Azinhaga é limitada a Nascente por um arruamento que adquire várias toponímias ao longo do seu perfil longitudinal, tais como: Rua da Alagoa, Rua de São José, Rua da Misericórdia, Rua Espírito Santo (Figura 13) e Rua Cabo das Casas. Este arruamento constitui o eixo estrutural de Azinhaga. A Poente a ARU04 é limitada pela Rua Rafael Cunha e Rua 25 de Abril. A Sul e a Norte é limitada por terrenos agrícolas.



Figura 13 – Rua do Espírito Santo

A maior parte dos arruamentos possuem perfis transversais de dimensões agradáveis, sendo servidos por passeios, no entanto alguns arruamentos adquirem perfis estreitos o que provoca a sua supressão.

No interior da ARU, como espaço verde, destaca-se o Jardim Público de Azinhaga, localizado no Largo das Divisões, perfeitamente equipado, mas que actualmente não se mostra atractivo e como local de encontro e reunião para a população.

2.3.1 Mobiliário Urbano

O mobiliário urbano (Planta 2.01 – Mobiliário Urbano) é constituído sobretudo por bancos de jardim, papeleiras e candeeiros. Os bancos estão localizados em pontos singulares de alguns arruamentos e na maioria dos casos a sua localização não favorece a permanência de pessoas, pois constituem locais de passagem ou locais pouco frequentados, como é o caso da Rua Santa Teresinha. Existem, no entanto, bancos que são utilizados pela população idosa, que se reúne junto às suas habitações.

O interior de Azinhaga é marcado pelo espaço verde e de lazer denominado Jardim Publico de Azinhaga (Figura 14). Este espaço encontra-se perfeitamente equipado, com bancos de jardim, papeleiras, fonte e bebedouro, pelo coreto, por um parque Infantil e por instalações sanitárias públicas. A vegetação arbórea é uma mais-valia neste espaço, tornando-o bastante agradável nos meses de Verão e criando espaços de estadia singulares. O jardim assume uma posição central em Azinhaga, rodeado por antigos equipamentos escolares, que actualmente se encontram desactivados, e pelo Centro de Saúde. Apesar de sua centralidade, este espaço é pouco vivido pela população local, passando despercebido a quem visita Azinhaga.



Figura 14 – Jardim Publico de Azinhaga

Na ARU existe alguma vegetação arbórea ao longo do seu arruamento principal, que lhe confere uma beleza singular, no Jardim Publico de Azinhaga e na Rua Santa Catarina.

No geral a ARU possui pouco mobiliário urbano e verifica-se uma heterogeneidade tipológica que não se justifica tendo em conta os poucos espaços de permanência e de encontro existentes. Constata-se que existe uma preocupação em criar locais de estadia para a

população mais idosa através da colocação estratégica de bancos de jardim, no entanto, alguns deles apresentam-se em mau estado de conservação e nem sempre a sua localização estimula a sua utilização.

Os espaços exteriores de convívio e lazer existentes encontram-se bem equipados para a permanência de pessoas, no entanto, no geral são pouco frequentados. Verifica-se que a população residente, sobretudo a idosa, vive o espaço exterior para conviver, passar o tempo e observar o movimento, pelo que o mesmo deveria proporcionar de forma mais assertiva essa forma de estar.

2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento

O tipo de circulação é em geral automóvel e pedonal. Por circulação automóvel tem-se acesso a todos os espaços da ARU04, no entanto, em alguns casos a circulação torna-se difícil pelo perfil estreito dos arruamentos. Na maior parte dos arruamentos é possível circular em ambos os sentidos.

Na ARU os arruamentos com maior tráfego automóvel são a Rua da Alagoa, Rua da Misericórdia (Figura 15), Rua Espírito Santo e Rua Cabo das Casas, que constituem o arruamento que atravessa longitudinalmente Azinhaga. Este arruamento possui um maior tráfego automóvel pois permite a ligação de Santarém a Golegã. Também se trata do arruamento mais movimentado pois nele se concentram os serviços, comércio e restauração existentes no interior da ARU.



Figura 15 – Rua da Misericórdia

Este arruamento possui em geral passeios de dimensões agradáveis para a circulação de peões, no entanto, em certos troços os passeios adquirem dimensões reduzidas tornando bastante desconfortável e perigosa a circulação, sobretudo nos troços da Rua da Alagoa.

Durante o levantamento de campo foi possível constatar que o meio de transporte preferido da maior parte da população residente na ARU de Azinhaga é a bicicleta, como se pode verificar pelas inúmeras bicicletas “estacionadas” ao longo dos arruamentos.

O estacionamento em Azinhaga constitui um problema sobretudo nos arruamentos com perfis mais estreitos. Existem alguns locais para estacionamento automóvel no interior da ARU, nomeadamente na Rua Cabo das Casas, Rua de Santa Catarina (Figura 16), Rua Santarena, Rua Rafael Cunha e na Rua da Alagoa. Existem cerca de 36 lugares de estacionamento delimitado no interior da ARU04.

A população de Azinhaga estaciona nas faixas de rodagem dos arruamentos, condicionando o trânsito automóvel e criando situações de perigo (Figura 17). A estrada principal de Azinhaga constitui o exemplo de como o estacionamento é efectuado em Azinhaga.



Figura 16 - Estacionamento em local próprio na Rua Santa Catarina



Figura 17 - Rua das Divisões – Estacionamento efectuado na faixa de rodagem



Figura 18 - Terreno sem construção, localizado na Rua de Santa Catarina, utilizado inapropriadamente como local de estacionamento

2.3.3 Tipo de Pavimento

O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é o asfalto betuminoso. Os pavimentos dos passeios existentes na ARU são sobretudo em betão betuminoso (Figura 19), em blocos de betão (Figura 20) e com menos frequência em betão e brita (Figura 21). (Planta 2.03 – Tipo de pavimento)

Verifica-se que na rua principal de Azinhaga (nomeadamente: Rua do Cabo das Casas, Rua Espírito Santo, Rua da Misericórdia, Rua da Alagoa) os materiais predominantes são o asfalto betuminoso ao nível das faixas de rodagem e os blocos de betão nos passeios. As caldeiras existentes nos passeios não apresentam um cuidado especial ao nível do seu desenho e remate.

A maior parte dos arruamentos da ARU possuem passeios, no entanto existem arruamentos onde estes adquirem dimensões mínimas ou não existem.

O limite da ARU é rematado a Norte e Sul por rotundas, que possuem arranjos urbanísticos cuidados onde a relva e a calçada são os materiais utilizados.

Verifica-se que existe alguma heterogeneidade de materiais utilizados, sobretudo ao nível dos passeios, que não contribui para o bom aspecto visual e espacial dos espaços públicos exteriores da ARU.



Figura 19 – Passeio em betão betuminoso



Figura 20 – Passeio em blocos de betão

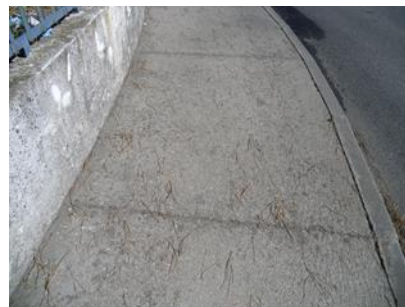
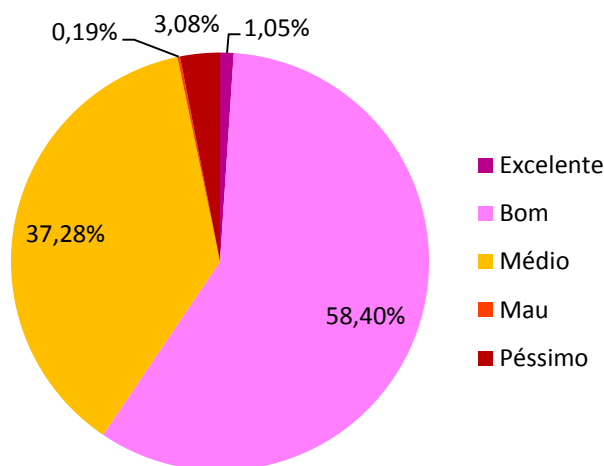


Figura 21 – Passeio em brita e betão

2.3.4 Estado de Conservação



ESTADO DE CONSERVAÇÃO	M2	%
Excelente	462,09	1,05%
Bom	25769,06	58,40%
Médio	16450,74	37,28%
Mau	85,55	0,19%
Péssimo	1356,89	3,08%
Total	44124,33	

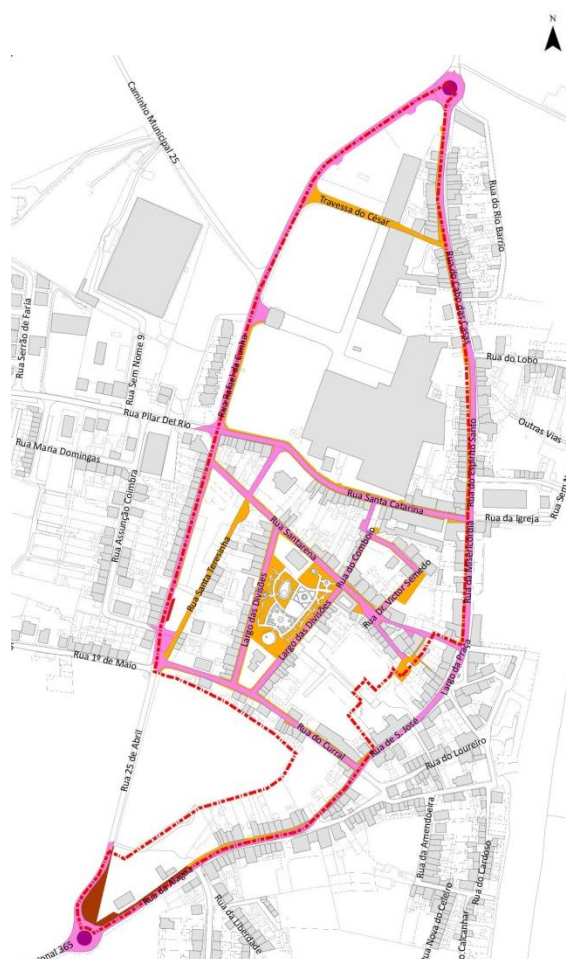


Gráfico 12 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos

Planta 15 – Extracto da Planta 2.04 – Estado de Conservação

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo o seu aspecto visual. É sobretudo ao nível dos passeios que se verificam os maiores problemas.

Como se pode verificar através do Gráfico 12, cerca de 58.40% dos espaços públicos exteriores encontram-se em Excelente e em Bom estado de conservação, não necessitando de intervenção, mas sim de uma manutenção periódica. Cerca de 37.28% encontra-se em estado de conservação médio, correspondendo sobretudo aos passeios, que no geral apresentam alguns problemas ao nível dos materiais constituintes. Uma percentagem de 2.27% encontra-

se em Mau e Péssimo estado de conservação, tratando-se sobretudo de áreas exteriores sem qualquer tipo de tratamento e arranjo urbanístico.

Algum mobiliário urbano também se apresenta em mau estado de conservação, sobretudo ao nível dos bancos. Verifica-se que os materiais constituintes dos bancos de jardim, menos utilizados, encontram-se em degradação.

No gráfico 12 faz-se uma relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos. Verifica-se que os espaços públicos ocupam uma área de 44124.33m² no interior da ARU, sendo que um total de 1442.44m² necessita de intervenções mais significativas (Mau e Péssimo estado de conservação).

Para além da análise do estado de conservação, foi possível identificar várias problemáticas existentes ao nível do espaço público exterior da ARU, problemas que condicionam a vivência desses espaços e a qualidade de vida dos residentes.

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspectos:

- Carência de mobiliário urbano;
- Falta de homogeneização do mobiliário urbano;
- Os espaços de utilização recreativa, que possuem condições para a permanência de pessoas, possuem em geral uma ocupação ocasional - destaca-se o Jardim Público de Azinhaga;
- Existência de espaços verdes sem utilização por parte da população (Figura 36);
- Estacionamento desorganizado, efectuado ao longo da via pública (Figura 17);
- Heterogeneidade de materiais ao nível dos pavimentos, que perturbam a qualidade espacial dos espaços exteriores (Figura 22);
- O asfalto dos arruamentos em alguns casos apresenta irregularidades devido a remendos, consequência de intervenções ao nível das infra-estruturas da Rede de Abastecimento de Água ou da Rede de Saneamento (Figura 26);
- Alguns pavimentos apresentam-se degradados. Nos passeios observa-se o crescimento, principalmente junto às fachadas, de herbáceas, de sujidades acumuladas, a acção da humidade e a existência de materiais de revestimento soltos, o que denota um aspecto pouco cuidado (Figuras 24, 27, 28);
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios (Figura 29);

- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal tornam-se mais estreitos transversalmente, adquirindo passeios de dimensões reduzidas, colocando em perigo a circulação dos peões (Figuras 31, 32, 33);
- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada, sobretudo devido à largura insuficiente dos passeios e à altura dos lancis (Figuras 34, 35);
- Existência de arruamentos sem qualidade estética e visual, ladeados por edifícios dissonantes e por traseiras de propriedades;
- Existência de edifícios devolutos e em avançado estado de degradação;
- Introdução de dissonâncias no edificado que perturbam a linguagem estética e arquitectónica dos perfis de rua.



Figura 22 - Transição de materiais de pavimento pouco cuidada



Figura 23 - Transição de materiais de pavimento pouco cuidada



Figura 24 - Passeios com acumulação de lixo



Figura 25 - Utilização de vários tipos de materiais nos passeios, contribuindo para uma imagem pouco cuidada



Figura 26 - Vias de rodagem com irregulares, devido a intervenções nos pavimentos



Figura 27 - Destruição dos passeios devido à acção das raízes das árvores



Figura 28 - Pavimentos destruídos, blocos de betão soltos



Figura 29 - Arruamentos sem passeios



Figura 30 - Banco em mau estado de conservação



Figura 31 - Arruamentos com passeios de dimensões reduzidas



Figura 32 - Passeios de dimensões reduzidas e com obstáculos para a circulação de peões



Figura 33 - Arruamentos que adquirem passeios de dimensões bastante reduzidas, impossibilitando a circulação de peões



Figura 34 - Mobiliário urbano que condiciona a circulação de peões nos passeios



Figura 35 - Mobiliário urbano que condiciona a circulação de peões nos passeios, obrigando-as a deslocarem-se para a via de rodagem



Figura 36 - Espaço verde localizado na Rua do Comboio, equipado com bancos de jardim e vegetação.

2.4 CONCLUSÕES

De seguida será efectuado um cruzamento de dados, recolhidos através do levantamento de campo, através de uma selecção de temáticas e parâmetros pertinentes de serem analisados separadamente.

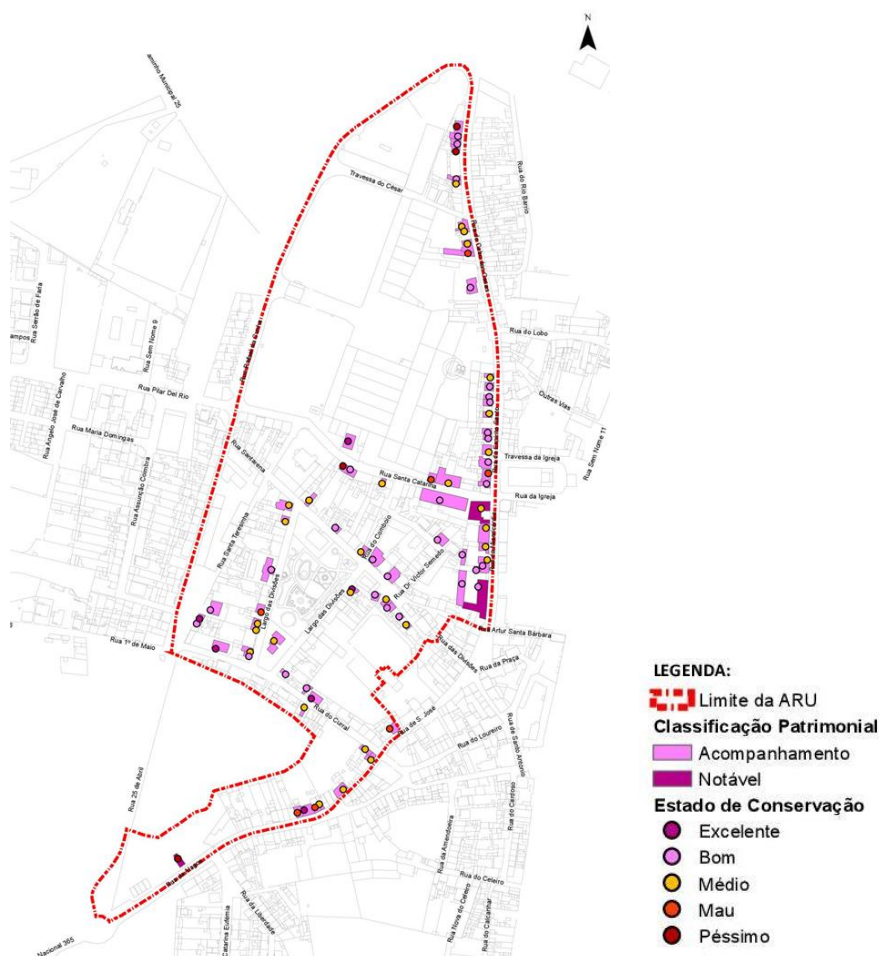
2.4.1 Cruzamento de Dados

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Numa realidade de 30.45% de edifícios classificados como de acompanhamento, verifica-se que a maior parte deles se encontra em Bom e Médio Estado de Conservação, o que reflecte um cuidado por parte dos privados em conservar os seus edifícios, que constituem edifícios com tipologias arquitectónicas características de Azinhaga, através das quais a identidade do território se materializa. Nos 74 edifícios identificados como de acompanhamento, 7 encontram-se em mau estado de conservação e 3 em péssimo estado.

Como edifícios notáveis distinguem-se 3 edifícios, o edifício “A Casa de Azinhaga”, o edifício da Santa Casa da Misericórdia e a Capela de São Sebastião. Esta última encontra-se em péssimo estado de conservação. Mesmo sendo assumida como uma ruína, esta edificação deverá ser preservada e a sua manutenção não deverá ser negligenciada.

No contexto de uma reabilitação urbana integrada, fará sentido prestar uma atenção particular aos casos mais preocupantes, para que dissonâncias não sejam incorporadas, a identidade do edificado não seja desvirtuado e sobretudo para que o estado de conservação do mesmo não se agrave e obrigue a demolições futuras.

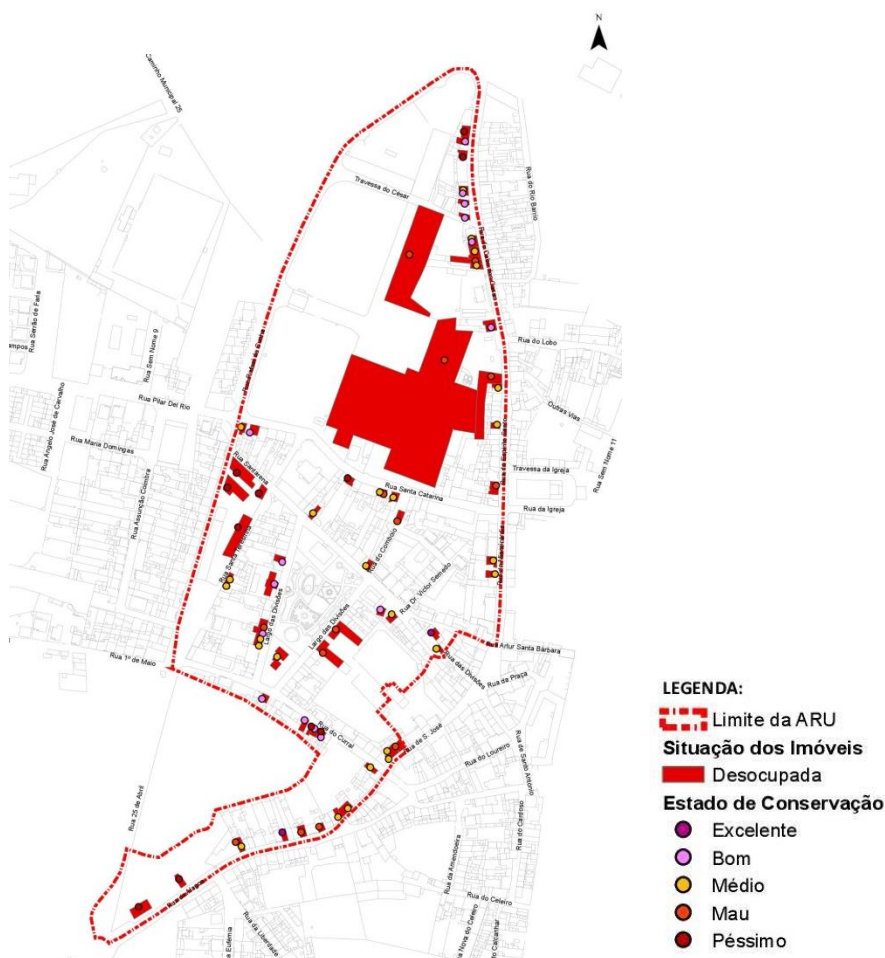


Planta 16 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação

EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE UTILIZAÇÃO

Verifica-se que na ARU os edifícios desocupados encontram-se na sua maioria em médio estado de conservação (Tabela 9), no entanto, existe uma percentagem significativa de edifícios em mau estado, cerca de 20.58% (14 edifícios) e em péssimo estado, nomeadamente 16.18%, que constituem cerca de 11 edifícios.

Constata-se que o mau estado geral de conservação dos edifícios da ARU, está directamente relacionado com a desocupação dos mesmos (Planta 17).



Planta 17 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Edifícios Desocupados	%
Excelente	2	2,94%
Bom	15	22,06%
Médio	26	38,24%
Mau	14	20,59%
Péssimo	11	16,18%
Total	68	

Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados

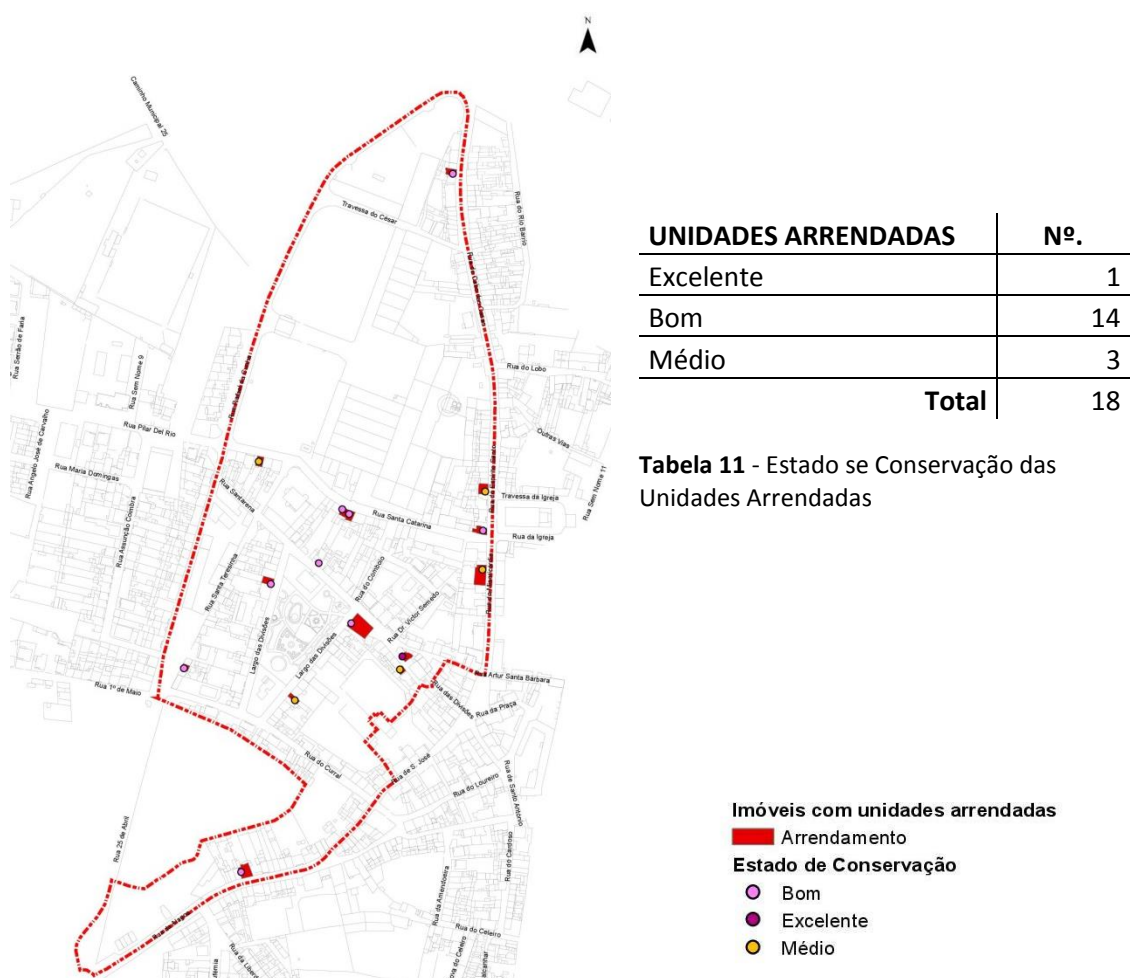
USOS	Unidades
Habitação	52
Armazém	3
Comercio	3
Garagem	4
Indústria	7
Serviços	2
Outro - Capela São Sebastião	1
Sem informação	4

Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas

Tendo em conta que área da ARU é sobretudo habitacional, é normal que se verifique que a maior parte das unidades desocupadas se destinem a habitação (Tabela 10). (Planta 4.03 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seus usos)

ARRENDAMENTO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como foi referido anteriormente, o arrendamento no interior da ARU04 tem pouca expressão, apenas 6.64% das unidades se encontram arrendadas. Analisando o seu estado de conservação, verifica-se que a maioria se encontra em bom estado de conservação (Tabela 11).



Planta 18 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação

2.4.2 Conclusões

A ARU de Azinhaga (Planta 2) é constituída na sua maioria por propriedades, compostas por um edifício principal que confronta com a via pública e por anexos edificadas no seu interior ou no limite tardoz. Algumas destas propriedades possuem terrenos agrícolas associados.

A ARU04 de Azinhaga possui alguma heterogeneidade espacial, dado que existem ruas com qualidade estética que conferem a Azinhaga uma beleza particular em detrimento de outras que se apresentam sem qualidade estética e visual. Denota-se que as vias públicas para as quais estão orientadas as traseiras das propriedades possuem um aspecto espacial e visual pouco atractivo e cuidado. Por sua vez existem arruamentos com características pitorescas, que são representativos da beleza de Azinhaga como é o caso do eixo estrutural de Azinhaga, destacando-se o troço da Rua da Misericórdia.

A rua principal de Azinhaga destaca-se por ser a mais heterogénea, marcada por vários momentos que permitem uma percepção espacial diferenciada, pela forma como esta comunica com os edifícios e com os espaços mais desafogados existentes ao longo do seu perfil.

No geral os espaços públicos exteriores apresentam-se em bom estado, no entanto, denota-se alguma falta de manutenção e limpeza, e sobretudo falta de utilização pela população.

Na ARU04 de Azinhaga existem alguns serviços (que se concentram sobretudo ao longo do seu eixo principal) como por exemplo a Farmácia, e alguns equipamentos e instituições, tais como o Mercado, o Centro de Saúde (ACES Ribatejo) e a Santa Casa da Misericórdia. Também se destaca o alojamento turístico a “A Casa de Azinhaga”, edifício datado do século XVIII. No Largo das Divisões verifica-se a existência de uma escola que se encontra desactivada, devido à construção do Parque Escolar de Azinhaga, que se localiza fora dos limites da ARU, que levou à deslocação deste equipamento. (Planta 2.05 – Serviços, Equipamentos, Espaços de lazer e Património)

O interior da área é marcado pela existência de várias instalações industriais que se encontram abandonadas e em degradação há diversos anos. As antigas instalações da Fábrica SIC (Sociedade Industrial de Concentrados), fechada na década de 80, ocupam uma área significativa da ARU. Esta fábrica foi a maior fábrica de concentrados em Portugal, nela se produziam polpa de tomate, tomate pelado entre outras conservas de legumes e também de fruta.

Para além das instalações da SIC, as instalações da antiga Fábrica do Bagaço de Azinhaga, também se encontram abandonadas e em degradação. A sua matéria-prima era o bagaço da azeitona, nomeadamente o seu óleo, para a produção de sabão e para outros fins.

Estas fábricas trouxeram para Azinhaga tempos de riqueza, mas também tempos difíceis com o seu encerramento, que provocou o desemprego a muitas pessoas. Actualmente são estruturas obsoletas no interior de Azinhaga, que prejudicam o ambiente e qualidade urbana da ARU.

A ARU04 de Azinhaga possui um conjunto arquitectónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto harmonioso encontram-se em mau estado de conservação e algumas dissonâncias começam a ser notadas. Este conjunto também é marcado por edifícios com qualidade arquitectónica e patrimonial relevante, destacam-se os edifícios “A Casa de Azinhaga” (foto de capa) e da Santa Casa da Misericórdia.

2.4.3 Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
- Sistema de vistas panorâmicas para os campos da Golegã; - Existência de terrenos sem construção no interior da malha urbana que poderão ser utilizados para a criação de bolsas de estacionamento ou espaços exteriores com condições para a permanência de pessoas; - Existência de áreas livres e desafogadas que poderão potenciar a criação de espaços de estadia e/ou de utilização lúdica, ou apenas a criação de espaços verdes de enquadramento que valorizem as vias e os edifícios - Pontos singulares existentes ao longo dos arruamentos com potencialidade para constituírem locais de encontro e de estar; - Existência de arruamentos com qualidade espacial e estética, ladeados por edifícios simples, característicos de Azinhaga/Golegã; - Existência de espaços atractivos e perfeitamente equipados, com potencialidade para permanência de pessoas e instalação de actividades comerciais/lúdicas; - Potencial turístico da área é evidente, pela sua beleza natural e paisagística, e pelo valor histórico e cultural a ela inerente;	- Edifícios desocupados; - Edifícios em mau estado de conservação; - Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios; - Utilização de materiais de revestimentos dissonantes; - População maioritariamente idosa, reformada ou desempregada; - Espaços verdes de recreio e lazer com pouca frequência de utilização por parte da população; - Mercado Municipal sem dinamismo; - Edifícios de propriedade pública sem utilização.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
- Recuperar e lançar no mercado os fogos disponíveis na ARU; - Criar condições para combater o turismo sazonal e consequentemente a ocupação sazonal de habitações; - Adequar a oferta à procura de habitação; - Complementar a oferta de equipamentos de natureza banal dirigidos ao apoio da vida local – educação, saúde, desporto e apoio social, estimulando a atractividade da área para morar e trabalhar e diminuindo os riscos de exclusão socio-territorial. - 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; - Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;	- Problemas socioeconómicos; - Turismo sazonal; - Rendas de valor reduzido, que condicionam a execução de obras por parte dos proprietários; - Área pouco atractiva para habitar; - Mercado de arrendamento com pouca expressão; - Dinâmica imobiliária quase inexistente; - Oferta de emprego inexistente, sobretudo para a camada jovem; - Dissonâncias na estrutura edificada.

3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município da Golegã optou por uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As opções estratégicas do Município advêm sobretudo da necessidade de renovação e revitalização de Azinhaga, através do tratamento do tecido edificado, social e económico, através da sua readaptação às novas exigências da vida contemporânea. O objectivo passa pela implementação de um desenvolvimento urbano sustentável, apostando numa acção de reabilitação urbana integrada e complementar às políticas locais de planeamento. Posto isto, o Município da Golegã apresenta a seguinte **VISÃO ESTRATÉGICA** para Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga:

VISÃO ESTRATÉGICA:

Fixar novos residentes
Atrair visitantes e turistas
Fixar novos negócios e actividades
Preservar a identidade de Azinhaga

O Município da Golegã, definindo uma visão estratégica para a ARU, apresenta assim **QUATRO** eixos (opções) estratégicos de reabilitação para a Área de Reabilitação Urbana 04 de Azinhaga:

A. Atrair mais população

Atingir eficácia no processo de revitalização da ARU está estreitamente relacionada em conseguir fixar população na Vila de Azinhaga. A Vila tem perdido a sua dimensão residencial, associada a um aumento de edifícios e parcelas devolutas. Torna-se **fundamental estimular o aumento da população residente** de forma orientada, tentando equilibrar a estrutura etária e social da população, atraindo segmentos de população jovem e qualificada.

B. Qualificação do Espaço Público e do Ambiente Urbano

A intervenção no espaço público visa, juntamente com as intervenções privadas no edificado contribuir para a revitalização da ARU na sua componente física, económica e social. Nas intervenções pretende-se garantir a preservação das características morfológicas, de ambiente e imagem urbanas, melhorando as condições de acessibilidade viária e pedonal e suprimindo barreiras urbanísticas.

A operação de reabilitação urbana deverá centrar-se na conjugação dos elementos espaciais, funcionais e simbólicos em locais carentes de atractividade e poder de reunião (entre população e visitantes). Dever-se-á dar prioridade à aparência/estética, através da qualidade de pavimentos e contenção de equipamentos; conforto e segurança, dinamizando o comércio, actividades e possível criação de esplanadas.

Na estratégia de intervenção, deve-se ter em conta os seguintes aspectos:

- Promover espaços atractivos para uso da população local e visitantes;
- Conferir aos lugares uma imagem clara e reconhecível;
- Facultar elementos facilitadores do reconhecimento e da orientação (luz, informação, sinalização);
- Promover soluções de convivência entre o peão e o automóvel.

C. Impulsionar a Reabilitação Urbana

No processo de reabilitação a intervenção dos privados é fundamental, para tal é necessário incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio, bem como a criação de possíveis parcerias com empresas de materiais de construção, de construção e empresas de Arquitectura e Engenharia.

No âmbito da presente estratégia torna-se fulcral a valorização, divulgação e promoção das dimensões económicas, sociais, históricas, culturais, cívicas e identitárias de Azinhaga, ainda incorporadas na estrutura edificada da ARU e na população residente. A sua origem e a sua história não deverão ser desvalorizadas e esquecidas num processo de reabilitação e revitalização, de outra forma não fará sentido intervir numa área rica em valores tangíveis e intangíveis.

D. Captar mais empresas e emprego

A oferta comercial constitui uma âncora fundamental para a dinâmica económica e social da ARU. A opção estratégica deverá orientar-se no sentido de qualificar e modernizar o pouco comércio existente e sobretudo potenciar a instalação de novo comércio, atraindo pessoas para a ARU. A estratégia de reabilitação da ARU deverá assentar num processo de modernização das funções e actividades instaladas. Na aposta na atracção de actividades relacionadas com o sector da criação e produção de serviços ligados à cultura, bens e serviços pessoais, qualidade de vida, tecnologias de informação e comunicação.

3.2 DEFINIR PRIORIDADES

Para cada opção estratégica de reabilitação urbana foram definidas prioridades na execução da operação de reabilitação urbana.

A. Atrair mais população

1. Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial

2. Criação de uma Bolsa de arrendamento habitacional:

Utilizando edifícios desocupados de propriedade privada (52 unidades habitacionais desocupados identificadas), promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano. Atraindo população para a ARU de Azinhaga e consequentemente serviços, comércio, criando assim oferta de emprego;

3. Definir os públicos-alvo a que se deve dirigir a oferta habitacional:

Privilegiando os jovens – individuais e casais (para rejuvenescer a população existente;

4. 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.

B. Qualificação do Espaço Público e do Ambiente Urbano

1. Requalificar espaços públicos: largos/praças e arruamentos:

Através de melhoramentos ao nível dos passeios e arruamentos, de redução/eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com mobilidade condicionada, favorecendo assim a circulação pedonal na ARU;

2. Promover soluções de estacionamento

3. Modernização das infraestruturas urbanas

4. Melhoria da acessibilidade e mobilidade:

Promovendo os modos de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação ciclável e pedonal, a reestruturação da rede viária e a criação de estacionamento e a supressão de barreiras arquitectónicas;

5. Recuperação e qualificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano e equipamento estruturante

C. Impulsionar a Reabilitação Urbana

1. Promover a reabilitação do edificado por parte dos proprietários:

Criando condições de apoio financeiro, logístico e de informação/divulgação;

Reduzindo os valores aplicados às vistorias e procedimentos administrativos desenvolvidos no âmbito da presente operação de reabilitação urbana;

2. Criação de bolsa de fornecedores, técnicos e empreiteiros:

Disponibilizando aos proprietários uma listagem de fornecedores e profissionais com experiencia comprovada na área da construção civil e sobretudo em intervenções de reabilitação, da região e não só;

3. Elaboração de um Manual de Boas práticas de Intervenção na ARU:

Disponibilização, nos serviços municipais e junto dos proprietários e/ou moradores da ARU e dos operadores na área da construção civil, de um referencial que enquadra e orienta as intervenções no parque edificado e no espaço público desta área;

D. Captar mais empresas e emprego

1. Promover a requalificação do comércio tradicional e a instalação de actividades comerciais qualificadas;

2. Incrementar as oportunidades económicas:

De modo a gerar mais emprego e alargar a oferta de bens e serviços à população mas também apoiando as actividades de exploração do património cultural;

3. Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo:

4. Incentivar novos negócios:

Na área dos serviços de apoio doméstico (por exe: lavandarias, *take away*, mercearias, serviços de limpezas, reparações domésticas etc), que facilitam a vida quotidiana;

5. Instalação de Novas Iniciativas Empresariais:

Criação de uma estrutura de acolhimento de iniciativas empresariais de micro e pequena dimensões da área dos serviços, com módulos-base e salas para a realização de reuniões, acções formativas e outros eventos pontuais;

3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão

O estudo e caracterização efectuados e a determinação do estado de conservação dos edifícios, foram determinantes para a atribuição de níveis de intervenção ao edificado. Importa assim, definir os níveis de intervenção e a extensão das intervenções definidas em cada um deles:

Nível 5 – Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

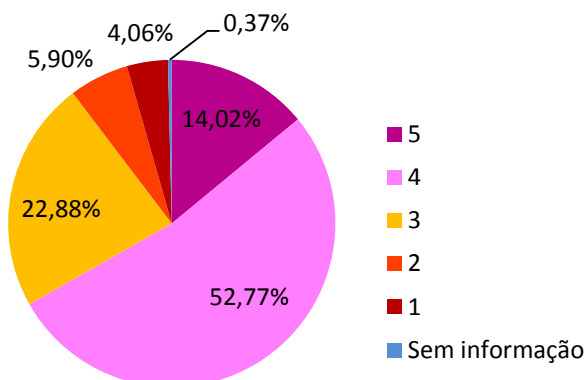
Nível 4 – Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais;

Nível 3 – Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício;

Nível 2 – Reforço estrutural, que pode contemplar demolições parciais;

Nível 1 – Corresponde à execução de um novo edifício com possível demolição do existente. Corresponde à execução de trabalhos de reforço estrutural;

Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão directamente relacionados com o seu Estado de Conservação, apresenta-se o gráfico abaixo sobre níveis de intervenção referentes ao edificado da ARU.



NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	Nº.	%
5	38	14,02%
4	143	52,77%
3	62	22,88%
2	16	5,90%
1	11	4,06%
Sem informação	1	0,37%
Total	271	Unidades

Gráfico 13 – Níveis de Intervenção



Planta 19 – Extracto da Planta 5.03 – Níveis de Intervenção

Verifica-se que a maior parte dos edifícios da ARU, cerca de 52.77% (143 edifícios), apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação. Cerca de 22.88% (62 edifícios) necessita de maiores intervenções e cerca de 5.90% (16 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição e reforço estrutural.

Cerca de 11 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.

3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com o estado de conservação do edificado, foram aplicados níveis de intervenção, aos quais estão associados valores estimados para a reabilitação dos edifícios, no âmbito da presente ORU Sistemática (Tabela 12).

Nível	Valor
5	- €
4	150,00 €
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

Tabela 12 – Custos de intervenção

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa legal em vigor de IVA, nem outros custos derivados, como por exemplo: compra do imóvel, indemnizações, realojamentos, projecto, gestão, fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas⁵.

Assim, para um total de 243 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 21 753 111,00€ (vinte e um milhões, setecentos e cinquenta e três mil, cento e onze euros), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. (Planta 5.04 – Planta de custos)

NIVEIS DE INTERVENÇÃO	ÁREA (M2)	CUSTOS
5 (Edifícios em Excelente Estado de Conservação)	6139,85	- €
4 (Edifícios em Bom Estado de Conservação)	18608,24	2.791.236,00 €
3 (Edifícios em Médio Estado de Conservação)	9228,35	3.229.922,50 €
2 (Edifícios em Mau Estado de Conservação)	23405,84	14.043.504,00 €
1 (Edifícios em Péssimo Estado de Conservação)	1986,41	1.688.448,50 €
Sem Informação	131,05	- €
Total	59499,74	21.753.111,00 €

Tabela 13 – Custos de Intervenção no edificado

⁵ - Os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projectos, assim como caderno de encargos com especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas.

Através da tabela acima verifica-se que a maior percentagem de custos está associada a edifícios que se encontram em Mau Estado de Conservação, que ocupam no interior da ARU uma área de construção de 23 405.84 m².

3.3.3 Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública

Como foi referido, para um total de 243 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 21 753 111,00€ (vinte e um milhões, setecentos e cinquenta e três mil, cento e onze euros), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. Tendo em conta o tipo de proprietário, público e privado, faz-se a seguinte referência:

Valor estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade privada (239 edifícios) =

21 553 347,00€ (vinte e um milhões, quinhentos e cinquenta e três mil e trezentos e quarenta e sete euros)

Valor estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade pública (4 edifícios) =

199 763,50€ (cento e noventa e nove mil, setecentos e sessenta e três euros e cinquenta cêntimos)

Identificação dos edifícios propriedade pública, nomeadamente Câmara Municipal e Junta de Freguesia de Azinhaga (Planta 1.13 – Planta tipo de Proprietário, Planta 2.05 – Serviços, Equipamentos, Espaços de Lazer e Património e Planta 4.05 – Tipo de proprietário (Publico), situação do imóveis e estado de conservação):

Cód. SIG	EDIFICIOS PROPIEDADE PÚBLICA	Custos de Intervenção
1412_136_21	Antigo Edifício Escolar	78.526,00 €
1412_136_37	Mercado de Azinhaga	39.136,50 €
1412_136_9	Antigo Edifício Escolar	34.768,50 €
1412_137_20	UCC Saúde Lusitana	47.332,50 €
Total		199.763,50 €

Tabela 14 - Identificação dos edifícios propriedade pública e possíveis custos de intervenção no âmbito de uma acção de reabilitação (custos relativos à resolução de patologias identificadas no âmbito do levantamento de campo)

3.3.4 Acções estruturantes de Reabilitação Urbana

Como âncora ao processo de reabilitação da ARU 04 de Azinhaga, o Município da Golegã, apresenta as seguintes acções estruturantes de Reabilitação Urbana ⁶ :

DESCRIÇÃO:	MELHORAMENTO DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA DO JARDIM DE AZINHAGA
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	Largo das Divisões – Azinhaga
ÁREA:	Aproximadamente uma área de 350 m2
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	75 000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 04 de Azinhaga
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:	A pretensão visa o melhoramento da iluminação pública do Jardim Público de Azinhaga, tornando o espaço mais aprazível, atractivo e seguro. Prevê-se a aplicação de luminárias com tecnologia LED, mais económicas do ponto de vista energético, proporcionando mais condições de segurança para quem utiliza o espaço. A instalação de lâmpadas LED, mais amigas do ambiente, apresenta ganhos em termos de aspecto visual e conforto urbanos, ao proporcionarem uma iluminação com níveis cromáticos mais apelativos.

⁶ - 7 Anexos – Peças desenhadas – Planta 5.01 – Planta Síntese de Intervenção

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:	
----------------------------------	--

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

DESCRIÇÃO:	REVITALIZAÇÃO DO MERCADO DE AZINHAGA
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	Largo das Divisões – Azinhaga Código de Propriedade: 1412_A04_Q07_01 Código de Edifício: 1412_136_37
ÁREA DO LOTE:	260.91 m2
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	260.91 m2
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	260.91 m2
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹:	82 551,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 04 de Azinhaga
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:	O Mercado de Azinhaga é composto por pequenas lojas destinadas a comércio e/ou serviços, dispostas em torno de um pátio central descoberto, sendo equipado com instalações sanitárias para ambos os sexos. O Mercado é ocupado por alguns serviços e comércio, no entanto, essa ocupação não é suficiente para atribuir ao espaço dinamismo e para aumentar a frequência por parte da população

local.

Por se tratar de um edifício pouco utilizado por parte da população e pouco atractivo para a instalação de novas actividades económicas, mas uma referência no interior da Vila com uma localização privilegiada, o Município vê no edifício do Mercado uma oportunidade para revitalização de Azinhaga, no sentido de criar um espaço que venha a responder às necessidades da população local e atribuir algum dinamismo ao comércio quase inexistente na Vila.

O pouco comércio existente está associado à pouca população residente e não residente, consequência da inexistente oferta de trabalho na Vila, por essa razão, a revitalização do Mercado não poderá passar apenas por criar melhores condições para a instalação de novas actividades económicas. Deverá responder de forma mais eficaz às necessidades da população local, apostando, por exemplo, na instalação de serviços de apoio doméstico que facilitem a vida quotidiana.

A intenção passa por procurar através de uma intervenção integrada atrair novas actividades relacionadas com o sector da criação e produção de serviços ligados à cultura, bens e serviços pessoais, qualidade de vida, tecnologias de informação e comunicação. Criar um espaço preparado para receber actividades ao ar livre, que permita a realização de feiras mensais, tornando-se num local de encontro entre a população local e uma referência para a realização de eventos culturais na Vila de Azinhaga.

A intervenção neste edifício deverá assim obedecer a um programa que responda à necessidade de revitalização de Azinhaga e de criação de um espaço ao serviço da população, acessível a todos.

LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO:



Mercado de Azinhaga



Pátio do Mercado

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

DESCRIÇÃO:	CRIAÇÃO DO NÚCLEO MUSEOLÓGICO BORDA D'ÁGUA
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	Largo das Divisões – Azinhaga Código de Propriedade: 1412_A04_Q06_21 Código de Edifício: 1412_136_21
ÁREA DO LOTE:	1288.29 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	314.30 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	314.30 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	263 169.35 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 04 de Azinhaga
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:	O projecto refere-se à adaptação de uma pequena escola primária em Núcleo Museológico Borda d'Água, na Azinhaga. A Azinhaga é uma povoação ribeirinha típica de "avieiros", com habitações palafíticas em madeira, erguidas sobre estacas, a pensar nas cheias de Inverno. Nos finais do século XIX, princípios do século XX, a gente da Praia da Vieira de Leiria, fugindo aos Invernos rigorosos do mar, procurando nos rios Tejo e Almonda o

seu sustento, estabeleceu-se gradualmente nas suas margens aí tendo criado uma comunidade – os Avieiros.

Gente humilde, trabalhadora e discreta, migraram para a Azinhaga, formando uma comunidade de características muito próprias, expressão de uma cultura e de uma tradição, sedimentadas ao longo de gerações, que sobreviveu na borda de água ribatejana, entre mouchões, chaboucos, salgueiros, chorões e choupos. As “bateiras”, os seus “vertedoiros” e “fateixas”, as “rabeiras”, o “saimão”, o “calão”, o “sabogalho” e a “narsa” esvanecem-se, mas a recordação daqueles que os utilizaram no dia a dia, numa faina dura e agreste, queremos que com este Núcleo Museológico Borda d’ água, perdure na memória dos homens, honrando assim esta digna gente que caracteriza a actual identidade da freguesia da Azinhaga.

O edifício será adaptado e ampliado de forma a ter uma entrada/recepção com balcão de atendimento, um espaço de apoio à recepção, instalações sanitárias e duas salas. Uma das salas para projecção multimédia, em que o visitante durante a projecção de um pequeno filme, se irá sentar dentro de um barco típico dos Avieiros, nesta sala haverá uma habitação palafítica em madeira, erguida sobre estacas. Na outra sala será exposto todo o espólio referente à Cultura Avieira.

Na envolvente será retirada a vedação existente em todo o jardim, abrindo o mesmo ao público, serão criados estacionamento, passeios, iluminação pública, espaço relvado e um espelho de água para colocação de uma Bateira, barco típico dos Avieiros.

LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO:



Vista actual do edificio da antiga Escola Primária

PROJECTO:



Representação 3D do
Núcleo Museológico Borda d'Água

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

DESCRIÇÃO:	NÚCLEO JOSÉ SARAMAGO
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	Largo das Divisões – Azinhaga
ÁREA DO LOTE:	Código de Propriedade: 1412_A04_Q06_09 Código de Edifício: 1412_136_9
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	1080.61 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	231.79 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	231.79 m ²
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	175 000.00 €
	Câmara Municipal da Golegã

CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 04 de Azinhaga
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:	O projecto refere-se à adaptação de uma antiga escola em Núcleo José Saramago. O edifício sofrerá obras de reabilitação e adaptação de forma a transformar-se no núcleo museológico de homenagem ao escritor José Saramago. Pretende-se a criação de um espaço apazível, que permita conhecer a sua obra e um pouco de sua vida. Este projecto visa a dinamização e atribuição de uma nova utilização a um edificio público que se encontra desactivado, e a criação de um espaço apto para a realização/criação de actividades culturais e criativas, aliado à necessidade de criar um espaço perfeitamente equipado para receber e dar a conhecer a obra de José Saramago. A pretensão passa pela criação de um espaço para museu, de uma biblioteca, de uma sala de exposição e de reuniões, bem como de um pequeno auditório. Também se prevê o arranjo urbanístico do espaço envolvente.
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:	 Instalações da Antiga Escola de Azinhaga

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

3.3.5 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática

Para os projectos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU04 de Azinhaga: para as acções estruturantes apresentadas o Município não possui uma calendarização pré-definida, pelo que se propõe a execução das acções durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

2015
Reabilitação generalizada do edificado **2030**

2015
Criação do Núcleo Museológico Borda d'Água **2030**

2015
Criação do Pólo de José Saramago **2030**

2015
Revitalização do Mercado de Azinhaga **2030**

2015
Melhoramento da Iluminação Pública do Jardim de Azinhaga **2030**

3.3.6 Elegibilidade das Intenções de Projectos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana - de Iniciativa Pública e Privada

A. Projectos Elegíveis para subsídios

Características e requisitos:

- Risco elevado;
- Reduzida viabilidade financeira;
- Projectos que promovam o desenvolvimento social económico;
- Falta de interesse do mercado.

Projectos elegíveis:

- Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras;
- Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento no interior da ARU.

B. Projectos Elegíveis JESSICA

Características e requisitos:

- O financiamento reveste a forma de empréstimo;
- Projectos terão que ser executados no prazo máximo de dois anos, excepto em casos devidamente justificados;
- Projectos económica e financeiramente sustentáveis;

Projectos elegíveis:

- Criação ou requalificação de empreendimentos turísticos ou actividades turísticas, culturais ou de lazer;
- Projectos empresariais que potenciem a actualização e fruição dos espaços públicos e do património cultural;
- Criação e adaptação de equipamentos museológicos, culturais ou de lazer com relevância turística;

Modernização e requalificação de empreendimentos ou actividades turísticas, culturais ou de lazer nas áreas da eficiência energética, das energias renováveis, das tecnologias e sistemas de informação, incluindo banda larga e infra-estruturas sem-fios;

Criação ou reabilitação de áreas pedonais e condicionamento da circulação e da melhoria do estacionamento automóvel;

C. Projectos viáveis no mercado

Características e requisitos:

Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;

Retornos dos projectos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores.

Projectos elegíveis:

Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar para arrendamento;

Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de arrendamento.

3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

A Área de Reabilitação Urbana 04 de Azinhaga terá um modelo de gestão misto:

- a. por iniciativa pública – Município da Golegã;
- b. por iniciativa de particulares.

O investimento de iniciativa municipal será financiado com capitais públicos (e comunitários), e prevê-se, tanto quanto possível, a colaboração dos proprietários privados na reabilitação do seu património, contribuindo para a implementação da estratégia de reabilitação urbana.

3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

3.5.1 Incentivos Fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados são aplicáveis aos imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após **1 de Janeiro de 2008** e que se encontrem concluídas até **31 de Dezembro de 2020**. [ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam **prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas** nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em '**áreas de reabilitação urbana**'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 EBF]

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

São isentas do 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'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

IVA (Imposto Valor Acrescentado)

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares)

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
 - Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- [ponto 4, art.º 71 EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
 - Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- [ponto 6, art.º 71 EBF]

Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana

Ficam isentos de IRC (Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Colectivas) os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus activos sejam imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades

isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes. [ponto 2, art.º 71 EBF]

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Acção de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção

BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação;
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação;
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra);
IRS	Os proprietários de imóveis podem deduzir à colecta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com a reabilitação;
IRS	Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objecto de reabilitação;
	Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objecto de reabilitação;
Fundos de Investimento Imobiliário	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento;
	Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento.

Tabela 15 – Tabela Síntese

3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais

Para aplicação dos Benefícios Fiscais, importa definir:

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 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]

Terrenos Vazios - Considera-se que os terrenos vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana. Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado actual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

Considerando os **níveis de conservação** acima referidos, expõe-se a tabela abaixo:

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



Tabela 16 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos paramentos 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.**

3.5.3 Outros Incentivos

O Município da Golegã com o objectivo de incentivar a reabilitação urbana aprovou o **Regulamento Municipal de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos em Matéria Habitacional** (Publicado em Diário da República, 2ª série, nº.124, de 1 de Julho de 2013). O Regulamento foi desenvolvido com o objectivo de melhorar as condições de habitabilidade dos Municípes com vista à progressiva melhoria de vida da população mais carenciada.

Âmbito de aplicação:

- Obras de recuperação, reabilitação ou reparação de habitações degradadas, incluindo redes internas de água, esgotos e electricidade;
- Melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco, relacionado com a mobilidade e ou segurança no domicílio, decorrente do processo de envelhecimento e ou doenças crónicas debilitantes e ou portadores de deficiência física – motora comprovada.

Comparticipação:

- Fornecimento de materiais, a título gratuito, num montante correspondente ao valor máximo de 4 salários mínimos nacionais.

3.5.4 Majoração para prédios urbanos degradados

No âmbito desta operação de reabilitação urbana estão previstas **majorações para prédios urbanos degradados**, conforme legislação aplicável:

Prevê-se a majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, localizados na área de reabilitação urbana, 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.

3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Faz parte do programa de investimento público do Município da Golegã na ARU04 de Azinhaga, o seguinte projecto (Planta 5.01 – Planta Síntese de Intervenção):

Designação	Promotor	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Núcleo Museológico Borda d'Água	Câmara Municipal da Golegã	263.169,35 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Pólo José Saramago	Câmara Municipal da Golegã	175.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Revitalização do Mercado de Azinhaga	Câmara Municipal da Golegã	82.551,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Melhoramento da Iluminação Pública do Jardim de Azinhaga	Câmara Municipal da Golegã	75.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
TOTAL de Investimento Público		595.720,35 €	

Tabela 17 - Investimento Público Estruturante do PERU de Azinhaga

3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

O programa de financiamento aponta para um investimento privado de 21 753 111,00€ (vinte e um milhões, setecentos e cinquenta e três mil, cento e onze euros), para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. O programa de investimento público aponta para um investimento de 595 720,35€ (quinhentos e noventa e cinco mil, setecentos e vinte euros e trinta e cinco cêntimos).

Constata-se que o investimento de natureza privada (por parte de proprietários ou promotores imobiliários) é uma fatia bastante relevante do investimento total da operação de reabilitação urbana para a ARU04. O financiamento da operação decorre sobretudo de estímulos e incentivos à reabilitação e ao investimento de natureza privada ou individual.

Ao indicar possíveis fontes de financiamento existe sempre um grau de incerteza, que decorre da oportunidade e probabilidade de obter apoios nos casos em que estão em causa candidaturas a sistemas de apoio públicos, nacionais ou comunitários. No caso de não ser possível mobilizar tais apoios, competirá às entidades envolvidas garantir o financiamento, seja com recurso a crédito bancário ou a fundos de desenvolvimento urbano, seja com recursos dos seus próprios orçamentos.

3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU

O Município da Golegã procura orientar a sustentabilidade da ORU através da aplicação de um sistema baseado em três níveis de financiamento: Privado, Parcerias público privadas, Instrumentos de financiamento publico:

➤ **Acção privada:**

Acção de reabilitação individual, coordenada pela entidade gestora através do PERU;

Acção de reabilitação colectiva, através de criação de associações de proprietários, orientadas pela entidade gestora.

➤ **Acção mista:**

Através da expropriação por parte da Câmara Municipal de imóveis/terrenos negociando com um promotor a sua construção/recuperação ou colocando-os no mercado. A liquidez gerada poderia subsidiar proprietários carenciados para a reabilitação dos seus imóveis;

Através da criação de parcerias público/privadas efectuadas através de concessão pública, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana.

➤ **Acção pública:**

Alteração das taxas urbanísticas (agravar taxas para a construção nova e aplicar o valor daí proveniente na reabilitação);

Catalisação de apoios públicos para candidatura a possíveis fundos comunitários.

3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro

Novo Quadro Estratégico Comum 2014-2020 (QEC) ⁷

O Quadro Estratégico Comum será o sucessor do actual Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN) e enquadrará os apoios estruturais da União Europeia entre 2014 e 2020, tendo como prioridades o sector privado e o emprego.

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

- Estímulo à produção de bens e serviços transaccionáveis, internacionalização da economia e à qualificação do perfil de especialização da economia portuguesa;
- Reforço do investimento na educação, incluindo formação avançada, e de medidas e iniciativas dirigidas à empregabilidade;
- Reforço da integração das pessoas em risco de pobreza e de combate à exclusão social;
- Promoção da coesão e competitividade territoriais, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade;
- Apoio ao programa da reforma do Estado, assegurando que os fundos possam contribuir para a racionalização, modernização e capacitação institucional da Administração Pública e para a reorganização dos modelos de provisão de bens e serviços públicos.

Fundo JESSICA ⁸

O Fundo JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia , do Banco Europeu de Investimentos e do *Council of Europe development Bank*, que tem como objectivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para a regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

O JESSICA *Holding Fund* Portugal, trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira, o fundo de participações, dotado de 130 milhões de euros: 100 milhões de euros do Fundo de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção Geral do Tesouro e Finanças.

⁷ - Fonte: <http://www.psz.pt/index.php/pt/qec-quadro-estrategico-comum>

⁸ - Fonte: <http://www.fundojessicaportugal.org/>

Estes montantes permitirão concretizar as prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

3.8 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página electrónica do município.

3.9 ENTIDADE GESTORA

O MUNICIPIO DA GOLEGÃ assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Azinhaga do Intendente, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o MUNICIPIO DA GOLEGÃ irá dispor, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;

- vii)** o desenvolvimento de acções de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii)** o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix)** e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o MUNICÍPIO DA GOLEGÃ, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Azinhaga, os seguintes poderes:

- a) As competências para a prática dos actos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- c) Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Recepção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;

- b) Identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

4 | NOTA FINAL

Os objectivos globais com a delimitação da Área de reabilitação de Azinhaga, realizada em instrumento próprio, através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, são os decorrentes do regime jurídico, dos quais se destacam a realização de uma intervenção integrada na zona consolidada, que apresenta algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços exteriores públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Desta forma pretende-se contribuir para a requalificação do tecido urbano de Azinhaga e o seu respectivo enquadramento no território e paisagem envolvente, criando uma interligação entre o solo urbano e o solo rural envolvente, tão característico e marcante.

Ao nível da reabilitação urbana, importa sobretudo apoiar a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios e efectuar algumas intervenções ao nível dos equipamentos de utilização colectiva e do espaço público, dando coesão e uma melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efectivamente a presente delimitação e a consequente execução da operação de reabilitação urbana, pretende realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas em Azinhaga, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

5 | CONCEITOS

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contractos 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. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em

qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

«**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; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**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 infraestruturas 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; [artigo 2.º j) do RJRU]

6 | INDICES

6.1 INDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável.....	27
Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento.....	27
Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante	27
Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância	27
Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia muito grave ao nível da estrutura.....	30
Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura	31
Figura 7 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível das paredes exteriores	31
Figura 8 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia.....	32
Figura 9 - Antigas instalações da Fábrica SIC, Vista da Rua do Cabo das Casas	34
Figura 10 – Antigas instalações da antiga fábrica do bagaço, a Fábrica Santa Teresinha. Vista da Rua Santarena	34
Figura 11 - Edifício de habitação em péssimo estado de conservação.....	34
Figura 12 - Capela de São Sebastião.....	34
Figura 13 – Rua do Espírito Santo	42
Figura 14 – Jardim Publico de Azinhaga	43
Figura 15 – Rua da Misericórdia.....	44
Figura 16 - Estacionamento em local próprio na Rua Santa Catarina.....	45
Figura 17 - Rua das Divisões – Estacionamento efectuado na faixa de rodagem.....	45
Figura 18 - Terreno sem construção, localizado na Rua de Santa Catarina, utilizado inapropriadamente como local de estacionamento.....	45
Figura 19 – Passeio em betão betuminoso	46
Figura 20 – Passeio em blocos de betão	46
Figura 21 – Passeio em brita e betão	46
Figura 22 - Transição de materiais de pavimento pouco cuidada	49
Figura 23 - Transição de materiais de pavimento pouco cuidada	49
Figura 24 - Passeios com acumulação de lixos	49
Figura 25 - Utilização de vários tipos de materiais nos passeios, contribuindo para uma imagem pouco cuidada	49
Figura 26 - Vias de rodagem com irregulares, devido a intervenções nos pavimentos	49
Figura 27 - Destruição dos passeios devido à acção das raízes das árvores	49
Figura 28 - Pavimentos destruídos, blocos de betão soltos	50
Figura 29 - Arruamentos sem passeios	50
Figura 30 - Banco em mau estado de conservação.....	50
Figura 31 - Arruamentos com passeios de dimensões reduzidas.....	50
Figura 32 - Passeios de dimensões reduzidas e com obstáculos para a circulação de peões.....	50

Figura 33 - Arruamentos que adquirem passeios de dimensões bastante reduzidas, impossibilitando a circulação de peões.....	50
Figura 34 - Mobiliário urbano que condiciona a circulação de peões nos passeios	50
Figura 35 - Mobiliário urbano que condiciona a circulação de peões nos passeios, obrigando-as a deslocarem-se para a via de rodagem.....	50
Figura 36 - Espaço verde localizado na Rua do Comboio, equipado com bancos de jardim e vegetação.	50

6.2 INDICE DE PLANTAS

Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Azinhaga. [A vermelho o limite da ARU04]	6
Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga ARU 04	7
Planta 3 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga [ARU 03].....	14
Planta 4 - Extracto da Planta 1.14 – Tipo de proprietário	20
Planta 5 - Extracto da Planta 1.07 – Datas aproximadas de construção.....	22
Planta 6 – Extracto da Planta 1.08 - Número de Pisos Acima do Solo	23
Planta 7 - Extracto da Planta 1.06 – Sistema Construtivo	25
Planta 8 - Extracto da Planta 1.05 – Classificação Patrimonial	26
Planta 9 - Extracto da Planta 1.04 – Estado de Conservação - Edifícios.....	29
Planta 10 – Extracto da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes	33
Planta 11 - Extracto da Planta 1.13 – Vazios Urbanos	35
Planta 12 - Extracto da Planta 1.10 – Usos (edifícios)	37
Planta 13 - Extracto da Planta 1.09 – Situação dos imóveis	39
Planta 14 - Extracto da Planta 1.11 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios	40
Planta 15 – Extracto da Planta 2.04 – Estado de Conservação	47
Planta 16 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação	52
Planta 17 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imoveis desocupados e seu estado de conservação	53
Planta 18 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação	55
Planta 19 — Extracto da Planta 5.03 – Níveis de Intervenção	66

6.3 INDICE DE TABELAS

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011.....	9
Tabela 2 - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes.....	10
Tabela 3 - População economicamente activa e População Residente e Desempregada.....	11
Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade*	11
Tabela 5 – Identificação de Proprietários	19
Tabela 6 – Identificação das propriedades sem construção	36
Tabela 7 – Quadro de Áreas Totais da ARU04	36
Tabela 8 – Usos das unidades arrendadas	41
Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados.....	53
Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas	54
Tabela 11 - Estado se Conservação das Unidades Arrendadas	55
Tabela 12 – Custos de intervenção	67
Tabela 13 – Custos de Intervenção no edificado	67
Tabela 14 - Identificação dos edifícios propriedade pública e possíveis custos de intervenção no âmbito de uma acção de reabilitação (custos relativos à resolução de patologias identificadas no âmbito do levantamento de campo)	68
Tabela 15 – Tabela Síntese	83
Tabela 16 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação	84
Tabela 17 - Investimento Público Estruturante do PERU de Azinhaga	87

6.4 INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Tipo de proprietário.....	20
Gráfico 2 – Datas aproximadas de construção.....	22
Gráfico 3 – Número de Pisos Acima do Solo	23
Gráfico 4 - Sistema Construtivo.....	25
Gráfico 5 - Classificação Patrimonial	26
Gráfico 6 - Estado de Conservação - Unidades	29
Gráfico 7 – Intervenções urgentes	33
Gráfico 8 - Condição do terreno.....	35
Gráfico 9 - Tipos de usos - Unidades	37
Gráfico 10 - Situação das Unidades.....	39
Gráfico 11 - Situação contratual dos ocupantes - Unidades	40
Gráfico 12 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos.....	47
Gráfico 13 – Níveis de Intervenção	66

7 | ANEXOS

PEÇAS ESCRITAS

Fichas de caracterização das Propriedades/Edifícios e Unidades da ARU04

PEÇAS DESENHADAS

Cartografia de Apoio:
Edificado
Espaço Público
Alçado da Rua Espírito Santo
Análise Diagnóstico
Proposta

LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS