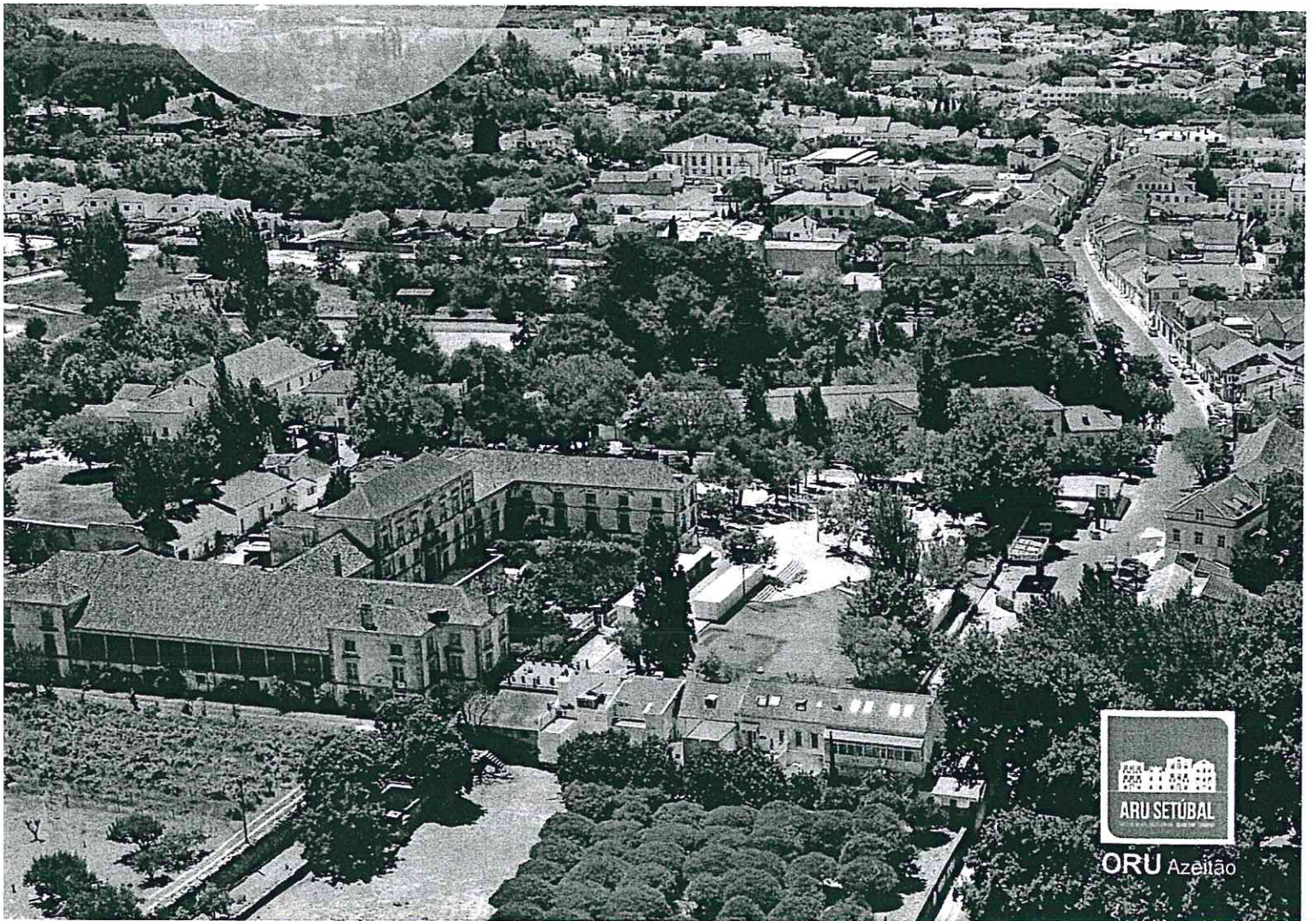




OPERAÇÃO DE **R**EABILITAÇÃO URBANA DE VILA NOGUEIRA DE AZEITÃO  
E PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE **AZEITÃO**



ORU Azeitão

**ÍNDICE**

1.	<b>PREÂMBULO</b> .....	5
2.	<b>PARTE I ENQUADRAMENTO</b> .....	9
2.1.	<b>Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho</b> .....	10
2.2.	<b>Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão</b> .....	11
2.3.	<b>Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana</b> .....	14
2.4.	<b>Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana</b> .....	15
2.5.	<b>Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano</b> .....	16
2.5.1.	Estratégia Nacional para Habitação .....	16
2.5.2.	Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa .....	17
2.5.3.	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa .....	18
2.5.4.	As Orientações de Planeamento Municipal - PDM .....	21
3.	<b>PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	24
3.1.	<b>Evolução Urbana e Caracterização Histórica da Vila</b> .....	25
3.2.	<b>Caracterização do Edificado</b> .....	29
3.2.1.	Património Classificado .....	29
3.2.1.1.	Pelourinho de Vila Nogueira de Azeitão.....	29
3.2.1.2.	Igreja de S. Lourenço .....	30
3.2.1.3.	Palácio dos Duques de Aveiro .....	30
3.2.1.4.	Fontanário em Vila Nogueira de Azeitão/Chafariz dos Pasmados .....	31
3.2.2.	Edificado Inventariado .....	31
3.2.3.	Restante Edificado com Valor Patrimonial Urbanístico.....	33
3.2.4.	Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado.....	36
3.2.4.1.	Número de Pisos, Unidades e Dados Cadastrais .....	37
3.2.4.2.	Estrutura de Propriedade / Áreas .....	37
3.2.4.3.	Utilização do Edificado e Unidades .....	38
3.2.4.4.	Estado de Ocupação .....	41
3.2.4.5.	Estado de Conservação dos Edifícios.....	43
3.2.4.6.	Estados de Conservação/Ocupação das Unidades.....	45
3.3.	<b>Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público</b> .....	47
3.4.	<b>Caracterização Demográfica e Social</b> .....	49
3.4.1.	População Residente.....	50

3.4.2.	Estrutura Etária.....	50
3.4.3.	Níveis de Instrução.....	51
3.4.4.	Formas de Ocupação.....	51
3.4.5.	Setores de Atividade.....	52
3.4.6.	Famílias.....	52
3.4.7.	Habitação e Condições de Habitabilidade.....	53
3.4.8.	Regime de Ocupação.....	54
4.	<b>PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA – ORU AZEITÃO.....</b>	<b>55</b>
4.1.	<b>Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana.....</b>	<b>56</b>
4.2.	<b>Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução.....</b>	<b>57</b>
4.3.	<b>Prazo de Execução.....</b>	<b>61</b>
4.4.	<b>Modelos de Gestão e Execução.....</b>	<b>62</b>
4.5.	<b>Aplicação dos Instrumentos Legais.....</b>	<b>64</b>
4.6.	<b>Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana.....</b>	<b>67</b>
4.6.1.	Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas.....	67
4.6.2.	Ações Estruturantes nas Infraestruturas e Espaços Urbanos e Verdes.....	69
4.6.2.1.	Requalificação da rua José Augusto Coelho e adjacentes.....	69
4.6.3.	Ações Estruturantes em Edifício Público.....	71
4.6.3.1.	Museu Sebastião da Gama - Equipamento.....	71
4.6.4.	Ações Estruturantes no Edifício Privado e Atividades Económicas.....	72
4.6.5.	Ações Estruturantes Imateriais.....	74
4.7.	<b>Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana.....</b>	<b>75</b>
4.7.1.	Incentivos de Natureza Fiscal.....	75
4.7.1.1.	Isenção no IMI.....	76
4.7.1.2.	Majorações e Minorações no IMI.....	77
4.7.1.3.	Incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT).....	78
4.7.1.4.	Incentivo nas taxas Municipais.....	79
4.7.2.	Restantes Apoios e Incentivos Fiscais e Financeiros à Reabilitação Urbana.....	80
4.7.3.	Soluções e Fontes de Financiamento.....	83
4.7.3.1.	PORTUGAL 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020.....	83
4.7.3.2.	Fundo Nacional de Reabilitação do Edifício.....	87
4.7.3.3.	Reabilitar para Arrendar.....	88
4.7.3.4.	LIFE 2014-2020.....	88

4.7.3.5.	FUNDO JESSICA .....	88
4.7.3.6.	PNAER – Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis.....	89
4.7.3.7.	PNAEE - Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética.....	89
4.7.3.8.	Fundos Ambientais da Associação Portuguesa do Ambiente – APA .....	90
4.7.3.9.	Outros Acordos/ Parcerias e Plataformas .....	90
4.7.4.	Outros Apoios Municipais .....	90
4.8.	<b>Programa da ORU - Estimativas de Custos .....</b>	<b>92</b>
4.8.1.	Ações Estruturantes – Estimativas de Custos.....	93
4.8.2.	Intervenções Urgentes – Estimativas de Custos.....	95
4.9.	<b>Programa de Investimento Público.....</b>	<b>97</b>
4.9.1.	Estimativas de Intervenções em Património Municipal .....	97
4.9.2.	Estimativas de Intervenções em Espaço Público.....	97
4.10.	<b>Programa de Investimento Privado .....</b>	<b>98</b>
4.11.	<b>Programa de Investimento Global .....</b>	<b>99</b>
5.	<b>PARTE IV BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>102</b>
6.	<b>EQUIPA TECNICA .....</b>	<b>104</b>

## 1. PREÂMBULO

Numa época em que muito se tem discutido as políticas de reabilitação urbana, em oposição à problemática do crescimento urbano excessivo e do conseqüente abandono e degradação das zonas antigas consolidadas, associada à constatação da degradação das condições de habitabilidade e salubridade, da estética e de segurança dos edifícios no interior dos núcleos urbanos, a entrada em vigor da primeira alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o novo Regime de Arrendamento Urbano, a recente crise imobiliária e conseqüente reflexão urbanística inerente, conjugaram a motivação necessária para ultrapassar os obstáculos identificados e que passa por implementar medidas com vista à celeridade das iniciativas de reabilitação, promovendo gradualmente o investimento dos particulares.

A implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas está, sem dúvida, contida nas orientações estratégicas de planeamento municipal, materializada na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal, processo a atingir a curto prazo.

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes continua premente, a regeneração urbana dos centros históricos uma exigência incontornável, que depende da recuperação do parque edificado e na diversificação de usos, da revitalização do comércio tradicional e da capacidade de captação de novos habitantes e novas atividades económicas, na instalação de equipamentos sociais e culturais e na melhoria das condições de habitabilidade e acessibilidades.

Com a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Setúbal, em 2013 (ARU Azeitão e ARU Setúbal), foi reforçado um conjunto de direitos e deveres associados à conservação do edificado dos proprietários dos prédios urbanos e frações, e introduzidos incentivos e benefícios na área fiscal que desde então estão disponíveis.

Destaca-se o fortíssimo investimento público realizado nos centros históricos e frente ribeirinha do concelho de Setúbal nos últimos anos, tendo em vista o efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares. É esta, na situação de Azeitão, mais uma vez, a metodologia a que se recorre, o investimento nos equipamentos municipais e o reforço de todas as infraestruturas em presença que, a seu tempo, sustentarão as iniciativas privadas de reabilitação urbana que tenderão a surgir como consequência.

Antevê-se, assim, um novo ciclo iniciado com a aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana do concelho, com o desenvolvimento e fundamentação técnica incutida na fase de diagnóstico já ultrapassada, transitando agora para uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana devidamente sustentada no que é a **estratégia da reabilitação urbana para o concelho de Setúbal**, pressentindo-se na sua operacionalização ainda um longo e árduo percurso pela frente.

Num breve diagnóstico socio demográfico é feita a perceção da população em presença na ARU de Azeitão, destacando as suas principais características. Numa realidade de aproximadamente 850 habitantes, com uma estrutura etária bastante envelhecida, traduz-se em cerca de 300 famílias clássicas recenseadas em 2011 na área de enquadramento da ARU, prevalecendo as famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas no agregado familiar.

A população residente apresenta uma reduzida taxa de atividade (29%) mas com níveis de instrução razoáveis, predominantemente trabalham no setor terciário (78%) e revelam um elevado peso relativo da população sem atividade económica (43%) e pensionistas/reformados (24%).

Outro dos fatores relevantes é a percentagem de 17% dos alojamentos se encontravam vagos contudo, 64 % dos alojamentos são de residência habitual, ocupados pelos seus proprietários.

No levantamento de campo realizado em 2014 foram identificados os prédios urbanos, num total de 258 edifícios e 5 vazios urbanos. Para cada um dos edifícios foi realizado um inquérito que visou caracterizar os elementos construtivos, condições de habitabilidade e valores culturais e arquitetónicos em presença. Um dos grandes objetivos, que se demonstrou um desafio, foi criar uma base de dados do edificado ARU que contribuirá para a monitorização da área no que respeita às futuras ações de reabilitação urbana e operações urbanísticas bem como, na utilização e ocupação das unidades, gestão dos contactos e dados dos proprietários para as respetivas implicações fiscais.

A evolução histórica de Vila Nogueira de Azeitão e Aldeia Rica revelou trata-se de um edificado maioritariamente anterior ao século passado, onde predominam os dois pisos e o uso habitacional, mas sem situações relevantes de falta de infraestruturização nos alojamentos. A estrutura de propriedade é pequena, com uma média de cerca de 194 m<sup>2</sup>, predominantemente com logradouro, contudo, continuam a subsistir algumas propriedades de grande dimensão associadas às antigas quintas.

Um dos indicadores encontrados e, talvez, o mais preocupante, é a quantidade de unidades devolutas que atinge 24% dos imóveis, onde pelo menos uma unidade aparenta estar devoluta, ou seja, com fortes indícios de estar desocupada há mais de um ano.

Ainda que tenham sido identificados apenas seis prédios em ruína total, foram ainda reconhecidos outros seis em ruína parcial, no entanto, 8% do edificado apresenta um Mau ou Péssimo estado de conservação, razão pela qual a sua renovação torna-se numa prioridade estratégica, pela forte imagem e funcionalidades negativas que provocam ao conjunto urbano onde se inserem, quer seja na rua ou quarteirão.



No que se refere às infraestruturas públicas, ainda que com níveis de serviço correntes, apresentam desgaste e necessidade de requalificação, motivo para ter sido desenvolvido um anteprojecto com esse objetivo que aguarda o necessário financiamento e/ou comparticipação.

Face às conclusões retiradas pretende-se neste documento estratégico apresentar uma **proposta de Programa Estratégico da Operação de Reabilitação Urbana dos cascos históricos de Vila Nogueira de Azeitão e Aldeia Rica**, identificando as ações e intervenções que se julgam estruturantes mas que se pretendem realistas e exequíveis para os próximos 15 anos.

Na avaliação estratégica da programação prevista destacaram-se quatro eixos, cujos objetivos, ações e medidas a implementar se interligam e complementam entre si. O eixo da **qualificação do ambiente urbano e da reabilitação do edificado**, o eixo da **revitalização económica e social**, o eixo estratégico de **valorização da função habitacional** e o eixo do **modelo de governança, gestão e marketing urbano** que são parte integrante dos objetivos estratégicos a atingir, identificando-se medidas e ações a desenvolver em cada um deles.

**O Município de Setúbal, como entidade gestora**, prevê que a sustentabilidade das intervenções privadas complementam-se com a exequibilidade da ação pública prevista, tendo em vista a revitalização de todo o núcleo envolvente à rua José Augusto Coelho, largos e praças adjacentes, mantendo sempre as preocupações em preservar a identidade e memórias da Vila.

Fazem, assim, parte inquestionável das ações consideradas estruturantes, toda a requalificação do espaço público e infraestruturas urbanas, bem como a reabilitação do património classificado, incluindo o distinto Palácio do Duques de Aveiro que, face à sua localização, importância histórica, impacto e dimensão na malha e dinâmicas urbanas, qualquer requalificação significativa impor-se-á a todo o território. Como ações estruturantes são, ainda, identificadas outras operações urbanísticas de adaptação ao uso de equipamento e turismo do edificado, pelas valências de desenvolvimento do turismo, diversidade da oferta, promoção das atividades económicas, cultura e lazer.

Como se verifica, a atual realidade do centro histórico da ARU de Azeitão exige ainda que se equacione a dimensão turística associada à Serra da Arrábida, tanto na vertente ligada ao turismo de natureza como na vertente da enologia, cuja região tem tido forte destaque e desempenho.

Identifica-se, também, uma série de intervenções urgentes de reabilitação do edificado em função do mau estado de conservação e degradação que, por si só, contribuem para coerência da unidade da Vila.

Serão ainda provocados como instrumentos de execução, para além da imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, a possibilidade de recorrer, pontualmente, à expropriação para execução dos projetos de infraestruturização pública, assim como aos mecanismos de arrendamento forçado ou venda forçada como alternativa à expropriação ou no incumprimento da obrigação de reabilitar.

Do ponto de vista fiscal manter-se-ão os incentivos concedidos, desde a aprovação da delimitação das ARU Azeitão e ARU Setúbal, isenção da taxa de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) na primeira transmissão do prédio reabilitado e isenção da taxa municipal sobre imóveis (IMI) nas ações de reabilitação urbana, minorações da mesma taxa a quem reabilita, bem como um conjunto de reduções de taxas administrativas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação. Por outro lado, anualmente, manter-se-ão, como medidas dissuasoras, as majorações da taxa de IMI sobre os imóveis degradados, devolutos e/ou em ruínas.

Serão ainda introduzidas alterações e adaptações nos serviços municipais de forma a responder às necessidades de acompanhamento proactivo das ações de reabilitação urbana, independentemente da necessidade, ou não, de controlo prévio da mesma, avaliando as competências atribuídas à Equipa de Reabilitação Urbana.

Do ponto de vista das soluções de financiamento, o universo em causa ainda está longe de ser claro e preciso, no entanto, houve uma tentativa de compilar a informação disponível, até à data de elaboração deste documento, dependendo sempre das alterações e novidades que o quadro comunitário poderá implicar. Contudo, o cenário aparenta estar cada vez mais completo e holístico neste campo pois, pela primeira vez, os projetos habitacionais passam a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana em torno das operações de reabilitação urbana. Reconhece-se que urge agora colocar o protagonismo nos incentivos à recuperação e reabilitação do património habitacional e edificado na generalidade.

Este instrumento, para além da visão estratégica de conjunto, visa ainda concentrar a informação para que os diversos atores e agentes desempenhem o seu melhor papel no complexo processo de regeneração urbana.

Ph

# ORU DE AZEITÃO

## 2. PARTE I ENQUADRAMENTO

- 2.1. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho
- 2.2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão
- 2.3. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana
- 2.4. Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana
- 2.5. Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano



## 2.1. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (doravante designado por RJRU), assume particular importância na requalificação e revitalização urbana. Com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republicou aquele diploma, e cujo objeto, tal como referido no seu artigo primeiro visou aprovar "**medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana**".

No intuito de responder e se adaptar às novas realidades, o diploma simplificou os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando a possibilidade de fasear esse procedimento. Permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem ser em simultâneo com a aprovação da operação (de reabilitação urbana), impondo, no entanto, um prazo de caducidade de 3 anos se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Com esta capacidade foi aprovada em Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão ordinária realizada em 28 de fevereiro e 01 de março de 2013, após reunião de Câmara n.º 01/2013, realizada a 09 de janeiro de 2013, Deliberação n.º 22/13 sob a proposta n.º 05/2013/DURB, e publicado em Diário da República Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, a delimitação das duas Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho de Setúbal, nomeadamente em Setúbal e em Vila Nogueira de Azeitão, aplicando-se desde então os incentivos previstos.

Uma vez que foram aprovadas as duas áreas, ARU Azeitão e ARU Setúbal, com particularidades e dimensões tão diferentes, ainda que ambas de cariz histórico, tornou-se coerente aprovar duas operações de reabilitação urbana distintas, sistemáticas e cuja aprovação seja efetuada através de instrumento próprio.

Já no desenvolvimento das tarefas associadas às respetivas operações de reabilitação urbana (ORU), optou-se, ainda, em sessão de Assembleia Municipal de 25 e 28 de setembro último, aprovar uma alteração da ARU Setúbal ampliando o território abrangido, cujo Aviso foi publicado em Diário da República, de 18 de novembro, sob o n.º 13473/2015 encontrando-se a decorrer o prazo de aprovação da respetiva ORU.

Para a ARU Azeitão, manteve-se a calendarização inicialmente prevista, decorrendo as tarefas e procedimentos internos necessários à atual proposta de operação de reabilitação urbana e respetivo programa estratégico, ainda que no seu decurso se tivessem, desde logo, identificado pequenos acertos relativamente à área, principalmente decorrentes do diagnóstico e correção da configuração dos prédios urbanos que dão agora origem a uma alteração explícita à sua delimitação.

## 2.2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão

O presente projeto engloba uma alteração à configuração da área de reabilitação urbana – ARU Azeitão delimitada em 2013, reforçando a legibilidade e coerência física e funcional do território em presença, mantendo o cariz histórico profundo.

O conhecimento da realidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental que os últimos dois anos de experiência conferiram e proporcionaram à Equipa da Reabilitação Urbana, levou a propôr pequenos acertos na sua delimitação. A alteração sustenta-se, essencialmente, na premissa de incluir toda a área homogénea, consolidada do núcleo histórico linear, incluindo ajustes cadastrais que, face aos limites de propriedade, com o desenvolvimento do projeto, foram identificados.

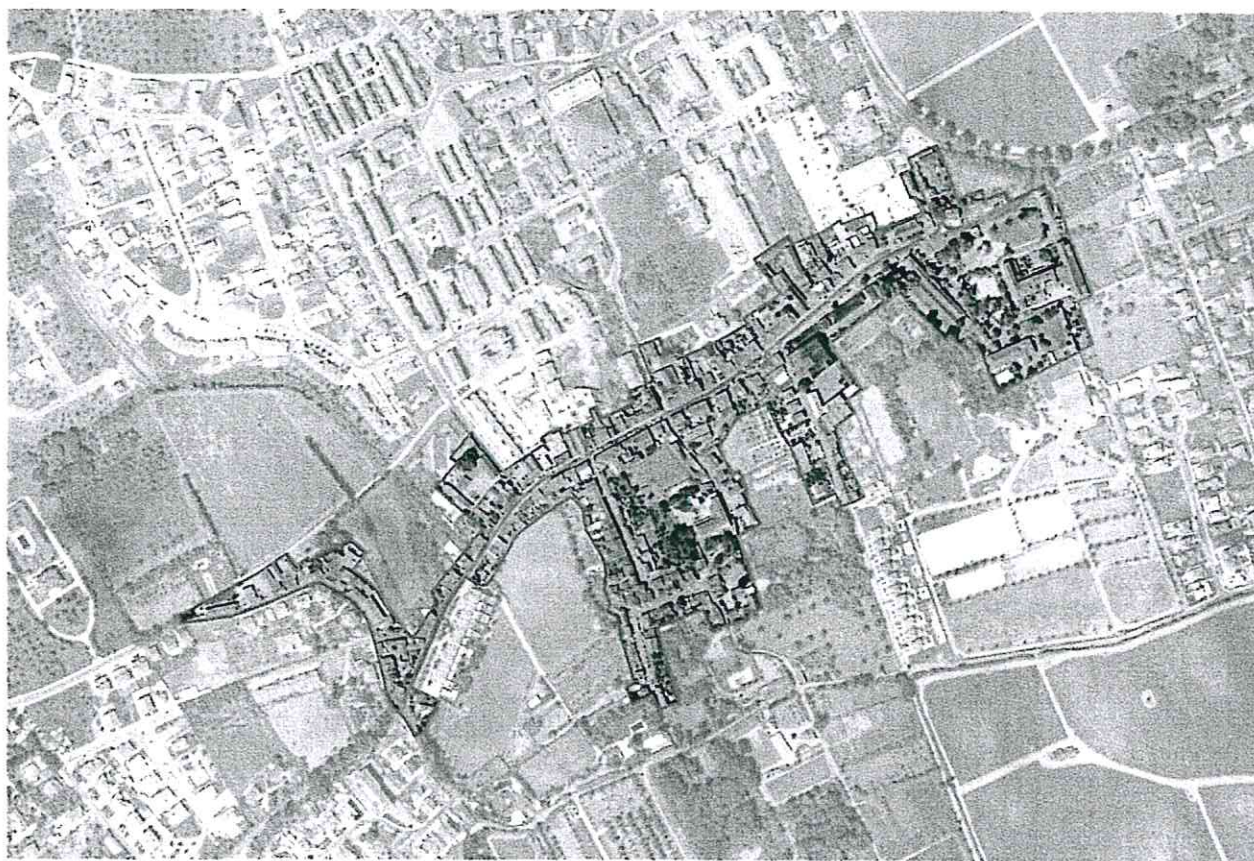


Figura 1 – Ortofotomapa com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão – ARU Azeitão 2013

A extensão da ARU Azeitão passará dos atuais 135.764 m<sup>2</sup> (limite ARU Azeitão 2013) para 178.430 m<sup>2</sup> e aos 253 edifícios diagnosticados acrescentam-se apenas 5 novos edifícios totalizando 258. Por imposição legal administrativa, a antiga Freguesia de S. Lourenço agregou-se à Freguesia de S. Simão, denominando-se atualmente por União de Freguesias de Azeitão.

Alm  
S

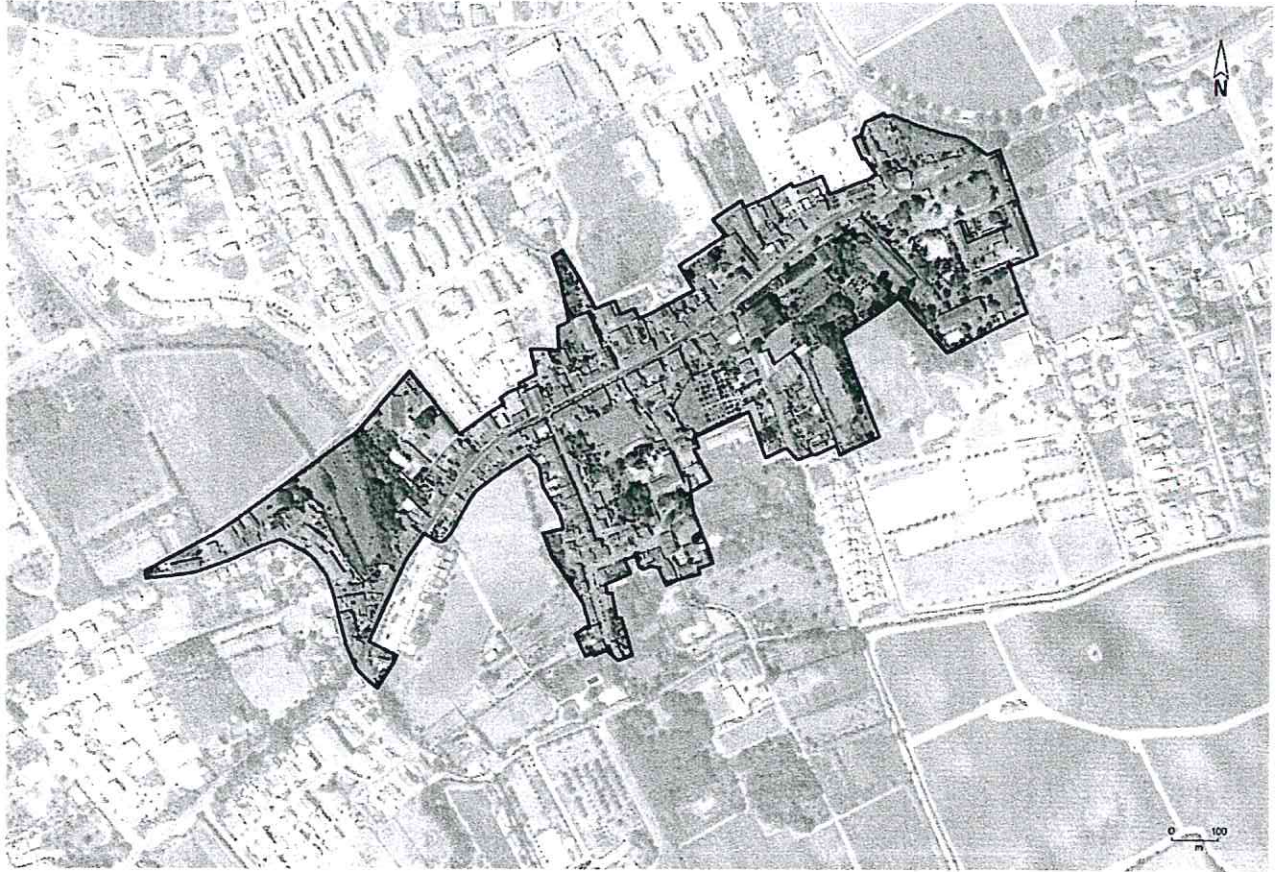


Figura 2 – Ortofotomapa com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão – ARU Azeitão 2016

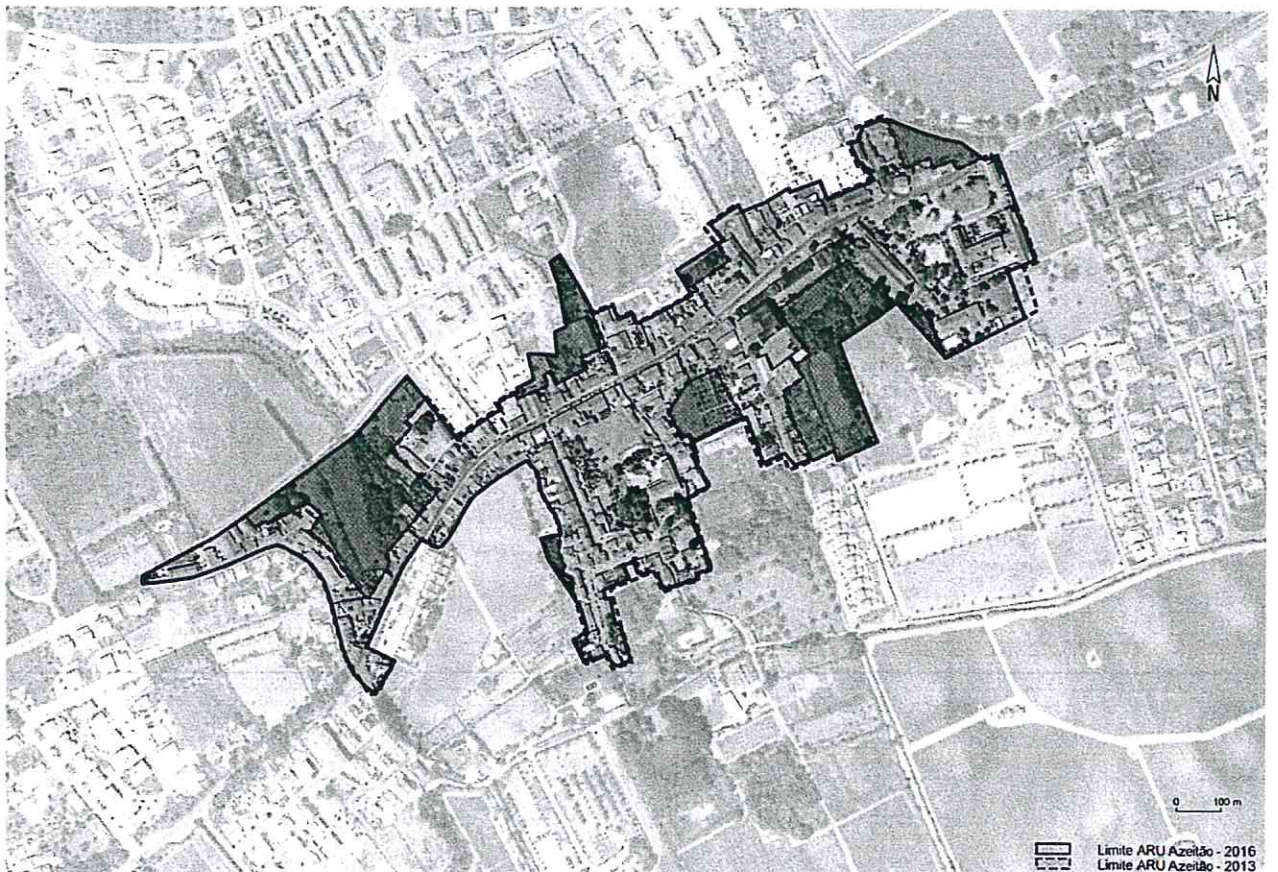


Figura 3 – Ortofotomapa com sobreposição das Áreas de Reabilitação Urbana de Azeitão – ARU Azeitão 2013 e 2016



ARU	Nº Edifícios	Área	Freguesias envolvidas
ARU Azeitão 2013	253	135.764 m <sup>2</sup>	S. Lourenço
ARU Azeitão 2016	258	178.430 m <sup>2</sup>	União de Freguesias de Azeitão

Figura 4 - Comparação de dados da ARU em 2013 e 2016

Ultrapassando os 17 hectares, a área da ARU agora em causa acrescentou partes de propriedades que só com o conhecimento cadastral foi possível aferir e acertar, bem como a introdução de cinco novos edifícios, que estavam em zonas limites, para que se mantenha a coerência.

No ortofotomapa que assinala a sobreposição das ARU 2013 e a proposta de 2016, dá-se destaque às áreas introduzidas, tratando-se maioritariamente de ampliações a acertos cadastrais dos prédios já identificados.



### 2.3. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana

No desenvolvimento da atividade inerente às operações de reabilitação urbana, foi desde logo, identificada a necessidade de atualizar a informação existente, proceder a um levantamento exaustivo das características arquitetónicas e, principalmente, identificar as unidades em presença, sua utilização e efetivo estado de conservação, tarefa que foi preconizada nos últimos dois anos com necessidade de atualizações sistemáticas mas que muito contribuiu para o desenvolvimento desta estratégia.

Ultrapassada a fase de diagnóstico **encontraram-se reunidas as condições para que o município se concentre na elaboração e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana para Azeitão e consequente execução da mesma.**

O projeto de Operação de Reabilitação Urbana e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Azeitão foi aprovado em Reunião de Câmara n.º 07/2016, realizada a 06 de abril de 2016, Deliberação n.º108/16, sob a proposta n.º 25/2016/DIPU/DURB, e remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I. P. (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo nos termos do n.º 3 do artigo 17º do RJRU e ao mesmo tempo submetido a discussão pública, nos termos do previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos Territoriais (RJIT) para os planos de pormenor nos termos do n.º 4 do artigo 17º também do RJRU, tendo sido publicado em Diário da República o Aviso n.º 5296/2016, de 22 de abril. Os atos foram publicitados através de edital n.º 66/2016 de 12 de abril de 2016 na página eletrónica do Município de Setúbal e o período de discussão pública decorreu de 3 a 31 de maio de 2016, não se tendo registado qualquer tipo de participação.

Através da correspondência n.º 495C/16 de 24 de maio de 2016 foi recebido o parecer favorável do IHRU, aprovado em conselho a 09/05/2016, ao projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, para execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na Área de Reabilitação Urbana de Azeitão, tendo em consideração a coerência do documento apresentado, bem como a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias á reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

A operação em causa **será aprovada através de instrumento próprio, contendo a definição do tipo de operação e o programa estratégico de reabilitação urbana**, conforme previsto no artigo 17º e com conteúdo programático expresso no artigo 33º do RJRU.

Assim, **fica o município comprometido a promover a respetiva operação de reabilitação urbana, num período máximo de 15 anos**, conforme expresso no artigo 19º do mesmo regime jurídico.

Nos termos do disposto no artigo 20º do RJRU, **o município, enquanto entidade gestora**, elaborará anualmente um relatório de monitorização desta operação de reabilitação, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Da mesma forma, a cada cinco anos de vigência da ORU, submeter-se-á à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se assim se entender necessário, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, sem prejuízo da possibilidade de alteração, também a qualquer momento, da própria delimitação da ARU.

## 2.4. Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos objetivos consagrados no artigo 3º do RJRU, nomeadamente:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos em processo de degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k. Qualificar e integrar áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e coesão territorial;
- l. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



## 2.5. Opções Estratégicas de Desenvolvimento Urbano

Localizada a Poente do concelho, Azeitão faz parte integrante de uma zona mais vasta, que se estende desde o Cabo Espichel à foz do rio Sado, e que engloba Sesimbra e Setúbal. Esta zona corresponde, essencialmente, a toda a cordilheira da serra da Arrábida.

Conforme também previsto no artigo 33º do RJRU a estratégia de reabilitação urbana deve incluir as opções estratégicas de reabilitação das áreas delimitadas, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, pelo que, nesta seção, tentar-se-á enquadrar a Área de Reabilitação Urbana de Azeitão no seu contexto concelhio, mas também fazendo um breve enquadramento nos vários documentos estratégicos supramunicipais.

### 2.5.1. Estratégia Nacional para Habitação

Com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho de 2015, foi finalmente aprovada a Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031, em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, enquanto partes integrantes do universo da política de cidades.

Composta por medidas concretas, específicas, elencando também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implantação, esta Estratégia assume uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares: a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos. Estas três temáticas agregam um conjunto de medidas setoriais que operacionalizam e efetivam os diferentes regimes legais que têm sido aprovados nos últimos anos.

As profundas alterações financeiras, económicas e sociais, entretanto verificadas, não foram acompanhadas pela implementação de uma visão estratégica no domínio da habitação, suscetível de suster o distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio e a mudança da realidade económica e social do País.

O setor da habitação em Portugal apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades.

A necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos impõe medidas transversais perspetivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis. No caso dos centros históricos, estas políticas aumentaram os custos de contexto, promovendo exclusivamente soluções muito onerosas na reabilitação de edifícios.

Segundo o documento, a reforma do arrendamento urbano aprovada em 2006, ao atualizar antecipadamente o valor patrimonial aumentando o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), ao condicionar a atualização das rendas ao estado de conservação do edifício e ao permitir processos de reclamação que atrasavam essa atualização, agravou a desconfiança dos investidores relativamente ao mercado de arrendamento em Portugal e não contribuiu para a dinamização da reabilitação urbana, conforme demonstra a evolução decrescente dos fogos reabilitados a partir de 2007. Em 2011, o peso da reabilitação no setor da construção no que se referia ao volume de produção só representava 8%, percentagem reduzida quando comparada com a média dos países da Europa a 28, que era de 26%.

Assim, a par da importância das funções de planeamento que incumbem às autarquias locais, a reforma do ordenamento teve igualmente como objetivo a simplificação dos procedimentos e a redução de custos de contexto, criando-se, assim, as condições necessárias para um investimento participado e responsável, destacando as ORU como uma forte aposta. É, neste contexto e com este diagnóstico, que a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) pretendeu prosseguir e desenvolver novas soluções nos domínios da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

### 2.5.2. Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa

O Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa 2015-2019 aplica-se ao desenvolvimento turístico da Região de Lisboa, não tendo como objetivo integrar no seu conteúdo os planos individuais dos vários Municípios da Região. Tem como missão posicionar a Região de Lisboa num novo patamar de excelência turística.

Ao refletir na importância do setor turístico da região, pode-se afirmar que houve um contributo significativo do Turismo para o PIB da Região, fomentado por um crescimento das dormidas a um ritmo de 6% ao ano desde 2009. A Região assume um papel importante para os turistas que visitam Lisboa (51% dos inquiridos refere ter realizado touring na região) e visa aprofundar o relacionamento entre a cidade de Lisboa e a Região, introduzindo um modelo de desenvolvimento turístico que permita potenciar a visão integrada do turismo na Região.

Com influência direta no concelho de Setúbal e oportunamente ligada à ARU de Azeitão foram identificados os seguintes objetivos a explorar:

- Oferta em desenvolvimento associada ao turismo de natureza (Arrábida) - existência de alguns operadores turísticos;
- Oferta em desenvolvimento em termos de enoturismo, com base na Rota dos Vinhos da Península de Setúbal.

O plano visa reforçar a diversidade da oferta turística da Região de Lisboa com o desenvolvimento de novos produtos turísticos na Região, aumentando a riqueza e abrangência da sua oferta, é nestas vertentes que o potencial de Vila Nogueira de Azeitão e áreas envolventes está oficialmente relacionado.

A visão integrada da Região inclui o desenvolvimento de centralidades regionais e de experiências de multi-centralidade, constituindo a área em causa elementos de identidade e características comuns do ponto de vista turístico, associadas ao produto **Arrábida**.

O desenvolvimento da centralidade da Arrábida deverá passar pela oferta de turismo de natureza, enologia e gastronomia com vários vetores de desenvolvimento, mantendo Arrábida como marca nacional.

Transpondo a importância desta centralidade para a ARU Azeitão, é inquestionável o desenvolvimento urbano e económico da zona tendo como base as premissas de desenvolvimento da oferta de turismo da natureza sol e mar, a valorização da oferta de enologia e gastronomia local. Especial destaque para os vinhos e moscatel da região, bem como da queijaria e doçaria de Azeitão (o afamado queijo, tortas e esses de Azeitão).

O plano prepara e prevê o lançamento do programa de desenvolvimento e promoção de Turismo de Natureza, alavancando na beleza paisagística, praias, estuário e oferta gastronómica associada à Serra da Arrábida. Desenvolverá ofertas integradas na Serra que permitam conjugar várias componentes (exemplo de percursos na serra com provas de vinho) e promoverá pela oferta enológica da Região da Arrábida, alavancando na rota de vinhos existente, e no desenvolvimento de serviços complementares.

### 2.5.3. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

Importa fazer também um breve enquadramento estratégico no que se refere ao planeamento regional da área metropolitana de Lisboa e da área de Azeitão.

A aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) pela Resolução do Conselho de Ministros nº 68/2002 de 8 de abril, corresponde a um momento marcante na história da Área Metropolitana de Lisboa (AML), encetando um outro ciclo na gestão integrada deste território.

No sistema ambiental destacam-se as áreas agrícolas da Península de Setúbal, a área designada por estruturante primária - Arrábida-Espichel, Caparica-Albufeira-Estuário do Tejo e uma área estruturante secundária.

A área agrícola e florestal designada por Península de Setúbal e Arriba Arrábida corresponde a uma das sub-regiões homogêneas do Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa (PROF-AML), cujas funções e objetivos futuros vêm bem identificados na respetiva legislação e onde se integram as áreas dedicadas aos Vinhos de Setúbal (DOC) e aos Queijos de Azeitão (IGP), de grande importância para a Região, cujas áreas de produção essenciais ao desenvolvimento e expansão pretendem-se salvaguardar.

Com a redefinição das unidades territoriais nesta alteração ao PROTAML pretende-se fomentar a articulação do eixo Setúbal/Palmela que, face à melhoria das acessibilidades ferroviárias e às mudanças nas especializações económicas dos vários segmentos, esbateu a sua “condição periférica”, passando a estar mais integrado na AML.

O concelho de Setúbal passa, assim, a estar incluído em cinco unidades territoriais: Área Central da Península de Setúbal, Arrábida/Espichel/Matas de Sesimbra, Estuário do Sado, Nascente Agro Florestal e Setúbal/Palmela, para as quais constituem normas do PROTAML as seguintes pretensões específicas:

- Reforçar e dinamizar Setúbal/Palmela como centro metropolitano de nível sub-regional;
- Valorizar o património histórico-cultural, utilizando as vantagens associadas à diversidade e interesse dos espaços naturais envolventes, em particular as áreas de utilização turística litoral da Península de Tróia;
- Criar condições para que Setúbal se constitua como destino “cruise and stay”, através da construção de um terminal de cruzeiros para navios de pequena ou média dimensão na zona da Toca do Pai Lopes/Albarquel, articulado com os resorts turísticos e a restante oferta hoteleira e de atividades marítimo-turísticas da região;
- Fomentar o enoturismo através da criação e divulgação de circuitos/rotas de provas, associados a unidades hoteleiras e de restauração regionais a integrar numa rede regional;
- Identificar localizações adequadas à implementação de empreendimentos turísticos com significativa componente de turismo residencial e delimitar as respetivas Áreas de Desenvolvimento Turístico (ADT);
- Definir condições de uso e ocupação de solos para empreendimentos turísticos com componente de turismo residencial em perímetros urbanos ou áreas de potencial extensão de perímetros urbanos aquando da revisão do PDM;
- Elaborar IGT para as ADT e para as áreas de perímetro urbano nas quais se revelem intenções de investimento em empreendimentos turísticos com significativa componente de turismo residencial;
- Implementar as medidas propostas no Programa de Visitação e Comunicação da Rede Nacional de Áreas Protegidas (PVC da RNAP) no que diz respeito à informação e apoio ao visitante, através da criação de uma “Porta” no Outão, no Parque Natural da Arrábida, infraestrutura que deverá conjugar num espaço integrado, as valências de “Centro de Apoio ao Visitante” e “Eco Museu”, assim como a implantação de sinalização de orientação rodoviária e informativa, externa e interna desta Área Protegida e da criação de um Sistema de Transportes Alternativo, que faça a ligação entre Setúbal e as praias;
- Implementar as medidas propostas no PVC da RNAP, no que diz respeito à estadia do visitante, através da recuperação das Casas da Natureza existentes e/ou adaptar estruturas existentes (como abrigos de montanha, casas florestais ou outras, postos de vigia, moinhos, azenhas) em pequenas unidades de alojamento, assim como com a criação de um Centro de Acolhimento no Alambre;

- Integrar nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de Setúbal e Palmela disposições que assegurem que áreas industriais desativadas/abandonadas de grande dimensão possuam usos compatíveis com a necessidade de incrementar a fixação de agentes culturais e promover a criação de pólos de empresas criativas e de espaços para criadores e eventos.

Urbanisticamente as opções passam, sobretudo, pela contenção dos perímetros urbanos já existentes, privilegiando a regeneração urbana como uma prioridade da política urbanística municipal, devidamente articulada com uma política de fiscalidade incentivadora, onde se incluem a recuperação, reabilitação e renovação de áreas urbanas degradadas (centros históricos, frente ribeirinha, bairros sociais, áreas industriais devolutas, etc.. Face às tendências pesadas antes apresentadas, de que se realçam o crescimento da oferta turística envolvente e a entrada em funcionamento, no final da vida útil do PDM, do novo Aeroporto Internacional de Lisboa, aposta-se na criação de bolsas territoriais especializadas, fora dos perímetros urbanos atuais em Setúbal e em Azeitão, destinadas a suportar ofertas inovadoras e estratégicas, de conteúdo fundamentalmente voltadas para o turismo e para equipamentos de âmbito regional.

#### **Setúbal, Convite ao Turismo Cultural e da Natureza**

- Promoção de melhor acolhimento ao turista;
- Desenvolvimento das atividades ligadas à animação de natureza, gastronomia e ao desporto incentivando a sua interligação com o turismo científico;
- Criação de oferta de forte atração à cidade, com base num conjunto de equipamentos temáticos localizados em zonas privilegiadas;
- Reabilitação da frente ribeirinha tendo em vista uma utilização partilhada por residentes e visitantes;
- Valorização do Centro Histórico de Setúbal bem como dos núcleos antigos de Azeitão;
- Identificação e programação da reutilização do património edificado;
- Articulação da actividade turística de Setúbal com a dos concelhos vizinhos da península e do Alentejo litoral.

A zona de Azeitão merece por várias vezes destaque no plano, num claro incentivo à criação de modelos de alojamento alternativos (Ecoturismo, Agroturismo, Turismo residencial). Propõem, ainda, para Azeitão, a criação de uma ampla zona verde de qualidade que, funcione como local de encontro e de lazer, implantada num espaço central, a requalificação do sistema fluvial principal (vala real e afluentes) no âmbito da concretização da estrutura ecológica municipal e ainda a requalificação do património, de grande importância para a história do local como é o caso do Palácio dos Duques de Aveiro.



#### 2.5.4. As Orientações de Planeamento Municipal - PDM

No que diz respeito ao planeamento de âmbito municipal, o enquadramento relevante para a ARU de Azeitão é aquele que se encontra vertido no Plano Diretor Municipal (PDM). Vila Nogueira de Azeitão e Aldeia Rica fazem parte dos núcleos/ cascos históricos de Azeitão, de acordo com os termos do disposto no artigo 56º e seguintes do regulamento do Plano Diretor Municipal de Setúbal, publicado no Diário da República nº 184, I série - B, por resolução do Conselho de Ministros nº 65/94, em 10 de agosto de 1994.

As perspetivas de crescimento na década de 90, inerentes à assunção de um posicionamento reforçado nesse contexto territorial, justificaram uma opção de matriz expansionista, muito baseada na estruturação de novas ocupações na periferia da cidade, as quais assentavam quer no aumento e diversificação das áreas destinadas a fins maioritariamente residenciais, quer na criação de condições para o acolhimento de atividades económicas mais consumidoras de espaço (industriais, logísticas, comerciais e de serviços).

Mesmo tendo em conta esta opção estratégica, é de referir que o PDM de 1994 preconizava já a necessidade de promover a recuperação do centro histórico através de programas de reabilitação urbana, dinamização das funções comerciais e incentivo à fixação das populações através da melhoria das funções habitacionais e da adequação das redes de infraestruturas.

Para os centros históricos, o PDM em vigor defende a preservação das características morfológicas e de ambiente e imagem urbana, esclarecendo, no entanto, que essa orientação teria de ser prosseguida de modo a não inviabilizar a sua necessária revitalização em termos sociais e funcionais. O Regulamento do PDM definiu disposições específicas para regular os processos de ocupação, uso e transformação do centro histórico, designadamente em termos urbanísticos, delimitando as possibilidades de intervenção sobre o edificado existente (incluindo as condições para a autorização de alterações físicas e funcionais e de demolições) e sobre eventuais novas construções, prevendo ainda a necessidade de virem a ser elaborados Planos de Salvaguarda.

A análise da execução deste conjunto de orientações estratégicas, plasmada no Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT) de 2004, revela que, passados cerca de 10 anos após a sua entrada em vigor, constata-se ainda muitas diretrizes por concretizar e outras onde se considera urgente a tomada de opções estratégicas face ao desenvolvimento futuro do concelho de Setúbal, sendo igualmente imprescindível a rápida resolução de problemas que tinham sido anteriormente identificados no PDM em vigor.

O REOT é claro ao afirmar que:

- a matriz expansionista adotada no PDM deve ser reequacionada, sobretudo devido ao desperdício e/ou subaproveitamento de recursos que tende a gerar;
- a recuperação dos Centros Históricos e a completa revitalização da Frente Ribeirinha estão ainda por concretizar;
- a reabilitação urbana deverá emergir como um eixo central das futuras políticas de habitação, seja por via de um recurso mais acentuado a instrumentos e apoios disponíveis a nível nacional, seja pela adoção de programas e políticas municipais que travem o despovoamento e degradação do Centro Histórico.

De acordo com os elementos já produzidos no âmbito da primeira fase do processo de revisão do PDM (Avaliação, Diagnóstico e Programa-Base), pode considerar-se como estando bem interiorizado este conjunto de conclusões/ propostas do REOT. Com efeito, as opções estratégicas que têm vindo a ser definidas apontam, de forma muito evidente, para a necessidade de uma maior articulação entre as decisões relacionadas com autorização de novas expansões e a aposta reforçada na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos urbanos já existentes, ultrapassando assim o carácter relativamente passivo e secundário com que esta última orientação era abordada no PDM de 1994. A regeneração urbana dos Centros Históricos é agora tida como urgente, preconizando-se que a malha urbana existente deve ser consolidada e revitalizada através da recuperação do parque edificado e da consequente diversificação de usos, da revitalização do comércio tradicional, da captação de novas atividades económicas e ligadas com o turismo, da instalação de equipamentos sociais e culturais e da melhoria das condições de acessibilidade.

Assim, nos documentos elaborados em julho de 2011, a estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Setúbal já estipulava uma série de princípios orientadores que correspondem a objetivos gerais nos quais o novo modelo de organização espacial do território irá assentar. Destacam-se, pela importância estratégica na temática relacionada com a reabilitação urbana, os seguintes vetores constantes no processo de Revisão do PDM de Setúbal:

- O processo de consolidação da cidade atual /contenção da expansão urbana;
- A Valorização/ Reabilitação do Centro Histórico de Setúbal;
- Valorização/ Reabilitação dos núcleos antigos de Azeitão;
- Promoção e dinamização do comércio na Baixa;
- Reestruturação e reabilitação da frente ribeirinha tendo em vista uma utilização partilhada por residentes e visitantes;
- Identificação e programação da reutilização do património edificado;
- Manutenção e conservação das habitações e qualificação do espaço público.

Nos objetivos de planeamento e qualificação urbana identifica ainda:

- Desenvolver os Planos de Reabilitação Urbana dos Centros Históricos de Setúbal e Azeitão;
- Consolidar o sistema urbano, priorizando áreas de reabilitação urbana e a reconversão de usos obsoletos;
- Definir uma política habitacional baseada no estabelecimento de critérios de programação e meios de incentivo
- Rever o enquadramento dos núcleos urbanos no Parque Natural da Arrábida;

Prevê-se, ainda, a estruturação do sistema de transportes da cidade e do concelho de Setúbal como consequência inevitável do carácter polarizador da cidade na região e dos investimentos na componente portuária e logística, com destaque nesta área para o reforço das ligações transversais entre os concelhos do Sul da Península, através da ligação das variantes de Palmela, Azeitão, Quinta do Conde e Fernão-Ferro. Pretende-se, também introduzir, progressivamente, o conceito de rua multifuncional, por um lado, em Azeitão, zona de baixa densidade, por outro, na área central urbana de Setúbal, sobretudo na zona ribeirinha, potenciando o modo pedonal e a utilização da bicicleta, em especial no acesso aos Interfaces multimodais propostos, sendo para isso necessária a requalificação e adaptação do espaço público.

O reposicionamento do turismo em Setúbal, face ao desenvolvimento prospetivado para a região, integra orientações para as Áreas de Vocação Turística identificadas pelo Estudo Estratégico de Desenvolvimento Turístico de Setúbal (em Azeitão, no Portinho da Arrábida, na zona oeste da Cidade e na zona nascente do concelho). Azeitão é elencada com vocação para o turismo residencial, gastronomia e do ponto de vista cultural e a Arrábida região para o desenvolvimento de turismo de natureza, aventura e científico.

Numa lógica de rentabilização dum setor tradicionalmente muito constrangido, defende-se que algumas ações se interliguem com as do turismo, nomeadamente a possibilidade do centro de gastronomia previsto para Azeitão poder comercializar produtos agropecuários artesanais, tais como o queijo de Azeitão, enchidos, mel, doces, compotas, frutos e frutas entre outros.

Para Azeitão propõe-se um reforço da área central junto ao núcleo histórico de Vila Nogueira de Azeitão e sugere-se uma nova localização central próxima do nó entre a variante à E379 e a EN10, até à Rua de São Gonçalo, que se identifica como eixo central. Destina-se a albergar o interface rodoviário, serviços e comércio, contribuindo para uma maior humanização da EN10, cada vez mais vocacionada para a fixação de importantes equipamentos.



# ORU DE AZEITÃO

## 3. PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

- 3.1. Evolução Urbana e Caracterização Histórica da Vila
- 3.2. Caracterização do Edificado
- 3.3. Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público
- 3.4. Caracterização Demográfica e Social

### 3.1. Evolução Urbana e Caracterização Histórica da Vila

O crescimento urbano de Azeitão deve-se à sua localização numa das mais importantes vias de comunicação desta região. A expansão linear deste núcleo tornou quase contínuas as frentes construídas, tanto a Norte como a Sul da antiga Rua Direita da Vila (atual Rua José Augusto Coelho) ao longo da estrada que liga Setúbal a Sesimbra, originando a junção dos núcleos populacionais, como é o caso da Aldeia Rica e Vila Nogueira de Azeitão.

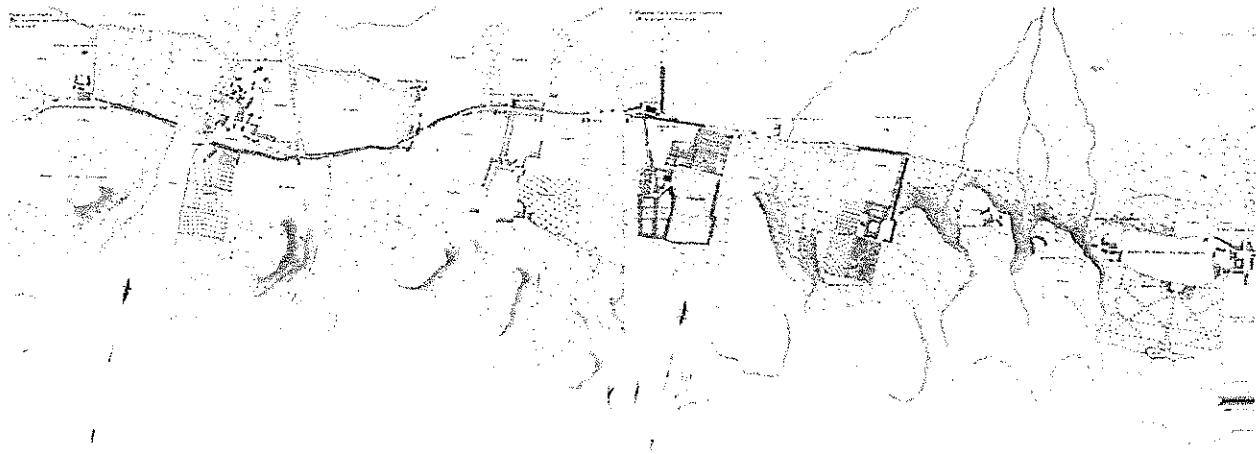


Figura 5 - Extrato de cartas que contém as aldeias de Azeitão, autor desconhecido, pós 1790 Direção de serviços de engenharia (DSE)

Vila Nogueira de Azeitão apresenta ainda hoje e desde a sua origem uma configuração linear. Não obstante, possui uma zona mais desenvolvida, para Sul, que se resume quase a um quarteirão, a qual terá tido provavelmente origem nas sucessivas divisões cadastrais da Quinta Real de D. Constança, designada posteriormente por Quinta da Nogueira, onde se localizava a residência de férias da Infanta, mais tarde designada por Palácio do Salinas. Há a destacar ainda neste local, a Fonte do Concelho, adossada ao muro que resta da antiga quinta.

É possível constatar, através da carta de 1790, que neste quarteirão a Praça da República, mais conhecida por Rossio, apresentava também a mesma configuração de hoje, assumindo-se desde cedo, como principal núcleo urbano, devido à edificação da igreja paroquial de S. Lourenço, mais tarde à construção do Convento Dominicano no topo Sul, bem como do Palácio dos Duques de Aveiro, que ao longo dos tempos deteve uma presença muito marcante, assumindo-se com funções político e administrativas. A confirmar a importância deste núcleo, trasladou-se o Pelourinho da Vila Fresca para o centro desta Praça.

A Rua José Augusto Coelho é a principal artéria da Vila, é a génese de todo o aglomerado, agregou, desde sempre, não só o comércio, mas também algumas das casas mais nobres. Foi também, juntamente com o Rossio, o palco de todos os acontecimentos e festejos locais. Há a destacar ainda o Chafariz dos Pasmados, o Lavadouro Público, a Casa Museu de José Maria da Fonseca e a Igreja da Misericórdia. É em toda a sua extensão considerada um espaço público, por excelência.



Figura 6 - Antiga rua direita no início do séc.XIX (atual rua José Augusto Coelho)

A história de Azeitão remonta à época romana, existindo vestígios dispersos por toda a região, nomeadamente na serra da Arrábida onde há vestígios de cetárias, tanques destinados à salga de peixe. As características de ocupação romana em Setúbal e em Tróia são essencialmente industriais mas, nas proximidades de Vila Nogueira de Azeitão, correspondem a uma área essencialmente agrícola, o que leva a querer que, provavelmente, existiram “villae rusticae”, destinadas à exploração agrícola. Em 1988 foram encontrados vestígios na Rua do Hospício e na Rua do Fisco, que de acordo com Margarida Calado por muito limitados que sejam, este achados vêm definitivamente confirmar a existência de uma Vila Romana em Azeitão. Não se sabe ao certo quando terminou a ocupação romana nesta região mas é provável que tenha ocorrido no século IV.

Também a influência árabe está presente na região principalmente na toponímia: Az-zeitum (o olival) – Azeitão, Al-Cobba (a torrinha) – Alcube, Al- Quidam (o passo) – Alqqeido, Ar-Ascha (a maciera) – Rasca, Al-Ambar (alambre ou âmbar) – Alambre. As duas cubas encontradas em Alcube são o exemplo dos vestígios dessa época. É também atribuída aos muçulmanos a plantação dos olivais existentes na região de Azeitão.

O concelho de Sesimbra foi criado em 1323, pelo rei D. Dinis, do qual o limite de Azeitão e a Serra da Arrábida passaram a fazer parte, de início integraram-se na freguesia de Santa Maria do Castelo de Sesimbra mas, a partir de 1350, Azeitão passou a ter uma freguesia designada de São Lourenço.

Azeitão, nesta época, torna-se conhecida por ser um lugar de veraneio privilegiado da nobreza do reino. A Infanta D. Constância e o seu marido D. Pedro I possuíam neste local uma “Casa de Campo e uma Quinta”, mais tarde designada por Palácio Salinas, nome de um dos proprietários, Salinas de Benevides, tendo a construção sofrido várias alterações ao longo dos tempos.



Figura 7 - Palácio Salinas

Em 1668, foi construída uma capela de evocação a Nossa Senhora da Penha de França, tendo sido a respetiva quinta apelidada por “Quinta de Azeitão”, mais tarde por “Quinta de El-Rei” e, posteriormente, por “Quinta da Nogueira”, cuja existência teve larga influência no desenvolvimento do antigo limite de Azeitão. As temporadas que a Infanta passava em Azeitão influenciaram a construção da Igreja de São Lourenço, a desanexação do limite de Azeitão da freguesia de Santa Maria do Castelo de Sesimbra,

bem como a concessão de vários privilégios concedidos aos moradores pelos reis D. Pedro I e D. Fernando.

A localização da Igreja foi determinante na vida quotidiana da população por estar muito próxima da principal praça da vila. É nesta praça, no topo sul, que podemos encontrar o Convento de São Domingos, intitulado de Nossa Senhora da Piedade, edificado em 1435, o terceiro convento masculino da ordem em Portugal.

Nesta época, a sede da Ordem Militar de Sant'Iago tinha sido transferida para o Real Convento de Palmela, cuja construção ficou concluída em 1482, motivo pelo qual D. Jorge, Duque de Coimbra, filho bastardo de D. João II e Mestre da Ordem de Sant'Iago, visitava frequentemente Azeitão, ficando hospedado no próprio convento. Foi o seu filho D. João de Lencastre que pediu terras ao convento para construir uma casa de campo.

Surge, assim, a origem do Palácio dos Duques de Aveiro, o título de Duque de Aveiro foi conferido por mercê de D. João III a D. João de Lencastre, primogénito de D. Jorge. Trata-se de um edifício que terá sido concluído no início do séc. XVII, com aspeto monumental do renascimento clássico, composto por um corpo nobre flanqueado por duas alas que delimitam um pátio de entrada. Localizado no Rossio (atual Praça da República) a sua presença foi fundamental para o crescimento urbanístico da Vila.



Figura 8 - Palácio dos Duques de Aveiro

Do séc. XV ao XVIII a envolvente de Azeitão enriqueceu-se com a presença de outros palácios e quintas que contribuíram para o seu crescimento, nomeadamente, a Quinta da Bacalhôa, a Quinta das Torres, Quinta da Conceição e Quinta do Calhariz. Os seus proprietários pertenciam à nobreza, ocupavam altos cargos na hierarquia do Paço dos Duques de Aveiro e ainda os que pretendiam usufruir de uma paisagem agradável e privilegiada perto da capital.

Pode-se afirmar que a longa permanência da Casa de Aveiro contribuiu para a prosperidade e engrandecimento da localidade e, sobretudo, para a própria vida faustosa que se fazia na maior parte dos solares.

Mas Azeitão não se resume só a palácios e quintas, também se encontram modestas habitações que pertenciam à criadagem desses senhores.

Aze.

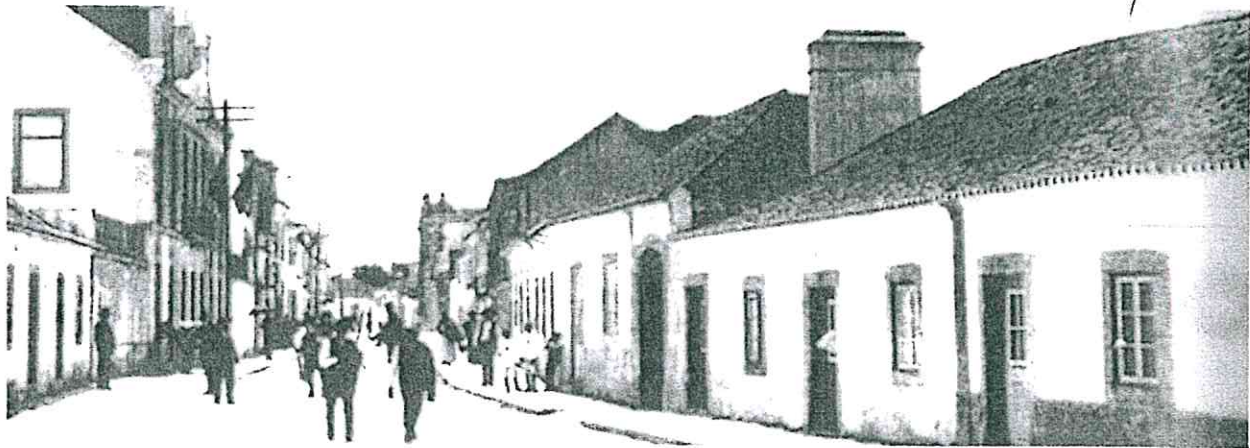


Figura 9 - Rua José Augusto Coelho, no início do séc. XX

Com o triunfo do liberalismo e a consequente derrota do partido absolutista de D. Miguel deu-se uma mudança nas famílias nobres de Azeitão, principalmente na queda do prestígio da maior parte dos proprietários dos palácios e solares onde vivia a nobreza do País.

Apesar da extinção da Casa de Aveiro, devido à morte do último Duque de Aveiro (1759), Azeitão atravessou um período de prosperidade na segunda metade do séc. XVIII. Para além da fábrica de chitas, que funcionou numa ala do palácio, de 1775 a 1847, há ainda a salientar a importante ação do juiz de fora Agostinho Machado de Faria.

Em 1759 foi criado o Concelho de Azeitão, com sede em Aldeia Fresca, que mereceu a elevação de Vila Fresca de Azeitão. Por alvará de 16 de agosto de 1786, a sede do concelho passou a ser em Aldeia Nogueira, ficando com a designação de Vila Nogueira de Azeitão.

Por determinação da reforma administrativa de 1855, o concelho de Azeitão, que integrava as povoações de S. Lourenço e S. Simão, foi extinto, sendo então incorporado no concelho de Setúbal juntamente com Palmela. Ao longo dos tempos foram feitas outras reformas administrativas.

Só com a imposta reorganização administrativa, nos termos da lei nº56/2012, de 8 de novembro e da lei nº11-A/2013, de 28 de janeiro, as antigas freguesias São Lourenço e São Simão formaram a atual União de Freguesias de Azeitão.

## 3.2. Caracterização do Edificado

### 3.2.1. Património Classificado

O edificado da ARU Azeitão apresenta um património arquitetónico diverso mas, acima de tudo, de grande valor arquitetónico, histórico e cultural. Registam-se quatro imóveis classificados, três dos quais classificados como imóveis de interesse público integrados em zona especial de proteção (ZEP), sendo um classificado como imóvel de interesse municipal, pelo que não lhe é afeta qualquer zona de proteção.

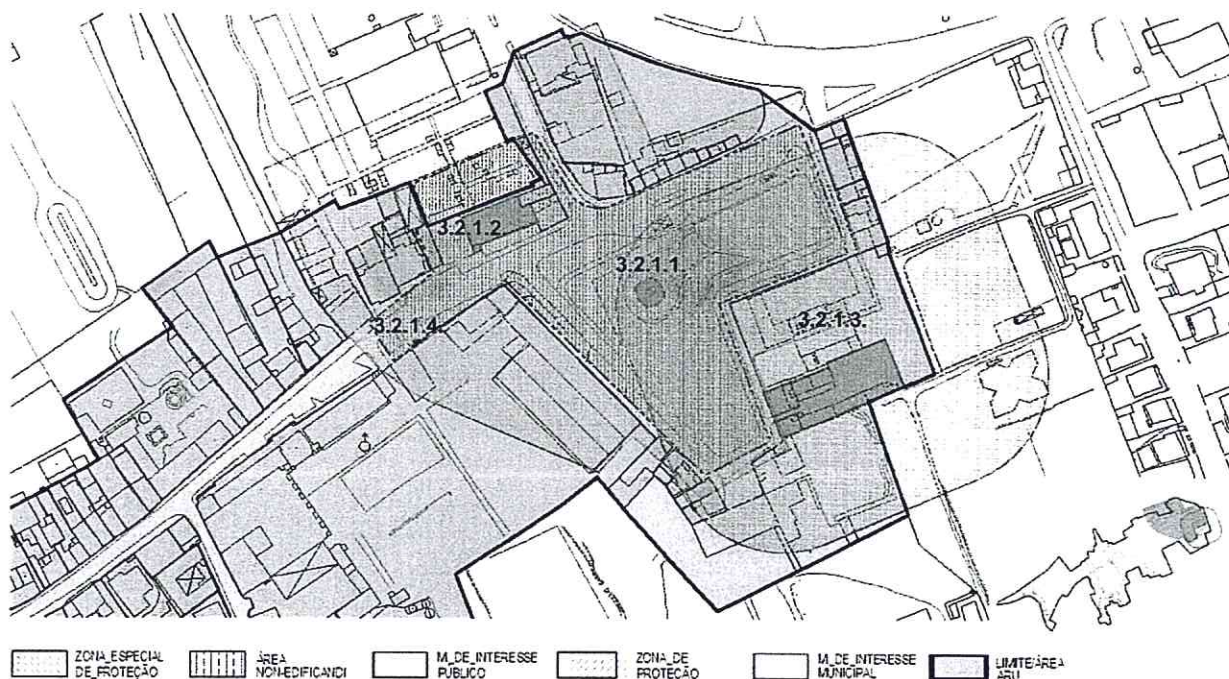


Figura 10 - Planta ARU-Azeitão, com identificação dos imóveis classificados e respetivas áreas de proteção

#### 3.2.1.1. Pelourinho de Vila Nogueira de Azeitão

Classificado como **Imóvel de Interesse Público** nos termos do Decreto n.º 23 122, DG, I série, n.º 231, de 11 de outubro de 1933. Tendo-lhe sido atribuída uma ZEP, de acordo com a Portaria de 26 de agosto de 1954, publicada no DR, II série, n.º 215, de 11 de setembro de 1954, na qual se inclui uma área envolvente de servidões administrativas (zona de proteção e área non aedificandi).

Foi reconstruído na segunda metade do século XX, uma vez que em 1955 desconheciam-se os elementos originais. Foi transferido da sede do concelho de Vila Fresca para o Rossio da Vila Nogueira, atual Praça da República, em 1786, por ordem de D. Maria I, simbolizando o poder político e administrativo da região.



Figura 11 - Pelourinho de Vila Nogueira de Azeitão

Construído em pedra, está assente numa base de moldura redonda com soco de quatro degraus e encimado por um capitel toscano, sobre o qual assenta uma urna e a esfera armilar em ferro.

### 3.2.1.2. Igreja de S. Lourenço

Classificada como **Imóvel de Interesse Público**, nos termos do Decreto n.º 28 536, DG, I série, n.º 66, de 22 de março de 1938. Tendo-lhe sido atribuída uma ZEP, de acordo com a Portaria de 26 de agosto de 1954, publicada no DG, II série, n.º 215, de 11 de setembro de 1954, na qual se inclui uma área envolvente de servidão, coincidindo, precisamente, com a do Pelourinho de Vila Nogueira.



Figura 12 - Igreja de S. Lourenço

Foi edificada no séc. XIV, no reinado de D. Pedro I. A atual construção data do Séc. XVI, ao estilo maneirista. A simplicidade exterior contrasta com o interior. O revestimento no interior é composto por um conjunto de azulejos maioritariamente setecentistas, com realce para a cúpula, batistério e capela-mor que ladeia o retábulo da Ceia do Senhor, emoldurada em talha dourada. A pia batismal e púlpito quinhentistas, executados em brecha da Arrábida.

### 3.2.1.3. Palácio dos Duques de Aveiro

Classificado como **imóvel de Interesse Público** nos termos do Decreto n.º 129/77, DR, I série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, tendo-lhe sido apenas afeta uma zona de proteção de 50 metros em redor do seu perímetro.



Figura 13 - Palácio dos Duques de Aveiro

O Palácio tem as suas origens numa "casa de campo" construído em meados do século XVI, edificou-se sobre algumas casas contíguas ao Convento de São Domingos, onde D. Jorge e D. João de Lencastre se hospedavam durante as suas estadias em Azeitão. Mas o palácio, tal como existe atualmente, deverá datar do século XVII. Trata-se de um magnífico exemplar de arquitetura renascentista, composto por um corpo central mais alto, flanqueado por duas alas que definem um pátio ajardinado diante da fachada principal.

É a construção mais monumental e uma das que melhor simbolizam o passado aristocrático de Azeitão. Foi sede da primeira fábrica de chitas do país entre 1775 até 1847, mantém hoje parte do edifício com o uso habitacional de propriedade privada.

### 3.2.1.4. Fontanário em Vila Nogueira de Azeitão/Chafariz dos Pasmados

Classificado como **Imóvel de Interesse Municipal** nos termos do Decreto n.º 129/77, DR, I série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977. De acordo com a legislação em vigor não lhe é atribuída qualquer área de proteção.

A construção do chafariz de Vila Nogueira de Azeitão é do século XVIII, foi impulsionado pelo Juiz de Fora Agostinho Machado de Faria, que se destacou pelo seu dinamismo à frente do cargo, com uma intensa atividade em prol do desenvolvimento e progresso da comunidade azeitonense.

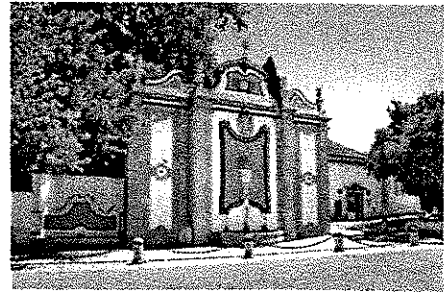


Figura 14 – Fontanário/ Chafariz dos Pasmados

Também designado por "Chafariz dos Pasmados", foi projetado seguindo as regras de um formulário barroco tardio, influenciado esteticamente por obras da mesma natureza da cidade de Lisboa desenhadas por Carlos Mardel.

### 3.2.2. Edifício Inventariado

Para além dos imóveis classificados, nos termos do artigo 16º da Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro, destacam-se ainda os seguintes bens imóveis inventariados, no interior da ARU Azeitão que, por diversas razões, constituem parte do património histórico, arquitetónico e cultural deste núcleo:

#### Igreja e Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Azeitão

Inventariado pela DGPC/SIPA – Sistema de informação para o património arquitetónico com o Nº IPA.00009786.

A primeira edificação remonta ao séc. XVII, segue a tipologia das capelas de Misericórdia da mesma época, com a torre sineira adossada, com remate em frontão contracurvado e com o relógio ao centro.

A Santa Cada da Misericórdia foi fundada em 1622 pelo D. Afonso de Lencastre, Marquês de Porto Seguro, filho de D. Álvaro, Duque de Aveiro.



Figura 15 - Santa Casa da Misericórdia de Azeitão

Entre 1640 e 1649 foi fundado o hospital junto à igreja e ambos os edifícios mantêm o uso para que foram erigidos. Na igreja realizam-se as missas de corpo presente e abre ao público nas festividades locais. O edifício confinante continua a ser a sede e clínica da Santa Casa da Misericórdia de Azeitão.

### Palácio Salinas

Inventariado pela DGPC/SIPA – Sistema de informação para o património arquitetónico com o N° IPA.00023060, está destacado no cimo de um pequeno outeiro, na parte alta de Vila Nogueira, este edifício foi construído no séc. XIV, no reinado de D. João I. Esta construção está considerada como sendo a génese da



Figura 16 - Palácio Salinas

povoação desta vila. Foi aqui que a Infanta D. Constança, mulher de D. Pedro I, constituiu o Solar da sua Quinta, a da Nogueira, onde estabeleceu a sua Casa de Campo. Ao longo dos séculos esteve no domínio de várias pessoas e instituições, daí resultaram alterações e reconstruções ao palácio e a toda a parte edificada que fazia parte deste conjunto (Quinta da Nogueira). Em 1731 foi alvo de novas obras de reconstrução que deram ao edifício as características setecentistas que apresenta hoje, considerado um edifício de Arquitetura chã, barroco-joanino, rococó, com vestígios de manuelino. É principalmente uma construção dos séculos XVII e XVIII, em barroco aristocrático.

O nome “Palácio do Salinas” deve-se ao seu proprietário em finais do século XVIII, capitão-mor de nome José Salinas de Benevides. Ao longo dos tempos o palácio teve vários usos: desde fábrica de pão, teatro, clube e hotel. Já no séc. XX, foi adquirido pelo Dr. António Porto Soares Branco, que o cede para albergar as instalações da Casa do Povo de Azeitão, adapta-se ao novo uso e constrói-se a varanda virada a Norte. Hoje é utilizado como equipamento de infância para o Centro Infantil Sebastião da Gama.

### Fonte do Concelho

Inventariado pela DGPC/SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, com o N° IPA.00010125, a Fonte do Concelho, situava-se dentro do limite da Quinta da Nogueira, frente ao local onde foi construída a Casa de Campo de D. Constança, hoje conhecida por Palácio do Salinas. Localiza-se no mesmo sítio onde foi erigida, desde 1698, na Praça 5 de Outubro, outrora denominada por Largo Salinas, espaço público que já pertenceu aos jardins do referido palácio. A fonte está ornamentada com o escudo português e junto a ela está plantada uma grande e antiga nogueira, árvore evocadora das origens da vila.

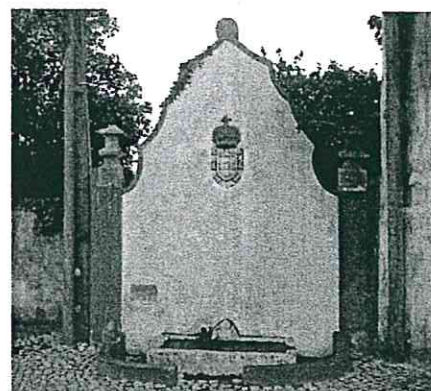


Figura 17 - Fonte do Concelho

### Cineteatro Vitória Azeitonense

Inventariado pela DGPC/SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, com o N° 00023551, é um edifício do séc. XX, de estilo modernista, de gosto tendencialmente geometrizarante, com planta retangular e com destaque na fachada para os frisos verticais. A responsabilidade da sua construção deve-se à família Rasteiro. O Cine Vitória Azeitonense foi palco da vida recreativa e cultural da Vila e arredores, contudo, deixou o uso inicial para instalação provisória de um centro de saúde com exames clínicos, estando atualmente devoluto há vários anos.



Figura 18 - Cineteatro Vitória Azeitonense

### 3.2.3. Restante Edificado com Valor Patrimonial Urbanístico

Para a realização da tarefa de identificar o edificado com valor patrimonial urbanístico e dando continuidade ao trabalho iniciado de identificação do Inventário Património Arquitetónico (IPA) para os núcleos históricos de Azeitão, houve a necessidade de avaliar todo o edificado, na tentativa de o subdividir segundo um esquema de classificação, em função do seu valor histórico, arquitetónico e cultural.

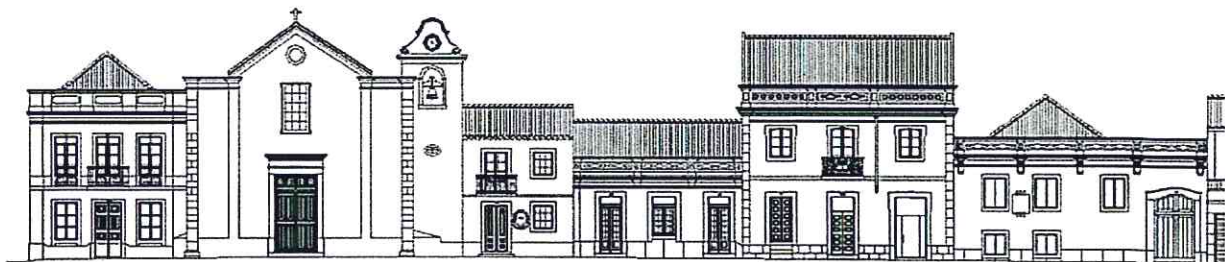


Figura 19 - Excerto do alçado sul da rua José Augusto Coelho

Foram determinadas seis categorias de classificação em função do valor patrimonial urbanístico, (Notável, Importante, Integrado, com Potencial, Incómodo e Indesejável) à semelhança de outros instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, nomeadamente planos de pormenor em elaboração, tendo sido os edifícios avaliados em função do imóvel por si, como elemento arquitetónico, mas também como edifício enquadrado na malha urbana do núcleo histórico de Aldeia Rica e Vila Nogueira de Azeitão.

Por se tratar de património diverso, sobretudo com valor histórico e cultural, que se pretende salvaguardar e proteger na envolvência da vila antiga, a seu tempo e através de regulamento próprio a cada classificação proposta, irá atribuir-se um nível de intervenção e atuação no património edificado, impondo-se um conjunto de regras para futuras ações de reabilitação e operações urbanísticas.

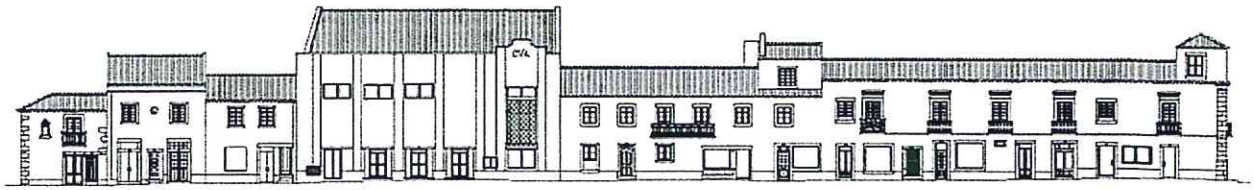


Figura 20 - Excerto do Alçado Norte da Rua José Augusto Coelho

Os imóveis Notáveis são os portadores de qualidade arquitetónica, integridade real ou facilmente reconhecível e recuperável, tornando-se num elemento destacável e de grande contribuição na caracterização e identidade do conjunto. Nos dados provisórios deste relatório apenas foram identificados os 4 imóveis classificados. A esta categoria serão impostas as mais restritas medidas de salvaguarda.

Assim, numa leitura urbanística de conjunto, outros edifícios, para além dos classificados, serão considerados Notáveis, nomeadamente a Casa Museu José Maria da Fonseca, ou Importantes, como é o caso do típico Lavadouro; a Quinta Foios que faz parte de um conjunto de quintas que caracterizam e valorizam a região, algumas casas urbanas correntes cujas características regionais e típicas, se evidenciam e merecem a sua preservação ou ainda outras casa urbanas abastadas, de tipologias diferentes das anteriores, mas com uma composição e diversidade de volumes complexa e cuja memória histórica e artística importa preservar. Contudo, apenas com o desenvolvimento de todo o processo, tendo em vista a sua regulamentação, se poderão distinguir outros edifícios Integrados, cuja presença é pertinente para a construção de uma imagem de conjunto. Outros ainda serão identificados com Potencial de Transformação, pois por alguma razão se encontram pouco articulados urbanisticamente com as características do conjunto. Por último identificar-se-ão edifícios Incómodos e Indesejáveis cuja inserção no conjunto é forçada ou aberrante, resultante de uma ação de renovação ou de reabilitação integral ou parcial ou que sofreu adulterações significativas, quer de volumetria quer de composição, consideradas dificilmente reversíveis e/ou que tornam indesejável a sua presença.

Neste sentido, a presente ORU e respetivo instrumento apenas desencadearam o processo de classificação visando o valor patrimonial urbanístico, no entanto importa, desde já, dar-se destaque a outros imóveis importantes para além dos classificados e inventariados que, face às suas características, memória coletiva e utilização se devem evidenciar, nomeadamente:

### Convento de Nossa Senhora da Piedade/ Convento S. Domingos

Em 1434, Estevão Esteves, vassalo do rei D. Duarte doou ao prior do Convento de São Domingos de Benfica, uma quinta em Azeitão com a condição que ficava estipulado a construção de um convento de frades que tomasse como invocação Santa Maria da Piedade.



Figura 21 - Convento de S. Domingos

Em 1435 foi fundado pelo rei D. Duarte e pela sua mulher D. Leonor, com o apoio de Frei João de Santos Estevão. Era um mosteiro masculino que pertencia à Ordem dos Pregadores Dominicanos.

Foi extinto no âmbito da Reforma Geral Eclesiástica. O edifício mantém o corpo do mosteiro mas nada resta da igreja original. Está atualmente convertido em uso habitacional.

### Casa Museu de José Maria da Fonseca

Construída no século XIX, um exemplo de revivalismo da arquitetura do século XVIII, onde se destacam os telhados duplos com mansardas e azulejos policromados, assim como os espaços ajardinados. Foi a residência da família Soares Franco até 1974, tendo sido restaurada em 1923 pelo arquiteto Suíço, Ernesto Korrodi e, adaptada às novas funções, que passaram desde então a instalar a Casa Museu da empresa José Maria da Fonseca.



Figura 22 - Casa Museu José Maria da Fonseca

A empresa tem o nome do seu fundador nascido em 1804, na aldeia de Vilar Seco, concelho de Nelas, em plena região do Dão. Fundada em 1834 em Vila Nogueira de Azeitão, é a mais antiga produtora de vinhos de mesa e moscatel de Setúbal, mantendo-se até hoje na posse dos seus descendentes, desde há seis gerações.

Em 1857 D. Pedro V confere a José Maria da Fonseca a Ordem da Torre e Espada de Valor, Lealdade e Mérito. À data de sua morte, em 1887, a empresa possui marcas de prestígio reconhecidas nacional e internacionalmente, José Maria da Fonseca foi um pioneiro na vitivinicultura portuguesa. A ele se deve a introdução de novas castas na região, bem como a substanciais melhorias no Moscatel de Setúbal.

Adm.  
7

### 3.2.4. Diagnóstico do Estado de Conservação e Utilização do Edificado

Nº TOTAL de ID	Nº TOTAL de Unidades	Área de Construção Estimada
263	610	75.000 m <sup>2</sup>

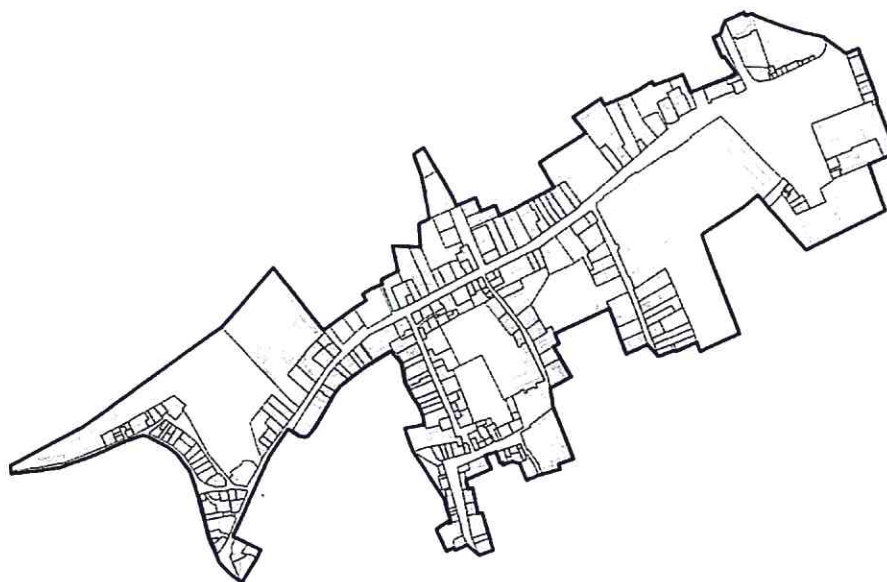


Figura 23 - Planta com Limite ARU Azeitão

No decorrer da elaboração do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU de Vila Nogueira de Azeitão, em julho de 2014 foram realizadas 290 inspeções técnicas, para um total de 263 prédios urbanos, que incluem os 258 edifícios e 5 vazios urbanos existentes. Entende-se por ID, o número de registo atribuído internamente para identificar os prédios urbanos, incluindo vazios.

O objetivo foi efetuar o levantamento exaustivo através da análise exterior das edificações e, sempre que possível, aceder ao interior das unidades para que fossem apreciados com exatidão o estado de conservação e condições de habitabilidade. Deste levantamento apenas foram obtidos os dados mais fidedignos com a entrada no imóvel em cerca de 36%, o que poderá afetar o rigor de toda a apreciação, pois em 64% dos imóveis a avaliação foi efetuada apenas pelo exterior.

Como base de trabalho, foi criada uma ficha de diagnóstico, organizada em duas partes: a primeira parte dedicada ao edifício, onde reúne a informação cadastral, quantificadores, dados topográficos, aspetos construtivos e instalação de segurança, na generalidade aplicada às partes comuns do edifício. A segunda parte da ficha é reservada à informação sobre a unidade (quer seja habitacional ou com outros usos) e contém dados sobre proprietários ou arrendatários, estados de ocupação, irregularidades, últimas obras de conservação, necessidades de reparação e um curto inquérito de conforto/satisfação para os residentes. Inclui por último a ficha de avaliação das anomalias dos elementos funcionais, utilizando o MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, mais adiante particularizado.

Todos os dados recolhidos foram introduzidos numa base de dados com o objetivo de centralizar a informação útil para os vários departamentos e serviços envolvidos, facilitando o acesso à informação organizada. Um grande objetivo, e um dos que se revelou mais difícil de atingir, é a operacionalidade da base de dados como ferramenta de monitorização diária, mantendo-a constantemente atualizada, o que permite retirar dados estatísticos, plantas temáticas, dados sobre as matrizes, informações de proprietários ou sobre ações de reabilitação/ conservação, entre outros dados que podem alterar as circunstâncias iniciais e que são necessários arquivar.

### 3.2.4.1. Número de Pisos, Unidades e Dados Cadastrais

Para o universo dos 258 ID avaliados no referido levantamento de campo, aferiu-se a existência de 95 edifícios de apenas 1 piso, 124 edifícios com 2 pisos, 32 edifícios com 3 pisos e apenas 7 edifícios com 4 pisos, pelo que a média do número de pisos se situa nos 1,80, com clara predominância de edifícios com 2 pisos.



Figura 24 - Excerto de alçado da Rua José Augusto Coelho

No levantamento efetuado no local averiguou-se um outro quantificador revelador das características do edificado que se refere às unidades existentes por edifício, sendo que a média é de 2,32 unidades, havendo porém 137 edifícios com apenas uma unidade. Refira-se que, neste âmbito, foram recolhidos os dados das unidades existentes à data do levantamento, sem preocupações de confrontação com os dados das unidades registadas (na conservatória e nas finanças) ou com autorização para o efeito (títulos de utilização).

Importa ainda salientar que foram identificados os registos matriciais de 202 matrizes (77%) de 263 ID, ficando apenas por identificar 61 matrizes (23%). Relativamente aos dados acerca dos proprietários apuraram-se 208 imóveis com estes dados (79%), sendo que 55 imóveis até à data não foram possíveis de identificar (21%).

Para além destes dados, a partir dos resultados recolhidos e após análises pormenorizadas, pode ainda ser identificado um conjunto de outras condições e sínteses que permite caracterizar o edificado.

### 3.2.4.2. Estrutura de Propriedade / Áreas

O território delimitado pela ARU de Vila Nogueira de Azeitão com uma área de 178.430m<sup>2</sup>, é caracterizado, por um lado, por algumas grandes propriedades (quintas), por outro e na sua maioria, por

uma estrutura de propriedade de pequena dimensão. Comparando os extremos, a menor propriedade tem cerca de 23 m<sup>2</sup>, enquanto a maior atinge 23.138 m<sup>2</sup>, obtendo-se, no entanto, uma média final de propriedade de 644 m<sup>2</sup>.

No que se refere às áreas de implantação variam entre cerca de 16 m<sup>2</sup> a 8382 m<sup>2</sup>, tendo uma média de implantação de 195 m<sup>2</sup>. Por sua vez, as áreas de construção, atingem igualmente valores opostos entre 16m<sup>2</sup> e 12.306 m<sup>2</sup>, resultando uma média de área de construção de 291 m<sup>2</sup>.

	Área dos ID's	Área total do Prédio	Área de Implantação	Área de Construção
Área total	169.584 m <sup>2</sup>	150.144 m <sup>2</sup>	50.203 m <sup>2</sup>	75.152 m <sup>2</sup>
Área média	644 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	291 m <sup>2</sup>

Figura 25 - Quadro de Áreas Comparativo

Por se ter concluído que a área dos ID de maior dimensão tem obviamente uma influência direta no cálculo das médias, optou-se por efetuar uma pequena simulação retirando as áreas dos 10 maiores ID que estão associados ainda a antigas quintas, ou seja, os que detêm uma área de construção superior a 1000m<sup>2</sup>, perante esta experiência, a média da área de construção desce para 192 m<sup>2</sup>, a média da área de implantação fica nos 126 m<sup>2</sup>, enquanto a área média dos ID passa para os 294 m<sup>2</sup>, concluindo-se que estes serão os valores médios para as restantes propriedades.

Para além da comparação das áreas edificadas, este estudo permitiu também analisar os logradouros, os quais são bastante recorrentes na estrutura de propriedade da Vila, existindo 180 ID tipologicamente caracterizados por edifício e logradouro, correspondendo a 68% do total de ID. Com base nos dados recolhidos é visível que a média dos espaços destinados a logradouros é de 454m<sup>2</sup> num total de 119.381 m<sup>2</sup> dentro do limite da ARU. Voltando a simular a situação de ser retirada a área de logradouro dos 10 maiores ID, a área média de logradouro perfaz 169 m<sup>2</sup>, que se aproxima mais da restante média de logradouro.

### 3.2.4.3. Utilização do Edificado e Unidades

Foram identificadas para um total de 263 ID, 610 unidades, sendo 394 de ocupação habitacional (65%) e 217 de ocupação não habitacional (36%). Estes usos subdividem-se ainda nas seguintes utilizações:

Habitacional	Terciário	Turismo	Equipamento	Armazém	Garagem
396	139	0	11	41	24
(65%)	(23%)	(0%)	(1%)	(7%)	(4%)

Figura 26 - Utilização do Edificado – Dados das 610 Unidades

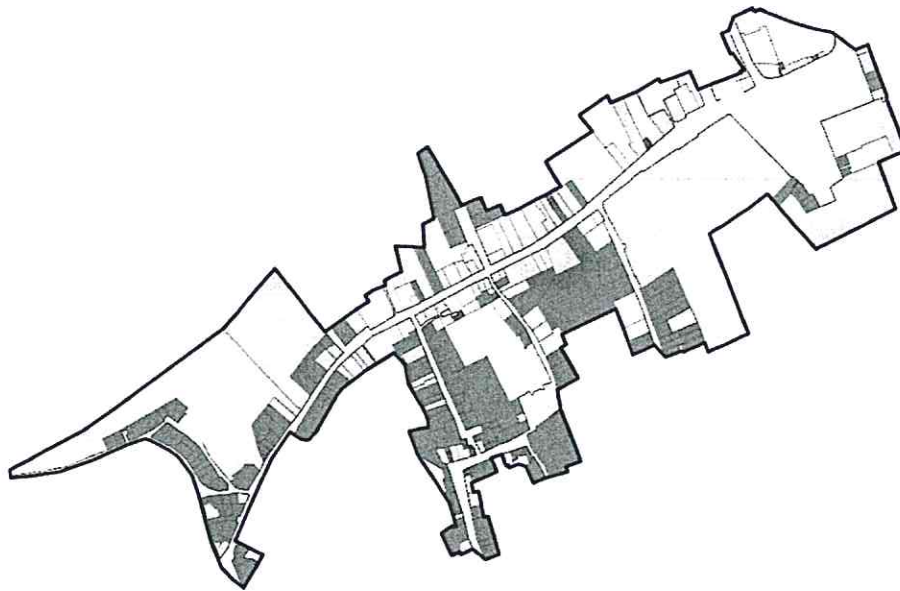
Como é de notar, nos dados representados nos gráficos, o uso habitacional ocupa grande parte das unidades existentes com 396 (65%), sendo o terciário o segundo uso predominante, com 139 unidades (23%). Em menor quantidade, temos por último, 41 unidades de armazém (7%), 24 unidades de garagem (4%), 11 equipamentos (1%). Atualmente não foram identificadas unidades ligadas ao turismo (0%). Ressalva apenas para a conjuntura de que o alojamento local mantém o uso habitacional, pelo que não foi quantificado.



Figura 27 - Gráficos de utilização do edificado / unidades

Na sua maioria os edifícios têm utilização exclusivamente habitacional, com 149 edifícios, seguindo-se os edifícios exclusivamente não habitacionais, com 48 edifícios. Quanto aos edifícios com ocupação mista, existem 37 edifícios predominantemente habitacionais e 24 edifícios predominantemente não habitacionais. Foi considerado um edifício predominantemente habitacional, aquele que tem mais fogos do que unidades não habitacionais, enquanto os edifícios predominantemente não habitacionais, são aqueles que têm mais unidades não habitacionais. Em caso de igualdade, foi considerada a maior área de afetação a cada uma das unidades.

*Plm*  

Utilização do Edificado





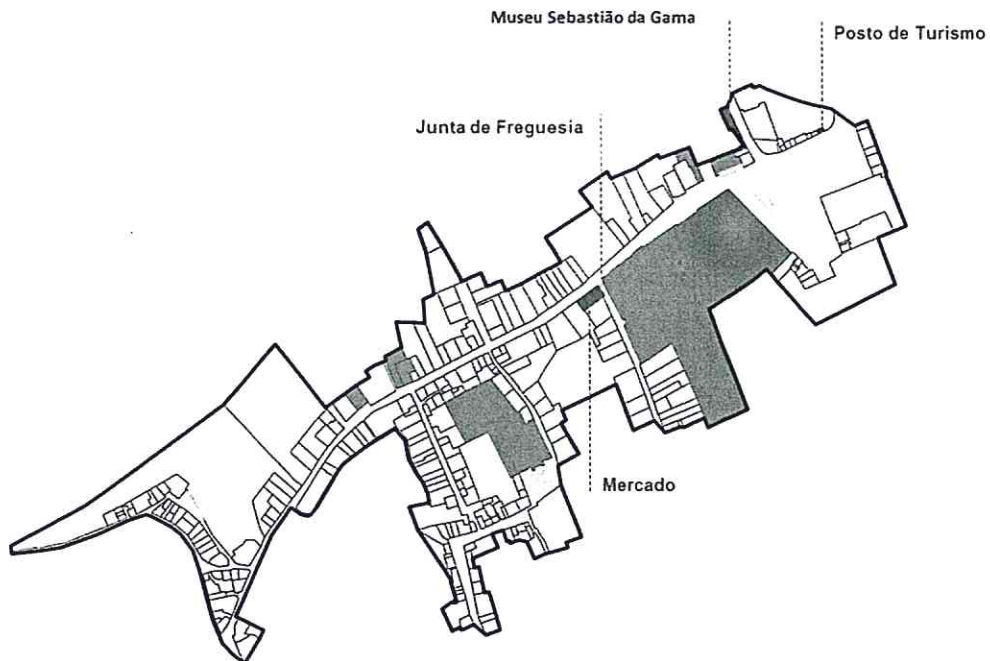
-  Utilização Habitacional
-  Utilização Não Habitacional
-  Utilização Mista
-  Limite ARU Azeitão - 2016

Figura 28 - Planta com utilização do edificado



Equipamentos Públicos e Privados

-  Equipamento Privado
-  Equipamento Público
-  Limite ARU Azeitão - 2016

Figura 29 – Planta com equipamentos públicos e privados



No que se refere exclusivamente ao uso de equipamento, foram considerados 11 edifícios afetos a este fim, sendo quatro imóveis da propriedade do município de Setúbal, o edifício do museu Sebastião da Gama e biblioteca, o posto de turismo, o edifício da nova junta de freguesia e balcão da concessionária Aguas do Sado e o mercado. Destacam-se ainda os equipamentos privados como o edifício dos CTT, o hospital e a igreja da Misericórdia, o Palácio Salinas com o centro infantil Sebastião da Gama, o lavadouro e a Igreja de S. Lourenço. Por último, foi ainda considerado a Casa Museu José Maria da Fonseca e prédios confinantes na sua propriedade uma vez que, para além dos usos de adega e loja vinícola, toda a propriedade tem um percurso englobado na visita.

#### 3.2.4.4. Estado de Ocupação

Para analisar o estado de ocupação importa clarificar as definições de imóvel devoluto, pois, para este efeito, foram considerados devolutos os edifícios ou unidades que à data do levantamento apresentavam fortes indícios de se encontrarem desocupados há pelo menos um ano. Com esta premissa, consideraram-se as seguintes designações:

**Devoluto Total** – edifício em que todas as suas unidades estão desocupadas há mais de um ano.

**Devoluto Parcial** – edifício ocupado onde foi detetada pelo menos uma unidade com fortes indícios de estar desocupada há mais de um ano.

Para este efeito consideraram-se os vazios urbanos sem ocupação/ utilização e por isso devolutos.

Aplicando estas definições ao levantamento executado, identificam-se 38 ID que têm as condições de serem considerados devolutos totais (14%), 25 ID devolutos parciais (10%) e 200 ID que estão ocupados na sua totalidade, sem qualquer unidade devoluta (76%).

Estes dados revelam-se dos mais preocupantes das análises efectuadas, pois concluiu-se que 24% dos edifícios têm, pelo menos, uma unidade com fortes indícios de estar devoluta.

Devoluto total	Devoluto parcial	Ocupado
38	25	200
14%	10%	76%

Figura 30 - Edifícios devolutos

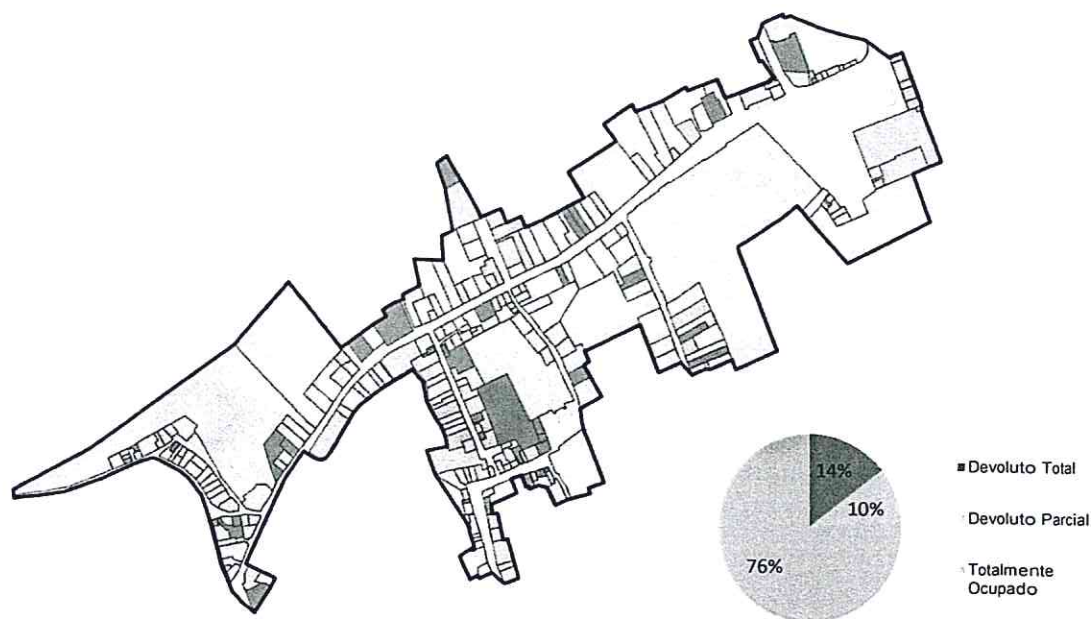


Figura 31 - Planta e gráfico com Edifícios Devolutos

Particularizando as unidades, e no universo das 610 identificadas, observa-se que 92 estão devolutas (15%) e 486 estão ocupadas (80%). Ressalva para a imprecisão deste levantamento pois foi efetuado maioritariamente apenas pelo exterior do imóvel e apenas quando apresentava forte indícios.

No que se refere à ocupação do edifício identifica-se um conjunto de 225 Edifícios Ocupados (86%) e apenas 38 que não estão ocupados (14%). Dos edifícios ocupados, em 56 foi detetado pelo menos uma unidade que se encontrava ocupada pelo seu proprietário (21%) e em 52 detetou-se que se encontravam ocupados por arrendatários (20%).

Existem ainda 117 que estão identificados apenas como ocupados (44%), pois não foi possível obter a informação sobre os seus usuários.

Ocupado do próprio	Arrendada	Ocupado	Não
56	52	117	38
21%	20%	45%	14%

Figura 32 - Tipo de ocupação

Perante o diagnóstico dos ID devolutos e não ocupados importa perceber que muito poucos se encontram no mercado imobiliário, quer para venda ou para arrendar, pois à data do levantamento do

total dos 263 ID encontravam-se apenas 10 edifícios com pelo menos uma unidade no mercado imobiliário (4%).

#### 3.2.4.5. Estado de Conservação dos Edifícios

A análise seguinte é referente ao estado de conservação dos edifícios delimitados pela ARU. Os dados obtidos resultam do levantamento realizado tanto pelo exterior como pelo interior dos edifícios.

Quanto aos parâmetros de avaliação aplicados, basearam-se no MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, desenvolvido pelo LNEC, e de acordo com o previsto no Decreto Lei n.º 156/2006 de 8 de agosto e Portaria n.º 1192B/06 de 3 de novembro, tendo em conta os seguintes níveis:

**Excelente Estado de Conservação (Nível 5)** - Edifício com ausência de anomalias ou com anomalias sem significado.

**Bom Estado de Conservação (Nível 4)** - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

**Médio Estado de Conservação (Nível 3)** - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação fácil.

**Mau Estado de Conservação (Nível 2)** - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.

**Péssimo Estado de Conservação (Nível 1)** - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

A estas definições foram ainda desenvolvidas as seguintes classificações que, sem acrescentar estados de conservação, complementam a informação tornando-se relevante:

**Ruína** - Edifício que se apresenta colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural, não possuindo condições de habitabilidade, utilização e/ou segurança.

- **Ruína Total** – Edifício que se apresenta totalmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.
- **Ruína Parcial** – Edifício que se apresenta em parte colapsado, tendo perdido parte da sua integridade física e estrutural, não possuindo a totalidade das condições de habitabilidade ou utilização.

**Obra** – Edifício que se encontra em Obra.

- Obra em progresso – Edifício onde se encontram a decorrer obras / reparações /restausos
- Obra parada – Qualquer obra com indícios de há mais de 6 meses estar suspensa, embargada ou abandonada, independentemente do motivo.

**Vazio** – Prédio urbano com capacidade construtiva que não tem qualquer construção acima da cota do terreno que confira utilização, e/ou apenas mantém construções no subsolo. Nestes casos não foi realizada inspeção técnica nem obtida qualquer avaliação do estado de conservação.

As avaliações consideraram o estado de conservação e as condições de habitabilidade, não no âmbito das normativas atuais, uma vez que são imóveis com características referentes à sua época de construção onde as exigências de hoje não se aplicam, mas sim tendo em conta a satisfação e segurança do usuário.

Importa salvaguardar que os dados aqui analisados são referentes à data do levantamento, julho de 2014, e sujeitos a constantes alterações perante futuras reinspeções e vistorias.

Total de ID's	Péssimo	Mau	Médio	Bom	Excelente
258	6	15	44	148	45
	2%	6%	17%	57%	18%
Áreas estimadas de construção					
75152m <sup>2</sup>	3012 m <sup>2</sup>	1718 m <sup>2</sup>	10318 m <sup>2</sup>	52997 m <sup>2</sup>	7107 m <sup>2</sup>
100%	4%	2,3%	13,7%	70,5%	9,5%

Figura 33 - Estados de Conservação

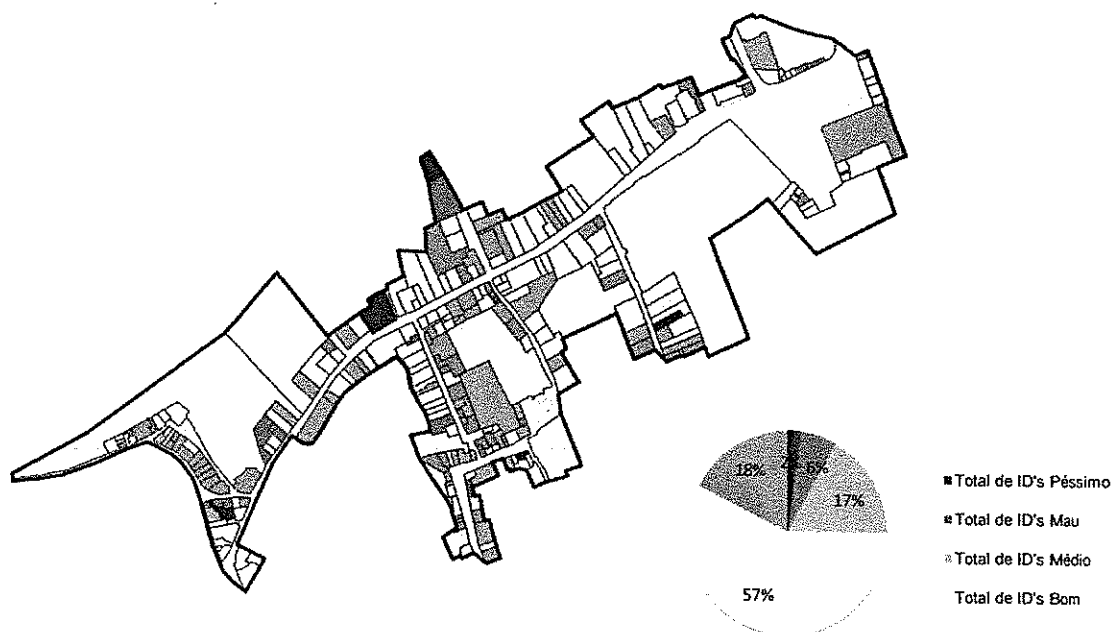


Figura 34 – Planta e gráfico com Estados de Conservação

O estado de conservação aqui representado em planta e quadros referem-se apenas aos dados das partes comuns dos edifícios.

Perante os dados pode-se aferir que, dos 258 edifícios existentes, encontram-se 21 edifícios a necessitar de uma intervenção profunda (considerando todos os Péssimos e Maus estados de conservação) totalizando 8%. É de notar que 75% dos edifícios estão em Bom ou Excelente estado de conservação.

	Ocupado	Devoluto Total	Devoluto Parcial	Ruína Total	Ruína Parcial	Obra	Total
Excelente	44	1	0	0	0	0	45
Bom	142	6	11	0	2	7	148
Médio	32	<u>12</u>	<u>11</u>	0	2	2	44
Mau	7	<u>8</u>	<u>3</u>	2	1	2	15
Péssimo	0	6	0	4	1	1	6

Figura 35 - Estados de Conservação e de ocupação

Na figura acima verifica-se que os edifícios com maior incidência de desocupação são os que têm o seu estado de conservação entre Médio e Mau. Apesar da soma total destes dois níveis ser de 59 em 258, é de notar nos Médios, que mais de metade dos ID estão considerados devolutos (totais e parciais).

Verificou-se ainda que, à data do levantamento, 32 unidades estavam em obra (5%). É ainda importante referir que, a maior parte das obras identificadas, encontram-se nos edifícios em Bom estado de conservação.

#### 3.2.4.6. Estados de Conservação/Ocupação das Unidades

Das 610 unidades, foi possível avaliar 117 (19%) ficando 493 (81%) sem avaliação interior. A estas unidades que não foram avaliadas, uma vez que não foi possível ter acesso ao interior, foi-lhes atribuída a avaliação das partes comuns do edifício. Com esta informação é possível constatar que, sempre que é avaliado o interior do edifício, tendencialmente, a avaliação baixa o estado de conservação mais vezes do que sobe. Das 117 unidades avaliadas pelo interior, 15 delas (13%) baixaram de valor e apenas 3 é que subiram (3%), sendo que as outras 99 unidades (85%) mantiveram o estado de conservação do edifício.

	Total	Avaliação interior	Avaliação exterior
Péssimo	23	5	18
	4%	1%	3%
Mau	39	21	18
	6%	3%	3%
Médio	95	19	76
	16%	3%	12%
Bom	395	62	333
	65%	10%	55%
Excelente	58	10	48
	9%	2%	8%

Figura 36 Estado de Conservação segundo avaliação interior e exterior

Com estes dados verifica-se que, no limite ARU de Azeitão, temos 23 unidades em Péssimo estado de conservação (4%), 39 unidades em Mau estado de conservação (6%), 95 unidades em Médio estado de conservação (16%), 395 unidades em Bom estado de conservação (64%) e 58 unidades em Excelente estado de conservação (9%).

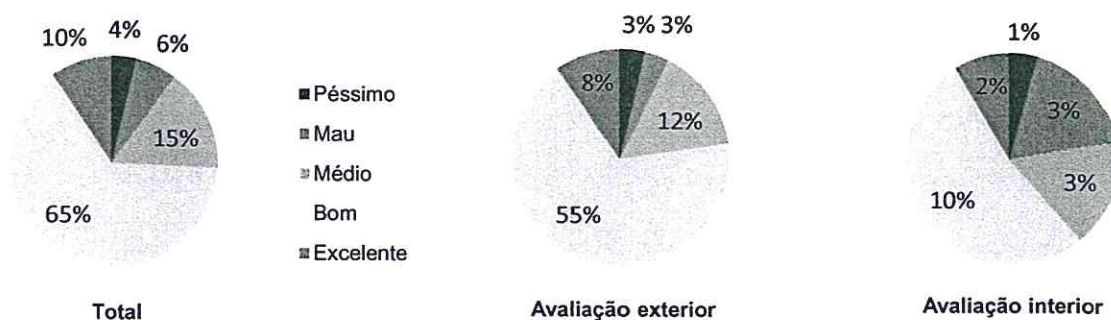


Figura 37 - Estados de Conservação segundo avaliação interior e exterior

Simulando os dados da avaliação exterior, com base nos dados recolhidos das avaliações interiores, comparadas com a avaliação do edifício de cada um, verifica-se que, para as 493 unidades não avaliadas, os dados finais, simulados, de todas as unidades seriam os seguintes:

Péssimo	Mau	Médio	Bom	Excelente
23	64	98	370	55
4%	10%	16%	61%	9%

Figura 38 - Simulação dos dados das unidades

Nota-se, assim, uma clara subida dos Mau estados de conservação e uma descida significativa no Bom, o que leva a concluir que, tendencialmente, com o aumento do número de inspeções os dados sofrerão atualizações e os estados de conservação do edificado descem ligeiramente.

Comparando o estado de conservação de cada um dos edifícios com o número de pisos, verifica-se que todos os edifícios que estão em Péssimo estado de conservação só têm um piso, no Mau prevalecem os edifícios de 1 piso, sendo que os edifícios em Bom e Excelente estado são, maioritariamente, de 2 pisos ou mais pisos.

### 3.3. Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público

Ao longo da rua José Augusto Coelho, artéria principal e distribuidora de toda a rede viária secundária da Vila, como se pode observar, é premente a necessidade de requalificar o espaço público e de criação de bolsas de estacionamento regradas, o reperfilamento mais adequado entre espaço automóvel e o pedonal, passando pela imagem desqualificadora de cabos a atravessar alguns dos melhores eixos perspéticos.



Figura 39 - Rua José Augusto Coelho

De forma a proporcionar algum estacionamento ao longo da via, a circulação viária alterou-se há alguns anos e faz-se em sentido Oeste (Sesimbra) permitindo apenas em parte da rua os dois sentidos, com exceção para os transportes públicos que a percorrem em ambos os sentidos, auxiliados por controlo semafórico.



Figura 40 - Rua José Augusto Coelho

A hierarquia viária é simples, um eixo principal e várias perpendiculares secundárias, apenas pontuada pelo Rossio e Largo 5 de Outubro, onde o espaço público de excelência associado ao lazer ganha escala. Em primeiro lugar, destaque na Praça da República (Rossio) onde, para além de palco dos principais eventos locais, se localizam alguns dos poucos exemplares de mobiliário urbano proporcionando o descanso e



Figura 41 - Largo 5 de Outubro

contemplanção, emoldurados pelos imóveis classificados e uma paisagem deslumbrante até perder de vista.



No Largo 5 de Outubro, apesar da zona de lazer com os magníficos exemplares arbóreos de grande dimensão a necessidade de estacionamento há muito ganhou dimensão prejudicando a utilização do largo.

No que se refere às infraestruturas básicas e públicas, a ARU Azeitão está completamente infraestruturada, assegurando os corretos níveis de serviço, contudo, a rede de saneamento básico mantém parcialmente um sistema unitário que se pretende separar. A rede de distribuição de águas apresenta, provavelmente, troços em final de vida útil, por se tratar de redes com aproximadamente 30 anos, mas que mantêm os níveis de serviço adequados.

No que se refere à drenagem de águas pluviais, devido à acentuada topografia desde a serra da Arrábida e aos desníveis no sentido sul norte das vias secundárias, o escoamento faz-se à superfície, através de caleiras ao longo das ruas, originando grandes escorrências em períodos de maior precipitação.

No que se refere à rede de infraestruturas elétricas e de telecomunicações, a sua distribuição é maioritariamente por via aérea. De forma desordenada e com pouco sentido estético, os cabos são fixados às fachadas principais dos edifícios, solução que prejudica gravemente a imagem urbana, com atravessamentos constantes de fios, cabos e caixas, resultando normalmente em situações descuidadas e a evitar.



Figura 42 – Rua Engenheiro António Porto Soares Franco

O estacionamento existente ao longo do eixo principal é insuficiente. No entanto, existem e estão a ser planeadas várias alternativas muito próximas onde apenas será necessário facilitar a mobilidade, o acesso e promover a sinalização.

Por estas razões importa reforçar a necessidade de requalificação para breve de todo o espaço urbano da Vila.



Figura 43 – Rua da Misericórdia

### 3.4. Caracterização Demográfica e Social

A presente seção centra-se na caracterização da população residente na área de enquadramento da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão (ARU), bem como do parque habitacional e respetivas condições de habitabilidade, resultando num diagnóstico social de suporte à estratégia em presença.

A caracterização social sustentou-se no cálculo e análise de indicadores relevantes, tendo por base a informação disponível na BGRI dos Censos de 2001 e de 2011 do Instituto Nacional de Estatística (INE) para as subseções estatísticas abrangidas pela ARU de Azeitão, comparando, sempre que possível, com a situação existente a nível da freguesia (União das Freguesias de Azeitão) e do concelho de Setúbal.

Uma vez que os limites da ARU e a delimitação das subseções estatísticas do INE não são coincidentes, optou-se por definir uma área de enquadramento constituída pelas subseções abrangidas por esse limite (representado na próxima Figura), o que não invalida que se possa concluir sobre características e padrões comuns.

Especificamente para a ARU Azeitão de 2013 apenas foi possível apurar com rigor o número de residentes nos edifícios aí situados, informação retirada da Base Geográfica de Edifícios (BGE). Os restantes dados dos quadros e gráficos apresentados têm como fonte o INE, Recenseamentos Gerais da População e da Habitação de 2001 e 2011.

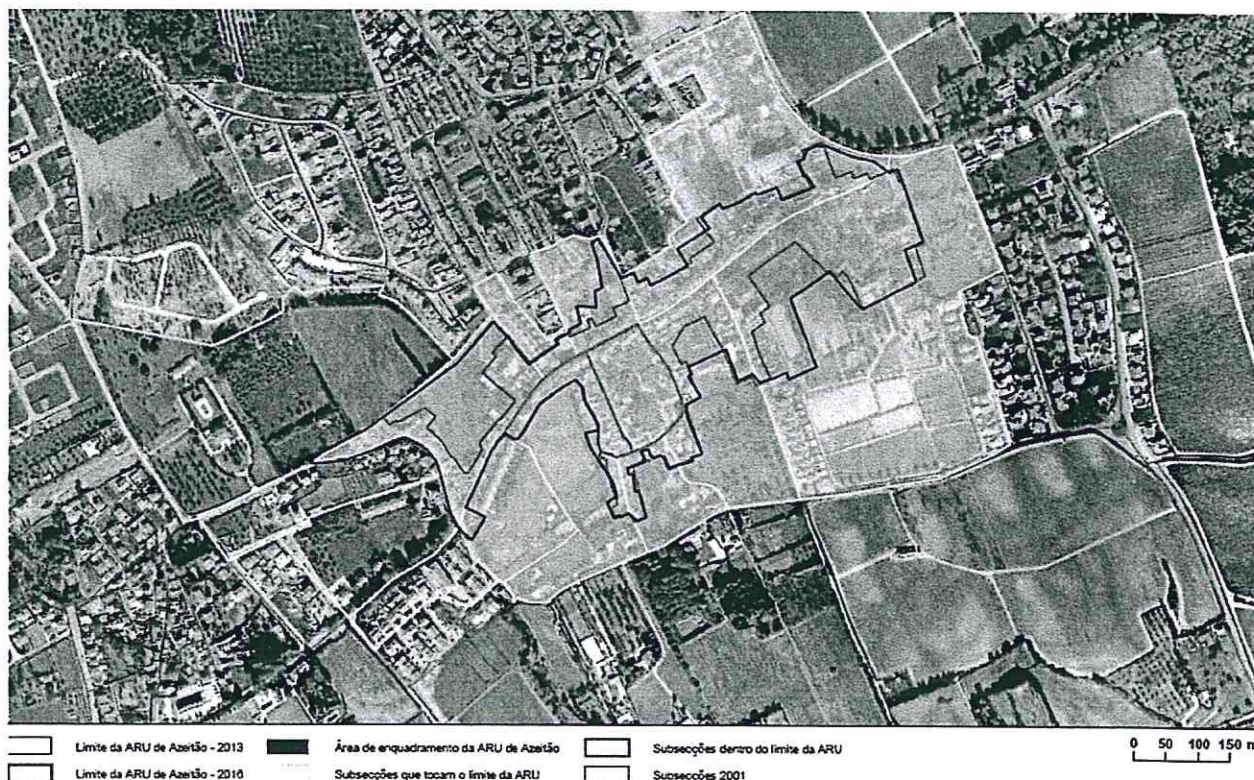


Figura 44 - Planta com subseções, limites ARU Azeitão e Área de Enquadramento ARU



### 3.4.1. População Residente

Para a ARU Azeitão delimitada em 2013 foram contabilizados 429 habitantes em 2011. A população residente na área de enquadramento da ARU nesse mesmo ano era de 873 habitantes (Quadro 1).

A população residente na ARU de Azeitão em 2011 correspondia a cerca de 0,4% do total da população residente no concelho de Setúbal, a cerca de 2% da população residente na freguesia e a cerca de 49% da área de enquadramento delimitada.

Unidades Territoriais	Total		Homens		Mulheres		Taxa Variação População Residente
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	
Área Enquadramento ARU	809	873	396	415	413	458	7,9
U.F. de Azeitão	13.085	18.877	6444	9150	6641	9727	44,3
Concelho Setúbal	113.934	121.185	55.439	57.986	58.495	63.199	6,4

Figura 45 - População residente, em 2001 e 2011

A evolução da população residente na área de enquadramento da ARU entre 2001 e 2011 foi positiva (cerca de 8%). Esta tendência crescente a nível local é acompanhada por uma evolução positiva da população residente a nível da freguesia e do concelho em igual período (mais 44% e 6% respetivamente).

### 3.4.2. Estrutura Etária

A estrutura etária da população residente na área de enquadramento da ARU e restantes unidades territoriais de análise está retratada na Figura 46, para os dois últimos anos censitários. De uma forma geral constata-se que a população residente na área de enquadramento da ARU apresenta-se envelhecida, com cerca de 28% dos residentes com 65 ou mais anos de idade. Esta situação assume particular evidência quando comparada com os valores apresentados pela freguesia e pelo Concelho, cujas estruturas demográficas apresentam-se significativamente mais jovens.

No último período intercensitário o número de jovens (0 - 14 anos) na área aumentou ligeiramente em termos relativos (2%), enquanto a população idosa (65 e mais anos) aumentou cerca de 6%.

Em 2011 a população jovem e a população em idade ativa representavam, respetivamente, 14% e 50% do total da população residente. De notar que entre 2001 e 2011 a população em idade ativa (15 - 64 anos) diminuiu significativamente, cerca de 8%.

Unidades Territoriais	0 - 14		15 - 24		25 - 64		65 e +	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Área Enquadramento ARU	12,4	14,2	10,6	7,4	55,0	50,4	22,0	28,0
U.F. de Azeitão	16,3	18,6	12,0	9,5	57,6	55,4	14,0	16,4
Concelho Setúbal	15,5	16,1	14,3	10,3	55,4	55,5	14,8	18,1

Figura 46 - População residente peso dos grupos etários, em 2001 e 2011 (%)

### 3.4.3. Níveis de Instrução

A população residente apresentava em 2011 níveis de instrução razoáveis, embora mais baixos que a freguesia, situação que poderá ser explicada pelo maior envelhecimento da população residente. No entanto, importa realçar que o peso relativo da população residente com um grau de ensino superior representava cerca de 19% da população, valor superior à média concelhia.

### 3.4.4. Formas de Ocupação

A população empregada na área de enquadramento da ARU Azeitão em 2011 correspondia a cerca de 29% do total de população residente com 15 ou mais anos, enquanto os indivíduos desempregados representavam cerca de 5% da população em idade ativa. Nesse mesmo ano os indivíduos sem atividade económica, designadamente pensionistas e reformados representavam respetivamente 43% e 24% dos residentes.

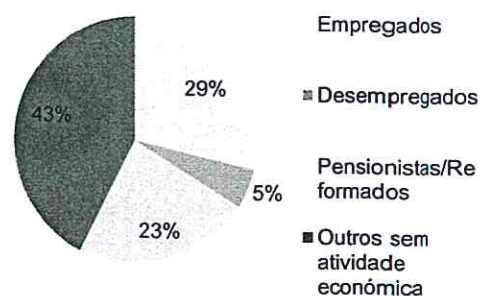
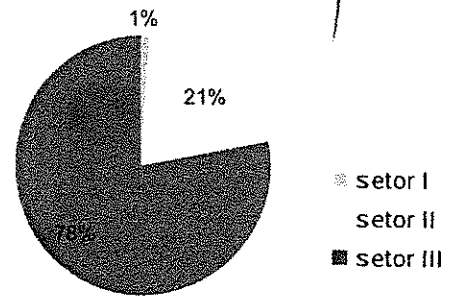


Figura 47 - Atividade da população residente com 15 ou mais anos, segundo a ocupação em 2011 (%)

A representatividade dos outros sem atividade económica (i.e. domésticas e estudantes) na área de enquadramento da ARU, com cerca de 43% dos residentes, é um valor elevado comparativamente com as restantes unidades territoriais em análise.

### 3.4.5. Setores de Atividade

A grande maioria da população residente trabalha no setor terciário (78%), seguindo de perto a distribuição para a freguesia e concelho de Setúbal. A população ativa a laborar no setor secundário correspondia a 21% do total de ativos, enquanto o setor primário absorvia apenas 1%.



No último período intercensitário assistiu-se ao aumento da população ativa afeta às atividades do comércio e serviços, em detrimento de um esvaziamento dos ativos pertencentes ao setor industrial.

Figura 48 - Distribuição da população ativa na área de enquadramento da ARU por setores de atividade, 2011 (%)

### 3.4.6. Famílias

No ano de 2011 estavam recenseadas 305 famílias clássicas na área de enquadramento da ARU, menos 19 famílias, face ao ano censitário anterior. Cerca de 64 das famílias eram constituídas por 1 ou 2 indivíduos

Predominam os núcleos familiares de reduzida dimensão, circunstância a que não é alheio o envelhecimento da estrutura etária da população.

Unidades Territoriais	Com 1 ou 2 pessoas		Com 3 ou 4 pessoas		Famílias Clássicas	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Área Enquadramento ARU	180	196	128	100	324	305
U.F.de Setúbal	2.083	3.374	2.211	3.164	4.647	6937
Concelho Setúbal	21.378	27.119	18.664	18.760	42.772	48.328

Figura 49 - Famílias, em 2001 e 2011

Como se pode observar na figura seguinte, só cerca de 65 famílias integram elementos jovens (menos de 15 anos) no seu agregado, o que corresponde a 25% das famílias recenseadas. Por outro lado, 195 famílias tinham indivíduos idosos a residir no seu seio, representando cerca de 75% do total de famílias residentes.

Unidades Territoriais	Com indivíduos com menos de 15 anos		Com indivíduos com 65 e mais anos	
	2001	2011	2001	2011
Área Enquadramento ARU	79	65	114	195
U.F.de Azeitão	1.505	2379	1.217	2015
Concelho Setúbal	17.686	19.557	16.825	21.906

Figura 50 - Famílias com jovens e idosos, em 2001 e 2011

As famílias com indivíduos desempregados representavam em 2011 cerca de 16% do total de famílias residentes, predominando as famílias com apenas 1 desempregado (cerca de 84%).

### 3.4.7. Habitação e Condições de Habitabilidade

De acordo com a informação disponível na BGE do INE, em 2011 foram recenseados 248 edifícios e 284 alojamentos na ARU. Na área de enquadramento da ARU, os Censos de 2011 do INE reportavam a existência de 360 edifícios e 468 alojamentos, dos quais 305 eram de residência habitual (85%) e 81 encontravam-se vagos (17%).

De referir que o número de alojamentos vagos na área de enquadramento da ARU aumentou substancialmente ao longo do último decénio em cerca de 268% e que a representatividade dos alojamentos vagos na área de enquadramento da ARU é superior ao registado nas restantes unidades territoriais em análise (12% na União das Freguesias de Azeitão, e 13% no Concelho de Setúbal), demonstrando, assim, que este fenómeno de despovoamento afeta sobretudo a área central mais antiga da Vila de Azeitão.

	Alojamentos		Alojamentos Residência Habitual		Alojamentos Vagos		Edifícios Clássicos	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Área Enquadramento ARU	467	468	323	305	22	81	363	360
U.F.de Azeitão	7.145	10.040	4.611	6.906	511	1.020	5.899	8.299
Concelho Setúbal	55.218	62.829	41.328	47.666	6.886	8.407	20.869	24.242

Figura 51 - Alojamentos e edifícios, em 2001 e 2011

Predominam na área de enquadramento da ARU os edifícios com 1 ou 2 pisos (89%), enquanto os edifícios com 3 ou 4 pisos representam apenas 11%, dados em harmonia com os levantados no diagnóstico do edificado.

Os edifícios construídos nos últimos 30 anos na área representam apenas (4%) do total de edifícios existentes, o que revela uma taxa de renovação urbana muito baixa quando comparado com os valores apresentados pela União das Freguesias de Azeitão (13%) e do concelho de Setúbal (19%).

A presença de infraestruturas nos alojamentos de residência habitual revela as condições de habitabilidade dos mesmos. Foram quantificados os alojamentos com água, com retrete e com instalações de banho. Tendo como realidade as 305 unidades verifica-se que não existem problemas de infraestruturização relevantes na área da ARU, ainda que duas unidades se mantenham sem água e sem retrete e quatro sem instalações de banho (vulgarmente chuveiro ou banheira).

Unidades Territoriais	Com eletricidade		Com água		Com retrete		Com instalações de banho	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Área Enquadramento ARU	312	-	321	303	312	303	311	301
U.F de Azeitão	4.595	-	4.549	6.859	4.351	6.869	4.498	6.834
Concelho Setúbal	101	-	208	107	420	125	1.009	508

Figura 52 - Alojamentos/Infraestruturas, em 2001 e 2011

#### 3.4.8. Regime de Ocupação

Em 2011 a maioria dos ocupantes dos alojamentos de residência habitual recenseados na área de enquadramento da ARU eram proprietários (64%). Os arrendatários ocupantes representavam apenas 36%. Na União de Freguesias de Azeitão também os proprietários ocupantes predominavam e ascendem a mais de 80%.