

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



ORU Azeitão

# ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>PREÂMBULO</b> .....	5
<b>2.</b>	<b>PARTE I ENQUADRAMENTO</b> .....	9
<b>2.1.</b>	<b>Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho</b> .....	10
<b>2.2.</b>	<b>Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão</b> .....	11
<b>2.3.</b>	<b>Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana</b> .....	14
<b>2.4.</b>	<b>Objetivos e Princípios Gerais da Reabilitação Urbana</b> .....	15
<b>2.5.</b>	<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
<b>3.</b>	<b>PARTE II CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	24
<b>3.1.</b>	<b>Evolução Urbana e Caracterização Histórica da Vila</b> .....	25
<b>3.2.</b>	<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
<b>3.3.</b>	<b>Caracterização das Infraestruturas no Espaço Público</b> .....	47
<b>3.4.</b>	<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
<b>4.</b>	<b>PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO UBANA – ORU AZEITÃO ....</b>	<b>55</b>
<b>4.1.</b>	<b>Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana .....</b>	<b>56</b>
<b>4.2.</b>	<b>Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução .....</b>	<b>57</b>
<b>4.3.</b>	<b>Prazo de Execução.....</b>	<b>61</b>
<b>4.4.</b>	<b>Modelos de Gestão e Execução.....</b>	<b>62</b>
<b>4.5.</b>	<b>Aplicação dos Instrumentos Legais .....</b>	<b>64</b>
<b>4.6.</b>	<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 Edificado Público .....	71
4.6.3.1.	Museu Sebastião da Gama - Equipamento .....	71
4.6.4.	Ações Estruturantes no Edificado Privado e Atividades Económicas .....	72
4.6.5.	Ações Estruturantes Imateriais .....	74
<b>4.7.</b>	<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 Edificado .....	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
<b>4.8.</b>	<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
<b>4.9.</b>	<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
<b>4.10.</b>	<b>Programa de Investimento Privado .....</b>	<b>98</b>
<b>4.11.</b>	<b>Programa de Investimento Global .....</b>	<b>99</b>
<b>5.</b>	<b>PARTE IV BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>102</b>
<b>6.</b>	<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 participação.

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.



## **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. Permitiu 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.

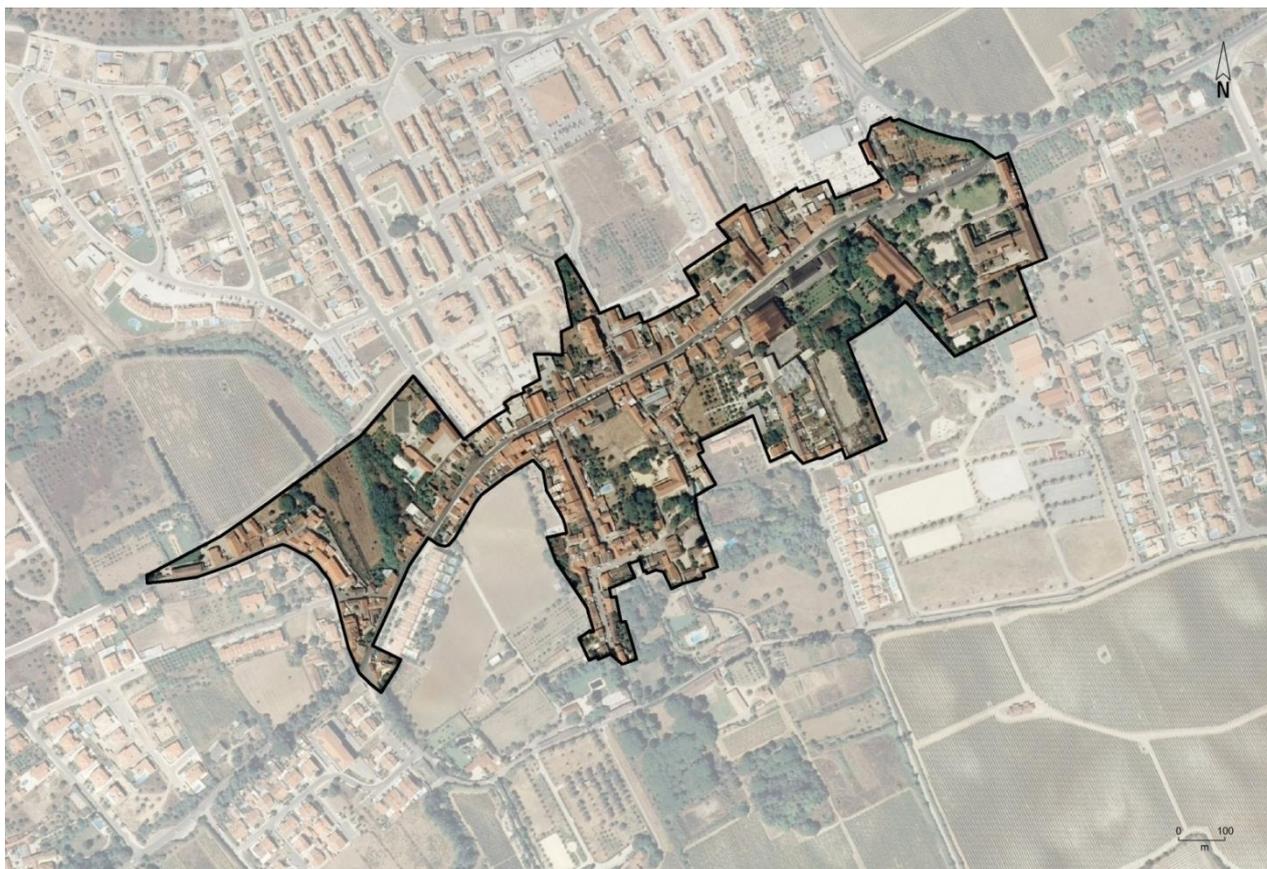


Figura 2 – Ortofotomapa com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão – ARU Azeitão 2016

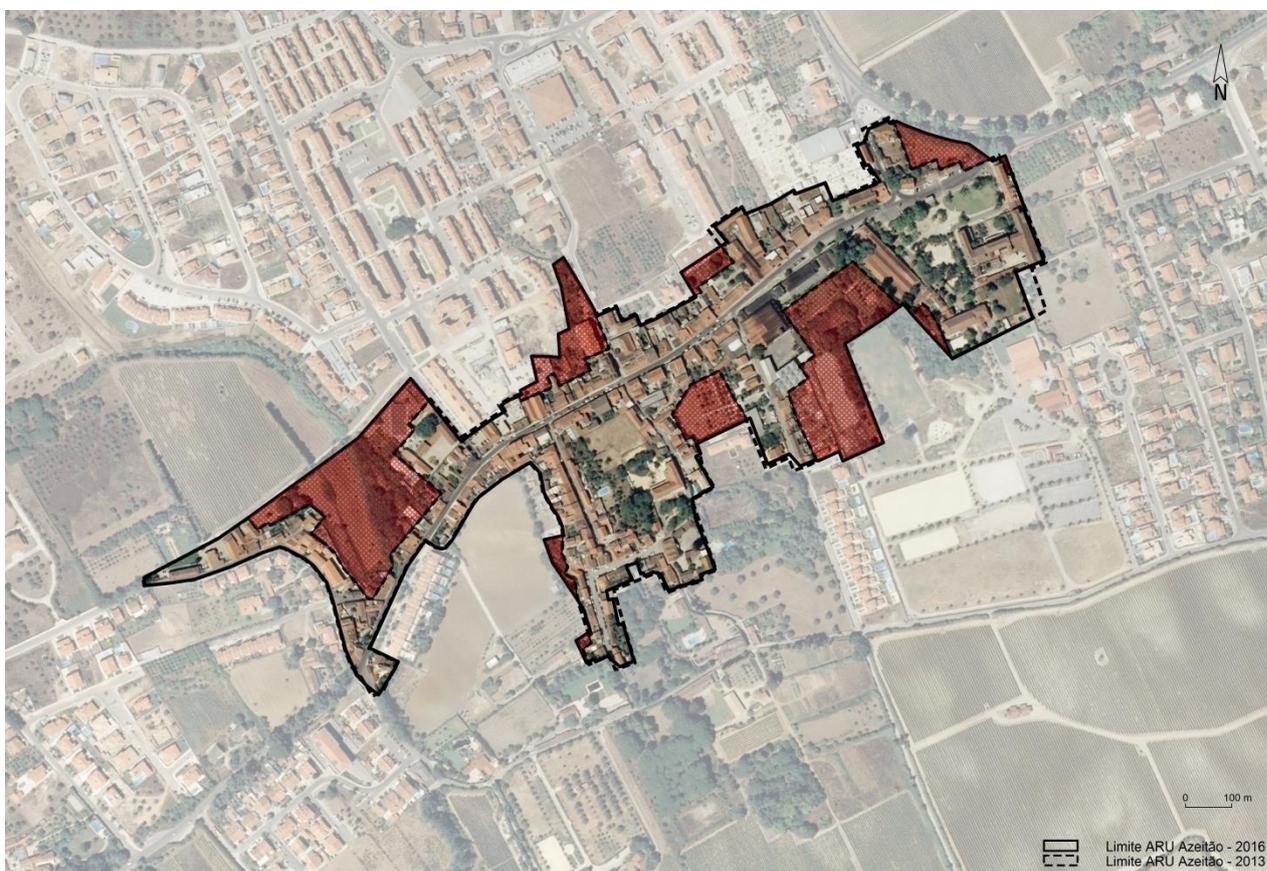


Figura 3 – Ortofotomapa com sobreposição das Áreas de Reabilitação Urbana de Azeitão – ARU Azeitão 2013 e 2016

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 homogéneas 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.



### **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 gênese 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) – Alqueido, 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.



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.

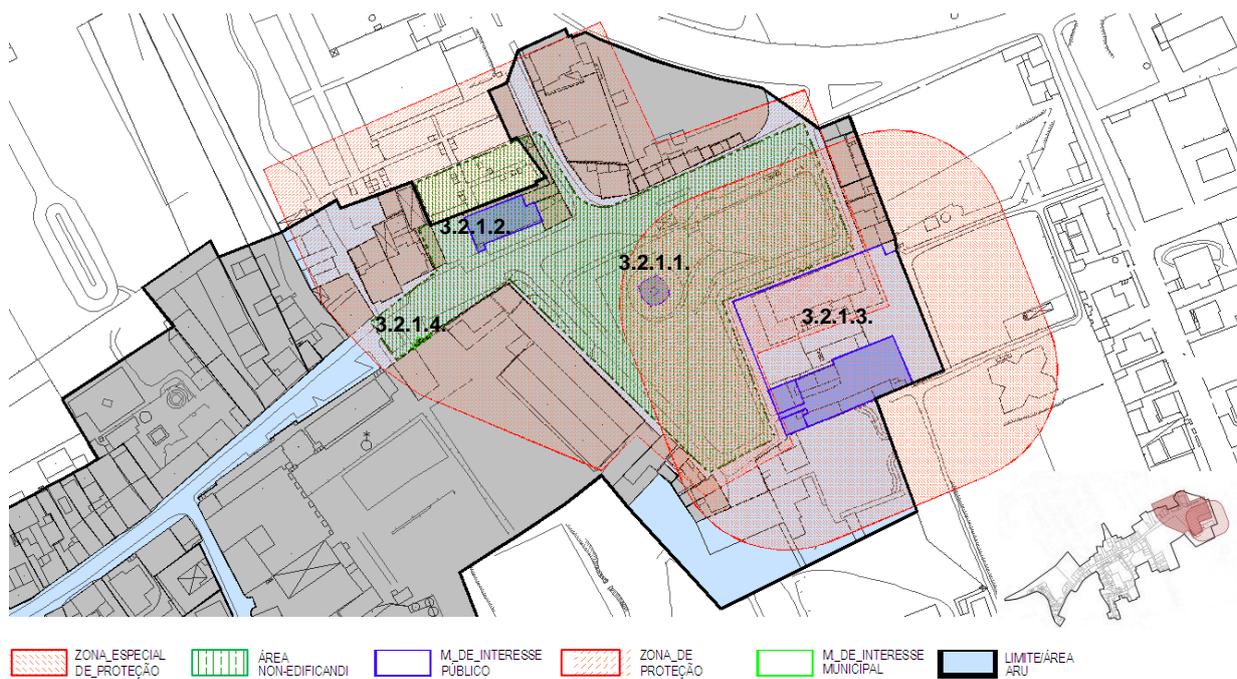


Figura 10 - Planta ARU-Azeitão, com identificação dos imóveis classificados e respetivas áreas de proteção

#### 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.

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.



Figura 13 - Palácio dos Duques de Aveiro

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 Casa 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



Figura 17 - Fonte do Concelho

escudo português e junto a ela está plantada uma grande e antiga nogueira, árvore evocadora das origens da vila.

## Cineteatro Vitória Azeitonense

Inventariado pela DGPC/SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, com o Nº 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.

### 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.

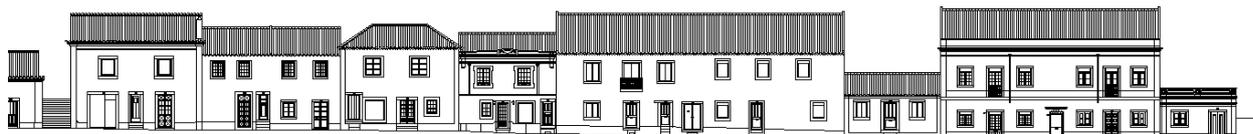


Figura 24 - Excerto de alçado da Rua José Augusto Coelho

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
<b>Área total</b>	169.584 m <sup>2</sup>	150.144 m <sup>2</sup>	50.203 m <sup>2</sup>	75.152 m <sup>2</sup>
<b>Área média</b>	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.

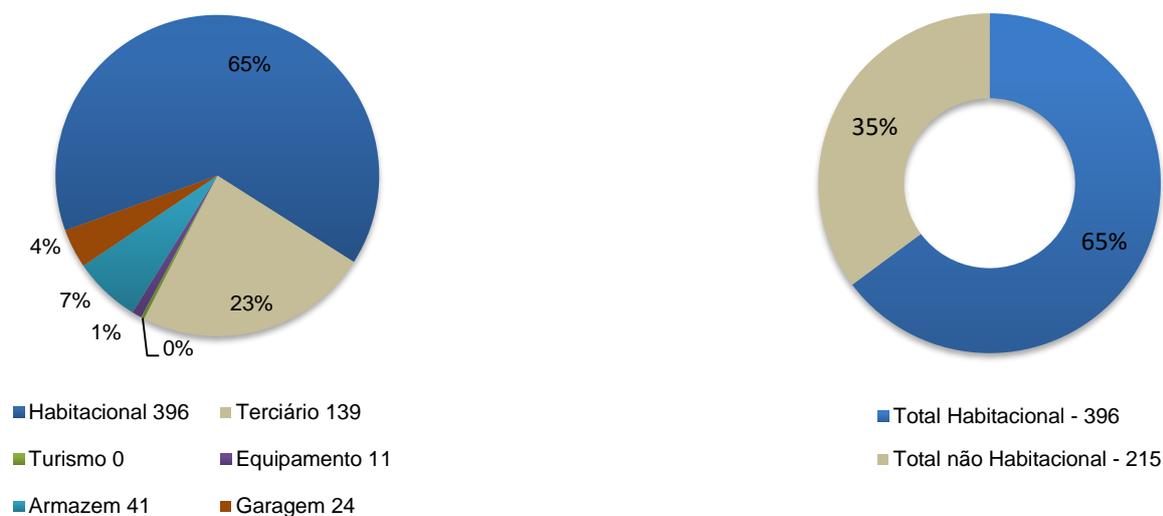


Figura 27 - Gráficos de utilização do edificado / unidades

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.

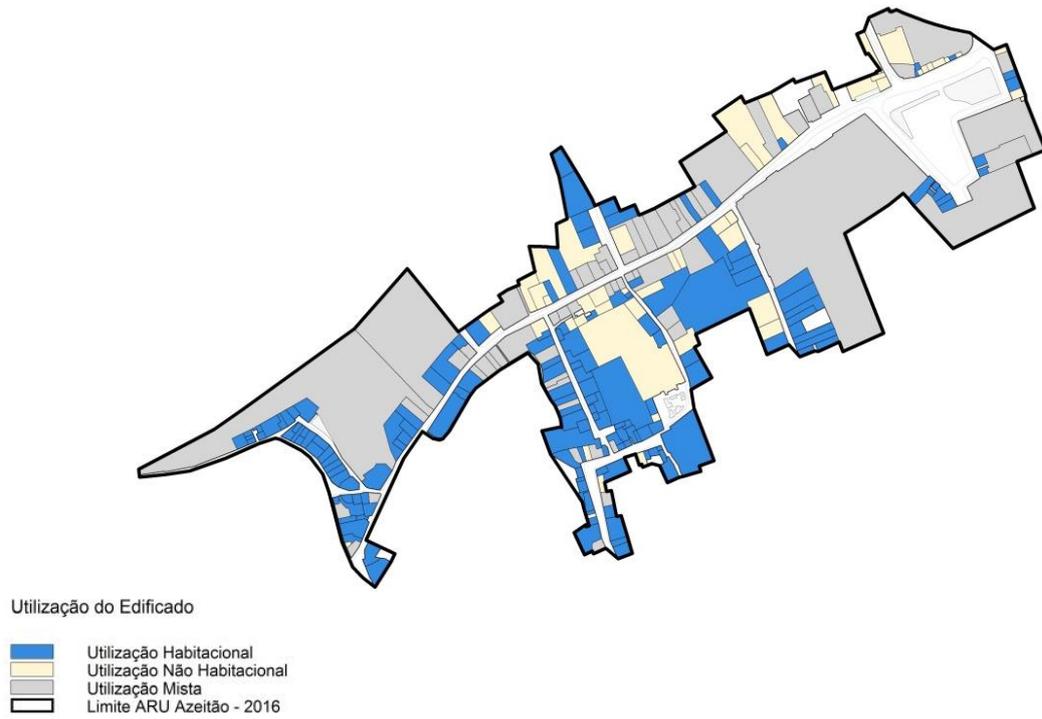


Figura 28 - Planta com utilização do edificado

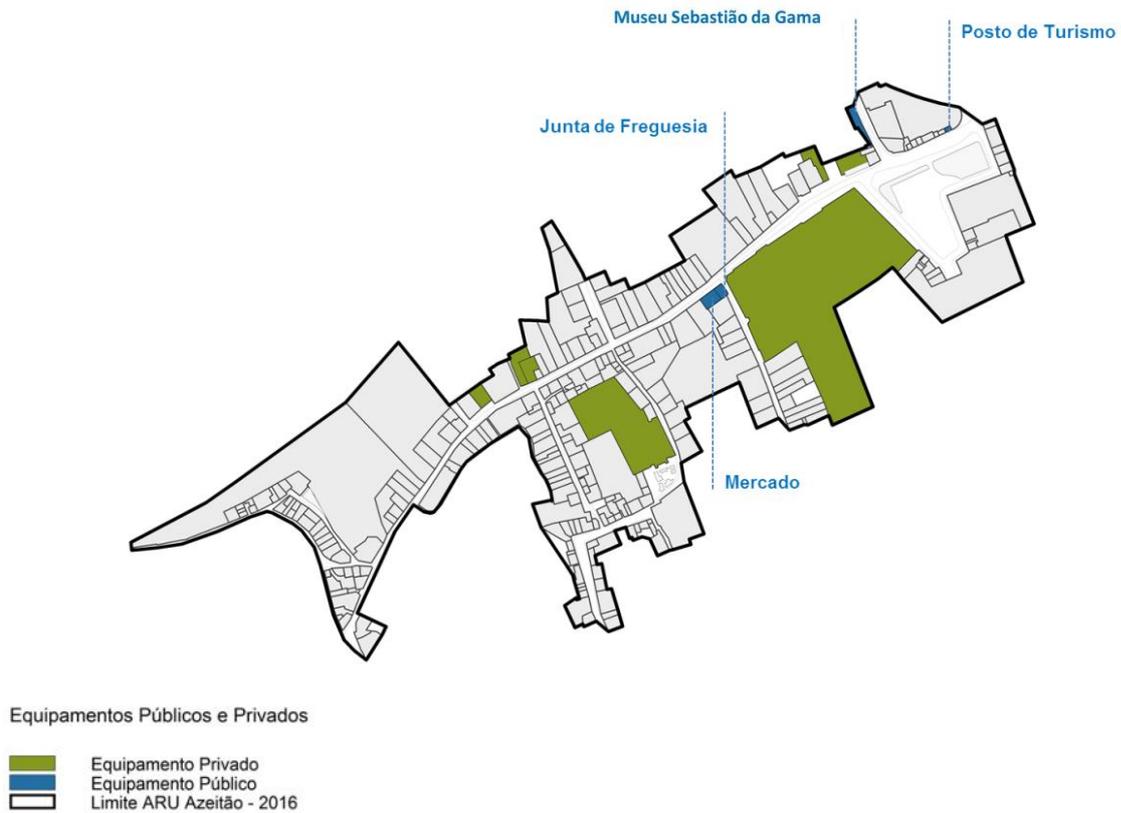


Figura 29 – Planta com equipamentos públicos e privados

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 Águas 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 edificado 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 encontre em Obra.

- Obra em progresso – Edifício onde se encontram a decorrer obras / reparações / restauros
- 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 2%	15 6%	44 17%	148 57%	45 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

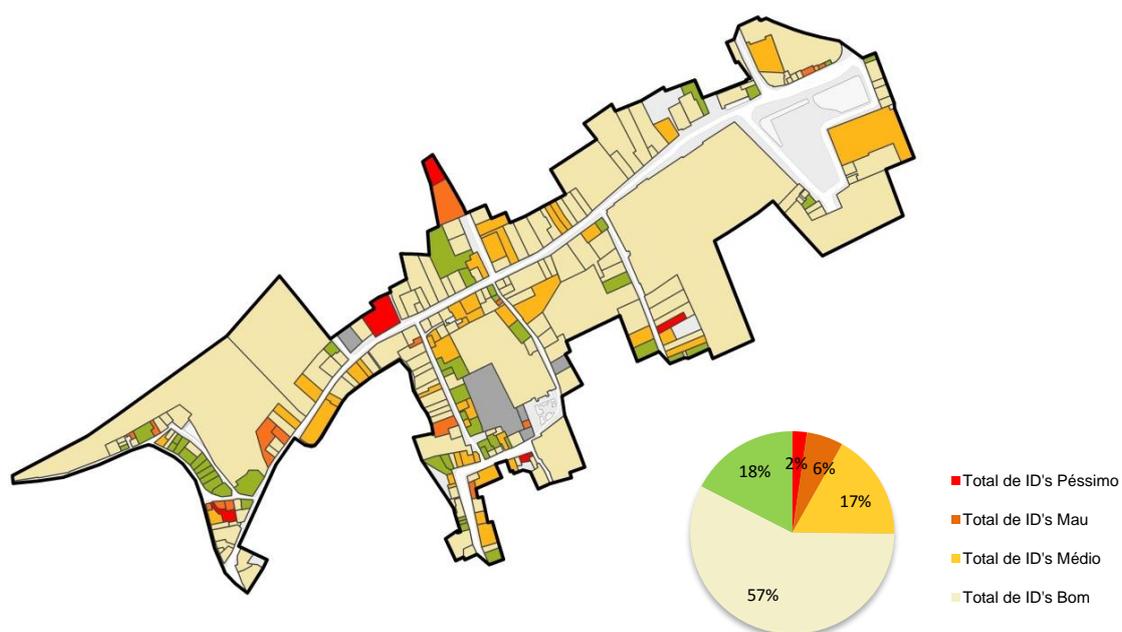


Figura 34 – Planta e gráfico com Estados de Conservação

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	Ruina Total	Ruina 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
<b>Péssimo</b>	23 4%	5 1%	18 3%
<b>Mau</b>	39 6%	21 3%	18 3%
<b>Médio</b>	95 16%	19 3%	76 12%
<b>Bom</b>	395 65%	62 10%	333 55%
<b>Excelente</b>	58 9%	10 2%	48 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%).

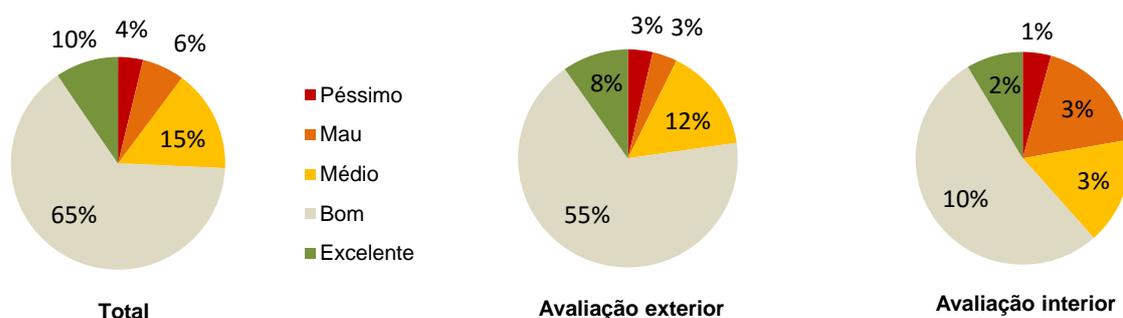


Figura 37 - Estados de Conservação segundo avaliação interior e exterior

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%

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.

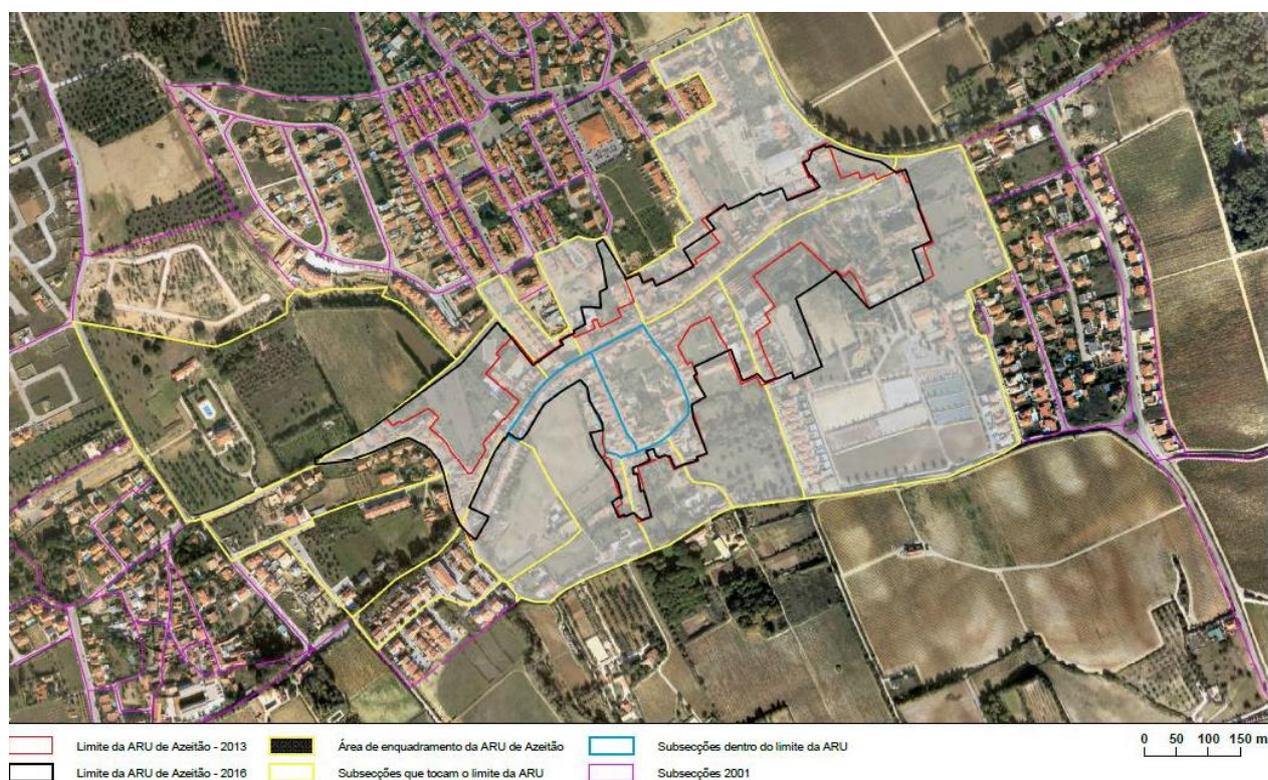


Figura 44 - Planta com subseções, limites ARU Azeitão e Área de Enquadramento ARU

### 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	
<b>Área Enquadramento ARU</b>	<b>809</b>	<b>873</b>	<b>396</b>	<b>415</b>	<b>413</b>	<b>458</b>	<b>7,9</b>
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
<b>Área Enquadramento ARU</b>	<b>12,4</b>	<b>14,2</b>	<b>10,6</b>	<b>7,4</b>	<b>55,0</b>	<b>50,4</b>	<b>22,0</b>	<b>28,0</b>
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.

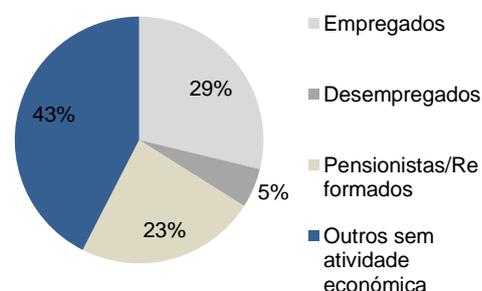


Figura 47 - Atividade da população residente com 15 ou mais anos, segundo a ocupação em 2011 (%)

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%.

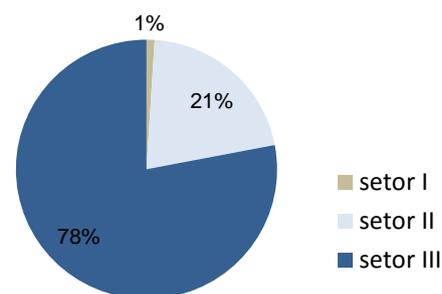


Figura 48 - Distribuição da população ativa na área de enquadramento da ARU por setores de atividade, 2011 (%)

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.

### 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
<b>Área Enquadramento ARU</b>	<b>180</b>	<b>196</b>	<b>128</b>	<b>100</b>	<b>324</b>	<b>305</b>
<b>U.F.de Setúbal</b>	2.083	3.374	2.211	3.164	4.647	6937
<b>Concelho Setúbal</b>	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
<b>Área Enquadramento ARU</b>	<b>79</b>	<b>65</b>	<b>114</b>	<b>195</b>
<b>U.F.de Azeitão</b>	1.505	2379	1.217	2015
<b>Concelho Setúbal</b>	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
<b>Área Enquadramento ARU</b>	<b>467</b>	<b>468</b>	<b>323</b>	<b>305</b>	<b>22</b>	<b>81</b>	<b>363</b>	<b>360</b>
<b>U.F.de Azeitão</b>	7.145	10.040	4.611	6.906	511	1.020	5.899	8.299
<b>Concelho Setúbal</b>	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
<b>Área Enquadramento ARU</b>	<b>312</b>	<b>-</b>	<b>321</b>	<b>303</b>	<b>312</b>	<b>303</b>	<b>311</b>	<b>301</b>
<b>U.F de Azeitão</b>	4.595	-	4.549	6.859	4.351	6.869	4.498	6.834
<b>Concelho Setúbal</b>	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%.



## **4. PARTE III PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA – ORU AZEITÃO**

- 4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana
- 4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução
- 4.3. Prazo de Execução
- 4.4. Modelos de Gestão e Execução
- 4.5. Aplicação dos Instrumentos Legais
- 4.6. Programa – Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas
- 4.7. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana
- 4.8. Programa da ORU - Estimativas de Custos
- 4.9. Programa de Investimento Público

## 4.1. Prioridades na Estratégia de Reabilitação Urbana

Efetivamente, na tentativa de cruzar todas as necessidades e características em presença, e com o claro objetivo de vencer os condicionalismos que pesam sobre o tecido urbano mais antigo e que não atrai as pessoas, entendeu-se, no seio da estratégia adotada, que deve ser considerado como principal investimento a recuperação e reabilitação dos espaços públicos, promovendo espaços mais eficientes infraestruturalmente, luminosos, mais seguros e mais apetecíveis, e, sobretudo, mais capazes para atrair quem se predispõe a investir e a residir.

**Pretende-se, assim, que um forte investimento público tenha um efeito indutor do investimento privado na reabilitação do parque edificado.**

As práticas de reabilitação urbana prosseguidas até hoje, de uma forma genérica em todo o país, provaram o seu insucesso, porque partiram do princípio de que a administração pública teria os meios financeiros e técnicos para se substituir aos privados na reabilitação do seu património. Os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras participadas, quer de obras coercivas, são claramente incomportáveis para o erário público. A inversão da tendência de degradação que se regista terá de passar, sobretudo, pelo combate à cultura do “proprietário urbano absentista”, incentivando e impondo a conservação periódica e a reabilitação do edificado.

Mas existem outros fatores favoráveis que serão tidos em consideração no desenho da estratégia a implementar, como seja a tendência de diminuição do número de contratos de arrendamento congelados, com rendas muito reduzidas, estimando-se que no prazo de 10 anos seja residual, ao que acresce o fenómeno do crescimento do mercado de arrendamento em consequência da crise atual. Por outro lado, alavancados por uma crise estrutural no imobiliário, os próprios promotores privados estão gradualmente a orientar a sua atividade para a obra de reabilitação, situação que se reflete no tipo e número de processos de controlo prévio de operações urbanísticas, e com especial incidência na diminuição de processos de obras novas.

Entende-se que a estratégia deverá passar por um enfoque na captação do investimento privado, não esquecendo, naturalmente, a dimensão social associada, cuja resolução residirá na conjugação de uma série de esforços e numa nova abordagem da questão.

Nesta perspectiva, a previsão das intervenções urgentes em função apenas dos piores estados de conservação, como a identificação dos projetos estruturantes, que dinamizarão o núcleo em apreço, fazem parte da proposta deste programa estratégico devidamente fundamentado e ponderado.

Ao longo dos últimos anos, várias foram as apostas na valorização e reabilitação do espaço público e dos equipamentos, **através de grande investimento municipal e da utilização de diversos fundos comunitários.** Vários passos consistentes foram dados, no sentido da opção estratégica prevista e reforçada na revisão do PDM, de dar prioridade à reabilitação urbana, **na perspetiva exemplar e de efeito de arrastamento.**

O desafio de reabilitar o edificado antigo requer a mobilização de inúmeros meios mas implica, desde já, a clarificação do papel de cada um dos atores que intervêm neste processo, na definição de novos procedimentos e programas de intervenção e, principalmente, na postura do município incentivando todos os meios de investimento privado.

**Uma das essenciais premissas assentará na conservação periódica do edificado e na difusão que se trata de um dever do proprietário.**

**Parte-se do conceito basilar** que, aliás aparece claramente consagrado no RJRU, **de que a reabilitação é um dever dos respetivos proprietários.** À administração, seja a central ou a local, caberá reconhecer à Reabilitação a sua importância, removendo obstáculos.

## 4.2. Visão Estratégica – Objetivos a Prosseguir na Execução

De forma a sintetizar e enfatizar o complexo processo de avaliação estratégica, envolvido na definição de todos os objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana sistemática para Azeitão, importa deixar clarificados os principais eixos estratégicos:



Figura 53 - Visão Estratégica

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Qualificar o Espaço Público e o Ambiente Urbano
- Dotar a área de eficientes infraestruturas públicas subterrâneas
- Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade da Vila
- Preservar a Imagem e Memória da Vila
- Promover, proteger e valorizar o Património Classificado e com Valor Patrimonial Urbanístico
- Canalizar o investimento público para ações estruturantes e de efeito de alavancagem
- Dar o exemplo através da reabilitação sistemática do património municipal
- Impulsionar a reabilitação do edificado
- Consolidar os programas de apoio à reabilitação do edificado
- Promover o aumento da eficiência energética e segurança sísmica do parque imobiliário nas ações de reabilitação do edificado

### Ações / Medidas a implementar:

- Concretizar as ações estruturantes públicas nas infraestruturas da rua José Augusto Coelho e adjacentes
- Promover a concretização das ações estruturantes privadas com eventual recurso a quadros financeiros de apoio e/ou ao instrumento de venda forçada
- Atualizar sistematicamente a base de Dados do Edificado ARU tendo em vista a monitorização das ações de reabilitação no edificado
- Investir no levantamento dos valores patrimoniais, arquitetónicos e culturais que devem ser salvaguardados antecipadamente às ações de reabilitação e elaborar regulamento municipal identificando níveis de atuação
- Rever o perímetro urbano de Vila Nogueira de Azeitão e relação com o Parque Natural da Arrábida
- Aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, com especial incidência na imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, arrendamento forçado, expropriação e venda forçada

**OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:**

- Promover e valorizar uma rede complementar de equipamentos públicos, bem programados e ajustados às necessidades da população e visitantes
- Promover Azeitão como parte da oferta turística na região nas vertentes: patrimonial, enoturismo, turismo da natureza e gastronomia
- Contribuir com uma melhor articulação com os concelhos vizinhos no âmbito do Parque Natural da Arrábida e Rota de Vinhos da Região de Setúbal
- Revitalizar o comércio tradicional e desenvolver a capacidade de captação de novas atividades económicas, sobretudo ligadas ao potencial turístico em presença;
- Incentivar a instalação de empresas do setor cultural e criativo
- Promover iniciativas de empreendedorismo social

**Ações / Medidas a implementar:**

- Introduzir melhorias nas condições de utilização e funcionamento dos equipamentos municipais existentes
- Manter a adesão e promover a participação ativa em ações desenvolvidas pela Associação Rota de Vinhos da Península de Setúbal
- Promover e colaborar na realização de eventos, mercados, festas e romarias locais
- Apostar na promoção do concelho/ região enquanto destino diferenciado em Feiras e Certames internacionais
- Apostar na divulgação e promoção dos produtos locais únicos e diferenciados
- Criar condições para percursos na Serra da Arrábida fomentando Vila Nogueira de Azeitão como uma das principais portas de entrada
- Fomentar e apoiar a diversificação da oferta de estadias turísticas, aumentando a qualidade e quantidade do produto hoteleiro
- Criar ações articuladas com os comerciantes locais tendo em vista a sua afirmação e consolidação
- Promover e recuperar as produções artesanais características da região



## Eixo Estratégico III – VALORIZAÇÃO DA FUNÇÃO HABITACIONAL DA VILA

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Fixar residentes e captar novos residentes
- Melhorar as condições de habitabilidade dos residentes
- Criar condições de estacionamento automóvel para residentes
- Apoiar e fomentar a reabilitação do edificado privado e sua reutilização
- Promover a colocação de fogos devolutos no mercado de arrendamento privilegiando a sua ocupação
- Sensibilizar para a reabilitação do edificado em pequenas intervenções

### Ações / Medidas a implementar:

- Criar medidas de apoio ao arrendamento para segmentos específicos da população
- Criar programa de habitação tendo em conta a política de arrendamento municipal
- Facilitar apoio técnico e assistência em pequenas obras diminuindo custos de contexto
- Recorrer ao instrumento de arrendamento forçado para obras coercivas contidas
- Criar uma bolsa de alojamentos temporários destinados ao realojamento, apenas enquanto decorrem as obras de reabilitação
- Promover formação aos pequenos agentes envolvidos nas ações de reabilitação, divulgar conhecimento e medidas de reutilização



## Eixo Estratégico IV – MODELO DE GOVERNANÇA, GESTÃO E MARKETING URBANO

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Revelar o Município como parceiro ativo e dinamizador do processo de reabilitação urbana
- Articular modos de ação com os diferentes parceiros públicos e privados
- Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente das ações de reabilitação urbana e dos potenciais investidores
- Promoção da eficácia e eficiência na gestão do território

- Rever a missão para a Equipa de Reabilitação Urbana
- Difundir que o Dever de Conservação dos Imóveis é do seu proprietário
- Aumentar a satisfação dos promotores no acesso e rapidez à informação
- Aumentar o nível de acesso à informação/ conhecimento da temática Reabilitação Urbana
- Aplicar eficientemente a Política Fiscal de incentivo às ações de reabilitação

#### **Ações / Medidas a implementar:**

- Monitorizar a base de dados do Edificado ARU com conhecimento efetivo do estado de conservação dos imóveis promovendo as inspeções periódicas
- Atribuir competências à Equipa de Reabilitação Urbana através de reestruturação interna
- Elaborar e aprovar os instrumentos necessários à implementação do programa estratégico
- Agilizar as tramitações envolvidas e recurso ao gestor de procedimentos de reabilitação, disponibilizando os meios técnicos adequados e uma equipa multidisciplinar
- Clarificar e simplificar os procedimentos de controlo prévio, encurtando os prazos legais na sua apreciação interna;
- Aplicar rigorosamente a política fiscal e incentivos nas taxas municipais, com eficácia, beneficiando quem conserva e reabilita mas penalizando os responsáveis por estados de conservação péssimos e maus ou que mantenham imóveis devolutos
- Elaborar Plano de Comunicação e Marketing para ARU do Concelho (Azeitão e Setúbal)
- Disponibilizar Bolsa com dados dos técnicos e empreiteiros com experiência em reabilitação urbana
- Disponibilizar Bolsa com indicação dos imóveis no mercado de venda e arrendamento no interior das ARU do concelho
- Dinamizar fóruns de discussão e seminários temáticos preparativos da Jornada/Congresso de reabilitação urbana caso de estudo Setúbal
- Informar dos incentivos fiscais e municipais de apoio às ações de reabilitação urbana
- Esclarecer e divulgar as penalizações fiscais, mecanismos e instrumentos legais previstos à inércia dos proprietários no dever de conservação e reabilitação
- Elaborar e rever regulamentos municipais em conformidade com a estratégia de reabilitação urbana

### **4.3. Prazo de Execução**

O prazo de execução para a Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Azeitão é de 15 anos, contados a partir da data da respetiva publicação, previsivelmente de 2016 a 2031, sem possibilidade de prorrogação, conforme previsto no artigo 20º do RJRU. Nada obsta a que, findo o prazo, não possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

#### 4.4. Modelos de Gestão e Execução

No Capítulo III – artigos 31º a 33º do RJRU são estabelecidas as regras legais aplicáveis às ORU, quanto ao respetivo planeamento e programação, estando efetivamente elencadas as matérias e documentos que devem integrar instrumento próprio numa ORU sistemática, designadamente o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que deve enquadrar as matérias previstas no nº 2 do mencionado artigo 33º.

Estes documentos que integram a proposta de ORU, foram aprovados pela Câmara Municipal e submetidos a discussão pública nos termos já referidos.

Após o período de discussão pública do projeto da ORU, através de Instrumento Próprio, e da resposta às eventuais reclamações ou sugestões ou esclarecimento direto dos interessados, tudo conforme o previsto no artigo 89º do RJIGT, e findo este procedimento, a Câmara Municipal deverá ponderar e divulgar os resultados, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elaborará a versão final da ORU através de Instrumento Próprio, cuja aprovação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara Municipal, nos termos do artigo 17º nº 1 do RJRU. A aprovação pela Assembleia Municipal da versão final da ORU é publicada, através de Aviso em 2º série do Diário da República e divulgada na página eletrónica do município (artigo 17º nº 5 do RJRU).

A operação de reabilitação urbana proposta consiste na intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, em grande maioria propriedade privada, mas conjugado com um forte investimento no espaço público e infraestruturas urbanas que sustentam todo o conjunto, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tratando-se de uma **operação sistemática de reabilitação urbana**.

A área destacou-se pela necessidade de intervenção eminente não só do edificado mas como de todo o espaço urbano envolvente, constituindo fundamento suficiente para constituição da ARU – Azeitão, **devendo ser ativamente promovidas pelo município todas as intervenções tendentes à sua execução**.

Nos termos do disposto no RJRU, **adota-se como modelo de execução da presente operação a reabilitação um Modelo Misto, por um lado de iniciativa dos particulares**, ou seja, a reabilitação, na componente da intervenção no edificado deverá ser promovida pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis abrangida pela operação, que decorrerá na sequência da sua iniciativa própria ou pelo município através dos mecanismos legais previstos **Por outro lado, a execução está prevista por iniciativa da entidade gestora**, nas ações que lhe cabe, pois a gestão integrada da operação implica planeamento, programação, coordenação e articulação das ações previstas e a empreender.

**Neste sentido a entidade gestora**, ao abrigo do n.º 1 do artigo 36º do RJRU, **é o Município de Setúbal que assumirá diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana**. A operacionalidade das

intervenções será assegurada no Departamento de Urbanismo, através da Equipa de Reabilitação Urbana criada para o efeito.

Com vista à implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas construídas, nos termos do despacho n.º 108/2012 de 19 de julho, ficou essa equipa incumbida da tarefa de elaborar as operações de reabilitação urbana, através de programa estratégico associado, na divulgação da informação e aconselhamento técnico a proprietários, potenciais investidores e outros interessados na temática em causa. Tem ainda, como objectivo, agilizar os processos administrativos, simplificar as tramitações e criar condições de controlo prévio efetivo, estando ainda previsto equacionar-se a atual distribuição de competências nos serviços internos do município.

Poderá ainda, aplicar-se o previsto no artigo 53ºB do RJRU, que faz uma remissão direta para o Decreto Lei nº 305/2009 de 23 de outubro, criando uma unidade orgânica flexível interna ao município numa futura revisão do organigrama de organização dos serviços (Regulamento da Organização dos Serviços Municipais de Setúbal), constituída especialmente para apreciar os procedimentos simplificados de controlo prévio. Outra alternativa possível e com horizonte temporal mais curto poderá passar pela subdelegação de competência numa subunidade orgânica (setor), concentrando, especializando e automatizando a Equipa em causa.

Assim, brevemente, equacionar-se-á se se cria uma unidade flexível nos termos do artigo 53º-B do RJRU ou se altera o organigrama ou, atenta a flexibilidade da estrutura do modelo organizativo a Câmara Municipal altera uma das divisões existentes adaptando-a às necessidades da ORU.

No entanto, o acompanhamento proativo nas ações de reabilitação é um desígnio deste município, estabelecendo preferencialmente contatos diretos com os proprietários dos imóveis envolvidos, de forma a difundir toda a informação atualizada, acompanhando tecnicamente a elaboração de projetos e obras, incutindo e incentivando as intervenções.

No desenvolvimento da atividade inerente às ORU do concelho, foi desde logo, identificada a necessidade de manter atualizado e monitorizado o levantamento do edificado nas ARU, com a base de dados, principalmente na identificação da utilização e efetivo estado de conservação, tarefa em curso que muito contribuirá para o desenvolvimento desta estratégia, facilitando o acesso à informação.

A proposta da primeira ORU em Setúbal constitui-se num passo que se pretende potenciador de uma experiência a repetir para as outras áreas do Concelho, assegurando finalmente a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.

## 4.5. Aplicação dos Instrumentos Legais

### Controlo de Operações Urbanísticas

O artigo 33º nº 2 do RJRU permite que no PERU (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), para além das matérias elencadas nas suas várias alíneas, possam ser tratadas outras matérias que sejam tidas como relevantes. No que se refere ao **controlo das operações urbanísticas, porquanto sistematicamente, estas são instrumentos de execução da ORU.**

Acresce que no artigo 45º do mesmo regime, ainda sobre a execução da ORU e a propósito do controlo prévio das operações urbanísticas faz-se uma remissão expressa para o RJUE acautelando, obviamente, as disposições especiais previstas no RJRU.

O controlo prévio das operações urbanísticas e ações de reabilitação urbana dos edifícios, unidades ou frações no interior da ARU Azeitão assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o previsto na planta de ordenamento e regulamento do **PDM** naquilo que se refere aos **Espaços Urbanos – Centro Histórico** e observará o disposto no **Regulamento de Edificação e de Urbanização do Município de Setúbal (REUMS)**, destacando-se o Título III – Cascos Históricos para o efeito, bem como as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados, em vias de classificação e respetivas áreas de proteção sob a tutela da DGPC, quando aplicável.

O município desenvolveu, como instrumento de apoio, de natureza não regulamentar, o **Manual de Boas Práticas de Intervenção no Património Histórico do Concelho de Setúbal** cujas orientações e preocupações visam sensibilizar a população no geral e os técnicos em particular, das características gerais correntes dos edifícios deste património edificado, ao nível dos materiais, das técnicas construtivas tradicionais e dos elementos de composição e decoração de fachadas. Orienta as intervenções desde as mais profundas às simples ações de beneficiação.

Com o intuito normativo e regulamentar está ainda previsto, no âmbito da presente estratégia, o desenvolvimento de um documento para inserção no REUMS ou em regulamento próprio de intervenção no edificado na ARU Azeitão que, em função do seu valor patrimonial urbanístico e cultural, estabelecerá graus de intervenção a verificar nas ações de reabilitação, conservação e restauro, bem como das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio. Neste sentido, o regulamento municipal adequado para tratar as matérias relativas às operações urbanísticas na área da ORU com as especificidades do RJRU e do Decreto Lei nº 53/14, de 8 de abril, que aprovou o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, será tendencialmente o REUMS.

## Instrumentos de execução de política urbanística

No âmbito da ORU está, naturalmente, prevista a aplicação dos instrumentos de execução, da política urbanística, previstos no RJRU (artigos 54º e seguintes), equacionando-se os que não impliquem um excessivo e inoportuno investimento municipal, considerando a atual conjuntura.

Na ORU Azeitão, por se tratar de uma operação sistemática, estão previstos os seguintes instrumentos de execução:

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

Destaque, em primeiro lugar, à **imposição de reabilitar e obras coercivas** prevista no artigo 54º, e desenvolvida no artigo 55º. Trata-se da possibilidade de imposição, por parte do município ao proprietário de imóvel em mau ou péssimo estado, da obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Nos termos do disposto no RJRU quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar a intervenção determinada pelo Município, ou não a concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode o município tomar posse administrativa de edifícios ou frações para dar imediata execução às obras determinadas (aplicando-se, neste caso, o disposto nos art.º 107º e 108º do RJUE em vigor) ou em alternativa, recorrer ao **regime de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61º e 62º do RJRU. Inerentes à execução da ORU, as expropriações ocorrem por utilidade pública e possuem caráter urgente.

Efetivamente, e conforme dispõe aquele regime, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e os trabalhos indicados, o município, como entidade gestora, pode proceder à venda do edifício ou fração em causa, em hasta pública, a quem oferecer o melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, a contar da data de arrematação, considerando ainda que o município goza, neste caso, de direito de preferência.

Na ARU Azeitão a entidade gestora terá preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações localizados no seu interior, ao abrigo do artigo 58º do RJRU, **direito de preferência**, quando entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção de acordo com a execução prevista no presente programa estratégico.

Os edifícios considerados em mau e péssimos estados de conservação, e sobretudo os edifícios em ruína ou que representem algum tipo de risco para pessoas, bens ou para os edifícios confinantes serão sujeitos aos devidos mecanismos legais que conduzam à realização das obras e trabalhos necessários à reposição das suas condições de segurança, salubridade e estética, nomeadamente, **os mecanismos da posse administrativa, expropriação ou venda forçada**, esgotados os procedimentos correntes de intimação para a realização da obra ou trabalhos. Tendencialmente, e **assegurando em primeiro lugar os mecanismos de negociação e concertação de interesses** previstos no artigo 72º do RJRU, como entidade gestora optar-se-á pelos mecanismos com menos impacto financeiro para o município.

Pode ainda ser promovida a **reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis**, de acordo com o previsto no artigo 64º, devendo o procedimento de expropriação ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para a estruturação em causa, bem como relativamente a bens que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

A definição dos edifícios nos quais se aplicarão estas medidas será feita em sede de operacionalização do instrumento próprio agora em desenvolvimento, estando hierarquizados para todos os edifícios com identificação das ações estruturante e urgentes mas, com a possibilidade de se aplicar à totalidade dos mesmos.

## 4.6. Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

### 4.6.1. Ações realizadas e compatíveis com as opções estratégicas

Com a compreensão das conclusões do diagnóstico realizado e consciência de toda a realidade em presença, urge identificar os imóveis e espaços públicos em cuja futura ação de reabilitação urbana poderá, por si só, impor uma alavancagem e transformação benéfica no paradigma, quer seja através da realização de obras físicas no edificado ou infraestruturas, quer apenas, por uma nova utilização.

Parte-se da premissa que todo o investimento público necessário à revitalização deste núcleo é uma ação estruturante. Os anteprojetos já realizados, os projetos de infraestruturas públicas em curso e as ações de reabilitação previstas nos edifícios propriedade municipal, todos eles afetos a equipamentos, são, sem dúvida, parte de ações estruturantes de toda a área que implicam melhorias na qualidade de vida da população direta e envolvente, bem como na qualidade do produto turístico que Azeitão oferece.

Reforça-se que este município teve e continuará a ter o desígnio e a aposta feita na reabilitação urbana, destacando o esforço técnico e financeiro, parte dele em conjunto com a União de Freguesia de Azeitão, em manter e recuperar o seu património edificado, destacando-se:

#### Posto Municipal de Turismo

Em 2013 a requalificação de umas antigas instalações sanitárias na Praça da República para instalação do Posto Municipal de Turismo em Azeitão foi um ponto de viragem.



Figura 54 - Posto de turismo

#### Lavadouro

Localizado junto ao adro da Igreja de S. Lourenço, o lavadouro de Vila Nogueira foi objeto de uma reconstrução total da cobertura e reabilitação dos restantes elementos em abril de 2014, conservando a traça original. Atualmente suporta o uso original através de encenações contempladas pela população, contudo, diariamente faz agora parte integrante de uma zona de lazer associado a um estabelecimento de bebidas.

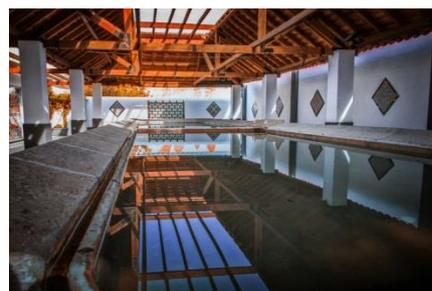


Figura 55 - Lavadouro Municipal

#### Junta de Freguesia

Pelo n.º 27 do edifício da Rua José Augusto Coelho passaram vários equipamentos ao longo dos anos, desde posto da GNR a posto de turismo municipal. Associado ao mau estado de conservação nos últimos anos encontrava-se devoluto. Durante o ano de 2015 sofreu uma ação de reabilitação urbana total adaptando o imóvel para a instalação da Junta da União de Freguesia de Azeitão, tendo sido inaugurada a 31 de outubro do ano passado.



Figura 56 - Junta de Freguesia

## Parque de estacionamento automóvel na Praça do Rossio

Também durante o ano de 2015 foram realizadas obras para orientar e regradar o estacionamento automóvel já existente no topo Sul na Praça da República (Rossio) com a preocupação em minimizar o impacto visual dos veículos através de pequenas sebes arbustivas, existindo hoje 52 lugares de estacionamento automóvel, dois deles adaptados a pessoas com mobilidade reduzida, devidamente marcados e sinalizados para usufruto dos utentes da Vila.



Figura 57 - Estacionamento

## Mercado Municipal

Trata-se de um edifício municipal que, apesar de estar em funcionamento até terem sido iniciadas as obras, encontrava-se um pouco degradado e desatualizado face às exigências de vida atuais.

O edifício de construção tradicional com paramentos em pedra e tijolo e com uma cobertura em telha suportada por uma interessante estrutura de madeira com asnas encastradas nas paredes.



Figura 58 – Mercado Municipal

O projeto incidiu na reorganização de espaços interiores, em obras de melhoramento que incluem a colocação de revestimentos em paredes e pavimentos, na reabilitação da cobertura e no cumprimento das atuais exigências relativas ao conforto, imagem e condições de funcionamento, no acesso e nas respetivas instalações sanitárias adaptadas e renovadas.

A renovação promoverá uma imagem atual que se alia à modernização dos estabelecimentos comerciais no seu interior, melhorando as condições de utilização pelos comerciantes e população, num esforço financeiro de 83.044€ efetuado pela Junta de Freguesia de Azeitão e 55. 363€ pela Câmara Municipal totalizando 138.406€ de investimento público. Foi inaugurada a 1 de maio de 2016 estando atualmente em plena atividade.

## Requalificação de parte da Praça do Rossio

Os trabalhos de requalificação da parte Norte da praça, após a retirada de um posto de abastecimento de combustíveis que, durante décadas, marcou e estagnou a principal imagem da Praça da República, foram iniciados em março de 2016. A obra entretanto terminada reperfilou a via, os passeios, os estacionamentos e as áreas envolventes com a eliminação dos elementos dissonantes, reconfigurou a

paragem de autocarros e introduziu um enfiamento perspético com alinhamentos arbóreos, mobiliário urbano e um novo elemento escultórico.

Foi implementado um amplo passeio, em granito, projetado em conformidade com os princípios da mobilidade para todos, com uma faixa com 150 metros de pavimento tátil para invisuais que atravessa todo o passeio e que faz ligação com as passeadeiras.

A peça escultórica alusiva à atividade vitivinícola e símbolo da região, consiste num cacho invertido, com uvas em tons amarelados e cuja cor é realçada pela instalação de iluminação decorativa.



Figura 59 - Praça do Rossio

A obra, impulsionada pela Junta de Freguesia de Azeitão, com o apoio da Câmara Municipal de Setúbal, que contribuiu com o projeto de execução e mão de obra ao nível dos asfaltamentos, foi dinamizada ao longo de três meses, num investimento global de cerca de 200 mil euros.

## **4.6.2. Ações Estruturantes nas Infraestruturas e Espaços Urbanos e Verdes**

### **4.6.2.1. Requalificação da rua José Augusto Coelho e adjacentes**

A última grande intervenção na rua José Augusto Coelho realizou-se há mais de duas décadas e há muito que se equaciona um projeto global revitalizador do espaço público por excelência.

O projeto de requalificação para o Centro Histórico e ARU de Azeitão compreende as ruas José Augusto Coelho e ruas adjacentes tais como a rua 9 de Abril, rua Poeta Sebastião da Gama, rua da Misericórdia, rua Engenheiro Soares Franco, rua Helena da Conceição Santos e Silva e rua Maria da Assunção Castilho, Largo 5 de Outubro. O anteprojecto prevê ainda uma intervenção generalizada na zona envolvente, contemplando a ampliação do estacionamento da Rua Doutor Luis Furtado, Rua Poeta Sebastião da Gama, estacionamento no Bairro da Cooperativa de Azeitão, bem como a possível ligação viária entre estes espaços.

A intervenção consiste no reperfilamento de todos os espaços intervencionados, introduzindo modos suaves, tornando-os acessíveis através da remodelação integral dos pavimentos, colocação de nova arborização e reforço da existente, na implantação e uniformização de mobiliário urbano diverso que inclui bancos, papeleiras, bebedouros, suportes para bicicletas e dissuasores de trânsito. São valorizadas as estruturas espaciais contribuindo para destacar os monumentos históricos e outros elementos construídos, implantação de sinalética de tráfego, orientação, institucional e toponímia, remodelação da iluminação pública, com tipologia adaptada ao uso, perfil e utilização do espaço; remodelação integral da rede de drenagem de águas pluviais, submersão da rede elétrica e de telecomunicações em sintonia com a posição adotada pela EDP e PT.



Figura 60 - Planta com intervenção geral do ante projeto de requalificação da rua José Augusto Coelho e confinantes

Prevê-se a curto prazo o desenvolvimento de todos os projetos de execução para a requalificação, destinado a privilegiar a circulação pedonal na via principal da Vila, já tendo sido efetuada uma apresentação pública em 2014, onde foi esclarecido um conjunto de intervenções que, no global, acabam por reformular, modernizar e embelezar todo o centro histórico da vila, aguardando-se, no entanto, pelo necessário financiamento e decisão de candidaturas PEDU nesse âmbito.

Incidindo numa área aproximada de 56.250 m<sup>2</sup>, representa um forte investimento para a reabilitação urbana a nível de infraestruturas urbanísticas (praticamente 100% do espaço público e 31% da área total da ARU), estando o município condicionado para a execução desta intervenção à necessária atribuição de fundos comunitários para intervenções deste âmbito.



Figura 61 - Largo 5 de Outubro antes e com simulação da intervenção



Figura 62 - Rua José Augusto Coelho antes e com simulação da intervenção



Figura 63 - Rua José Augusto Coelho antes e com simulação da intervenção

### 4.6.3. Ações Estruturantes em Edifício Público

#### 4.6.3.1. Museu Sebastião da Gama - Equipamento

Durante o ano de 2016 está ainda prevista a reabilitação do edifício onde atualmente funcionam o Museu Sebastião da Gama e o pólo local da Biblioteca Municipal que surge do interesse da autarquia em revitalizar, reorganizar e dinamizar este espaço cultural.

O projeto, ainda em desenvolvimento, tem como principal objetivo a melhoria das condições de funcionamento deste equipamento, estando proposta a colocação de uma plataforma elevatória para tornar o edifício acessível a pessoas com mobilidade condicionada, assim como alterações nas fachadas de forma a aumentar a luminosidade dos espaços interiores e torná-los mais confortáveis em termos térmicos / acústicos / visuais e de acessibilidade.

Prevê-se ainda a renovação e reciclagem do mobiliário existente e aquisição de novo, assim como será efetuada a pré instalação de aparelhos de ar condicionado/aquecimento nos espaços principais de forma a garantir o bem-estar dos seus utilizadores.

#### **4.6.4. Ações Estruturantes no Edificado Privado e Atividades Económicas**

Para além do edificado habitacional, o turismo é uma das principais apostas no âmbito da sustentabilidade económica para a ARU Azeitão.

A proposta de intervenção apoia-se nas dinâmicas criadas com os produtos associados ao enoturismo proporcionado pela Casa Museu e Adegas da José Maria da Fonseca no interior da ARU, com destaque especial também para as confinantes Quinta da Bassaqueira, empresa vinícola e Bacalhoa Vinhos de Portugal entre muitas outras adegas e empresas localizadas na região.

Por outro lado, a localização na Serra da Arrábida permite um fácil acesso a outro produto turístico que é o turismo de natureza, ainda que numa fase mais inicial de expansão e desenvolvimento, mas que assenta na articulação com os municípios de Sesimbra e Palmela, diversificando a oferta, criando eventos próprios e desenvolvendo os operadores, integrando-os no espaço e no tempo de uma forma mais perene. As propostas mais concretas assentam na criação ou consolidação duma rede de percursos turísticos nas suas diversas vertentes: pedestre, BTT, equestres, marítimos, temáticos, geotour e ecotrilhos para todos os níveis com a introdução de centros de interpretação e de apoio ao visitante em rede.

No interior da ARU não foram identificados estabelecimentos turísticos e, na proximidade, com relevância, apenas se detetou o Hotel Rural Clube de Azeitão com 46 quartos, pelo que devem aparecer respostas a estes produtos pois é identificada a necessidade de diversificar a oferta de estadia para maior qualidade (4 ou eventualmente 5 estrelas no produto hoteleiro) e com isto justificar as ações estruturantes relacionadas com o turismo:

- **Palácio dos Duque de Aveiro (ID: EVN6)**

Atualmente pertencendo a várias famílias, o imóvel classificado de interesse público, ainda que parcialmente habitado, apresenta uma necessidade emergente de intervenção.

Inquestionavelmente, a reabilitação deste património arquitetónico em presença e a sua revitalização aproveitando o forte potencial que um imóvel deste nível tem em adaptar-se, por exemplo, a um empreendimento turístico, poderá fazer toda a diferença na malha económica envolvente. Poderia ser uma justa homenagem à história deste palácio, voltando a ser o Ex-libris da Vila com a sua sala de visitas (Rossio).

O município de Setúbal desencadeará todos os instrumentos que terá ao seu alcance com a aprovação da ORU Azeitão para que a situação do imóvel não se mantenha por mais tempo.

- **Convento de S. Domingos antigo Convento Nossa Srª da Piedade ( ID: EVN334)**

Apesar de manter o uso habitacional o edifício recentemente alvo de obras de conservação, introduzindo um espírito na renovação para o espaço que está ainda ligado ao centro hípico localizado a Sul. Para o local prevê-se a valorização dos espaços existentes, modernização das infraestruturas e reforço da função de equipamento hípico.

- **Reconversão da Galeria Comercial Sofárida para empreendimento turístico (ID: EVN47)**

Situado na Rua José Augusto Coelho, Nº 100, com uma localização privilegiada no eixo central da Vila, o edifício dos anos 80, outrora galeria comercial Sofárida onde se localizava a farmácia local, diversos comércios e serviços, está atualmente num processo de reconversão para instalação de um empreendimento turístico denominado, provisoriamente, por “Hotel Nora Branca”.

O projeto, em fase final de apreciação, visa a adaptação da edificação existente para a implementação de um estabelecimento hoteleiro (grupo hotel), com classificação na categoria de 4 estrelas, com 12 unidades de alojamento e capacidade máxima de 24 hóspedes.

- **Reconversão do antigo Cinema e edifício confinante em Museu do Azeite e empreendimento turístico (ID: EVN96 e EVN97)**

Proposta de reconversão do edifício do antigo Cinema Vitória Azeitonense e edifício habitacional confinante a Poente, para empreendimento hoteleiro de 4 estrelas, com cerca de 1500 m<sup>2</sup> de área bruta, 17 unidades de alojamento e capacidade de cerca de 50 hóspedes. O projeto, em fase preliminar de apreciação nos serviços técnicos, prevê ainda um núcleo museológico reservado à temática do Azeite e uma zona de lazer, saúde, beleza e bem estar.

#### 4.6.5. Ações Estruturantes Imateriais

As ações estruturantes imateriais são ações que não são físicas no território, mas que o município enquanto entidade gestora proporcionará, criando e sustentando as condições necessárias ao sucesso da operação. São sobretudo ações relacionadas com o modelo de governança.

**Revelar o Município como parceiro ativo e dinamizador do processo de reabilitação urbana e desenvolver uma gestão de proximidade**, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente das ações de reabilitação urbana e dos potenciais investidores, é um desígnio.

Criar condições de trabalho e **desenvolver uma nova missão mais ampla e holística para a Equipa de Reabilitação Urbana**, essencial para que os instrumentos previstos possam se concretizar rapidamente.

Fazem ainda parte das ações estruturantes **a eficácia da política fiscal prevista**. Da correta implementação dos incentivos a quem reabilita, com as fortes penalizações fiscais a quem não conserva nem reabilita o seu património, depende ainda o sucesso da operacionalização da ORU em causa. Da base de dados com a informação atualizada e sistematizada resulta e dá origem à aplicação da política fiscal assumida. **A Base de Dados do Edificado ARU** reúne, assim, as informações de diagnóstico com inspeções técnicas, a caracterização física e patrimonial do imóvel, correlaciona com informação georreferenciada com outros instrumentos de gestão municipal, nomeadamente outras base de dados e aplicações informáticas.

Ao longo dos últimos anos já com as delimitações aprovadas sente-se a necessidade de um **Plano de Comunicação e Marketing Urbano para as ARU do concelho**. Neste campo, face às dimensões e problemáticas em causa, não faz qualquer sentido prever um plano apenas para a ARU de Vila Nogueira de Azeitão, mas sim um único, centralizador da informação que se aplicará também à ARU de Setúbal. Cada vez mais é importante concertar e compilar a informação dispersa dos diversos atores e entidades públicas envolvidas no complexo processo de reabilitação urbana, é indispensável concentrar a informação relativa a incentivos e demais informação num só **interlocutor preferencial, neste caso a Equipa de Reabilitação Urbana**.

A ação estratégica **de Difundir que o dever de Conservação é do Proprietário** é essencial e, por vezes imprescindível para que exista uma consciencialização coletiva, para quem pesa o dever de conservação dos imóveis. O plano visa, inicialmente, numa atitude pedagógica, informar e esclarecer, para que depois se apliquem subsidiariamente os instrumentos legais previstos.

O plano de comunicação deverá conter todas as estratégias de marketing, publicidade e comunicação a implementar para a prossecução dos objetivos identificados. Consistirá em anúncios e publicidade à atividade e ações, avisos para obras, folhetos informativos, gestão e congregação da informação disponível em site, e preverá a realização de Jornada/ Congresso de Reabilitação Urbana Caso de Estudo Setúbal.

Uma das principais preocupações é garantir a adesão dos principais atores e agentes no processo de reabilitação urbana e, para isso, a informação, a clarificação e a transparência são essenciais.

Pretende-se ainda **criar uma base de dados** que identifique, através de uma aplicação informática online, **os imóveis que estão disponíveis no mercado de venda e arrendamento**, promovendo e facilitando o acesso à informação do mercado imobiliário, nos centros históricos de Setúbal.

No mesmo sentido de partilhar a informação, poderá ainda ser implementada uma **base de dados**, também disponível online, para inscrição de técnicos, projetistas, empreiteiros e empresas do ramo da reabilitação e construção, dependendo de algum formalismo prévio e respeitando alguns condicionalismos.

Promove a integridade, prevendo a **concretização de um conjunto de normas legais e regulamentares urbanísticas de atuação no edificado e ocupações de via pública**, relativas à inserção urbana e arranjo estético, em instrumento próprio.

Para além da aposta clara no turismo não poderá nunca descurar-se que a verdadeira política assenta no **reforço da habitação no centro histórico** e que deverá ser integrada com a articulação dos vários agentes e intervenientes que tenham como objetivo comum a captação de novos habitantes, mas também a melhoria das condições de habitabilidade da população já residente, **criando-se um programa de incentivo ao arrendamento** que possa conferir a fogos devolutos a sua rápida utilização.

Será ainda equacionado, em sede de regulamento próprio, um apoio subsidiário ao arrendamento urbano, numa programa de apoio a obras de conservação (pequenas e médias reparações) para introduzir fogos devolutos ou em mau estado no mercado arrendamento, envolvendo os futuros arrendatários.

## **4.7. Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana**

### **4.7.1. Incentivos de Natureza Fiscal**

Com a delimitação das áreas de reabilitação urbana o município foi obrigado a definir os benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), da mesma forma que possibilitou a criação de outro tipo de incentivos municipais.

Conferiu aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nesta seção são identificados os incentivos fiscais previstos e aplicáveis às ações de reabilitação urbana em prédios urbanos ou frações localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão.

#### 4.7.1.1. Isenção no IMI

Com a aprovação da ORU Azeitão manter-se-á a discriminação positiva em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), isentando durante 5 (cinco) anos os prédios urbanos localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana delimitada, após ações de reabilitação urbana, a contar do ano, inclusive, da sua conclusão (conforme previsto no n.º 7º do artigo 71º do Estatuto do Benefícios Fiscais).

Para este efeito e para os restantes incentivos fiscais, consideram-se ações de reabilitação urbana as ações previstas no respetivo estatuto designadamente:

*“Ações de reabilitação: as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.”*

Assim sendo, entende-se necessário para que o benefício possa vir a ser concedido, seja realizada uma inspeção técnica prévia, antes da ação de reabilitação e uma inspeção técnica final, após a obra executada, concluindo pela subida de dois níveis do estado de conservação da unidade (prédio urbano) dentro dos cinco estados possíveis (Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo).

As inspeções técnicas mencionadas são realizadas por arquitetos e engenheiros dos serviços municipais em conformidade com os critérios/anomalias previstos no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 08 de agosto de 2006, e Portaria 1192B/06 de 3 de novembro, com as devidas adaptações para a determinação do estado de conservação das unidades. Para as inspeções técnicas está a ser utilizado amplamente o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), cujas instruções de aplicação estão expressas em diversos documentos do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana	ISENÇÃO	ARU	5 ANOS	Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 71º e Aprovação da ARU	Inspeção técnica prévia e após Ação de Reabilitação Urbana que comprove a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação

Figura 64 - Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI

#### **4.7.1.2. Majorações e Minorações no IMI**

Para além dos benefícios acima expressos, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para prédios urbanos localizados no centro histórico de Setúbal, nos núcleos históricos de Azeitão e nas ARU Azeitão e de Setúbal. Os valores variam entre os 15% e os 50% de redução para as minorações e de 15% a 200% de agravamento para as majorações.

Têm sido beneficiados os prédios urbanos que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal e penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados).

Estas medidas incorporam e conciliam os diversos interesses previstos no Código CIMI (artigo 112º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMT) e no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), face às Áreas de Reabilitação Urbanas delimitadas para o concelho.

**Por serem aprovadas anualmente em assembleia municipal, poderão sofrer alterações, assim, neste documento, apenas se indicará os valores base e de referência para um melhor enquadramento:**

##### **Majoração da Taxa de IMI para Prédios Degradados**

A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, sendo considerados os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens pode ser majorados até 30%, conforme artigo 112º do CIMI e articulação com o previsto no artigo 65º do RJRU.

##### **Majoração de IMI para Prédios em Ruína**

Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, elevada ao triplo (majoração em 200%) a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruína é da competência da entidade gestora e, de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o previsto nos n.º 3 e 15 do artigo 112º do CIMI, tendo sido aprovada em assembleia municipal o seguinte conceito de ruína:

“O edifício apresenta-se total ou parcialmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural. Não responde de todo à sua função, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.”

##### **Majoração de IMI para Prédios Devolutos**

A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano será elevada ao triplo (sofrendo uma majoração em 200%), conforme definido no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, nos termos do disposto do artigo 112º do CIMI, articulado com o previsto no artigo 66º do RJRU.

## Minorações de IMI para Prédios Conservados

O município tem definido áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação e minorar até 30% a taxa em vigor para o ano a que respeita o imposto e, cumulativamente, fixar uma redução até 20% a aplicar a prédios urbanos arrendados, conforme previsto nos n.º 6 e 7 do artigo 112º, desde que reunidas as condições pode perfazer uma minoração máxima de 50%.

Neste sentido, por deliberação da assembleia municipal, tem sido ainda reduzida a taxa que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos, a requerimento do interessado, mediante apresentação de elementos instrutórios comprovativos, após ações de reabilitação urbana e realizada uma inspeção técnica que atesta o estado de conservação de Bom ou Excelente.

É ainda minorada a taxa do IMI em 50% nos casos de prédios urbanos classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44º do EBF, de acordo com o n.º 12 do artigo 112º do CIMI.

### 4.7.1.3. Incentivo no Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

Mantêm-se também isento de imposto municipal sobre transmissões (IMT) as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme previsto no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

OBJETO	INCENTIVO	TERRITÓRIO	DURAÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL	METODOLOGIA
Prédio urbano após ação reabilitação urbana, destinado exclusivamente a habitação Própria e Permanente	ISENÇÃO	ARU	Na 1º Transmissão do Imóvel	Estatuto dos Benefícios Fiscais artigo 71º e Aprovação da ARU	Inspeção técnica prévia e após Ação de Reabilitação Urbana que comprove a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação

Figura 65 – Isenção do Imposto Municipal de Transmissão – IMT

#### 4.7.1.4. Incentivo nas taxas Municipais

De acordo com o artigo 75º do RJRU o município pode conceder apoios financeiros a intervenções pelo que, com a delimitação da ARU, foram introduzidos incentivos com vista a promover diretamente as respetivas ações de reabilitação urbana, prevendo-se desde então a redução e isenção de algumas das taxas administrativas associadas às ações, atualmente já integradas na revisão anual **do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS)**.

Estão previstas reduções para metade do seu valor nos atos administrativos de apreciação e emissão de títulos e foram ainda previstas isenções ao nível da constituição de propriedade horizontal, informações prévias, ocupação de espaço público por motivo de obras, vistorias e ficha técnica de habitação.

ISENÇÃO	
Constituição de propriedade horizontal	Isenção
Emissão de informação prévia	Isenção
Ocupação de espaço público por motivo de obras	Isenção
Vistorias e outras diligências externas	Isenção
Ficha técnica de habitação	Isenção
MINORAÇÃO 50%	
Operações de loteamento e obras de urbanização	Minoração - 50%
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento ou de obras de urbanização	Minoração - 50%
Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de trabalhos de remodelação dos terrenos	Minoração - 50%
Operações urbanísticas relativas a obras de edificação e ou demolição	Minoração - 50%
Pedido de autorização de ligação de rede pluvial particular ao sistema de drenagem pluvial público	Minoração - 50%
Emissão de alvará de autorização de utilização	Minoração - 50%
Declarações prévias/Comunicações	Minoração - 50%

Emissão de autorização de utilização	Minoração - 50%
Alvarás de licença parcial	Minoração - 50%
Parecer sobre autorização de localização	Minoração - 50%
Atos de natureza administrativa	Minoração - 50%

Figura 66 - Incentivos nas Taxas Municipais (RTORMS) - Reduções e Isenções nas Taxas Administrativas

#### 4.7.2. Restantes Apoios e Incentivos Fiscais e Financeiros à Reabilitação Urbana

Nos Estatutos dos Benefícios Fiscais estão previstos outros incentivos de natureza fiscal incluídos no Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação urbana, para os quais têm sido requeridas declarações ou certidões de localização e/ou a atestar a realização de ações de reabilitação urbana.

Com a delimitação da ARU de Azeitão os sujeitos passivos podem, ainda, adquirir um conjunto de benefícios fiscais resultantes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Na tentativa de compilar a informação, prevista no **artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**, concedem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos em ARU, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, de acordo com o seguinte:

a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF, na sua redação atual.

b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:

i. As entidades que sejam residentes no país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.

d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

i. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;

ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (artigo 71º nº4 do EBF)

e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.

f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

i. Imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;

ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Uma vez que a ARU em causa engloba a totalidade do núcleo histórico de Vila Nogueira e Aldeia Rica pode ainda ser aplicado o **previsto no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais** mediante certificação pela Câmara Municipal, não sendo cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicam, porém, a opção por outro mais favorável.

De acordo ainda com o **Código de IVA**, atualmente em vigor, na Lista I **de bens e serviços sujeitos à taxa reduzida**, atualmente de 6%, podem-se evidenciar:

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)*

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)*

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

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

Será ainda estimulado o arrendamento designado para habitação permanente para jovens através do **programa “Porta 65”**, ou outro que se venha a criar, com os benefícios intrínsecos ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como centro histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

### 4.7.3. Soluções e Fontes de Financiamento

A entidade gestora, neste caso o município de Setúbal, pode contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados ao financiamento das ORU, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não revelam para efeitos do montante da dívida do município, conforme expresso no artigo 76º do RJRU.

Considera-se ainda a possibilidade de poderem vir a ser constituídos fundos de investimento imobiliário de reabilitação urbana (FIIRU), conforme previsto no artigo 77º do RJRU, com a intenção de conferir autonomia e atrair investimento público e privado, suscetíveis de desenvolver e impulsionar grandemente a reabilitação urbana.

Ao abrigo do artigo 74º do mesmo regime jurídico, pode o Estado conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de ORU sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

O modelo de financiamento em desenvolvimento assenta na capacidade dos projetos gerarem sustentabilidade financeira ou, quando tal não seja possível, na capacidade dos promotores assumirem, de forma clara e transparente, a disponibilização dos meios necessários para financiar os défices que devem ser previamente quantificados. Serão identificados alguns dos programas mais relevantes para a temática da reabilitação urbana e outros que em complementaridade se possam associar, nomeadamente:

#### 4.7.3.1. PORTUGAL 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020

O acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

Estes princípios de programação estão alinhados com o Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo, prosseguindo a ESTRATÉGIA EUROPA 2020.

Portugal vai receber 25 mil milhões de euros até 2020, para tal definiu objetivos temáticos para estimular o crescimento e a criação de emprego, as intervenções necessárias para os concretizar, as realizações e os resultados esperados com estes financiamentos.

O estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis, o incremento das exportações, a transferência de resultados do sistema científico para o tecido produtivo, o cumprimento da escolaridade obrigatória até aos 18 anos, a redução dos níveis de abandono escolar precoce, a integração das pessoas em risco de pobreza e combate à exclusão social, a promoção do desenvolvimento sustentável, numa ótica de eficiência no uso dos recursos, o reforço da coesão territorial, particularmente nas cidades

e em zonas de baixa densidade, a racionalização, modernização e capacitação da Administração Pública, são os principais objetivos das políticas a prosseguir no Portugal2020.

Merece ainda destaque a estratégia de investigação e inovação de Portugal para uma especialização inteligente nas suas componentes NACIONAL e REGIONAIS.

O Portugal 2020 será operacionalizado através de 16 Programas Operacionais a que acrescem os Programas de Cooperação Territorial nos quais Portugal participará a par com outros Estados membros.

O modelo de governação do Acordo de Parceria e dos Programas Operacionais 2014-2020 está organizado em 2 níveis de coordenação: política e técnica.

### **Lisboa / Eixo 8 - Desenvolvimento urbano sustentável PI 6.5**

Prevê a Reabilitação de espaço público, integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente, e qualificação e modernização do espaço e do ambiente Reabilitação e reconversão de espaços e unidades industriais desativados, redirecionados para a competitividade urbana. Reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados aos seguintes usos: habitação, equipamentos de uso público, comércio e/ou serviços Demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente Apoio à aquisição de equipamentos para monitorização da qualidade do ar da rede urbana âmbito regional Estudos e planos de avaliação da melhoria da qualidade do ar e do ruído

### **PO/Eixo PI Ações de apoio à Regeneração urbana Mobilização de instrumentos financeiros PI 9.8**

A delimitação territorial é definida no plano integrado local, correspondendo a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características socio-funcionais do espaço.

Prevê a qualificação e modernização do espaço e do ambiente urbano. Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes. Equipamentos de apoio ao desenvolvimento económico. Reabilitação, adaptação e refuncionalização de equipamentos públicos de apoio ao desenvolvimento social e de promoção da inclusão e da inovação social Ações de reabilitação de edifícios de habitação social. Ações de reabilitação de edifícios de habitação privada através de instrumentos financeiros.

Apesar de este acordo ter sido iniciado em 2014, continua à data a existir informação ainda dispersa e pouco concreta, mas que se vai alterando e especificando à medida de que os Programas Operacionais verificam os constrangimentos das estratégias definidas e as regras dos Fundos afetos aos financiamentos, tanto públicos como privados.

Assim, a informação compilada apenas pode ser meramente indicativa e com necessidade de verificação e validação pelas entidades financiadoras.

No âmbito dos “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano”, o município apresentou uma candidatura “PEDU”, programa gerido pelo POR-Lisboa e que aguarda decisão, inclui a prioridade 6.5

relativa à reabilitação urbana, estando, no entanto, balizada por um investimento do município no total de cerca de 1.7 milhões de Euros e de cerca de 100 mil Euros a afetar a Instrumento Financeiro.

No que respeita aos particulares, o Município não poderá intervir, no entanto, existem previstos, mas não aprovados, a possibilidade de acesso ao futuro instrumento financeiro, conforme acima mencionado.

No ponto 5 “Estrutura do PEDU” do Aviso EIDT-99-2015-03 é referida “a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana”, que poderão ser identificados instrumentos /iniciativas, apoiadas ou não por Fundos Europeus Estruturais e de Investimento que, num determinado território, contribuam para a revitalização urbana desse espaço.

A título informativo e sujeito a confirmação, poderão os particulares candidatarem-se, desde que os seus projetos contribuam para os objetivos do programa, procurar apoio nas estruturas locais (GAL, urbanos, costeiros e Rurais) com instrumentos de financiamentos que poderão contribuir para a promoção da revitalização urbana nas suas mais variadas formas, quer de inclusão, desenvolvimento, e empreendedorismo e outras que contribuam para o desenvolvimento da envolvente.

O PORLisboa no eixo prioritário 8 - Desenvolvimento urbano sustentável identifica na prioridade de investimento 6 nas intervenções em habitação privada e em edifícios de uso comercial exclusivamente através de Instrumentos Financeiros, tendo sido concertados em sede da AML os valores afetos e que constam da Proposta de PEDU submetida pela Câmara Municipal de Setúbal e ainda em avaliação.

### **Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano – PEDU**

O PEDU é o instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas.

As autoridades urbanas, municípios dos centros urbanos de nível superior, previstos nos Programas Operacionais Norte, Centro, Lisboa e Alentejo que pretendam mobilizar para efeitos de financiamento as prioridades de investimento previstas no Eixo Urbano desses PO - mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana ou regeneração urbana associada a comunidades desfavorecidas -, devem elaborar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

Podem estes Municípios não incluir no PEDU qualquer uma destas 3 prioridades de investimento, sendo que, nesse caso, ficarão impedidos de mobilizar a prioridade ou prioridades de investimento ora não incluídas no PEDU.

O município de Setúbal elaborou o seu PEDU, tendo sido apresentada a candidatura em setembro de 2015, aguardando-se por desenvolvimento.

## Instrumento Financeiro

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020 e, como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Mau) (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O IFRRU 2020 pondera e concretiza as conclusões e recomendações das avaliações ex ante desenvolvidas para o efeito.

Para além destes serão ainda elencados outros programas de apoio/financiamentos existentes à data que eventualmente poderão ter alguma aplicabilidade no âmbito do presente programa estratégico, mas que dependem de avaliação, suporte e legibilidade do projeto em concreto.

#### 4.7.3.2. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

O novo instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, foi apresentando a 06 de abril de 2016 e visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública nomeadamente: promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana, combater o despovoamento dos centros urbanos, promover o acesso à habitação, em particular pela classe média, assim como propõe dinamizar o arrendamento habitacional, apoiar o comércio local, em particular o tradicional e fomentar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para reabilitar e a criação de emprego no setor.

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) será um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, o forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores.

A nível de políticas de investimento prevê: o mínimo de 60% da área reabilitada destinada ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, enquanto que a restante área é destinada ao comércio, serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, devendo estas regras de afetação serem verificadas tanto em termos globais como por município.

Tem ainda um modelo de funcionamento associado e podem participar as Entidades públicas do Estado, reabilitando e rentabilizando o património sem aumentar o endividamento, os Municípios, prossequindo com as suas políticas de habitação, reabilitação e regeneração dos centros urbanos, as Entidades do Terceiro Setor, reabilitando e rentabilizando o património sem recurso a empréstimo, e as Entidades privadas, incluindo pessoas singulares, reabilitando e rentabilizando o património sem recurso a empréstimos.

Como metas indicativas para 2017-2026 estima-se um investimento de 1.400 milhões de euros, montante de ativos e reabilitação a realizar ao longo de 10 anos, aplicados em 1.000.000 m<sup>2</sup> reabilitados, sendo 800.000 m<sup>2</sup> para habitação, 7.500 fogos e 200.000 m<sup>2</sup> para comércio/serviços tradicionais.

#### **4.7.3.3. Reabilita para Arrendar**

O programa “Reabilita para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação, deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. A entidade gestora do programa é o **IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP**.

#### **4.7.3.4. LIFE 2014-2020**

O programa LIFE é o instrumento financeiro da União Europeia que apoia projetos de conservação ambiental e da natureza. Desde 1992, o programa cofinanciou 3954 projetos em todo o espaço da UE, tendo já contribuído com cerca de 3,1 mil milhões de Euros para a proteção do ambiente.

O orçamento global do subprograma Ambiente para o período 2014-2017 é de 1.347 mil milhões de Euros.

O orçamento para projetos do domínio prioritário Natureza e Biodiversidade, incluindo os relacionados com governação e informação, em toda a vigência do LIFE corresponderá pelo menos a 55% do valor do subprograma Ambiente atribuído a projetos financiados através de subvenções de ação.

O regulamento do LIFE prevê que em 2014-2020 sejam apoiadas três tipologias novas de projetos (Projetos Integrados, Projetos de Assistência Técnica e Projetos de Desenvolvimento de Capacidades) bem como Instrumentos Financeiros.

#### **4.7.3.5. FUNDO JESSICA**

A iniciativa **JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas** traduz-se num instrumento de engenharia financeira desenvolvido pela Comissão Europeia em colaboração com o Banco Europeu de Investimento e com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, e inscreve-se no objetivo de reforço da dimensão urbana na política de coesão da União Europeia através da recuperação e reaplicação dos fundos estruturais previstos nos Programas Operacionais do QREN

O JESSICA Holding Fund Portugal corresponde à operacionalização da iniciativa JESSICA em Portugal, consistindo num Fundo de Participações gerido pelo BEI e dotado de 130 milhões de euros para

realização de investimentos nos Fundos de Desenvolvimento Urbano que, numa ótica reembolsável, financiarão projetos concretos de reabilitação urbana.

O Turismo de Portugal, I.P., na região é gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano – Turismo (FDU – Turismo), com uma dotação de 31,2 milhões de euros dirigida a projetos localizados na região NUTS II de Lisboa (21,2 milhões de euros) que contribuam para a regeneração, reabilitação e revitalização económica em meio urbano e para o reforço da competitividade e atratividade turística nacional.

#### **4.7.3.6. PNAER – Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis**

No que respeita as energias renováveis, o PNAER 2020, prevê uma redução de 18% na capacidade instalada em tecnologias baseadas em FER face ao de 2010, com a quota de eletricidade de base renovável no novo PNAER a ser superior (60% vs. 55%), tal como a meta global a alcançar, que deverá situar-se em cerca de 35% (face à meta de 31%). Estas novas linhas gerais têm como base a premissa de que Portugal deve ser um país energeticamente eficiente e independente, ou seja, um país competitivo. O PNAER estabelece, para tal, as trajetórias de introdução de FER em três grandes setores:

- Aquecimento e arrefecimento
- Eletricidade
- Transporte

O estabelecimento deste horizonte temporal de 2020 para efeitos de acompanhamento e monitorização do impacto estimado no consumo de energia primária permite perspetivar, antecipadamente, o cumprimento das novas metas assumidas pela UE, de redução de 20% dos consumos de energia primária até 2020, bem como o objetivo geral, acima referido, de redução no consumo de energia primária de 25% e o objetivo específico para a Administração Pública de redução de 30%, sendo expectável que se continue a verificar uma evolução favorável da meta global de utilização de FER facto no horizonte 2013 -2020.

#### **4.7.3.7. PNAEE - Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética**

No que respeita à Eficiência Energética, o PNAEE 2016, prevê uma poupança induzida de 8,2%, próxima da meta indicativa definida pela União Europeia de 9% de poupança de energia até 2016. Os contributos na redução dos consumos energéticos estão distribuídos pelos vários setores de atividade. O atual Plano passa a abranger seis áreas específicas, transportes, residencial e serviços, indústria, estado e comportamentos e agricultura.

Estas áreas agregam um total de 10 programas, com um leque de medidas de melhoria da eficiência energética, orientadas para a procura energética e que, de uma forma quantificável e monitorizável, visam alcançar os objetivos propostos.

#### **4.7.3.8. Fundos Ambientais da Associação Portuguesa do Ambiente – APA**

Nestes fundos incluem-se o Fundo Português do Carbono, o Fundo de Proteção de Recursos Hídricos e o Fundo de Intervenção Ambiental. O primeiro visa contribuir para o cumprimento das metas a que o Estado Português se comprometeu ao ratificar o Protocolo de Quioto e compromissos em matéria de políticas para as alterações climáticas. O segundo tem como objetivo prioritário promover a utilização racional e a proteção dos recursos hídricos, através da afetação de recursos a projetos e investimentos necessários ao seu melhor uso. Por último o Fundo de Intervenção Ambiental tem por missão financiar iniciativas de prevenção e reparação de danos a componentes ambientais naturais e humanas.

#### **4.7.3.9. Outros Acordos/ Parcerias e Plataformas**

O Município de Setúbal em parceria com outras entidades associou-se ainda a outros planos, pactos e plataformas abrangendo e potenciando outras formas de financiamento nas várias componentes e ações municipais com finalidades distintas e específicas (exemplos: ADREPES / Pacto de Autarcas / PRA ARRABIDA etc.) visando sempre alcançar o maior número de projetos elegíveis e por isso valores financiáveis.

#### **4.7.4. Outros Apoios Municipais**

Ao nível de outros incentivos é prevista, no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana a criação de um regime procedimental específico, interno aos serviços camarários, com competência no controlo prévio de operações urbanísticas, no sentido de assegurar uma maior celeridade na sua apreciação e resposta efetiva.

Contudo, e até disposição legal em contrário, aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados na ARU, aplica-se o disposto no RJUE, RJRU e regime excecional quando aplicável.

Também no relacionamento com as entidades externas a consultar, ao abrigo do artigo 50º do RJRU, prevê-se a adoção de uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados, nomeadamente a DGPC.

A conservação sistemática é condição fundamental para que, no futuro, os edifícios não entrem em ruína e não venham a ser exigidas obras de reabilitação profunda. Assim, prevê-se a instituição de um sistema de monitorização periódica do edificado com inspeções realizadas por técnicos camarários, de forma a manter atualizado o estado de conservação do imóvel.

Este objetivo de monitorização e atualização sistemática apenas se concretiza com o funcionamento da **Base de Dados do Edificado ARU** com identificação de todos os prédios urbanos georreferenciados, que depende da identificação das matrizes urbanas e respetivos cadastros. Se nos últimos anos a preocupação foi criar a base de dados, nesta fase será a sua real aplicação nas tarefas quotidianas dos

técnicos envolvidos, tornando-se um grande desafio a efetiva articulação com os vários serviços municipais.

Prevê-se, ainda, o reforço da equipa já criada com técnicos especializados e com experiência em ações desta natureza, garantindo todo o apoio técnico no encaminhamento e instrução das solicitações, no planeamento e programação da obra e trabalhos a executar, validando o cumprimento das regras técnicas e regulamentares aplicáveis, bem como as boas práticas definidas para intervenções de recuperação e reabilitação de edifícios antigos. Esta equipa poderá vir a garantir um atendimento prioritário e privilegiado através da constituição de um balcão especificamente criado para o efeito.

**O acompanhamento proativo de todos os interessados** nas grandes e pequenas ações de reabilitação será um dos objetivos significativos com o intuito de nomear o município como um parceiro ativo e dinamizador do processo, não um fiscal que implica e apenas penaliza.

Uma das tarefas árduas da equipa é a tentativa de **mobilizar e desafiar proprietários a integrar a estratégia**. A aproximação da decisão, a facilidade de comunicação, a clarificação dos procedimentos e transparente atuação faz esta equipa manter uma ação pedagógica, contrapondo a anterior imagem da administração local. Promover a capacidade de resposta da CMS ao munícipe através do interlocutor o **Gestor de Reabilitação Urbana com capacidade de inovar e captar novos parceiros**.

A criação de um gestor de procedimentos de reabilitação é a forma encontrada de acompanhar as ações e agilizar as tramitações envolvidas, disponibilizando-se os meios técnicos adequados. A esse mesmo gestor caberá clarificar e simplificar os procedimentos de controlo prévio, assegurando o cumprimento dos prazos legais na sua apreciação, empenhando-se em encurtar os tempos previstos.

Como já foi referido o plano de comunicação e marketing urbano facilitará ainda a tarefa aproximando e sensibilizando todos os interessados.

## 4.8. Programa da ORU - Estimativas de Custos

A adoção do programa estratégico de reabilitação urbana inerente neste documento relaciona e confronta os **custos estimados das ações materiais de reabilitação** previstas que deverão ser quantificados (esta estimativa deverá ser utilizada com a devida salvaguarda, pois é apenas um cálculo aproximado baseado em custos médios de construção com base num histórico comparativo das ações e não num projeto real e adaptado a cada edifício).

O custo de implementação da estratégia é o resultado da soma dos custos das intervenções físicas praticadas pelos particulares, no património edificado, e pelo município, no seu património edificado e espaços públicos, com prioridade para os projetos estruturantes e urgentes.

Para o edificado foram definidos níveis de intervenção em função do estado de conservação, resultante do diagnóstico do estado de conservação e utilização do edificado ARU Azeitão e para o qual foi estimado um custo de obra por metro quadrado. Da multiplicação deste valor médio estimado pela área de intervenção/ construção prevista em cada edifício obtemos o custo estimado da intervenção para o edificado.

Para os projetos estruturantes e urgentes foi calculado um valor médio de intervenção por metro quadrado em edificado ou em espaço público, adquirindo-se o custo de intervenção global através da multiplicação deste pela área de intervenção. Numa situação em particular, foi ainda calculada uma estimativa de custos em função de um anteprojecto desenvolvido nos serviços técnicos da Câmara Municipal.

Para o cálculo do custo estimado de intervenção no edificado foram efetuados estudos comparativos e avaliados estudos científicos sobre a intervenção em centros históricos, estando os valores base, sustentados no valor de construção na Portaria 156/2014 de 12 de agosto, prevista e atualizada anualmente, tendo as necessárias adaptações face ao cariz histórico e construtivo das edificações em causa.

Após o levantamento, caracterização e para as estimativas realizadas foram ponderados todos os imóveis existentes na ARU Azeitão, independentemente do carácter público ou privado. Para cada nível do estado de conservação e, obviamente, em função das necessidades de reparação, foram estimados custos para a reabilitação necessária, conforme figura abaixo:

Estado de Conservação/Nível de Intervenção	Estimativa de Custo de Obra Euros/m2)
Excelente (5)	25,00 €
Bom (4)	100,00 €
Medio (3)	450,00 €
Mau (2)	700,00 €
Péssimo (1)	900,00 €

Figura 67 - Custo de obra estimado por nível de Intervenção

Estes valores de construção são estimados por metro quadrado, referenciando-se unicamente à intervenção física no edificado, não abrangendo as taxas legais em vigor nem os respetivos custos de aquisição do imóvel, de eventuais indemnizações ou realojamentos, não inclui custos de projeto, gestão e fiscalização nem comercialização, nem valores de taxas urbanísticas ou administrativas.

Todas as estimativas funcionam apenas para efeitos de cálculo do valor global da intervenção, com valores não vinculativos, que não devem constituir referência nem vínculo para futuras intervenções, pois derivam em parte, de uma avaliação do estado de conservação efetuado apenas pela observação exterior do edificado, e por isso, menos rigoroso. Só através da elaboração dos respetivos projetos de execução poderá ser definido o valor real de intervenção por edifício, unidade ou fração.

#### 4.8.1. Ações Estruturantes – Estimativas de Custos

Para a concretização da estratégia da reabilitação urbana que se pretende implementar foram identificados os projetos quer públicos quer privados, quer no edificado, quer no espaço público que por si só contribuam e alavanquem a renovação e revitalização necessária à mudança e consequente regeneração do núcleo.

Após a definição dos projetos estruturantes, conforme especificado anteriormente, foram inseridos pelas categorias de Edificado Público, Edificado Privado e Infraestruturas Públicas e calculadas as respetivas estimativas de custo das intervenções. Estas estimativas foram contabilizadas sobre valores médios de intervenção para projetos semelhantes e apresentam uma margem de variação por serem apenas valores de referência sem a especificidade de cada construção.

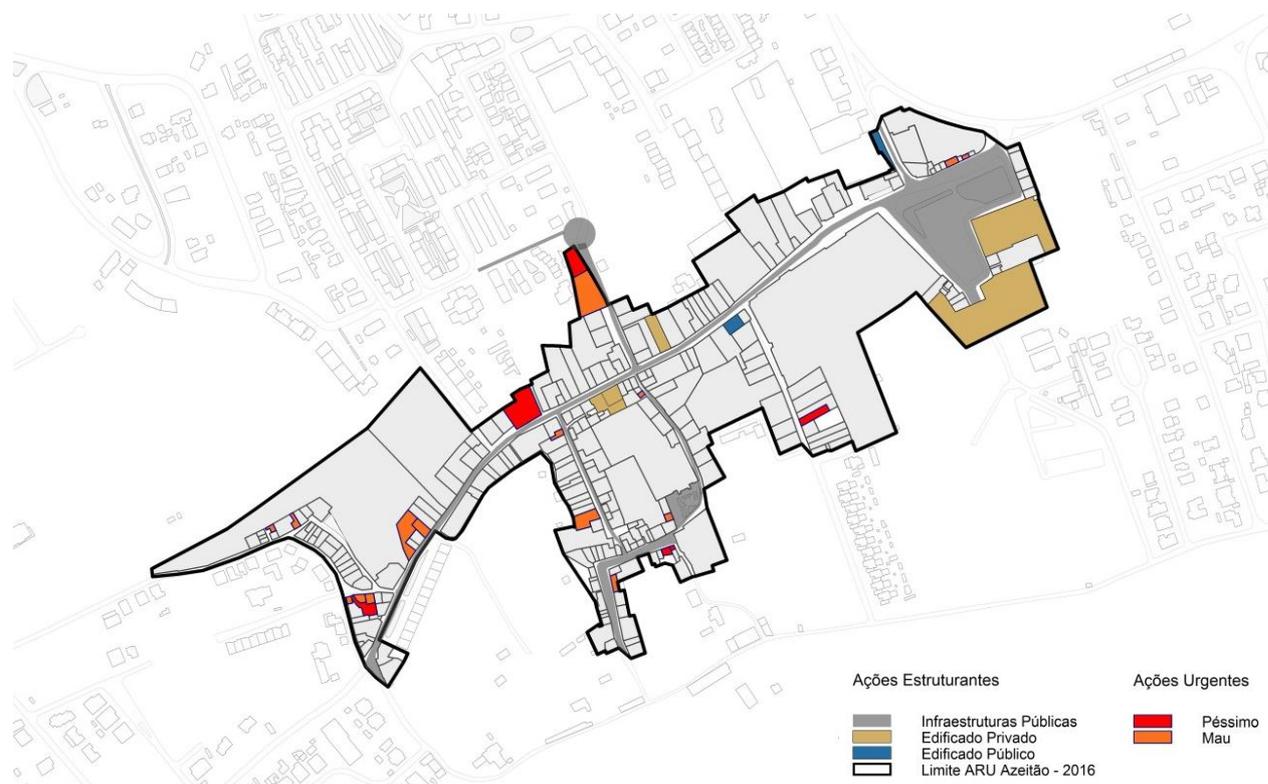


Figura 68 - Planta com Ações Estruturantes

Os edifícios inseridos na categoria do Edificado Público incidem sobre o Museu Sebastião da Gama e o Mercado Municipal e os edifícios incluídos na categoria do Edificado Privado recaem no Palácio dos Duques de Aveiro, Convento de São Domingos, e duas intervenções em edifícios na Rua Augusto Coelho de reconversão em empreendimento turístico (Hotel).

As ações relativas às infraestruturas públicas que incidem em praticamente todo o espaço público da Vila estão previstas no projeto de requalificação da rua José Augusto Coelho que abrange ainda as restantes ruas adjacentes e no projeto de reperfilamento da rua Sebastião da Gama (parcial).

O quadro abaixo apresenta as categorias de Edificado Público, Edificado Privado e Infraestruturas Públicas discriminando sucintamente os edifícios correspondentes à intervenção, respetivo código interno ID, estimativa de custo das intervenções a realizar e valores totais das intervenções:

ID	Ações Estruturantes	Estimativa de custo de intervenção (€)
<b>Edificado Publico</b>		
EVN236	Museu Sebastião de Gama	89.000 €
EVN84	Mercado	138.406 €
		<b>Sub-total (€)</b>
		<b>227.406 €</b>
<b>Edificado Privado</b>		
EVN6	Palácio dos Duques de Aveiro	1.305.945 €
EVN334	Convento de S. Domingos	120.200 €
EVN47	Reconversão da Galeria Comercial Sofárida em Hotel	493.310 €
EVN96+EVN97	Cinema Vitória Azeitonense e Edifício confinante em Museu do Azeite e Hotel	248.175 €
		<b>Sub-total (€)</b>
		<b>2.167.630 €</b>
<b>Infraestruturas públicas</b>		
Requalificação da Rua José Augusto Coelho e ruas adjacentes		3.915.000 €
Reperfilamento da Rua Sebastião da Gama (parcial)		165.000 €
		<b>Sub-total (€)</b>
		<b>4.080.000 €</b>
<b>Total de intervenção em Edifícios e Infraestruturas Estruturantes</b>		<b>6.475.036 €</b>

Figura 69 - Estimativa de Custo de Intervenção nas Ações Estruturantes

Ressalva, mais uma vez, para os valores estimados, no caso particular, do Palácio dos Duques de Aveiro que, por se tratar de um imóvel classificado, com necessidade de intervenção específica e especializada, necessariamente, aumentará o custo de contexto.

#### 4.8.2. Intervenções Urgentes – Estimativas de Custos

Para além das ações estruturantes foram ainda identificadas outras ações que se consideram urgentes na reabilitação urbana do edificado.

É inquestionável identificar na classificação de intervenções urgentes todos os prédios urbanos considerados em ruína, uma vez que a sua reconstrução contribui para o preenchimento da malha urbana, eliminando as questões de insalubridade e perigosidade que habitualmente estes imóveis em péssimo estado de conservação proporcionam.

Por outro lado, e pela compreensão e aplicabilidade do MAEC na avaliação do estado de conservação, conclui-se ainda que a maior parte dos imóveis em mau estado também já não promovem as adequadas condições de segurança e habitabilidade (exceção feita à avaliação da rede de gás pela perigosidade), pelo que se tornou imperativo ainda identificar como ação urgente todos os imóveis avaliados em Mau e Péssimo estados de conservação.

As Intervenções Urgentes identificadas compreendem os edifícios que se encontram em Mau ou Péssimo estado de conservação, em ruína e/ou que se encontrem a deteriorar os edifícios contíguos, assim como os que possam apresentar perigo para a via pública. Foram assinalados com esta classificação 21 edifícios, sendo destes 15 edifícios em Mau estado de conservação e 6 edifícios em Péssimo estado de conservação, normalmente associados a ruína, sendo representados no território urbano da seguinte forma:

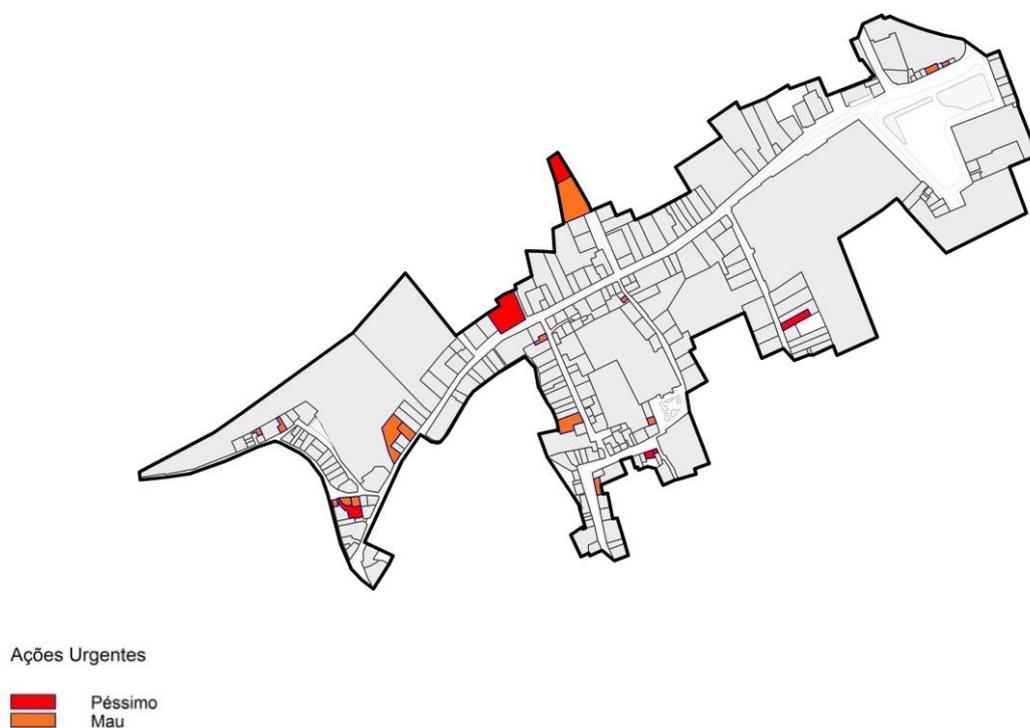


Figura 70 – Prédios urbanos com Estado de Conservação Mau e Péssimo - Ações Urgentes

Face a este cenário, num universo de 258 edifícios, cerca de 8 % dos mesmos carecem de intervenções urgentes por apresentarem níveis de salubridade bastante reduzidos e eventual perigosidade para a segurança, sendo o custo estimado para intervenção de acordo com o quadro abaixo discriminado:

Estados de Conservação	Valor/m2	Valores em €
15 Edifícios em Mau estado de conservação	700 €	1. 202.878 €
6 Edifícios em Péssimo estado de conservação	900 €	2. 711.133 €
<b>Estimativa Total de Custos de Intervenção:</b>		<b>3. 914.011€</b>

Figura 71 - Custos das Intervenções Urgentes em edifícios

Face ao exposto, são estimados três milhões, novecentos e catorze mil euros necessários para a concretização de obras de reabilitação em edifícios em Mau e Péssimo estado de conservação, cujo grau de intervenção é profundo e expressivo, muitas vezes ultrapassando o valor m<sup>2</sup> da construção nova pelos custos de contexto associados.

## 4.9. Programa de Investimento Público

### 4.9.1. Estimativas de Intervenções em Património Municipal

Dos 258 imóveis existente na ARU Azeitão apenas quatro imóveis são propriedade municipal. As intervenções a implementar pretendem melhorar significativamente as condições de utilização do património edificado pertencente ao município.

Esta é uma componente fundamental da intervenção, uma vez que, o objetivo da Reabilitação Urbana é o de requalificar tecidos urbanos e edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, ou seja, a promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e onde o município deve ter um papel preponderante e exemplar.

No quadro seguinte apresentam-se os custos referentes à intervenção nos edifícios de património municipal:

ID	Edifício Municipal	Estimativa de custo de intervenção (€)
EVN236	Museu Sebastião de Gama	89.000 €
EVN84	Mercado	138.406 €
EVN20	Posto de Turismo	0
EVN83	Junta de Freguesia	0
<b>Total</b>		<b>227.406 €</b>

Figura 72 - Estimativa de custos referentes à intervenção nos edifícios de património municipal

### 4.9.2. Estimativas de Intervenções em Espaço Público

Ao nível de intervenções em espaço público o município tem apostado em desenvolver projetos de requalificação urbana, reequacionando constantemente as infraestruturas existentes, com o objetivo de promover uma melhoria da qualidade de vida da população residente e visitante.

No quadro seguinte apresentam-se as estimativas referentes à implementação das duas intervenções previstas em espaço público com base nos anteprojetos desenvolvidos:

Propostas de Intervenção:	Estimativa de custo de intervenção (€)
Requalificação da Rua José Augusto Coelho e ruas adjacentes	3.915.000 €
Reperfilamento da Rua Sebastião da Gama (parcial)	165.000 €
	<b>4.080.000 €</b>

Figura 73 – Estimativas de custos das intervenções em espaço público

#### 4.10. Programa de Investimento Privado

Para a estimativa de custo do investimento privado partiu-se de uma outra premissa implícita na legislação de enquadramento, nomeadamente no dever de conservação do edificado a cada oito anos. Para efeito de programação estabelece-se que as intervenções em imóveis privados no prazo máximo previsto de programação da ORU Azeitão, horizonte temporal de 15 anos, podem e devem ser subdivididas em dois períodos de tempo de 8 e 7 anos, respetivamente.

Esta determinação reforça-se no RJUE ao estabelecer a obrigatoriedade dos edifícios serem objeto de obras de conservação, pelo menos uma vez em cada período de 8 anos, de acordo com o disposto no artigo 89.º desse regime jurídico, referente ao “Dever de Conservação” Estas obras visam manter os edifícios em boas condições, mantendo a segurança, salubridade e arranjo estético, contribuindo decisivamente para a melhoria da imagem urbana.

Assim, o programa de investimento privado com um horizonte temporal de 15 anos, subdividido em dois períodos de tempo de 1 a 8 e de 9 a 15 anos, associa ações necessárias dependendo do estado de conservação dos imóveis cuja classificação como se esclareceu anteriormente, se encontra dividida em Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo estados de conservação.

Foi considerado que, para os edifícios com classificação de Excelente e Bom, atendendo ao seu estado de conservação e sem necessidade de reparações significativas, apenas se deviam prever intervenções no segundo período temporal.

Nos edifícios com classificação de Médio no estado de conservação prevê-se haver intervenções repartidas em um terço/dois terços nos respetivos períodos temporais de 1 a 8 anos e 9 a 15 anos, ambicionando-se que todos os edifícios em Médios estados de conservação sejam alvo de ações de reabilitação.

Nos edifícios com classificação de Mau e Péssimo estado de conservação, ainda que já categorizados como ações urgentes, prevê-se intervenções repartidas em partes iguais, em ambos os períodos, através de ações de reabilitação suscetíveis de apoios fiscais e financeiros.

O próximo quadro descreve sucintamente como se podem processar os custos associados ao edificado privado, em função do estado de conservação, num espaço temporal de 15 anos. Nesta simulação estão ainda englobadas as estimativas de custo dos quatro edifícios considerados anteriormente como ações estruturantes privadas, permitindo somar todo o investimento privado em causa.

	1 a 8 anos	9 a 15 anos	Total do horizonte temporal (15 anos)	
Edificado Privado Estruturante	EVN6	1.305.945 €	1.305.945 €	
	EVN334	120.200 €	120.200 €	
	EVN47	493.310 €	493.310 €	
	EVN96+EVN97	248.175 €	248.175 €	
Restante Edificado Privado	Excelente		177.687 €	
	Bom		5.023.989 €	
	Médio	986.185 €	2.002.256 €	2.988.441 €
	Mau	601.439 €	601.439 €	1.202.878 €
	Péssimo	1.355.566 €	1.355.566 €	2.711.132 €
	Sub-total (€)	5.110.820€	9.160.937€	14.271.757 €

Figura 74 - Estimativa de custos de intervenção no edificado privado - Investimento Privado

Neste sentido está estimado um investimento privado na ordem dos catorze milhões, duzentos e setenta e dois mil euros para a conservação e reabilitação do edificado privado na ARU Azeitão.

#### 4.11. Programa de Investimento Global

O **Programa de Investimento Global** reflete sobre as estimativas das ações em edificado, público e privado e nas infraestruturas públicas pretendendo-se, com o quadro seguinte, sintetizar a estimativa de custo associado a toda a operação de reabilitação urbana prevista entre os anos de 2016 a 2031.

O valor global das estimativas de custos para intervenção no Edificado Público e Estruturante estima-se perto de dois milhões, e quatrocentos mil euros, o valor do restante para o Edificado Privado em doze milhões e cem mil euros e o valor da Infraestrutura Pública em quatro milhões e oitenta mil euros, perfazendo **a estimativa de custo global para a ORU de Azeitão que ultrapassa os dezoito milhões e quinhentos mil euros.**

	1 a 8 anos	9 a 15 anos	Total do horizonte temporal (15 anos)
<b>ESTIMATIVAS DE AÇÕES ESTRUTURANTES</b>			
<b>Infraestruturas Públicas Estruturantes</b>			
Requalificação da rua José Augusto Coelho e ruas adjacentes	3.915.000 €		3.915.000 €
Reperfilamento da rua Sebastião da Gama (parcial)	165.000 €		165.000 €
	<b>Sub-total (€)</b>		<b>4.080.000 €</b>
<b>Edificado Público e Privado Estruturante</b>			
Mercado/ Museu Sebastião da Gama/ Palácio Duques Aveiro/ Convento S. Domingos/ Hotel Nora Branca/ Museu Azeite Hotel	2.395.036 €		2.395.036 €
	<b>Sub-total (€)</b>		<b>2.395.036 €</b>
<b>Restantes Ações em Edificado</b>			
Excelente		177.687 €	177.687 €
Bom		5.023.989 €	5.023.989 €
Medio	986.186 €	2.002.256 €	2.988.442 €
Mau	601.439 €	601.439 €	1.202.878 €
Péssimo	1.355.567 €	1.355.567 €	2.711.133 €
	<b>Sub-total (€)</b>		<b>12.104.130 €</b>
<b>Total de Estimativas de Ações em edifícios/infraestruturas</b>			<b>18.579.167 €</b>

Figura 75 - Estimativas de Custos Públicos e Privados

Estimativa de Investimento Global (€)			%
Investimento Público	Edificado	227.407 €	1%
	Infraestruturas	4.080.000 €	22%
Investimento Privado	Edificado	14.271.760 €	77%
<b>Total de intervenção em edifícios e infraestruturas</b>		<b>18.579.167 €</b>	<b>100%</b>

Figura 76 - Estimativa de Investimento Global

O total de investimento estimado para a operação de reabilitação urbana de Azeitão, para o período de 2016 a 2031, ultrapassa os dezoito milhões e meio de euros, num esforço financeiro público de cerca de 23% contrapondo os 77% de esforço privado necessário.



## **5. PARTE IV BIBLIOGRAFIA**

## **6. EQUIPA TÉCNICA**



## 5. PARTE IV BIBLIOGRAFIA

### Estudos

CALADO, Margarida - Cidades e Vilas de Portugal – Azeitão, Lisboa: Editorial presença, 2º edição, 1994.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO GERAL, FINANÇAS E RECURSOS HUMANOS da Câmara Municipal de Setúbal - Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), CM Setúbal, 2015.

DIVISÃO MOBILIDADE DE IMAGEM URBANA da Câmara Municipal de Setúbal - Ante Projeto de Requalificação da Rua José Augusto Coelho e Adjacentes, CM Setúbal, 2013.

GABINETE DOS CENTROS HISTÓRICOS da Câmara Municipal de Setúbal - Manual de Boas Práticas de Intervenção no Património Histórico do Concelho de Setúbal, CM Setúbal, 2010.

GABINETE DOS CENTROS HISTÓRICOS da Câmara Municipal de Setúbal - Núcleos Históricos de Azeitão. Análise e Diagnóstico, Setúbal: Câmara Municipal de Setúbal, CM Setúbal, 2008.

MACEDO, Isabel Pratas Sousa de - Subsídios para um Manual de Reabilitação do Património de Azeitão. Monografia realizada no âmbito do Módulo VIII – Gestão de Projeto, Obra e Manutenção. Mestrado em Reabilitação Urbana e Arquitetónica, Lisboa: DGEMN/ISCTE, 2005.

MILHAZES, João Carlos – Levantamento Arquitetónico, Alçados da rua José Augusto Coelho e Praça do Rossio, em Vila Nogueira de Azeitão, Setúbal: CMS, 2015.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES - Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC). Lisboa: LNEC, Outubro/2007.

OFICINA DE ARQUITECTURA - Revisão do Plano Diretor Municipal de Setúbal, Relatório da 2.ª fase (Revisão), 2011.

OLIVEIRA, Joaquim - Subsídios para a sua Monografia. Freguesia de São Lourenço, 1994.

PIMENTEL, José Cortez - Arrábida – História de uma Região Privilegiada, Setúbal: Edições INAPA, 1992.

REIS, Isabel e RAMINHAS, Vasco - Diagnóstico Social da Área de Enquadramento da ARU de Azeitão. CM Setúbal: DURB/DIPU, 2016.

SOUSA, Padre Manuel Frango - Freguesia de São Lourenço de Azeitão, 1980.

### Legislação

Aviso n.º 8580/2013, de 5 de julho, Delimitação de áreas de Reabilitação Urbana, Diário da República, 2.ª série, n.º 128;

Aviso n.º 13473/2015, de 18 de novembro, Alteração à delimitação da área de Reabilitação Urbana de Setúbal, Diário da República, 2.ª série, n.º 226;

Decreto-lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro, Estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), Diário da República, 1.ª série – A, n.º 291, alterado pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Diário da República, 1.ª série, n.º 173;

Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, procede à reforma da tributação do património, aprovando os novos códigos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), Diário da República, 1.ª série-A, n.º 262 (última atualização: Leis 82-B/2014 e 82-D/2014, de 31 de dezembro);

Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, Aprova a definição do conceito fiscal do prédio devoluto, Diário da República, 1.ª série, n.º 152;

Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, Aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Diário da República, 1.ª série, n.º 206, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Diário da República, 1.ª série, n.º 157;

Despacho n.º 1583/2013, de 25 de janeiro, Alteração ao Regulamento da Organização dos Serviços do Município de Setúbal, Diário da República, 2.ª série, n.º 18

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) com última atualização Lei 64/2015, de 1 de julho

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), Diário da República, 1.ª série, n.º 157, procede à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, alterando o código civil, o código do Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, Diário da República, 1.ª série – A, n.º 41;

Regulamento n.º 207/2013, 3 de junho, Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), Diário da República, 2.ª série, n.º 106;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), Diário da República, 1.ª série-B, n.º 82, foi deliberada a alteração pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2008, de 5 de junho, Diário da República, 1.ª série, n.º 108;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/1994, de 10 de agosto, Plano Diretor Municipal de Setúbal, Diário da República, 1.ª série-B, n.º 184;

Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho, Estratégia Nacional para a Habitação Desafios e Mudança, DR, 1ªsérie, nº136.

### **Endereços eletrónicos**

INE – Instituto Nacional de Estatística, [www.ine.pt](http://www.ine.pt);

Inventário do Património Arquitetónico. Várias fichas, DGPC/SIPA, [www.monumentos.pt](http://www.monumentos.pt)

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

Património Classificado ou em Vias de Classificação. Várias fichas, DGPC, [www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt)

Plano Estratégico para o Turismo na Região de Lisboa 2015-2019, [www.am-lisboa.pt](http://www.am-lisboa.pt);

Fundo Jessica [www.fundojessicaportugal.org](http://www.fundojessicaportugal.org);

Portugal 2020 [www.portugal2020.pt](http://www.portugal2020.pt);

### **Imagens**

Imagens recolhidas pela Equipa de Reabilitação Urbana e pelo Serviço Municipal de Comunicação e Imagem

## 6. EQUIPA TECNICA

### **Coordenação Geral:**

Departamento de Urbanismo

Diretora de Departamento de Urbanismo – Ana Rita Carvalho

Consultor Externo - Fernando Travassos

Coordenação da Equipa de Reabilitação Urbana - Rita Vilhena Barreiro

### **Elaboração:**

Equipa de Trabalho de Reabilitação Urbana:

Florbela Sousa

Jesus Banza

Miguel Albon

Pedro Andrade

Telma Santos

Vanessa Norberto

Com a colaboração de:

Abel Rafael

André Catalão

Carina Santo

Ricardo Narciso

Vanda Guerra

E ainda outros serviços municipais