



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana 3 - Manique do Intendente



ÍNDICE

PARTE I	3
01 INTRODUÇÃO	3
02 CARACTERIZAÇÃO DA ARU 3	7
03 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	10
04 METODOLOGIA DE TRABALHO	13
05 LEVANTAMENTO.....	15
05.1 EDIFICADO.....	15
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL.....	28
05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE.....	30
05.4 ESPAÇO PÚBLICO.....	32
05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES	34
05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS.....	35
PARTE II	36
06 DIAGNÓSTICO.....	36
06.1 CRUZAMENTO DE DADOS	36
06.2 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO	39
06.3 ANÁLISE SWOT / FOFA.....	40
PARTE III	41
07 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO.....	41
07.1 ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA	41
07.2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS	42
07.3 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO.....	43
07.4 PRAZO DE EXECUÇÃO	43
07.5 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU	43
07.6 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....	44
07.7 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	48
07.8 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	51
07.9 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO	53
07.10 ENTIDADE GESTORA.....	54
GLOSSÁRIO	56
ANEXOS	58

PARTE I

01 | INTRODUÇÃO

ENQUADRAMENTO DA ARU3 NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca de 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o país, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do sistema de circulação pedonal vs viária, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

O Município de Azambuja tem desenvolvido vários esforços no âmbito da reabilitação, nomeadamente:

- O Programa Pólis, em Azambuja, decorreu entre 2004-2008, repartiu-se em seis fases, com um custo de cerca de 8 milhões de euros, financiado a 55% por verbas comunitárias a fundo perdido, cujas principais obras foram: substituição e redimensionamento das redes de abastecimento de água, residuais domésticas e pluviais; reordenamento do trânsito, requalificação do Campo da Feira, criação do Jardim Urbano de Azambuja, do Jardim da Quinta da Areeira, e das rotundas localizadas nas entradas Poente e Nascente da vila;



Foto 1: Remodelação de infraestruturas



Foto 2: Rotunda nascente



Foto 3: (Antes) Antigas oficinas do Município



Foto 4: (Depois) Criação do jardim urbano



Foto 5: (Antes) Antigo Campo da Feira



Foto 6: (Depois) Reordenamento urbano do Campo da Feira

- Arranjo da Praça dos Imperadores em 2002 que a tornou num espaço pedonal sem circulação viária, pela repavimentação com calçada e colocação de obstáculos à entrada de cada eixo;



Foto 7: (Antes) Praça dos Imperadores



Foto 8: (Depois) Praça dos Imperadores após intervenção

- Reordenamento da Rua 25 de Dezembro, em Vale Brejo, freguesia de Aveiras de Cima, com substituição das redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e pluviais e execução de passeios;
- Reordenamento da Rua 25 de Abril, em Maçussa, com substituição das redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e pluviais, substituição dos pavimentos e implementação de medidas para a acalmia do trânsito (lombas redutoras de velocidade);
- Empreitadas integradas na candidatura “Projeto Integrado de Regeneração Urbana da Azambuja”;
- Reordenamento urbano do Largo da República, em Aveiras de Cima.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidades públicas (Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

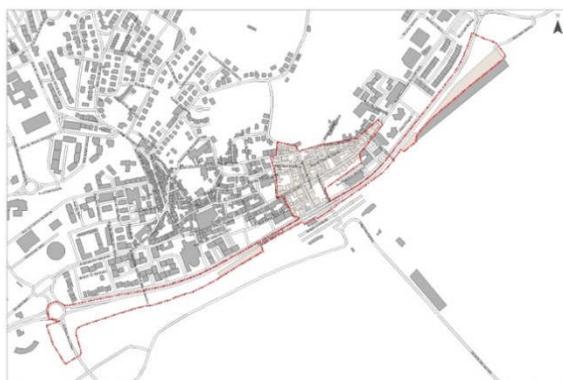
Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) decidiu criar a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (LT-SRU).

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT. Esta foi fundada em 2009 e atualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

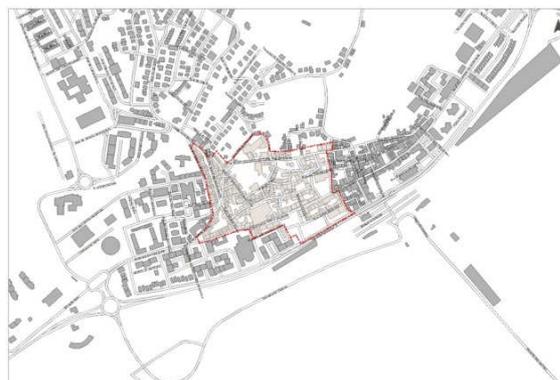
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito de atividade da LT-SRU, o Município de Azambuja decidiu criar as seguintes áreas de reabilitação urbana:

- Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja, aprovada a Delimitação a 27 de junho de 2013, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 2 de agosto de 2013.
- Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja, aprovada a Delimitação a 12 de dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 3 de janeiro de 2013.
- Área de Reabilitação Urbana 3 de Manique do Intendente, aprovada a Delimitação a 12 de dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 3 de janeiro de 2013.



Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja



Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja



Planta 3: Área de Reabilitação Urbana 3 de Manique do Intendente

02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 3

LOCALIZAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 3 situa-se em Manique do Intendente, concelho de Azambuja e distrito de Lisboa. Centrando-se na Praça dos Imperadores, abrange parte do núcleo consolidado de Manique do Intendente, encontrando-se delimitada a norte pela Rua Pina Manique, a sul pela Rua D. Maria I, Largo 1º de Maio e Travessa de Trajano, a este por terrenos particulares e a oeste pela Rua António Ferreira Camilo e Rua de Augusto.

Situada no norte do concelho, a cerca de 26 km da vila de Azambuja, 72 km de Lisboa e 27 km de Santarém, a vila de Manique do Intendente é o maior aglomerado da freguesia com o mesmo nome, da qual é sede.

A paisagem envolvente a Manique do Intendente é constituída maioritariamente por mosaico agrícola, apresentando quintas de pequena e média dimensão a nordeste, a Ribeira do Judeu e grandes unidades florestais a sul.



Foto 9: Ortofotomapa de enquadramento e localização (Fonte: GoogleEarth)

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Com origem no prazo de Alcoentrinho, a povoação de Manique do Intendente foi assim denominada em 1791, por determinação da Rainha Dona Maria, que concede ao Intendente Pina Manique o senhorio dessas terras. Manique do Intendente passou nesta altura a sede de concelho, embora por pouco tempo, já que este foi extinto em 1836.

“Diogo Inácio de Pina Manique (1733-1805) desempenhou vários cargos no tempo do Marquês de Pombal, tendo sido nomeado Intendente da Polícia em 1780 (no reinado de D. Maria I), função que acumulou com as que então já detinha. A sua ação pautou-se pela implementação de uma série de melhoramentos, quer de infraestruturas quer ao nível da segurança na cidade de Lisboa, mas também pela perseguição que moveu a todos quantos apoiavam os ideais revolucionários oriundos de França, acabando por ser afastado do cargo em 1803, por imposição do governo francês, depois dos problemas registados com o embaixador, o General Lannes.”¹

“O Intendente cogitou um projeto ambicioso para aplicar nas suas terras, seguindo a sua linha de pensamento e atuação. Distribuiu foros antecipadamente, com prédios urbanos e rurais, estes em lugares como a Charneca do Parô, Vale de Mancebo e Cabeço.(...)”

A nova Manique do Intendente teria provavelmente um projeto cuidadosamente pensado, que incluía um palácio, uma igreja paroquial, pelourinho, casas para juízes e vereadores e Câmara, para além das habitações comuns. Aos habitantes de Alcoentrinho juntaram-se colonos açorianos, que se instalaram no local denominado Ilhas, topónimo ainda presente na atualidade. A maioria das obras decorreram entre 1791 e 1800, tendo o Intendente pedido um empréstimo de 32 contos de reis para levar a sua obra para a frente. Infelizmente, a sua queda em desgraça não permitiu o prosseguimento das obras, e a sua morte (1805) deixou a família com graves problemas financeiros. O seu sonho morreu também.

A povoação a que o Intendente aspirou apenas pode ser adivinhada pelas reduzidas partes que foram efetivamente construídas e que se mantiveram de pé até hoje. Um Palácio com igreja, de feição monumental, que era o extremo visual da estrada de acesso à vila, orientada a Lisboa, feita em linha reta, até encontrar uma colina demasiado alta para ser transposta. Atravessa a ribeira do Judeu na Ponte D. Maria. Mais em baixo da encosta, relativamente ao palácio, a nascente do eixo de Lisboa, uma praça hexagonal foi erguida, não obstante o seu lado Sul, ocupado pela União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa, ser de construção recente. Nela ergue-se, a Norte, a Casa de Câmara e Cadeia. No seu centro, eleva-se o pelourinho, assente em quatro degraus poligonais.”²

¹ IGESPAR Palácio de Pina Manique, <http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/pesquisa/geral/patrimonioimovel/detail/74740/>

² Marques, Cátia Gonçalves, **Manique do Intendente – Uma Vila Iluminista**, Prova Final de Licenciatura em Arquitetura, Junho de 2004, Departamento de Arquitetura da FCTUC <https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/5515/1/Manique%20do%20Intendente-Uma%20vila%20iluminista.pdf>

ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

De acordo com o CENSOS 2011, o aglomerado urbano de Manique do Intendente tem 908 residentes, sendo que no total a freguesia tem 1157 residentes.

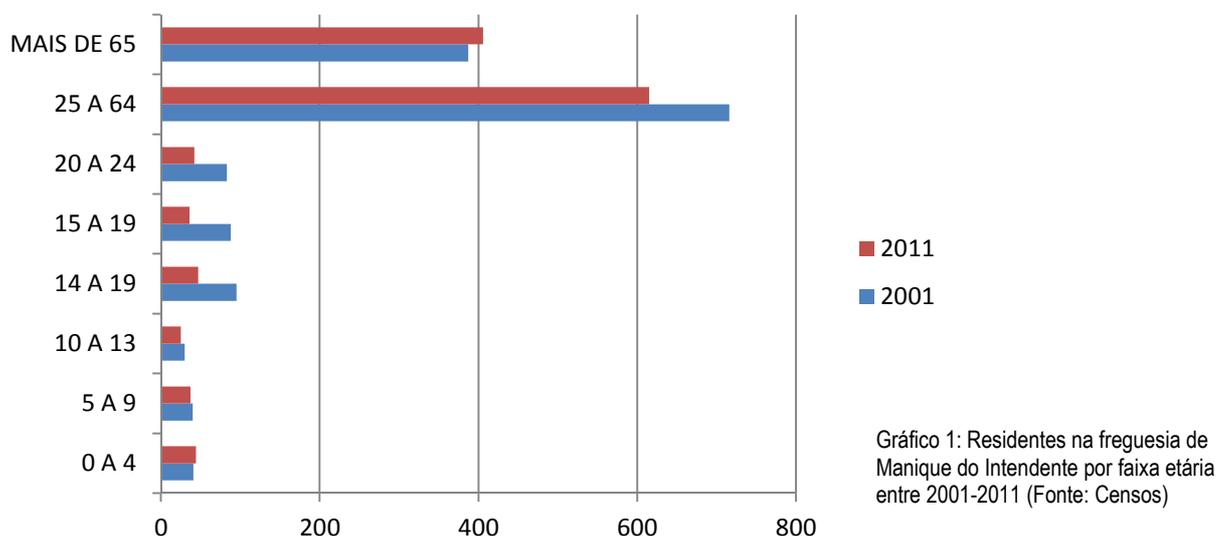
Considerando que o Censos 2001 registou 1005 residentes no aglomerado, concluímos que entre 2001 e 2011 se perderam neste aglomerado 97 residentes, uma variação de -9,65%.

O censo 2001 registou 1392 residentes na freguesia, verificando-se assim que a freguesia perdeu no total 235 residentes, uma variação de -16,88%, superior, portanto, à registada no aglomerado de Manique do Intendente.

RESIDENTES NA FREGUESIA DE MANIQUE DO INTENDENTE POR FAIXA ETÁRIA

Censos\Faixa etária	0 a 4	5 a 9	10 a 13	14 a 19	15 a 19	20 a 24	25 a 64	MAIS DE 65
2001	41	40	30	95	88	83	716	387
2011	44	37	25	47	36	42	615	406
%	7,3	-7,5	-16,7	-50,5	-59,1	-49,4	-14,1	4,9

Quadro 1: Residentes na freguesia de Manique do Intendente por faixa etária entre 2001-2011 (Fonte: Censos)



Da análise da variação da população por faixa etária, verifica-se à exceção dos grupos de 0 aos 4 anos e de mais de 65 anos, o decréscimo dos residentes.

03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado com a alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU3 que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

Após a aprovação da ARU3 e respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao RJUE.

2 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual versão) agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

3 | PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto.

3.1 No âmbito do Eixo Estratégico 2 - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental, é definido o objetivo estratégico “Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional.”

3.2 No âmbito do Eixo Estratégico 3 - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana, são definidos os objetivos estratégicos:

3.2.1 “Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas, e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade”;

3.2.2 “Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.”

3.3 No âmbito das Normas Específicas do Sector “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão” é estabelecida a diretriz de nível municipal:

3.3.1 “Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e espaço público mais rigorosos, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.”

4 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

ORDENAMENTO

A ARU 3 encontra-se, na sua quase totalidade, classificada como **espaço urbano** de aglomerado do tipo C. A nascente, contudo, encontramos uma “franja” de terreno classificada como **espaço agrícola** não integrado na Reserva Agrícola Nacional. Nesta “franja” não existem quaisquer construções, tratando-se de uma área de traseiras da Travessa de César.

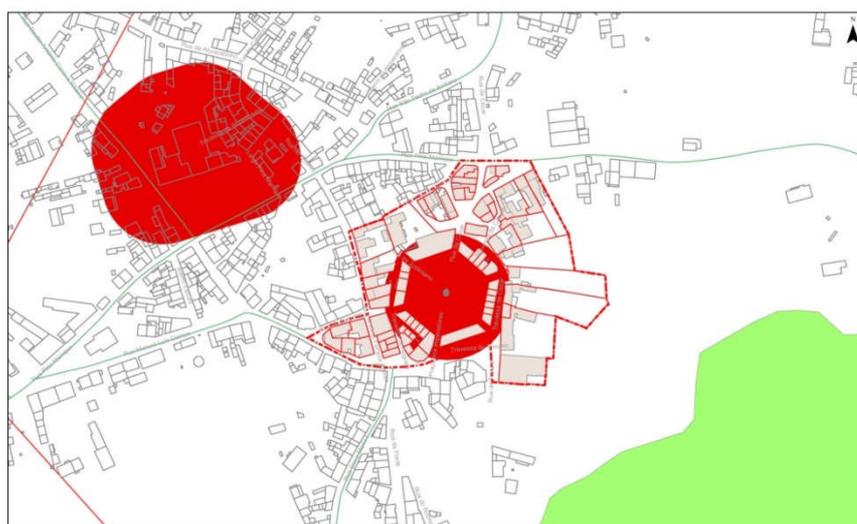
O artigo 31.º do Regulamento do PDM, que se refere aos aglomerados urbanos do tipo C, determina que nas malhas urbanas dos aglomerados deverão ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse, sendo que, as áreas não ocupadas devem visar prioritariamente a produção de solo urbano que possibilite a implantação de equipamentos sociais.



Planta 4: Extrato da planta de ordenamento do PDM

CONDICIONANTES

Grande parte da ARU 3 encontra-se integrada na área de proteção (50m) ao pelourinho situado no centro da Praça dos Imperadores, que se encontra classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 23122 de 11 de Outubro de 1933 – Boletim n.º 123 da DGEMN.



Planta 5: Extrato da carta de condicionantes do PDM

- Estradas Municipais
- Linhas Média Tensão
- Reserva Agrícola Nacional Condicionantes
- Zonas de Proteção (50m)

04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

O trabalho desenvolvido dividiu-se em quatro fases e consistiu na seguinte metodologia:

FASE 1 | SESSÃO PÚBLICA

No dia 29 de janeiro de 2013, realizou-se uma sessão pública na Junta de Freguesia de Manique de Intendente pelas 20.00h, apresentada pela Vereadora Ana Ferreira, responsável pelo pelouro da Reabilitação Urbana, com o intuito de informar e sensibilizar os moradores a colaborarem no processo.

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu entre 6 de fevereiro e 26 de março de 2013.

Este foi executado por uma equipa de 3 técnicos superiores do município de Azambuja e LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

A metodologia adotada foi iniciar a caracterização de todo o edificado pelo exterior, seguido de levantamento ao interior com inquérito porta-a-porta e visita quando autorizada.

As tarefas principais abrangeram averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior /interior.

Foi criada uma base de dados Access onde está concentrada toda a informação, no entanto, esta encontra-se subdividida em 3 níveis: propriedade; edifício e unidade. (ver quadros na página seguinte)

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

De abril a maio de 2013, iniciou-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, pesquisa de processos municipais para complementar informação de campo, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT, elaboração de plantas temáticas e espaço público.

Para as plantas foi utilizado o software ArcGIS/SIG, que estabelece uma relação com a base Access.

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico foi apresentado e discutido com o executivo municipal até fim de 2013 e será submetido à aprovação da Assembleia Municipal.

01 - Identificação da Propriedade

Concelho: 1103 ARU Quarteirão N.º de Propriedade

Código da Propriedade

Data da visita: 30-05-2013 Condição do Terreno:

Arruamento

N.º de Polícia Código Postal Localidade

Processo Municipal

Artigo Matricial

RM - Área Total do Terreno 0

RM - Área de Implantação do Edifício 0

RM - Área Bruta de Construção 0

RM - Área Bruta Dependente 0

RM - Área Bruta Privativa 0

RM - Área Descoberta 0

Área do Prédio 0

Tipo de Proprietário Tipo de Propriedade

Observações:

Quadro 2: Formulário para a 'Propriedade'

02 - Edifícios

Código de Propriedade Código de Edifício

Caracterização do Edifício

Área Bruta de Construção 0 Área de Implantação 0

N.º de Piso acima do solo N.º de Piso abaixo do solo Equipamento Colectivo

Revestimento da Cobertura Tipo de Estrutura da Cobertura

Último Piso Tipo de Estrutura

Revestimento Dominante Cor Dominante Caixilharia

Class. Patrimonial Oficial Classificação Patrimonial

Época de Construção

Elementos Valorativos Exteriores

Cantarias Azulejos Guardas

Frisos e Relevos Caixilharias Vitrais

Classificação das Anomalias de elementos funcionais - Edifício

Estrutura Cobertura Elementos Salientes

Paredes Exteriores Caixilharia e Portas Ext. Disp. de protecção contra queda

Quadro 3: Formulário para o 'Edifício'

03 - Unidades

Código SIG Edifício N.º de Unidade Código de Unidade

Código de Propriedade Visitada Data da visita: 30-05-2013

Identificação das Unidades

Nome do Proprietário

Morada

NIF Telefone

Email

Caracterização das Unidades

Localização

N.º de Divisões Ocupação Uso

Nome do Estabelecimento

Dinâmica Imobiliária Intenção de fazer obras

Certificação Energética Energias Renováveis

Local de Estacionamento

Quadro 4: Formulário para a 'Unidade/Fração'

04 - Inquérito Social

N.º de registo [Novo]

Código de Unidade

Sexo Idade 0

Nacionalidade/ Origem

Nível de Ensino

Condição perante o trabalho

Sector de Actividade

Local de Trabalho/ Estudo

Quadro 5: Formulário para o 'Inquérito Social'

05 | LEVANTAMENTO

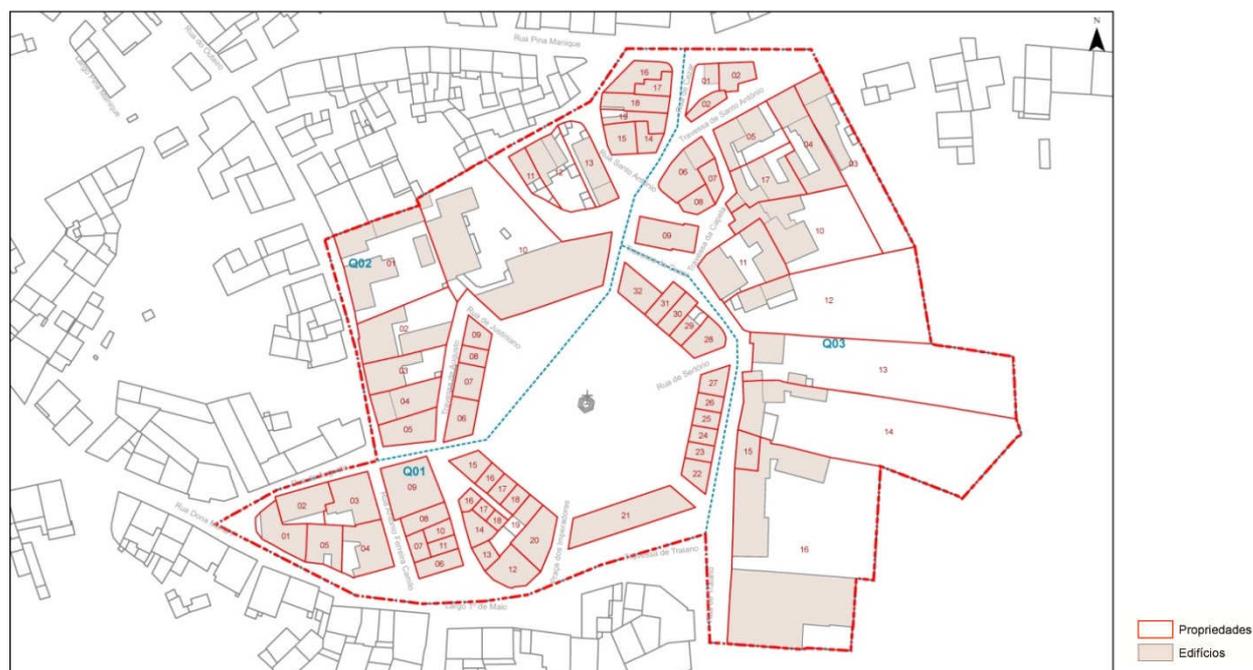
05.1 EDIFICADO

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente tem 26.722,24 m², é composta por 68 prédios (no levantamento, 'prédio' é designado por 'propriedade'), 95 edifícios e 108 frações/idades, sendo que 57 são habitacionais e 51 não habitacionais. A ARU3 é tendencialmente habitacional, no entanto o elevado número de construções anexas para armazéns/adegas/garagens explicam os valores apresentados.

No quadro abaixo apresentado verifica-se que o **Índice de Construção é 0,49**, a área bruta de construção média por fogo é de 123 m² e a média de número de pisos não atinge os 2.

Quanto à identificação de propriedade, foi possível obter 45% de artigos matriciais através de processos municipais e indicação de proprietários, assim como 85% do nome dos proprietários. No entanto, alguns edifícios desocupados e uma ruína ainda têm o nome e artigo matricial por identificar.



Planta 6: Delimitação de Propriedade

Quarteirões	Propriedades	Edifícios	Frações	Frações habitacionais	Frações não habitacionais
1	32	35	39	27	12
2	19	28	36	15	21
3	17	32	33	15	18
Total	68	95	108	57	51

Quadro 6: Propriedades, Edifícios e Frações

Índice de construção	0,49
Área de Propriedade - Média	279 m ²
Área de Implantação - Média	107 m ²
Área de Logradouro - Média	127 m ²
Área Bruta de Construção por Fração - Média	123 m ²
Nº Frações por Propriedade - Média	1,5
Nº de Pisos - Média	1,36
Artigos Matriciais Identificados (%)	44 %
Nomes de Proprietários Identificados (%)	95 %

Quadro 7: Áreas gerais e outras informações

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quanto ao estado de conservação dos edifícios, a ARU de Manique é caracterizada por três grupos:

- **Excelente e Bom**, corresponde a **81%** dos edifícios, necessitam de pouca manutenção ou nenhuma;
- **Médio**, corresponde a **15%** dos edifícios, necessitam de obras de conservação não estruturais;
- **Mau e Péssimo**, corresponde a **4%** dos edifícios, necessitam de obras de reabilitação profundas.

Apesar de ser uma representação pequena é importante concentrar esforços neste último grupo, evitando alastrar a degradação aos edifícios adjacentes e desvalorizando o contexto urbano.

Excelente – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.

Bom – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Médio – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução.

Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

Mau - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Péssimo - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica. ¹



Planta 7: Estado de Conservação Geral

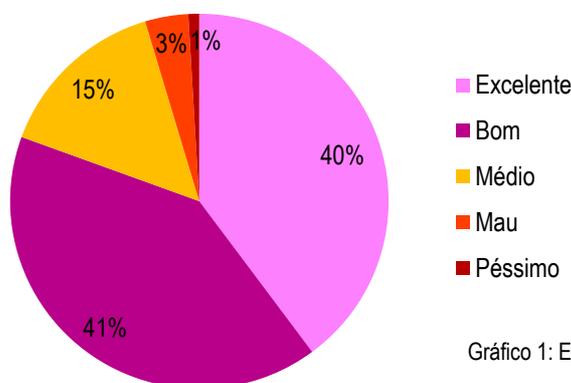


Gráfico 1: Estado de Conservação

Estado de Conservação	Nº de Frações	Custo de m ²	Area	Custo Estimado	Custo Estimado
Excelente	43	0 €/m ²	5.004,30	0.00 €	
Bom	44	150 €/m ²	5.101,65	765.247,50 €	1.659.672,50 €
Médio	16	350 €/m ²	2.555,5	894.425,00 €	
Mau	4	600 €/m ²	425,15	255.090,00 €	
Péssimo	1	850 €/m ²	84,42	71.757,00 €	326.847,00 €
Total	108	-	13.171,02 m²	1.989.419,50 €	1.986.519,50 €

Quadro 8: Custos estimados

¹ O estado de conservação foi aferido de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Guia do NRAU de Instruções de Aplicação.

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada maioritariamente por edifícios de acompanhamento (55%), contudo existem vários edifícios com dissonâncias a salientar (9%), seja pela falta de escala comparativamente com a envolvente ou pelos materiais de revestimento aplicados.

- **Notável** - Edifício que apresenta características arquitetónicas e construtivas representativas de uma época e/ou denota qualidade de composição arquitetónica de interesse, bem como um cuidado especial na seleção e aplicação de materiais de acabamento de elevada qualidade.



Foto 10: Casa da Câmara



Foto 11: Capela de St. António

- **Acompanhamento** - Edifício que apesar de não apresentar qualidade arquitetónica e construtiva notável, contribui para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se insere.



Foto 12 e 13: Acompanhamento



- **Sem relevância** - Edifício que não apresenta qualidade arquitetónica, mas também não é dissonante, é um elemento comum na malha urbana.



Foto 14 e 15: Sem relevância

- **Dissonante** - Edifício que apresenta elementos que se tornam dissonantes, nomeadamente: alterações de volumetria, descontinuidade da frente urbana, alteração de proporções de vãos, alteração de revestimentos, bem como outras características arquitetónicas e construtivas.



Foto 16 e 17: Dissonante

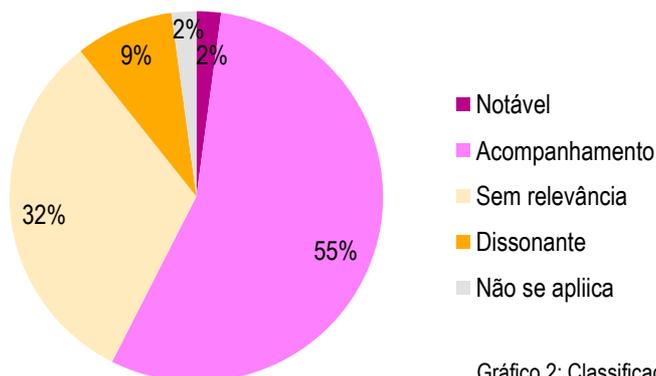


Gráfico 2: Classificação patrimonial

TIPO DE ESTRUTURA

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada por diversos tipos de estrutura, sendo que a predominante é alvenaria mista de pedra irregular e tijolo maciço (41%), seguido de betão armado (35%) - sistema de construção recente, blocos de adobe (12%) e mista (8%) – sistema que

conjuga paredes em alvenaria mista com perfis metálicos ou betão armado. Verifica-se que o sistema estrutural tradicional é maioritário, no entanto, alguns necessitarão de reforço.

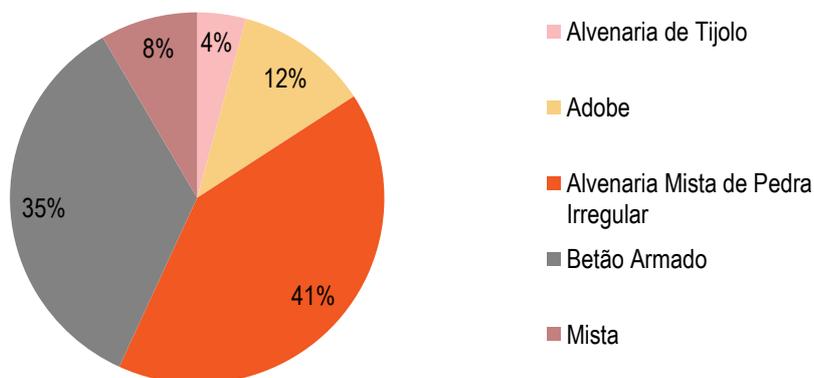


Gráfico 3: Tipo de estrutura

ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada maioritariamente por construção a partir dos anos 50 (41%), sendo que existe uma divisão similar entre as construções até 1900 (29%) e entre 1900 a 1950 (30%).

De acordo com o estudo «Manique do Intendente – Uma Vila Iluminista» de Cátia Marques, em 1802 a Praça albergava 18 fogos, correspondendo esse número a três bandas, de seis casas, erguidas. Sendo que a praça mantém quatro bandas (que terão albergado 24 fogos) em tudo semelhantes, não é possível saber quando foi construída a quarta, nem qual o motivo para não ter sido levantada de imediato.

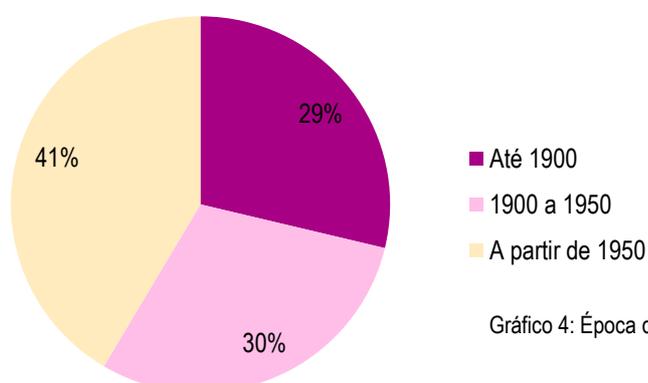


Gráfico 4: Época de construção

NÚMERO DE PISOS

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada maioritariamente por construções de 1 piso (66%), que se localizam por toda a área, excepto os edifícios da Praça dos Imperadores que são constituídos por 2 pisos. Os únicos dois prédios de 3 pisos situam-se no Largo 1º de Maio.

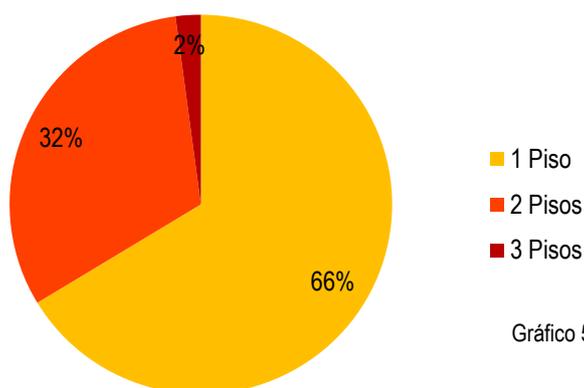


Gráfico 5: Número de pisos



Alçada Fotográfica Retificada – Praça dos Imperadores

TIPO DE PROPRIETÁRIO

- As unidades/frações da ARU3 são maioritariamente de domínio privado (92%), existindo apenas dois tipos de proprietários públicos: o Município de Azambuja (Casa da Câmara, Centro de Dia e Apoio Domiciliário da Casa do Povo de Manique do Intendente e Associação dos Produtores Agrícolas de Manique do Intendente e Maçussa - APAMIM) e a União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa (Sede da União de Freguesias e Posto da Portugal Telecom).

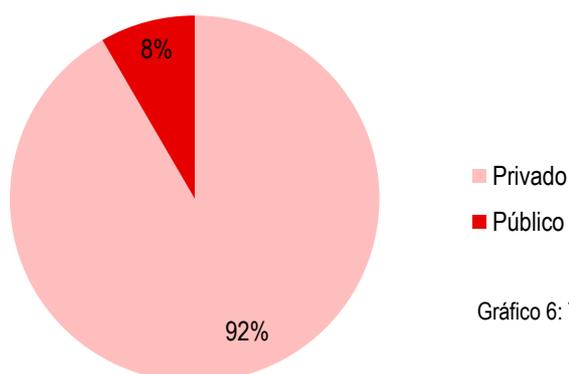


Gráfico 6: Tipo de proprietário

SITUAÇÃO DAS FRAÇÕES

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada por diversas situações quanto à situação das frações/unidades. Apesar de mais de metade (54%) das frações estarem ocupadas permanentemente para habitação ou outro uso, o nível de desocupação é alto (24%) dado que os proprietários estão emigrados (França/Alemanha/Suíça) ou residem noutros locais (Maçussa/Azambuja/Cartaxo/Lisboa/Queluz/Palmela/Venda do Pinheiro). A média nacional de alojamentos vagos em 2011 (Censos 2011) era de 12%, contudo Manique apresenta mais do dobro desse valor. A isto juntam-se as habitações ocupadas sazonalmente (13%), de residentes que apenas permanecem em Manique ao fim-de-semana ou períodos de férias. Existem cerca de 6% de frações, em que não foi possível aferir o estado de ocupação, dado a ausência de residentes ou falta de informação.

Como pode ser aferido pela planta abaixo, a ocorrência de frações ocupadas/desocupadas/ocupadas sazonalmente está dispersa por toda a área, não havendo um padrão quanto à sua localização.



Planta 8: Situação geral das frações

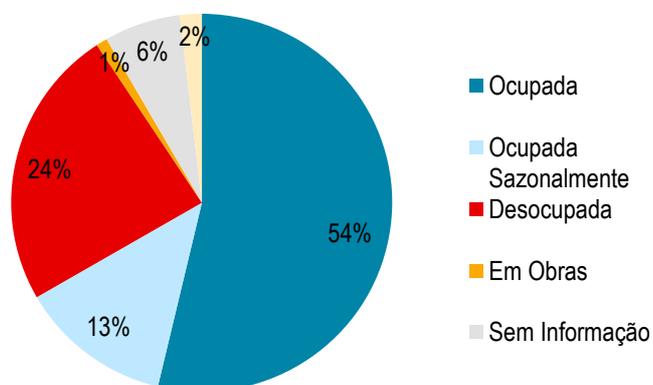


Gráfico 7: Situação das frações

USOS

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é tendencialmente habitacional (52%), com armazém/garagem a representarem o segundo uso de maior expressão (24%), seguido de comércio/serviços/restauração (12%). É de notar que uma parte dos armazéns/garagens, se encontra associada a uma propriedade com habitação e que os usos não habitacionais se distribuem um pouco por toda a área e não se concentram exclusivamente na Praça dos Imperadores.



Planta 8: Usos

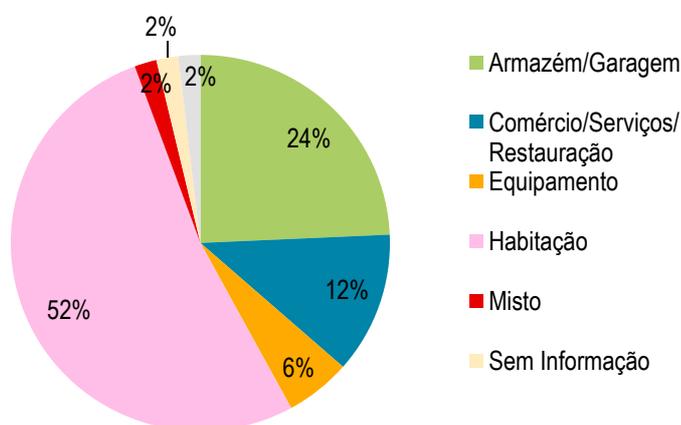


Gráfico 8: Usos

ARRENDAMENTO

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente não tem um mercado de arrendamento ativo, com apenas 8% das frações (habitacionais - 5%; e não habitacionais -3%) são arrendadas, encontrando-se bastante abaixo da média nacional de 20% (Censos 2011).

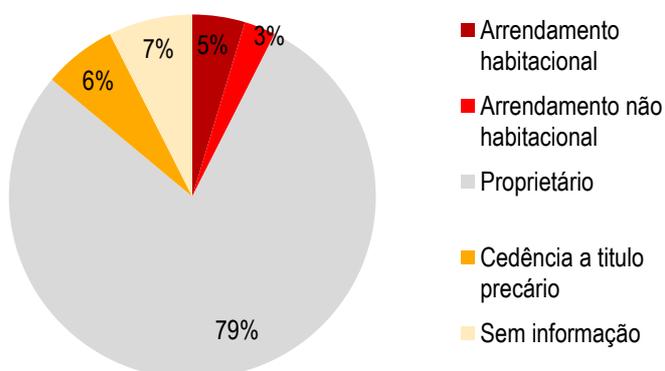


Gráfico 9: Arrendamento

Valores (€)	Frações habitacionais	Frações não habitacionais
100 – 200	2	2
400	-	1
Total	2	3

Quadro 9: Valores de frações arrendadas

FRAÇÕES VISITADAS

Da totalidade das 107 frações, 56 habitacionais e não habitacionais não foram visitadas pelo interior, o que representa 52% do universo levantado.

Existe desta forma uma margem de erro quanto ao estado de conservação atribuído, contudo a caracterização exterior também se considera reveladora do estado interior.

O motivo pelo qual não foi possível visitar o interior prende-se essencialmente com as seguintes razões:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente o Município de Azambuja ou a LT-SRU, para a marcação de uma visita conforme aviso colocado no correio;
- frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada na fração, apesar de terem respondido ao questionário.

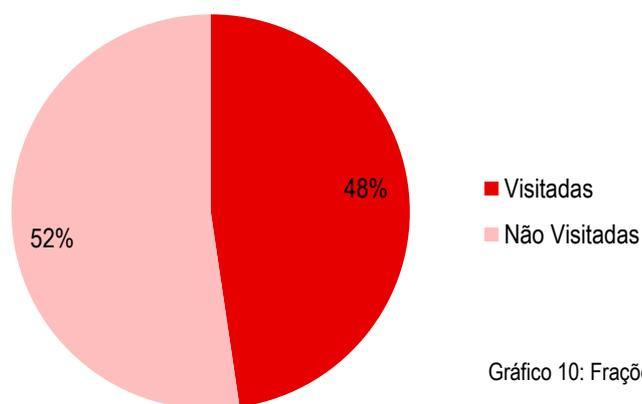


Gráfico 10: Frações visitadas

Excelente	25
Bom	23
Médio	7
Mau	1
Total	54

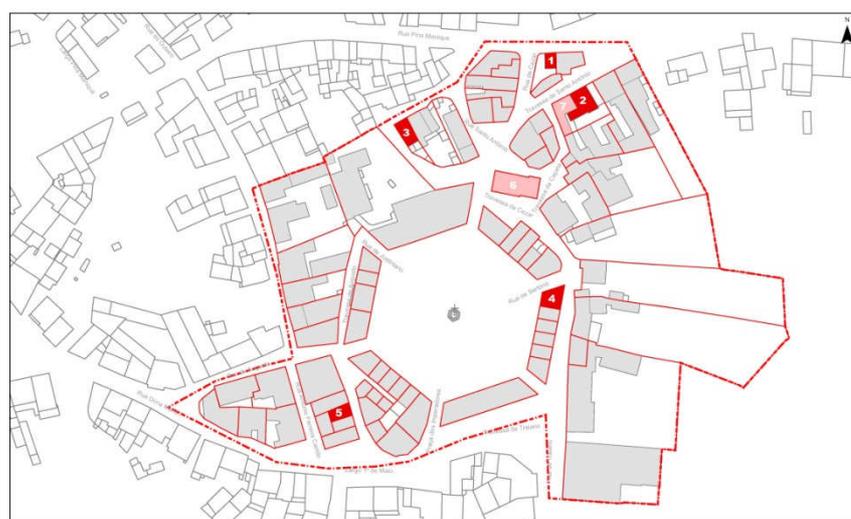
Quadro 10: Estado de conservação das frações não visitadas

INTERVENÇÕES URGENTES E MAU/PÉSSIMO ESTADO

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente tem 5 edifícios, cujo estado de conservação ou elementos construtivos se encontram em risco de segurança (perigo de queda para a via pública) ou saúde pública (insalubridade de terrenos ou pragas).

Estes encontram-se entre mau e péssimo estado de conservação, à exceção do edifício 5 que foi classificado como médio, pois apesar de ser considerado intervenção urgente apresenta um problema pontual de fácil resolução.

O edifício 6 (Capela de St^o. António) apresenta patologias graves que o classificam em mau estado.



Planta 9: Risco de segurança e mau estado

RISCO DE SEGURANÇA PÚBLICA E SALUBRIDADE

Estado de Conservação: **Péssimo** | Área da Propriedade **93,59 m²**, Área Bruta de Construção **84,42 m²**

Motivo: estrutura com desagregação de elementos, comprometendo a sua estabilidade.

Paredes com grandes cedências que indiciam risco de desabamento total.



Foto 18 e 19

Estado de Conservação: **Médio** | Área da Propriedade **288,42 m²**, Área Bruta de Construção **93,17 m²**

Motivo: portas acessíveis por pessoas a partir do exterior sem dispositivos de fecho seguros.



Foto 20 e 21

Estado de Conservação: **Mau** | Área da Propriedade **92,52 m²**, Área Bruta de Construção **56,85 m²**

Motivo: cobertura com alteração da geometria, indiciando grave deterioração da estrutura subjacente, consequência da ruína de elementos resistentes primários; caixilharia e portas com elementos deteriorados e removidos, que podem motivar acidentes graves.



Foto 22 e 23

Estado de Conservação: **Mau** | Área da Propriedade **65,82 m²**, Área Bruta de Construção **131,64 m²**

Motivo: cobertura com alteração da geometria, indiciando grave deterioração da estrutura subjacente, consequência da cedência de elementos resistentes primários; revestimentos de paredes em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total.



Foto 24 e 25

Estado de Conservação: **Bom** | Área da Propriedade **44,82 m²**, Área Bruta de Construção **44,82 m²**

Motivo: antena tv em risco de queda, solta, pendente.

Apenas a antena configura risco para a via pública, não o edifício.



Foto 26 e 27

MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Área da Propriedade **155,09 m²**, Área Bruta de Construção **155,09 m²**

Motivo: escadas com falta/degradação de elementos estruturais (ex., vigas de apoio partidas, ataque biológico em escadas de madeira), indiciando risco de colapso; tetos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas.



Foto 28, 29 e 30

Área da Propriedade **288,42 m²**, Área Bruta de Construção **81,57 m²**

Motivo: placas de revestimento de tetos em risco de queda, podendo causar ferimentos ou danificar bens; caixilharia já sem vidros permitindo a entrada pontual de água da chuva.



Foto 31 e 32

05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

IDADE DA POPULAÇÃO E ESCOLARIDADE

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada por uma população de faixa etária variada, sendo que os extremos apresentam valores iguais, até 20 anos (23%) e maior de 65 anos (23%). A faixa etária menos representada é a meia-idade, entre os 31 e 50 anos (10% cada).

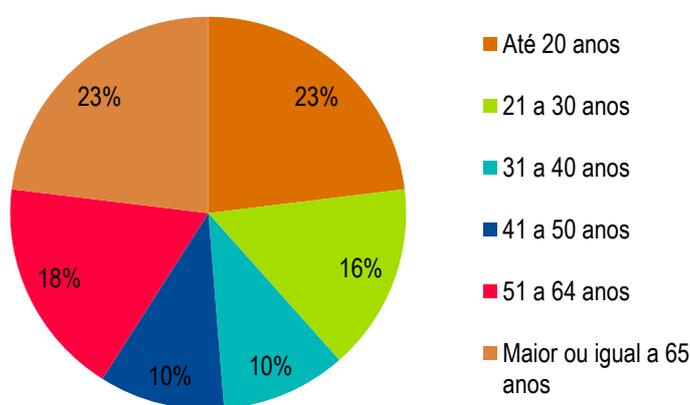


Gráfico 11: Idade dos residentes

Quanto ao nível de escolaridade, verifica-se uma fraca escolaridade dos residentes, sendo que 34% têm apenas o 1º ciclo, 29% têm entre o 2º e 3º ciclo e 24% tem o ensino obrigatório completo.

É de notar que uma ínfima parte não sabe ler nem escrever (2%) e tem mais de 88 anos.

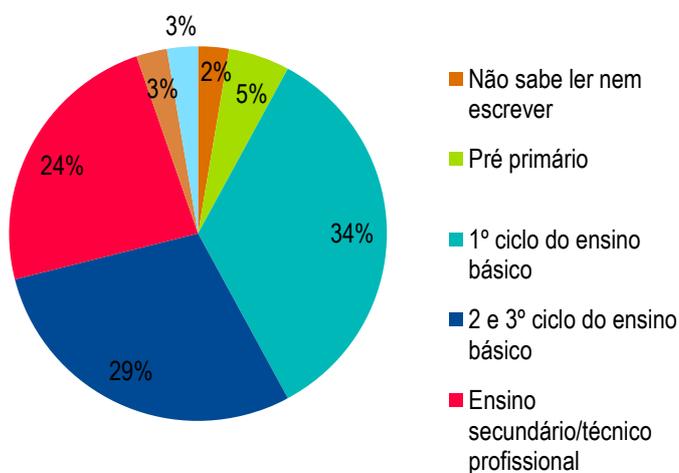


Gráfico 12: Escolaridade dos residentes

SETOR DE ATIVIDADE E RENDIMENTO

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada por uma elevada percentagem de 'não se aplica', que corresponde à população reformada, a cargo da família e apoiada por subsídios.

Dentro da população ativa, o sector terciário é o que emprega mais habitantes (20%), seguido do secundário (8%) e primário (2%).

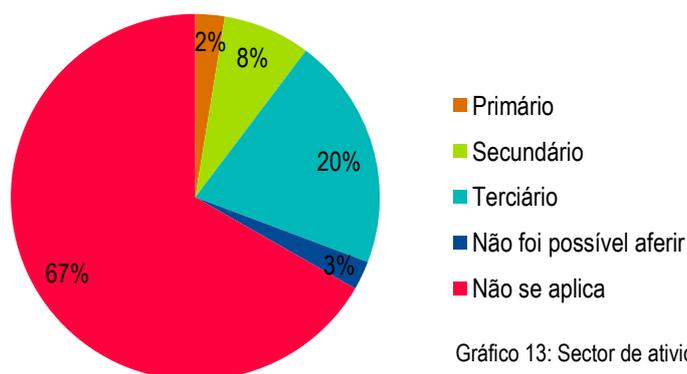


Gráfico 13: Sector de atividade dos residentes

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente está subdividida em três grupos, quanto ao tipo de rendimento. A maior percentagem enquadra-se no rendimento do trabalho (39%) a par com pensão-reforma (36%), no entanto uma parte considerável (16%) vive do apoio social-subsídio de desemprego.

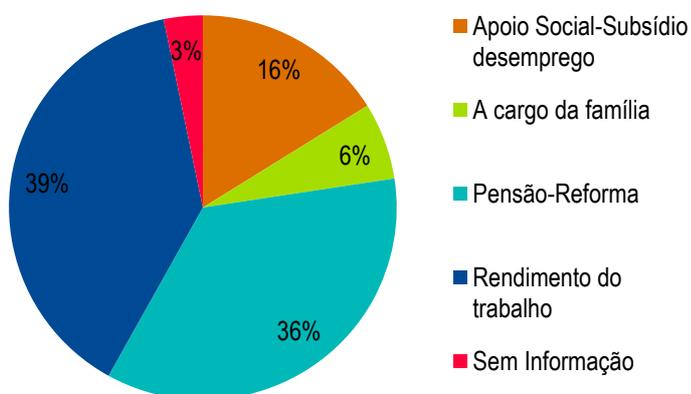


Gráfico 14: Atividade dos residentes

05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE

ENERGIAS RENOVÁVEIS

A Área de Reabilitação Urbana 3 Manique do Intendente é caracterizada pela fraca existência de energias renováveis. A exceção é feita pelo conjunto de painéis presentes na cobertura da parte traseira do edifício da União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa, nomeadamente:

- 16 Painéis fotovoltaicos;
- 1 Painel Solar Térmico.



Foto 33: União das Freguesias

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Nenhuma das frações visitadas possui certificação energética.

REUTILIZAÇÃO DE ÁGUA

Existem **três edifícios que possuem um coletor para recolha e armazenamento de águas pluviais**, para utilização nas instalações sanitárias ou logradouros, contudo estes sistemas não estão em funcionamento, dado o mau estado de conservação do coletor.



Foto 34 e 35: Coletor de águas das chuvas

PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

A implantação do edificado corresponde a 54% da área da propriedade e a **permeabilização de solo corresponde a 30.8% da mesma**, no entanto analisando os logradouros verifica-se que existe um desequilíbrio na sua distribuição - as construções da praça não possuem qualquer solo permeável e as construções envolventes, especialmente a nascente têm extensos logradouros.



Foto 36: Ortofotomapa

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Existem diversos parâmetros que avaliam a eficiência energética (otimização de energia/recursos) do edificado, nomeadamente energia, iluminação, ventilação, construção, água, equipamentos domésticos, etc.

Contudo, um dos parâmetros que foi possível quantificar na construção diz respeito ao tipo de vidro – quanto mais espesso/camadas maior o isolamento térmico. Verifica-se que a maioria dos edifícios apresenta apenas vidro simples (54%) e menos de metade de vidro duplo (21%), existindo potencial para melhorar a eficiência energética.

Tipo de Vidro / Vão	Número	Percentagem
Vidro Simples	51	54 %
Vidro Duplo	20	21 %
Outros (Portões de madeira / ferro / etc.)	15	16 %
Não se aplica / Sem info	9	9%
Total	95	100 %

Quadro 11: Tipo de vidro / vão

05.4 ESPAÇO PÚBLICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PAVIMENTO

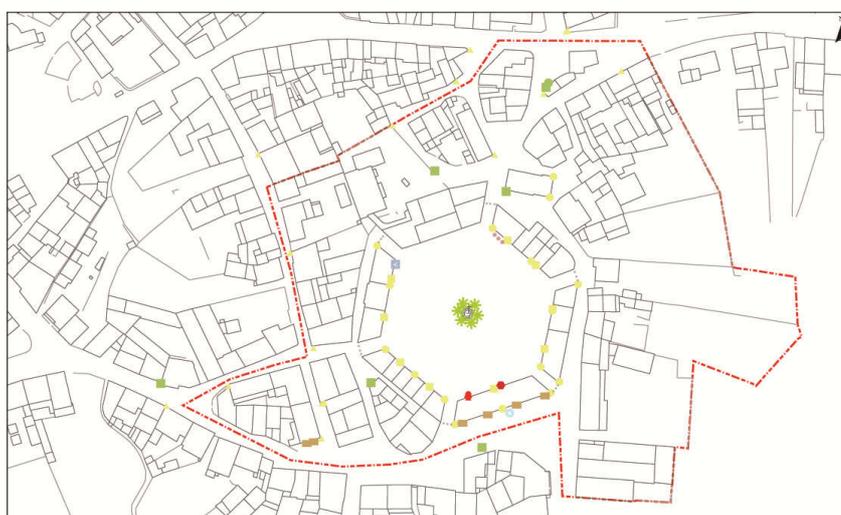
O espaço público da ARU 3 oscila entre o bom e o médio estado de conservação. A calçada da Praça dos Imperadores, os seis eixos, assim como o betuminoso da Rua Pina Manique e a Rua António Ferreira Camilo encontram-se em bom estado de conservação. Existem dois troços, nomeadamente o betuminoso na Rua Santo António e a calçada na Rua D. Maria I em mau estado, a necessitar de reparação.



Planta 10: Estado de conservação do pavimento

MOBILIÁRIO URBANO

Quanto ao mobiliário urbano, pode-se referir que está bem dimensionado para a utilização da ARU, no que concerne à iluminação pública, contentores de resíduos sólidos urbanos, floreiras, etc., apesar de centralizado na Praça dos Imperadores. Uma das preocupações dos residentes prende-se com a importância do multibanco na vila e com a necessidade de colocar uma pala com iluminação no topo.



Planta 11: Estado de mobiliário urbano

CIRCULAÇÃO VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

A hierarquia viária e a circulação no interior da ARU3 correspondem às necessidades dos moradores, no entanto a única reclamação apresentada diz respeito à proibição de trânsito automóvel no interior da Praça, desde que as obras foram realizadas.

Quanto ao estacionamento, verifica-se que não existe qualquer lugar de estacionamento demarcado no pavimento, sendo que os moradores/visitantes estacionam de forma aleatoriamente em todas as ruas.

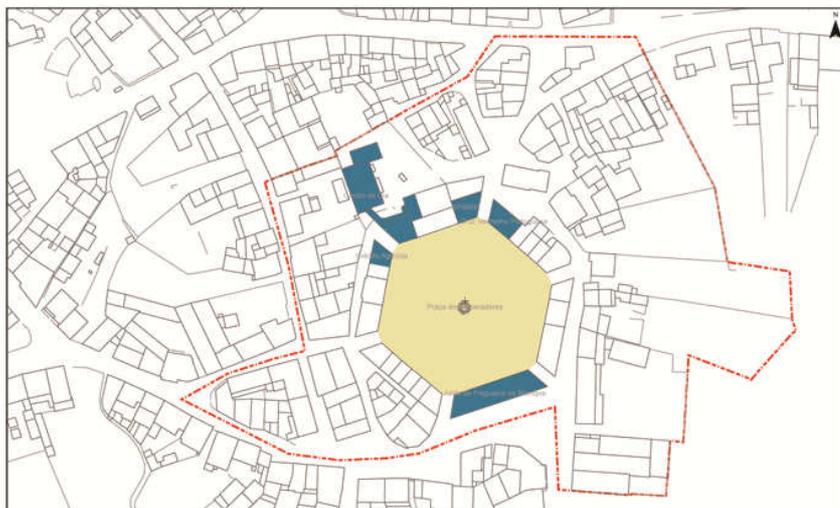


Planta 12: Circulação viária

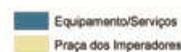


EQUIPAMENTOS E LAZER

- União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa
- Centro de Dia e Apoio Domiciliário da Casa do Povo de Manique do Intendente
- Cruz Vermelha
- Associação dos Produtores Agrícolas de Manique do Intendente e Maçussa - APAMIM
- Crédito Agrícola
- Praça dos Imperadores (3735 m²)



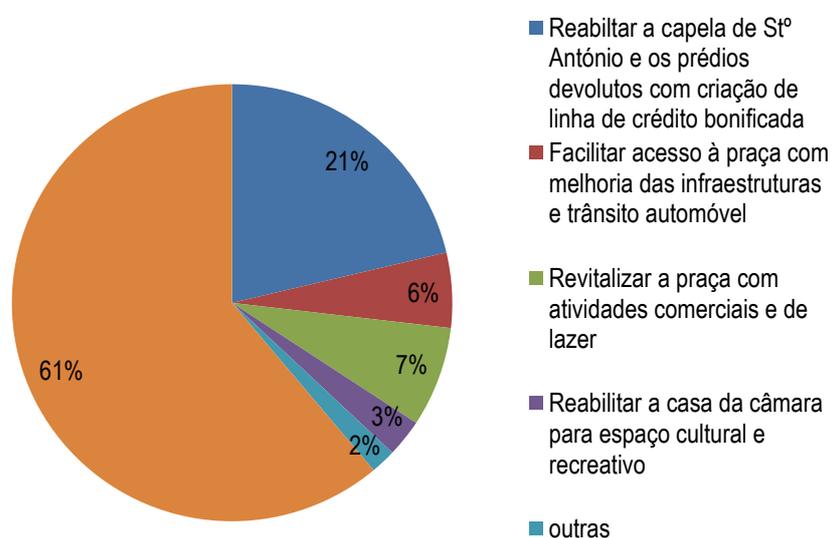
Planta 13: Equipamentos/serviços e espaços de lazer



05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES

Do que foi possível aferir através dos inquéritos realizados, os residentes foram unânimes em propor a reabilitação da Capela de Stº. António, dado o valor histórico-cultural e memória coletiva que representa para a vila (21%). A par desta, foi proposta a reabilitação do edifício devoluto na Praça dos Imperadores e outras ruínas existentes no interior da ARU3. Para facilitar o acesso ao crédito por parte dos privados, foi referida a necessidade de criação de uma linha de crédito bonificada para apoiar as obras de reabilitação.

Quanto à Praça dos Imperadores, alguns moradores gostariam de ver facilitado o acesso viário ao interior da praça (6%), outros reclamam mais atividades comerciais e de lazer para criar dinamismo e movimento nesta área (7%).



Reabilitar a capela de Stº António e os prédios devolutos com criação de linha de crédito bonificada	23
Facilitar acesso à praça com melhoria das infraestruturas e trânsito automóvel	6
Revitalizar a praça com atividades comerciais e de lazer	8
Reabilitar a casa da câmara para espaço cultural e recreativo	3
Outras	2
Sem informação/sem resposta	66

Quadro 12: Sugestões dos residentes

05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS

Do que foi possível aferir, existe uma parte minoritária de residentes (23%) que estão interessados em fazer obras de beneficiação/reabilitação dos imóveis. Parte dessas obras não serão intervenções estruturais, mas apenas manutenção de fachada e cobertura.

Intenção de fazer obras	Nº Respostas	Percentagem
Sem Informação	47	44%
Sim	25	23%
Não	36	33%
Total Frações	108	100%

Quadro 13: Intenção de fazer obras

PARTE II

06 | DIAGNÓSTICO

06.1 CRUZAMENTO DE DADOS

A secção que se segue pretende promover o cruzamento de dados obtidos no levantamento através de uma seleção cuidada dos temas e parâmetros abaixo indicados.

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (médio/mau/péssimo)

- 1 Edifício **notável**, Capela de Stº. António, localizado na Rua de Stº. António, em **mau** estado;
- 2 Edifício **notável**, Casa da Câmara, localizado na Praça dos Imperadores, em **médio** estado;
- 3 Edifício de **acompanhamento**, localizado na Praça dos Imperadores, em **mau** estado;

No contexto de uma reabilitação integrada, fará sentido prestar atenção a estes edifícios pelo valor patrimonial e sua centralidade.



Planta 14: Classificação patrimonial de notável e acompanhamento com estado de conservação médio e mau

FRAÇÕES DESOCUPADAS, ESTADO DE CONSERVAÇÃO E USO

É interessante notar que as frações desocupadas têm estados de conservação que variam entre excelente e mau, e todo o tipo de usos. **As frações desocupadas em excelente e bom estado de conservação possuem condições para serem reintegradas no mercado.**

Frações Desocupadas		
Excelente	Habitação	4
	Comércio/Serviços/Misto	4
Bom	Habitação	5
	Comércio	2
Médio	Habitação	2
	Restauração/Armazém/ Equipamento	6
Mau	Habitação	2
	Equipamento	1
Total		26

Quadro 14: Frações desocupadas, estado de conservação e uso



Planta 15: Edifícios com frações desocupadas e respetivo estado de conservação



Planta 16: Edifícios com frações desocupadas e respetivo uso

FRAÇÕES ARRENDADAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Apesar de existirem poucas frações em arrendamento (8) e ser uma aposta relativamente recente, estas encontram-se em excelente (4) e bom estado de conservação (4), pelo que não existirá necessidade de obras de reabilitação.



Planta 17: Edifícios com frações arrendadas e respetivo estado de conservação

06.2 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

EDIFICADO

- Praça dos Imperadores: espaço urbano de qualidade e cénico por excelência.
- Desaproveitamento da Praça (3.735 m²), quanto a atividade económico-social permanente/frequente.
- Reduzido número de edifícios em estado mau e péssimo: 5.
- Elevada percentagem de frações desocupadas: 24% (média nacional 12%), ocupação sazonal: 13%.
- As frações desocupadas (15) em excelente e bom estado de conservação possuem condições para serem reintegradas no mercado.
- Uso é tendencialmente habitacional: 52%, não existe qualquer edifício de utilização turística.
- Arrendamento inexpressivo: 8%.
- Intervenções urgentes: 5, sendo que 1 edifício se encontra péssimo e 2 em mau estado de conservação.

ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- População até aos 30 anos 39% idêntica à população de idade superior a 50 anos 41%. Necessidade de criar condições para manutenção da população jovem na vila.
- Variedade na idade da população, relativo equilíbrio entre a população ativa 39% e reformada 36%.
- Terciário é o principal setor de atividade, 20% seguido de agrícola 8%.

AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- Energias renováveis quase inexistentes (apenas 1 edifício público), fraca eficiência energética (vidro simples 54% contra vidro duplo 21%) e abandono do sistema de recolha de águas pluviais.
- Espaço público em bom estado, mobiliário urbano adequado e estacionamento não delimitado.

SUGESTÕES DE RESIDENTES E OBRAS

- Sugestões dos residentes: 1º reabilitação de imóveis devolutos (edifício na Praça dos Imperadores e Capela Sto. António), 2º revitalizar Praça dos Imperadores com atividades comerciais e lazer.
- Intenção de fazer obras restringe-se à manutenção/pintura e limpeza.

06.3 ANÁLISE SWOT / FOFA

STRENGTHS / FORÇAS	WEAKNESSES / FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> - Património arquitetónico de relevância histórica e cultural; - Qualidade cénica da Praça dos Imperadores - Existência de pequenas explorações agrícolas na envolvente; - Envolvente interessante do ponto de vista ambiental (Paúl de Manique do Intendente). 	<ul style="list-style-type: none"> - População envelhecida e de fracos recursos económicos e académicos; - Muito fraca divulgação do património arquitetónico e ambiental da zona; - Fraca dinâmica das atividades económicas.
OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES	THREATS / AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> - Aproveitamento turístico do Paúl de Manique do Intendente; - Aproveitamento turístico do património arquitetónico Manique do Intendente; - Apoio ao desenvolvimento das pequenas explorações agrícolas (através de evento que promova a sua distribuição/ venda). 	<ul style="list-style-type: none"> -Agravamento do despovoamento/ envelhecimento da população; - Agravamento do isolamento da população; - Aumento do risco de degradação e descaraterização do edificado.

Quadro 15: Análise SWOT/FOFA

PARTE III

07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

07.1 ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA

O objetivo do Programa Estratégico é criar um documento orientador da política de regeneração urbana para a área delimitada, tendo sido necessário para isso elaborar um levantamento ao estado de conservação do edificado e espaço público.

O levantamento incidu sobre o ambiente urbano com incisão nos seguintes temas:

- a) **Edificado**: estado de conservação, intervenções urgentes, risco de segurança pública e salubridade, vazios urbanos, classificação patrimonial, tipo de estrutura, épocas de construção, número de pisos, tipo de proprietário, situação das frações (ocupação), usos, arrendamento;
- b) **Energias renováveis e ambiente**: energias renováveis, certificado energético, reutilização de água, permeabilização do solo, eficiência energética – envidraçado;
- c) **Espaço público**: estado de conservação do pavimento, tipo de pavimento, infraestruturas, mobiliário urbano, estacionamento e hierarquia viária;
- d) **Sugestões dos residentes**;
- e) **Intenção de fazer obras**.

Da análise da ARU 3 – Manique do Intendente, nomeadamente através o processamento e cruzamento dos dados do levantamento, apurou-se, em termos genéricos, o cenário seguidamente descrito.

Manique do Intendente, e em particular a área objeto de estudo, detém, no projeto inacabado de Pina Manique, um importante e único património cultural e arquitetónico. A Praça dos Imperadores, elemento central da ARU 3, possui uma forte qualidade cénica, graças à sua peculiar forma hexagonal e à sua dimensão, invulgar para um aglomerado destas características. Contudo, este património tem tido pouca ou nenhuma divulgação, correndo sérios riscos de degradação e descaraterização.

A vivência desta área é fortemente rural. As atividades económicas na ARU 3 apresentam muito fraca dinâmica e essa situação leva à forte diminuição de indivíduos em idade ativa o que agrava o problema de envelhecimento da população, comum a todo o interior de Portugal. A população aqui residente é detentora, na sua maioria, de baixa escolaridade e de fracos recursos económicos, dependendo

substancialmente de pensões de reforma, apoios sociais e subsídios de desemprego (52% - ver gráfico 14), sendo a agricultura de subsistência uma forma de atenuar as dificuldades para grande parte desta.

A sua envolvente natural é marcada pelo Paúl de Manique do Intendente, local muito interessante em termos turísticos e ambientais graças ao seu enquadramento paisagístico e à sua biodiversidade mas que, à semelhança do projeto inacabado de Pina Manique, se encontra pouco ou nada divulgado.

A manutenção da atual situação levará fatalmente a um, ainda, maior despovoamento e empobrecimento da população residente, perdendo-se, em particular indivíduos em idade ativa, o que favorece o isolamento da população. Paralelamente, agravam-se fortemente os riscos de descaraterização e degradação deste pedaço de malha urbana de relevância cultural e patrimonial.

Face ao exposto, considera-se urgente adotar medidas com vista a evitar o despovoamento da vila, contribuir para o aumento dos rendimentos da população e reforçar os laços inter-geracionais e de associativismo.

Neste sentido, considera-se vital a promoção de um acontecimento que atraia visitantes a esta área, e que, tirando partido do carácter rural e das pequenas explorações agrícolas, divulgue o património arquitetónico e ambiental da mesma. Visando a promoção do associativismo e dos laços inter-geracionais, considera-se igualmente importante a existência de um espaço destinado ao uso da comunidade, numa área central da Vila, constituindo a Casa da Câmara o local perfeito para tal, em virtude da sua localização.

07.2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

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

As opções estratégicas da área de reabilitação de Manique do Intendente são:

- **DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E INCENTIVO À ATIVIDADE ECONÓMICA**
com o objetivo de evitar o despovoamento da vila e contribuir para o aumento de rendimentos;
- **PROMOÇÃO DA COESÃO SOCIAL E TERRITORIAL**
com o objetivo de reforçar laços inter-geracionais e promover ligações com o concelho.

07.3 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO

1º MERCADO DE MANIQUE

Implementação de um Mercado Rural, com periodicidade a definir oportunamente, na Praça dos Imperadores, através de:

- Workshops para envolver a população local e angariar interessados em vender no mercado – produtores locais e de referência regional/nacional.
- Bancas para o mercado e outros materiais de apoio à venda, por parte do município – imagem de qualidade e coerência no design das bancas/palas.

2º INCENTIVO À REABILITAÇÃO PRIVADA

- Dar prioridade aos 5 casos em risco de segurança pública e salubridade e aos 2 casos cujos edifícios se encontram em mau estado de conservação, promover reuniões bilaterais entre município-proprietários;
- Diálogo com proprietários, com vista à apresentação de incentivos fiscais e outros apoios bancários.

3º REABILITAÇÃO DA CASA DA CÂMARA

- Pesquisar a possibilidade de financiamento comunitário em complemento com o investimento público;
- Fase 1: Instalação de biblioteca no rés-do-chão; Fase 2: Espaço para associativismo no piso 1.

07.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

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

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

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

07.5 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Manique terá um **modelo de gestão misto**:

- a) por iniciativa pública – Município de Azambuja;
- b) por iniciativa de particulares.

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

07.6 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Taxas vistoria	Redução: 75% na vistoria inicial - 33,75 € e 50% na vistoria final - 67,50 € .
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

Quadro 16: Benefícios fiscais

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 EBF]

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

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

IMI

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

IMT

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

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

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas 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. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

IRS

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

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) 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. [ponto 4, art.º 71 EBF]

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

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente

decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

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

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) 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. [ponto 6, art.º 71 EBF]

FUNDOS INVESTIMENTO | IRC e IRS

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 2012** e pelo menos **75 %** dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os **rendimentos** respeitantes a unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na **fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %**, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

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

O **saldo positivo** entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos **fundos de investimento** 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 actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

DEFINIÇÃO DE “AÇÕES DE REABILITAÇÃO”

São ações de reabilitação “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

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



Quadro 17: Níveis

A avaliação para aferição dos níveis de estado de conservação do imóvel, realizada em momento anterior e em momento posterior à ação de reabilitação, é efetuada com base na ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e seguindo as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC). (Ver ficha em anexo)

OUTROS APOIOS

PORTA 65 JOVEM

O Porta 65 Jovem é um programa do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

- Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabituação jovem;
- A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
- A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do

valor da renda como subvenção mensal, sendo de referir que esta subvenção pode ser acrescida em 20% nos arrendamentos em áreas de reabilitação urbana.

Para mais informações sobre o programa consultar <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/>.

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

O programa “Reabilitar 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 serem 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.

APOIO A OBRAS PARA ESTRATOS SOCIAIS DESFAVORECIDOS

Auxílio à realização de obras de construção, reparação, restauro ou beneficiação, com vista à garantia da existência de condições mínimas de habitabilidade, segurança e conforto, bem como à remoção de barreiras arquitetónicas e à melhoria das condições de mobilidade de pessoas portadoras de deficiência.

Os apoios previstos podem revestir a seguinte forma:

- a) Fornecimento, a título gratuito, de materiais de construção;
- b) Disponibilização de equipamento de construção;
- c) Elaboração de projectos de obras pelos serviços municipais;
- d) Formalização de pedidos de licenciamento ou de autorização de obras particulares.

Os requisitos necessários para se aceder ao referido apoio, estão previstos em regulamento próprio, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Azambuja de 28 de junho de 2011 com as alterações introduzidas pela deliberação da Assembleia Municipal de Azambuja de 26 de junho de 2012, publicadas pelo Edital n.º 60/2012, de 29 de junho.

07.7 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

1 | MERCADO DE MANIQUE

O município de Azambuja pretende criar o 'Mercado de Manique' como forma de dinamizar a economia local e contribuir para a atração/fixação de população na vila.

A aposta neste projeto decorreu das sugestões dos moradores na fase de levantamento e foi enquadrado na estratégia de regeneração, tendo em conta o carácter cénico da Praça dos Imperadores e a existência de pequenos produtores agrícolas, com o intuito de atrair visitantes à Vila de Manique do Intendente e assim divulgar o seu património arquitetónico e natural, lançando-se assim as bases de um maior aproveitamento da região em termos turísticos.

Na fase de concepção, o município pretende promover a ideia do Mercado junto da população local através de workshops / sessões de participação pública com vista a discutir a sua implementação.

Haverá uma aposta na imagem de qualidade e coerência no design de todo o mercado (bancas/palas).

As principais características desta obra serão:

Promotores: Município de Azambuja e União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa

Periodicidade: A definir

Local: Praça dos Imperadores, ao ar livre

Produtos a vender: Hortícolas, frutícolas, artesanais e outros, de carácter local, regional/nacional

Número de bancas: a definir com os interessados

Estimativa orçamental: não definido

Fonte de financiamento: Município de Azambuja e União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa e eventuais fundos comunitários e outros.

Área de intervenção não permanente: 3.735 m² (área da praça)

Ano de implementação: 2015-16



Foto 70: Praça dos Imperadores

2 | REABILITAÇÃO DA CASA DA CÂMARA

O município de Azambuja pretende reabilitar o edifício da 'Casa da Câmara' com o intuito de instalar uma biblioteca e contribuir para a estimulação da atividade cultural e associativa na vila.

As principais características desta obra serão:

Promotores: Município de Azambuja e União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa

Local: Parte de edifício da Casa da Câmara

Usos: Biblioteca e espaço associativo

Estimativa orçamental: não definido

Fontes de financiamento: Município de Azambuja, União das Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa, eventuais fundos comunitários e outros.

Área de intervenção: 386 m² total, 143 m² rés-do-chão, 243 m² primeiro piso

Ano de implementação: 2015-2017 (dependerá de financiamento disponível)



Foto 71: Casa da Câmara

REFERÊNCIA | Apesar de ser propriedade privada, entende-se que o Paúl tem um enorme potencial para atividades de lazer e investigação escolar (programa 'Rios') no âmbito da biodiversidade.



Foto 72: Paúl

07.8 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

O financiamento é atribuído a programas que visam, nomeadamente, desenvolver as competências da mão-de-obra local, incentivar o empreendedorismo, melhorar as infra-estruturas e proteger o ambiente. Existem fundos regionais específicos que já contribuíram para a melhoria das condições de vida de milhões de cidadãos europeus.

As propostas de orçamento da UE para o período de 2014-2020 afectam 376 mil milhões de euros a esses programas. A Comissão propõe ainda uma nova abordagem para que este ciclo de financiamento torne mais eficaz a realização dos objectivos de longo prazo da estratégia Europa 2020 da UE para o crescimento e o emprego.

As propostas apresentadas visam canalizar o financiamento para um número mais reduzido de prioridades, em conformidade com os objectivos fixados.

FINANCIAMENTO MUNICIPAL

Deverá ser verificado no orçamento plurianual de Azambuja, a cada período correspondente, qual o montante disponível à operacionalização da estratégia de Reabilitação Urbana.

FUNDO JESSICA

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

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

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

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;

- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € aproximadamente;
- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado) ;
- Financiamento alocado até 2013 e utilizado até 31 de Dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

O Fundo de Eficiência Energética (ADENE), através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética em áreas como os transportes, os edifícios, a prestação de serviços, a indústria e os serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de forma eficiente e otimizada.

São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

É necessário verificar à data de uma futura candidatura, qual o tipo de apoio em vigor e qual o destinatário que dele poderá beneficiar.

07.10 ENTIDADE GESTORA

O **município de Azambuja** assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Manique do Intendente, fazendo uso de todas as competências ao seu dispôr, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

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

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

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

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da

- edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
 - c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
 - d) Cobrança de taxas;
 - e) Receção das cedências ou compensações devidas.

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

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

GLOSSÁRIO

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

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

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

Considera-se **devoluto** o prédio urbano ou a fração autónoma que **durante um ano se encontre desocupada**, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

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

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

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

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

ANEXOS

Anexo 1 | Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios

Anexo 2 | Guia de Apoio à Reabilitação – Recomendações para o edificado na Praça dos Imperadores

Anexo 3 | Peças Desenhadas

ANEXO 1

FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico _____
número da ficha _____

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício | N.º de unidades do edifício | Época de construção | Tipologia estrutural | N.º de divisões da unidade | Uso da unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de tóxo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações _____
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis _____
Índice de anomalias _____

(a) _____
(b) _____
(a/b) _____

ANEXO 2

GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO

RECOMENDAÇÕES PARA O EDIFICADO NA PRAÇA DOS IMPERADORES



Foto 39:
Praça

Os edifícios da Praça dos Imperadores merecem especial cuidado, pois para além do seu valor individual, têm valor enquanto conjunto arquitetónico. Alterações na traça primitiva e características do edificado podem resultar na sua descaracterização e iminente perda de significado histórico e cultural. Para estes edifícios especificamente, apresentam-se recomendações particulares que de seguida se apresentam.

COBERTURA E CHAMINÉ

1. A cobertura deve estar alinhada e em conformidade com as que lhe são contíguas, evitando coberturas planas;



Foto 40 e
41: Praça

2. Na recuperação de telhados deve utilizar-se, sempre que possível, telha igual à pré-existente ou de características semelhantes (cor e forma), evitando chapas metálicas;

3. Não descuidar/negligenciar o aspeto da chaminé, mantendo-a pintada ou caiada;

4. Sempre que possível, manter a chaminé na parte posterior da cobertura.



Foto 42, 43 e 44: Chaminé

FACHADA

1. Manter a geometria / harmonia das fachadas, evitando descontinuidades;
2. Não alterar dimensões dos vãos e guarnecimentos;
3. Evitar ocultação de vãos;
4. Não usar revestimentos / cores dissonantes das demais.



Foto 45 e 46: Vãos

OUTROS ELEMENTOS

1. Optar por portadas interiores em vez de portadas exteriores;
2. Optar por caixilharias em madeira ou alumínio lacado em vez de alumínio à cor natural ou anodizado;
3. Não instalar caixas de estores no exterior dos vãos;
4. Não instalar ductos, cabos elétricos / telecomunicações ou outros elementos nas fachadas principais, integrá-los em calhas técnicas na fachada posterior, ou preferencialmente, pelo solo.



Foto 47, 48 e 49: Cabos

5. Nas fachadas principais da Praça dos Imperadores é de evitar a instalação de elementos dissonantes tais como estendais, palas, toldos e aparelhos AVAC. Estes últimos devem ser fixados nas fachadas posteriores, estando sempre que possível ocultos na cobertura ou em divisão própria;

6. Não pintar nem envernizar cantarias de pedra.



Foto 50 a 52: Cantaria

CATALOGAÇÃO DAS PRINCIPAIS PATOLOGIAS E PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

O levantamento das anomalias da construção é um processo que envolve técnicos especializados em diversas áreas e implica a realização de testes e ensaios, o que pode resultar num processo complexo e moroso. O diagnóstico visual é um dos métodos utilizados e permite reconhecer as anomalias bem como as suas causas prováveis. Exposto isto, apresenta-se uma síntese da análise patológica realizada na área de reabilitação urbana de Manique do Intendente, identificando os problemas mais frequentes detetados na construção local e propondo a sua solução ou sugerindo a sua ocultação.

1 | CAPILARIDADE



Foto 53 e 54: Capilaridade

Anomalia: Humidade que ascende do solo para as paredes exteriores ou pavimentos. Causa degradação dos revestimentos e torna-os susceptíveis a ataques biológicos na área afetada.

Causa: Presença de água ao nível das fundações, proveniente de lençóis freáticos ou de acumulação de águas pluviais. O incorreto isolamento da laje e das fundações permite que a água se infiltre nas paredes e pavimentos.

Proposta de resolução: Se possível escavar o terreno junto às paredes exteriores, remover o reboco degradado e aplicar reboco com características hidrófugas ou impermeabilizante líquido. O terreno junto às fachadas deve apresentar uma configuração que permita escoar as águas pluviais, de preferência incluindo um sistema de drenagem que garanta o devido afastamento das paredes afetadas pela humidade.

Se o problema persistir, pode optar-se por ocultá-lo construindo paredes em gesso cartonado, ou outro material, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

Se o problema de capilaridade se manifestar também no pavimento, deve retirá-lo, impermeabilizar pelo interior essa área e voltar a aplicá-lo.

2 | FLORESCÊNCIAS



Foto 55 a 57: Florescências

Anomalia: Cristalização de sais solúveis presentes nos materiais de construção que se manifestam pelo aparecimento de manchas, normalmente de cor branca (eflorescências) ou pelo descasque e desprendimento de revestimentos, comumente denominado de salitre (criptoflorescências).

Causa: A cristalização dos sais é resultante de reações químicas quando estes estão na presença de água proveniente de infiltrações, de humidades ou das próprias características higroscópicas dos materiais. No caso das eflorescências o fenómeno dá-se à superfície do material, quando os sais entram em contacto com o ar exterior, e no caso das criptoflorescências o mesmo acontece mas no interior do material.

Proposta de resolução: As manchas resultantes das eflorescências são relativamente fáceis de eliminar, contudo o problema continuará até que se elimine pelo menos um dos componentes da reação: os sais ou a água. Se o problema se dever a infiltrações simples de resolver, o afastamento da água solucionará a anomalia. A eliminação dos sais, por sua vez, será mais complexa, visto que seria necessário a remoção do material afetado.

Também neste caso poderá optar por ocultar a anomalia, construindo paredes pelo interior, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

3 | INFILTRAÇÕES



Foto 58, 59 e 60: Infiltrações

Anomalia: Infiltração de água na construção que causa a degradação de revestimentos e elementos estruturais.

Causa: A falta de manutenção resulta muitas vezes na perda de impermeabilidade da construção, que afeta particularmente as estruturas de adobe. Grande parte das infiltrações detetadas são consequência de problemas ao nível da cobertura e degradação dos vãos.

Quando a origem da infiltração está relacionada com a cobertura, a causa pode dever-se a telhas partidas, danificadas ou soltas; ao sistema de escoamento de águas entupido que propicia a acumulação de águas pluviais; à degradação dos elementos de remate da cobertura (muretes, beirado);

Os vãos danificados permitem a infiltração de água devido à degradação das argamassas que seguram a caixilharia, a danos na própria caixilharia ou a vidros partidos.

Proposta de resolução: Se a infiltração for na cobertura, deve proceder-se à substituição de elementos danificados ou em falta nos telhados, no caso dos vãos, à reparação das caixilharias e vidros e reaplicação das argamassas.

Se a infiltração resultou num ataque biológico, deve proceder à sua remoção recorrendo a produtos antifúngicos.

4 | ENVELHECIMENTO E DEGRADAÇÃO NATURAL DOS MATERIAIS



Foto 61 a 64: envelhecimento de materiais

Anomalia: Desgaste dos revestimentos e desagregação das argamassas, exposição de aparelhos e materiais. Infiltração. Instalação de ninhos de aves, crescimento de plantas e proliferação de fungos.

Causa: Falta de manutenção e envelhecimento natural dos materiais, exposição aos agentes atmosféricos e raios UV, ataques biológicos, retenção de água nas irregularidades dos materiais, perda de estanquidade à água.

Proposta de resolução: Manter a cobertura e respetivo sistema de drenagem de águas limpo, evitando ataques biológicos e a acumulação de detritos que dificultem o escoamento das águas pluviais, levando à sua infiltração.

Fazer a renovação dos revestimentos como é o caso da tinta ou da cal com a devida frequência, visto que estes cumprem a função de proteger o tosco da parede contra os fatores externos. As estruturas de adobe são particularmente problemáticas se ficarem expostas.

Em caso de reparações nas argamassas e revestimentos optar por técnicas e materiais tradicionais cujo desempenho esteja comprovado.

5 | PODRIDÃO DAS MADEIRAS



Foto 65 a 68: podridão das madeiras

Anomalia: A utilização de madeira nas construções levantadas é sobretudo em estruturas de coberturas, de pisos intermédios e nas caixilharias dos vãos. As anomalias mais frequentes consistem no aparecimento de manchas brancas ou castanhas, na alteração da consistência da madeira, presença de insetos / fungos e perigo estrutural.

Causa: A madeira apesar de ser um material orgânico de excelência para uso na construção possui duas vulnerabilidades: a sua exposição a água e a ataques biológicos.

As madeiras expostas à humidade podem ser atacadas por bactérias que, apesar de não causarem grandes danos, facilitam o posterior ataque de fungos.

Os fungos alimentam-se da madeira e originam podridões, normalmente detetáveis pelo aparecimento de manchas e pela consistência seca, húmida ou mole, consoante o fungo responsável pelo ataque.

Outro dos responsáveis pelos problemas frequentes da madeira é o ataque de insetos, como as térmitas e os carunchos que causam danos graves, especialmente quando estão em fase de larva.

Nos elementos de madeira utilizados no exterior, como é o caso das caixilharias de portas e janelas, a elevada exposição aos raios ultravioletas e a águas pluviais aliadas à falta de manutenção são uma das causas principais das anomalias. O envelhecimento natural de materiais como as tintas de revestimento e as argamassas da guarnição expõem a madeira aos agentes externos.

Proposta de resolução: Tendo em conta que os fungos necessitam de humidade acima dos 20% para se desenvolverem, controlar a humidade pode evitar a sua proliferação.

Para impedir a deterioração da madeira por ataques biológicos deve efetuar-se o tratamento curativo da superfície ou, caso necessário, em profundidade (injetável) dos elementos de madeira.

Para efetuar a reparação de caixilharias de madeira deve, em primeiro lugar, proceder-se à substituição dos elementos demasiado degradados, sua reposição e fixação de elementos soltos ou folgados. De seguida, deve lixar-se uniformemente os elementos de madeira de forma a remover restos de tinta e o verniz, efetuar o seu tratamento com produtos adequados, garantindo a sua imunização, e por fim proceder à aplicação de tinta ou verniz.

6 | INCOMPATIBILIDADE DE MATERIAIS



Foto 69: incompatibilidade de materiais

Anomalia: Empolamento de tintas e queda de rebocos.

Causa: Não permeabilidade dos revestimentos, impedindo que hajam trocas gasosas entre a construção e a atmosfera e reações químicas entre constituintes dos materiais;

Proposta de resolução: Deve proceder-se à remoção dos materiais mais recentes que se revelem incompatíveis e recorrer a técnicas tradicionais de desempenho já testado.

Tendo em conta os principais tipos de estrutura dos edifícios levantados, aconselha-se a utilização de argamassa à base de cal para rebocar estruturas de adobe e alvenarias de pedra.

7 | CONDENSAÇÃO

Anomalia: Aparecimento de manchas e fixação de fungos e má qualidade do ar interior.

Causa: Deficiente ventilação dos espaços interiores por inexistência ou insuficiência de vãos, não se realizando a renovação de ar necessária no interior dos espaços. Pode também dever-se a um uso desadequado das construções.

Proposta de resolução: Instalar um sistema de ventilação mecânica forçada no caso de não ser possível abrir vãos que assegurem a ventilação natural.

MELHORAMENTO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E PREVENÇÃO DE ANOMALIAS

A par das anomalias anteriormente apresentadas e tendo em conta alguns problemas constatados pelos técnicos, achou-se pertinente fazer uma exposição de medidas que devem ser adotadas de forma a melhorar as condições de habitabilidade e conforto.

1 | PERDAS ENERGÉTICAS

Para melhorar as condições de conforto e minimizar as perdas energéticas, deve garantir-se o isolamento térmico e acústico da habitação. É importante ter em conta que o isolamento deve ser contínuo, sempre que possível, evitando pontes térmicas. A maior parte das perdas energéticas é feita pela cobertura, pelo que deve isolar principalmente esta área.

2 | QUALIDADE DO AR

Garantir a ventilação dos espaços interiores evitando a condensação que conduz a problemas de humidade e proliferação de fungos. Em áreas interiores onde não existam vãos ou estes se revelem insuficientes para efetuar a renovação do ar, deve instalar-se um sistema mecânico de ventilação forçada.

A correta ventilação dos espaços interiores permite também ter um melhor desempenho térmico, sobretudo no Verão, quando existe necessidade de arrefecimento.

3 | MANUTENÇÃO DAS CANTARIAS DE PEDRA

Não limpar as cantarias de pedra com recurso a ácidos ou materiais abrasivos. Deve optar-se pelos métodos mais simples de escovagem ou com jacto de água de baixa pressão.

No caso de existirem fissuras nas pedras, estas devem ser preenchidas com pastas existentes no mercado para o efeito, o mesmo é válido para fixar fragmentos soltos.

4 | BENEFICIAÇÃO DAS ESTRUTURAS DE MADEIRA EM COBERTURAS

Se fizer obras ao nível da estrutura em madeira, reforçar as ligações entre os elementos das asnas com ferragens adequadas e no caso de substituição de elementos que liguem com as paredes, garantir o isolamento entre os componentes de madeira e os materiais das alvenarias/aparelhos das paredes.

5 | MELHORAMENTO DO DESEMPENHO DOS VÃOS

Se substituir as caixilharias dos vãos, optar por vidro duplo; Existem também produtos no mercado que permitem instalar uma segunda folha para tornar as janelas duplas, beneficiando das mesmas vantagens.

ANEXO 3