



Estratégia de Reabilitação Urbana de Azinheira dos Barros

Ficha técnica

Título

Estratégia de Reabilitação Urbana de Azinheira dos Barros

Promotor

Câmara Municipal de Grândola

Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio da Câmara Municipal de Grândola

Índice.

| | |
|---|----|
| Nota introdutória | 4 |
| 1. Abordagem metodológica | 5 |
| 2. Contexto concelhio e regional | 8 |
| 3. Caracterização do território da ARU | 20 |
| 4. Contexto estratégico | 43 |
| 5. Prioridades estratégicas e ações estruturantes | 48 |
| 6. Prazo de execução | 51 |
| 7. Modelo de gestão e execução | 53 |
| 8. Quadro de apoio e incentivos fiscais | 55 |
| 9. Programa de financiamento | 60 |

Nota introdutória

A reabilitação urbana representa um domínio chave para o desenvolvimento territorialmente coeso e equilibrado do concelho de Grândola, assumindo, por esse motivo, um lugar de destaque nas políticas promovidas pelo Município.

A Azinheira dos Barros é um dos núcleos com maior peso histórico e cultural do concelho, apresentando fortes desafios relacionados com a imagem do seu ambiente urbano, a salvaguarda do seu património arquitetónico e a qualificação do seu parque edificado, particularmente aquele com vocação habitacional.

A definição de uma Estratégia de Reabilitação Urbana para a Azinheira dos Barros decorre do estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, que aprova medidas destinadas a dinamizar a reabilitação urbana e coloca ao dispor dos municípios mecanismos de intervenção fundamentais para a operacionalização das escolhas públicas no domínio da reabilitação urbana.

O RJRU contribui para a agilização dos processos urbanísticos de reabilitação e permite ao município impulsionar a revitalização social e económica dos centros urbanos degradados, definindo os conceitos de “Áreas de Reabilitação Urbana” (ARU) e da “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU).

Assim, uma ARU corresponde a uma “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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”

Uma ORU corresponde ao conjunto articulado de intervenções, que, de forma integrada e estratégica, visam a revitalização urbana de uma determinada área (a cada ARU corresponde uma ORU).

A delimitação de ARU para este núcleo, e a aprovação da ORU respetiva, permitirá delinear prioridades estratégicas de reabilitação e estabelecer um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação do edificado, o qual se afigura essencial para uma efetiva regeneração deste espaço.

O Município de Grândola dá, assim, continuidade à aposta na promoção da revitalização dos centros urbanos, na sequência da aprovação da delimitação da ARU de Grândola e da ARU de Melides, bem como à aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).



1

Abordagem
metodológica

Enquadramento da operação de reabilitação urbana

De acordo com o nº 2 do artigo 7.º do RJRU, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) são competências da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. As respetivas aprovações podem ocorrer em simultâneo, tendo sido esse o procedimento adotado para a Azinheira dos Barros.

Optou-se por aprovar uma ORU de tipo simples, considerando que esta modalidade confere os instrumentos de execução de política urbanística necessários e suficientes para a concretização das opções de reabilitação delineadas para o núcleo de Azinheira dos Barros.

A estrutura e os conteúdos desenvolvidos neste documento observam os requisitos constantes no RJRU, nomeadamente, no nº 2 do artigo 30º, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ORU simples:

- **Retrato concelhio:** enquadramento e posicionamento regional do concelho de Grândola, com apresentação de indicadores chave;
- **Caracterização do território de intervenção:** planta e critérios de delimitação da ARU, com leitura das principais dinâmicas demográficas, socioeconómicas e urbanísticas do aglomerado;
- **Estratégia de intervenção:**

enquadramento da Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) nas políticas públicas para a reabilitação e nas opções de desenvolvimento municipal, definição dos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

- **Prazo de execução,** estabelecimento o prazo de vigência da operação;
- **Modelo de gestão e execução:** indicação das competências no âmbito de coordenação da ORU que são assumidas pelo município enquanto entidade gestora e os principais instrumento de política urbanística a adotar;
- **Quadro de apoio e incentivos fiscais:** apresentação dos benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;
- **Condições de aplicabilidade:** estabelecimento das orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar os seus imóveis localizados na área delimitada da operação.

Processo de elaboração da ERU

1

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azinheira dos Barros

Artigo (13.º, n.º 2)

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida.

2

Operação de Reabilitação Urbana (simples)

(Artigo 30.º, n.º2)

- Opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
 - Prazo de execução da ORU;
 - Apoios e incentivos fiscais.

3

Proposta de Estratégia e Reabilitação Urbana

4

Aprovação no Executivo

Comunicação ao IHRU

5

Discussão Pública nos termos do RJIG (período não inferior a 20 dias)

6

Aprovação da Assembleia Municipal

7

Publicação em Diário da República

Divulgação no Site do Município






2

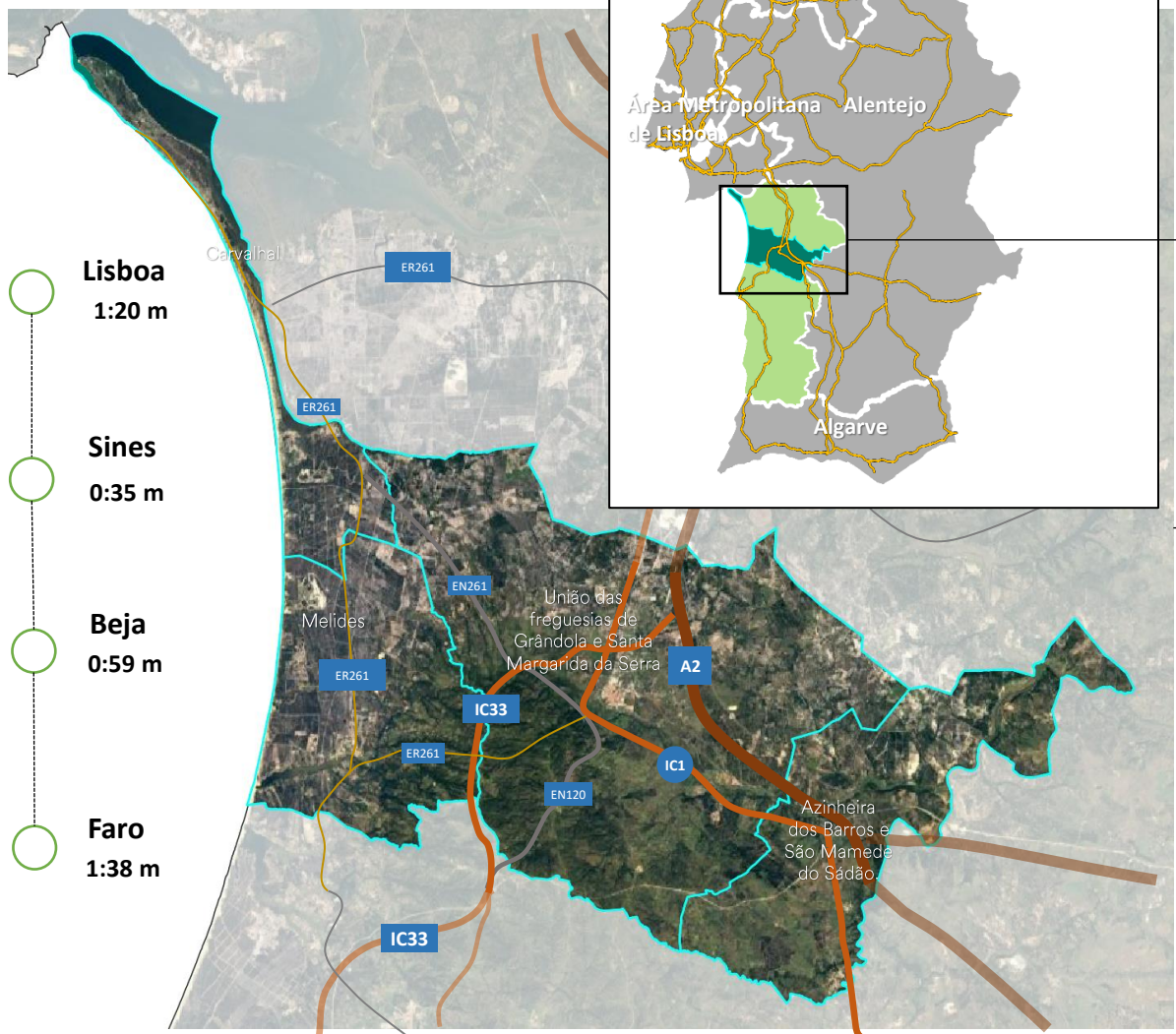
Contexto
concelhio e
regional

Enquadramento territorial

Enquadramento do concelho
Fonte: Elaboração própria

Legenda

-  Região do Alentejo Litoral (NUTIII)
-  Grândola (Município)
-  Principais Acessos Rodoviários



Retrato concelhio

O concelho de Grândola integra a sub-região NUT III – Alentejo Litoral, na região NUT II do Alentejo. É limitado a norte pelo concelho de Alcácer do Sal, a leste por Ferreira do Alentejo, a sul por Santiago do Cacém, a oeste pelo oceano Atlântico e a noroeste, através do Estuário do Sado, por Setúbal. Grândola caracteriza-se pela qualidade ambiental dos seus sistemas físicos, destacando-se a presença de áreas protegidas, bem como pela riqueza do seu património histórico e cultural.

Grândola é um território de baixa densidade com uma superfície de 826 km² e uma população residente de 13.822 habitantes, de acordo com os Censos de 2021. O concelho subdivide-se em quatro freguesias: a União das freguesias de Grândola (sede do concelho) e Santa Margarida da Serra, a freguesia do Carvalhal, a freguesia de Melides e a freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádão.

Atrair e fixar população de forma mais permanente continua a ser um dos principais desafios em Grândola. Na última década, o concelho perdeu 7% da sua população, registando-se também um envelhecimento da estrutura etária. Estas dificuldades na renovação geracional da população, além de aumentar os índices de dependência de idosos, prejudicam a consolidação de uma base ativa para sustentar o crescimento das atividades económicas.

O município dispõe de um conjunto de equipamentos que garantem o acesso da população às respostas sociais, embora seja reconhecida a necessidade de reforçar e capacitar estas respostas, designadamente no plano da saúde, da educação, da habitação e do apoio à população mais vulnerável.

No domínio económico, a valorização dos recursos endógenos continua a ser fundamental para o desenvolvimento do concelho, destacando-se a riqueza associada aos sistemas naturais, agrícolas e florestais, que são a base de um setor primário com forte implantação e tradição no concelho.

Simultaneamente, o contexto ambiental e paisagístico de excelência tem potenciado o desenvolvimento turístico, atividade que tem vindo a assumir um protagonismo crescente na economia local, com investimentos em empreendimentos diferenciados.

Por outro lado, na última década, assistiu-se a uma economia mais centralizada na indústria, logística e serviços, transformação que beneficiou do posicionamento geoestratégico privilegiado do concelho entre a Área Metropolitana de Lisboa, o polo de Sines e a região do Algarve – importante centro turístico do país.

Política municipal de reabilitação urbana

O município de Grândola entendeu a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) como um instrumento fundamental para dinamizar o processo de regeneração urbana, procurando contrariar a tendência de esvaziamento e degradação de alguns dos seus principais centros urbanos.

Com estes instrumentos, o município consolidou a sua estratégia de salvaguarda, valorização e requalificação dos núcleos antigos e centros tradicionais dos aglomerados, estabelecendo um programa integrado de intervenção e criando um conjunto de medidas e incentivos (de natureza técnica, financeira e fiscal) que se pretendem facilitadores da reabilitação do parque edificado.

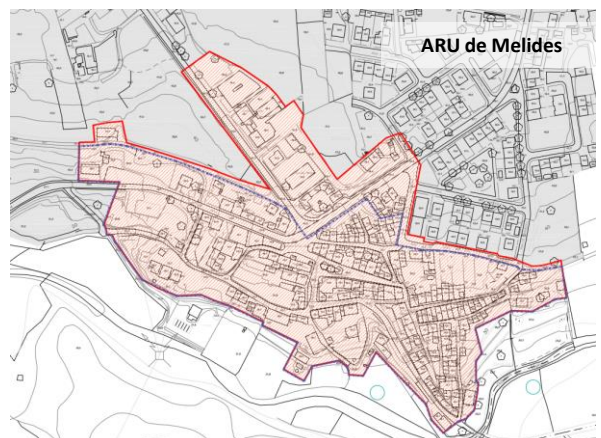
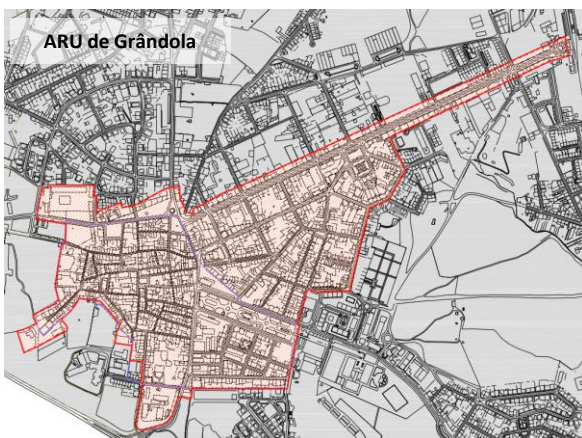
Embora com efeitos positivos, a dinâmica de reabilitação nas ARU tem ficado aquém do esperado, fruto de um conjunto de

externalidades difíceis de antever (Covid-19, aumento dos custos de construção) mas também resultado da diminuição da oferta habitacional e do aumento dos preços dos imóveis.

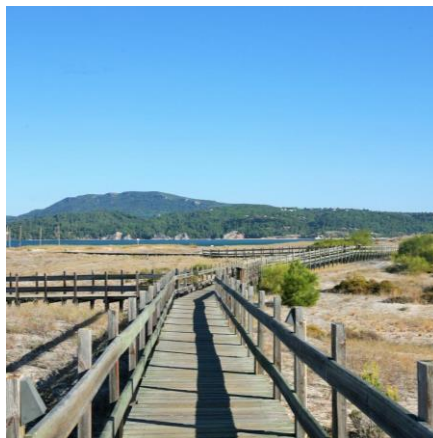
As características do parque habitacional no interior das ARU têm-se também revelado desajustadas do atual perfil de procura, assistindo-se a um retorno pela preferência de aquisição de habitação nova em detrimento da reabilitação.

Atualmente, estão delimitadas duas áreas de reabilitação urbana no concelho, ambas com as respetivas operações de reabilitação aprovadas. A ARU/ORU da Vila de Grândola e a ARU/ORU de Melides. Além da ARU/ORU de Azinheira de Barros que aqui se propõe, o município estuda de momento a ampliação do perímetro de delimitação da ARU/ORU da Vila de Grândola.

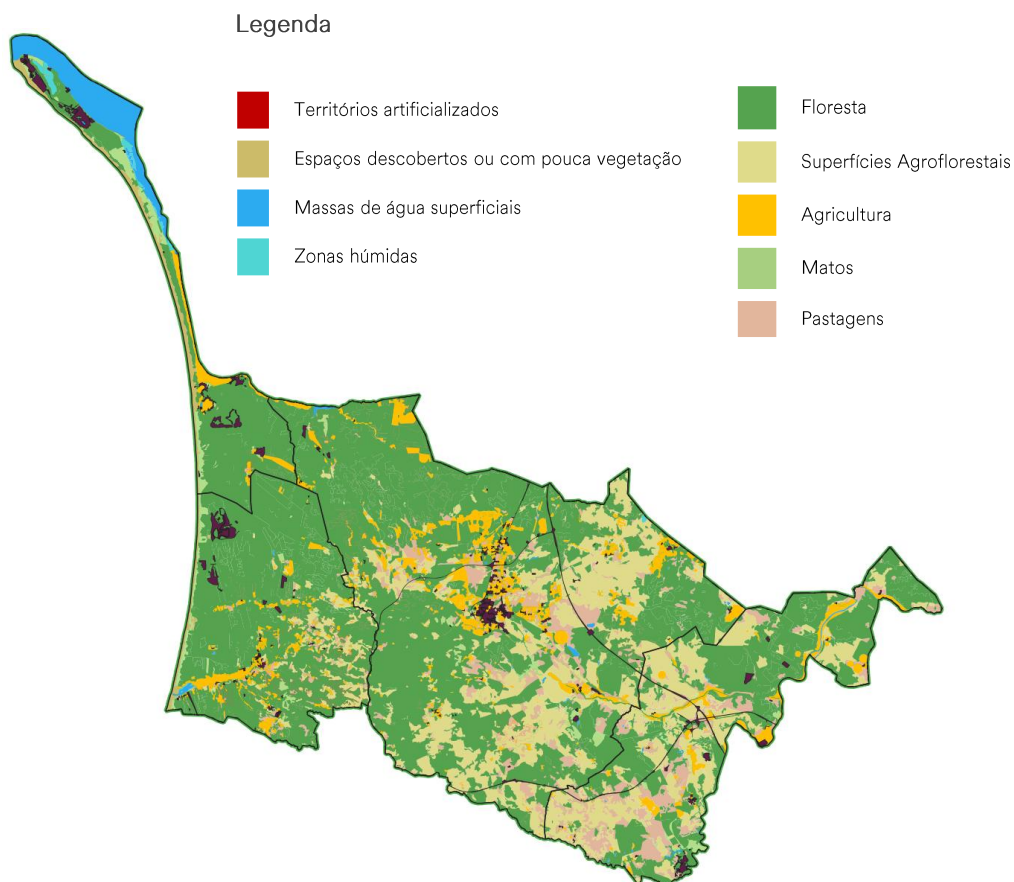
Áreas de Reabilitação Urbana de Grândola e de Melides
Fonte: Câmara Municipal de Grândola



Retrato concelhio



Carta de Ocupação do Solo do Concelho de Grândola
Fonte:



Retrato concelhio

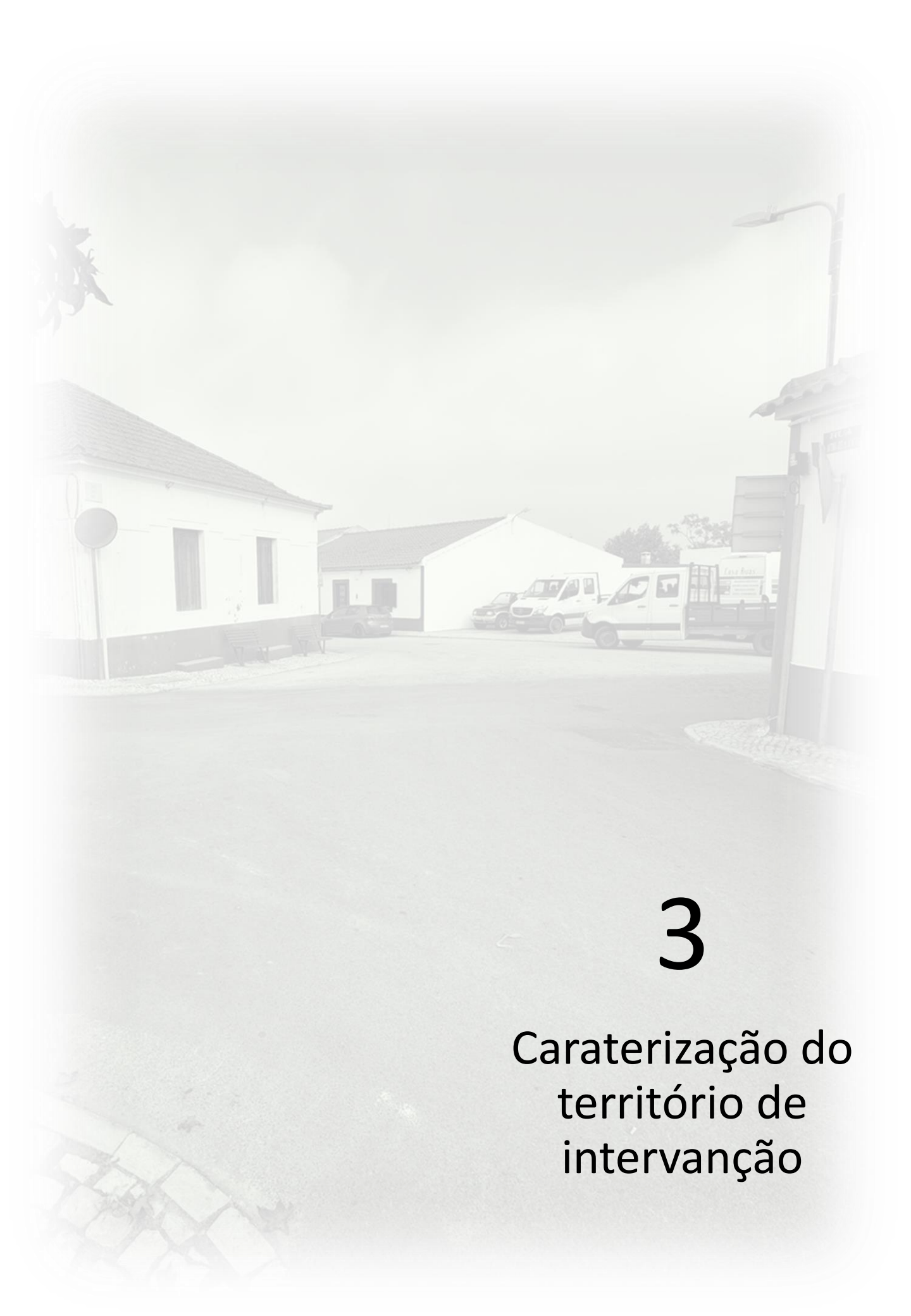
| Indicador de contexto | Grândola | Alentejo Litoral | Alentejo | Portugal |
|---|---|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Território | | | | |
| Superfície territorial (km ² , 2019) Fonte: PORDATA, 2019 | 826 | 5.309 [16% em Grândola] | 31.605 [3% em Grândola] | 92.225 [1% em Grândola] |
| Superfície de área agrícola (km ² , 2019) Fonte: Recenseamento Agrícola, 2019 | 466 [56% da sup.total] | 3.182 [60% da sup.total] | 23.507 [74% da sup.total] | 39.639 [43% da sup.total] |
| Superfície de área florestal (km ² , 2018) Fonte: ICNF, 2018 | 508 ^{a)} [62% da sup.total] | 2.912 [55% da sup.total] | 13.346 [42% da sup.total] | 33.283 [36% da sup.total] |
| Proporção de superfície das áreas classificadas (%) Fonte: ICNF, 2018 | 10,3 | 30,4 | 24,4 | 22,6 |
| Territórios artificializados per capita (m ² /hab.) Fonte: ICNF, 2018 | 1.201 | 922,7 | 790,5 | 466,5 ^{b)} |
| População | | | | |
| População residente (2021) Fonte: Censos, 2021 | 13.206 [-6,8% face a 2011] | 96.442 [-1,5% face a 2011] | 704.533 [-7,0% face a 2011] | 10.343.066 [-2,1% face a 2011] |
| População em idade ativa (% 15 aos 64, 2021) Fonte: Censos, 2021 | 60,2% [1,9 pp face a 2011] | 62,1 [1,3 pp face a 2011] | 60,6 [-1,7pp face a 2011] | 63,7 [-2,4 pp face a 2011] |
| Índice de envelhecimento (2021) Fonte: Censos, 2021 | 226,8 [10% face a 2011] | 223,4 [18% face a 2011] | 218,6 [23% face a 2011] | 182,1 [42% face a 2011] |
| Índice de dependência total(2021) Fonte: Censos, 2021 | 66,1 [8% face a 2011] | 61,0 [6% face a 2011] | 65,0 [7% face a 2011] | 57,0 [11% face a 2011] |
| População estrangeira (2021) Fonte: Censos, 2021 | 805 [11% face a 2011] | 11.574 [112% face a 2011] | 33.025 [40% face a 2011] | 542.165 [37% face a 2011] |

Retrato concelhio

| Indicador de contexto | Grândola | Alentejo Litoral | Alentejo | Portugal |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| Atividades económicas | | | | |
| Estabelecimentos (N.º, 2021) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2021 | 2.193 [+11% face a 2011] | 13.469 [+12% face a 2011] | 90.906 [+9% face a 2011] | 1.400.662 [+20% face a 2011] |
| Pessoal ao serviço nos estabelecimentos (N.º, 2021) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2021 | 5.271 [+28 % face a 2011] | 42.628 [+36% face a 2011] | 240.542 [+13% face a 2011] | 4.277.236 [+17% face a 2011] |
| Volume de negócios (milhares de milhões €, 2021) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2021 | 323,9 [-12% face a 2011] | 4.284,1 [-39% face a 2011] | 24.136,0 [+11% face a 2011] | 428.748,8 [+27% face a 2011] |
| População com ensino superior (% , 2022) Fonte: Censos, 2021 | 10,9 [+3,6 pp face a 2011] | 12,4 [+3,8 pp face a 2011] | 14,7 [+4,5 pp face a 2011] | 19,8 [+6,0 pp face a 2011] |
| Taxa de cobertura das importações pelas exportações (% , 2019) Fonte: INE - Estatísticas do Comércio Internacional de Bens | 199,4 [+184 pp face a 2011] | 170,9 [+16,4 pp face a 2011] | 135,0 [+18,1 pp face a 2011] | 71,8 [-0,1 pp face a 2011] |
| Ambiente e Infraestruturas | | | | |
| Alojamentos servidos por sistemas públicos de abastecimento de água (% , 2020) Fonte: Pordata | 82 [+5 pp face a 2011] | 84 [+2 pp face a 2011] | 92 [+3 pp face a 2011] | 96 ^{a)} [+2 pp face a 2011] |
| Alojamentos servidos por sistemas públicos de drenagem de água (% , 2020) Fonte: Pordata | 73 [+12 pp face a 2011] | 72 [+2 pp face a 2011] | 82 [+8 pp face a 2011] | 85 ^{a)} [+5 pp face a 2011] |
| Resíduos urbanos recolhidos seletivamente (kg/hab., 2021) Fonte: Pordata | 222,2 [119% face a 2011] | 95,8 [60% face a 2011] | 103,4 [78% face a 2011] | 114,8 [61% face a 2011] |
| Superfície ardida (% , últimos 10 anos [2012 a 2022] Fonte: Pordata | 3,4 | 1,4 | 2,2 | 15,5 |
| Despesas dos municípios em ambiente (<i>per capita</i> , 2021) Fonte: Pordata | 167,4 [+151% face a 2011] | 100,5 [+53% face a 2011] | 90,3 [+68% face a 2011] | 67,3 [+20% face a 2011] |

Retrato concelhio

| Indicador de contexto | Grândola | Alentejo Litoral | Alentejo | Portugal |
|---|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Respostas Sociais | | | | |
| Utentes em UCP sem médico de família (% do total de utentes inscritos, julho de 2023) Fonte: M.Saúde, BI-CSP | 22% | 19% | 15% | 15% |
| Beneficiários de RSI e RMG (% população com mais de 15 anos, 2022) Fonte: Pordata | 2,1 [- 1,9 pp face a 2011] | 1,7 [- 1,5 pp face a 2011] | 3,1 [- 1,9 pp face a 2011] | 2,9 [- 2,1 pp face a 2011] |
| Desempregados inscritos nos centros de emprego (% da população residente com 15 a 64 anos) Fonte: IEFP,IP | 2,5 [+1,2 pp face a 2011] | 4,6 [-1,2 pp face a 2011] | 2,8 [-2,8 pp face a 2011] | 4,6 [332 pp face a 2011] |
| Acessos à internet em banda larga (% , 2019) Fonte: INE, Inquérito às telecomunicações | 56,3 [+37 pp face a 2012] | 44,8 [+25 pp face a 2012] | 41,2 [+22 pp face a 2012] | 42,8 [+20 pp face a 2011] |
| Ganho médio mensal dos trabalhadores de conta de outrem (€, 2021) Fonte: MTSSS/GEP, Quadros de pessoal | 1.143,8 [+26% face a 2011] | 1.232,3 [+5% face a 2011] | 1.154,0 [+17% face a 2011] | 1.289,5 [-] |
| Património, Cultura e Turismo | | | | |
| Despesas dos municípios em cultura (€/hab.,2021) Fonte: INE, Inquérito ao financiamento das atividades culturais, criativas e desportivas pelas câmaras municipais | 183,1 [+95% face a 2014] | 68,7 [+6% face a 2014] | 74,4 [+18% face a 2014] | 47,4 [+39% face a 2011] |
| Bens imóveis culturais Fonte: DGPC | 13 | 54 | 756 | 4.714 |
| Espectáculos ao vivo (espetadores por 1000 hab., 2021) Fonte: INE, Inquérito ao financiamento das atividades culturais, criativas e desportivas pelas câmaras municipais | 737,6 [-89% face a 2011] | 296,4 [-85% face a 2011] | 260,6 [-75% face a 2011] | 324,8 [-57% face a 2011] |
| Capacidade nos alojamentos turísticos (nº de camas, 2022) Fonte: INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria | 3.730 [+81% face a 2011] | 10.239 [+108% face a 2011] | 27.076 [+110% face a 2011] | 457.818 [+58% face a 2011] |
| Dormidas nos alojamentos turísticos por 100 habitantes (2022) Fonte: INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria | 2.991,4 [+216% face a 2011] | 1.068,3 [+177% face a 2011] | 425,2 [+159% face a 2011] | 667,3 [+79% face a 2011] |



3

Caraterização do
território de
intervanção

Enquadramento

A Azinheira dos Barros é uma vila do concelho de Grândola e corresponde ao principal núcleo urbano da freguesia Azinheira dos Barros e São Mamede do Sadão.

A freguesia estende-se por 172,5 km² e localiza-se no extremo sudeste do concelho, estando limitada a norte pela freguesia do Torrão (concelho de Alcácer do Sal), a norte e oeste pela União de Freguesias de Grândola e Santa Margarida, a sul pela freguesia de Abela (concelho de Santiago do Cacém), a leste pela de Figueira dos Cavaleiros (concelho de Ferreira do Alentejo) e a sul e leste pela freguesia de Ermidas do Sado (concelho de Santiago do Cacém).

O núcleo urbano de Azinheira dos Barros insere-se numa freguesia bastante rica do ponto de vista paisagístico, arqueológico e arquitetónico. Apresenta uma paisagem de relevos suaves, que inclui áreas da Serra de Grândola e da bacia do Sado, com vocação para a pecuária e silvicultura, com coberto florestal de sobreiros e azinheiras, e manchas de pinhal na zona mais a norte.

O plano de urbanização de Azinheira dos Barros também representou um aumento das áreas urbanas e urbanizáveis definidas pelo PDM, mas foi, essencialmente, para acrescentar uma Área de Reserva para Atividades Económicas, que acabou por não ter qualquer desenvolvimento. Azinheira dos Barros é sede de freguesia, mas partilha com Lousal equipamentos, serviços e comércio, e

tem vindo a perder população, pelo que o plano de urbanização apresenta alguma contenção na expansão do seu perímetro, e a relação entre os dois aglomerados merece ser intensificada. O PU divide o solo em urbanizado e urbanizável, sendo que o primeiro abrange as categorias de espaços residenciais urbanizados consolidados e espaços residenciais urbanizados a consolidar; e o segundo, espaços residenciais urbanizados.

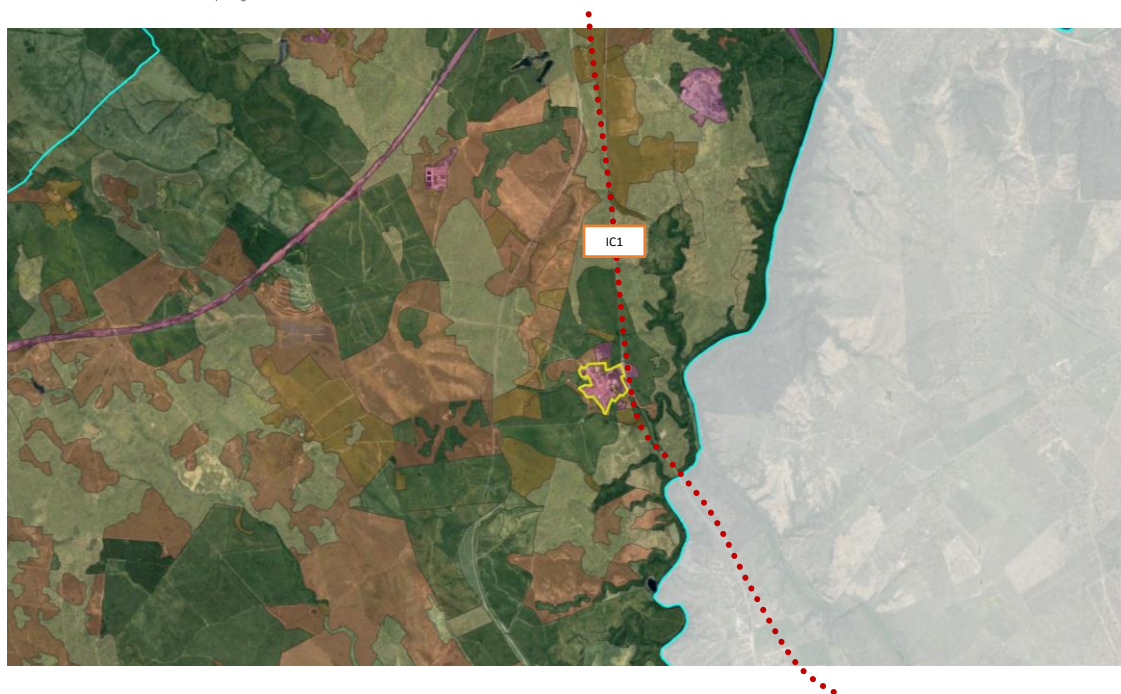
São ainda definidos espaços de atividades económicas, espaços de uso especial de equipamentos de utilização coletiva programados, estrutura ecológica urbana e infraestruturas de circulação e estacionamento. Verifica-se a existência de infraestruturas de drenagem e de abastecimento de água na maior parte das áreas urbanas existentes.

Os cadastros existentes revelam-se bastante pequenos nas áreas consolidadas, onde os lotes apresentam áreas reduzidas, e com dimensões bastante consideráveis nas áreas ainda por ocupar, facilitando o loteamento. A carta de ruído mostra como este exerce uma forte influência na aldeia, por se situar muito próxima do IC1.

Enquadramento

Envolvente imediata do perímetro urbano de Azinheira dos Barros

Fonte: Carta de Ocupação do Solo 2018



Legenda

-  Territórios artificializados
-  Pastagens
-  Agricultura
-  Floresta
-  Área de intervenção do Plano de Urbanização de Azinheira dos Barros

Critérios de delimitação da ARU de Azinheira dos Barros

A definição do limite da ARU atendeu a um conjunto de critérios, ponderados com o intuito de estabelecer uma área coerente com base na configuração da malha urbana do aglomerado e perspectivas de evolução. No interior do perímetro definido inclui-se totalidade do solo urbano que integra os espaços centrais (antigo), espaços habitacionais e os espaços e urbanos de baixa densidade.

A delimitação abrange áreas de maior concentração de edifícios com necessidades de reabilitação, bem como áreas de maior diversidade de funções urbanas (habitação, comércio e serviços) e que, por isso, possuem potencial para a dinamização económica e social do tecido urbano.

Assim, com uma área de 92,9 km², a delimitação abrange a maioria do espaço urbano do aglomerado e ocorre em estreita observância com o disposto na alínea b) do artigo 2º do RJRU, que define o conceito de Área de Reabilitação Urbana:

b) «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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor

de reabilitação urbana;

Nas disposições do RJRU é efetiva a necessidade de promover espaços urbanos mais qualificados e sustentáveis, algo também assumido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), que incide na necessidade de conter a dispersão urbana e direcionar esforços para a concentração de população e dinamização dos aglomerados urbanos consolidados.

Privilegiou-se, neste processo, a integração do máximo de edificado possível dentro da ARU, desde que respeitando a continuidade espacial e as boas práticas de ordenamento do território.

Considerando os pressupostos acima mencionados, a ARU foi delimitada com base na seguinte metodologia:

- ❑ Inclusão de potenciais áreas de expansão do edificado (até 25 metros);
- ❑ Proximidade de jardins e parques infantis;
- ❑ Proximidade de áreas onde estejam projetadas instalações ou equipamentos públicos.
- ❑ Adicionalmente, e assegurando sempre a continuidade da ARU, algumas áreas com maior proporção de edificado com necessidade de reparação e com densidade populacional relativamente elevada foram também adicionadas, quando considerado pertinente.

Planta de delimitação



População

De acordo com os Censos de 2021, o território abrangido pela Área de Reabilitação Urbana (ARU) totalizava um efetivo populacional de 175 habitantes - cerca de um terço da população da freguesia -, refletindo uma diminuição da população residente de cerca de 19% em relação a 2011.

O despovoamento neste núcleo populacional acompanha, grosso modo, a evolução demográfica da freguesia (-23%), sendo, contudo, bastante mais acentuado do que o verificado a nível do concelho (-7%), da sub-região do Alentejo Litoral (-1,5%), da região do Alentejo (-7%) e do país (-2%).

Também ao nível dos agregados domésticos (famílias clássicas) se regista uma tendência de diminuição em relação à última década censitária. Em 2021, o território abrangido pela ARU contabilizava 88 famílias, menos 10 do que em 2011, dinâmica que acompanha globalmente a evolução verificada em escalas territoriais superiores.

A leitura conjunta da evolução da população residente e dos agregados domésticos permite evidenciar a tendência para a redução da dimensão média das famílias. Em 2021, tínhamos uma média de 1,9 membros por agregado, em comparação com os 2,2 registados em 2011.

Dinâmica Demográfica (ARU, Freguesia e Concelho)
 Fonte: INE, Censos 2001 e 2012

| Território | Pessoas | | | Agregados | | |
|--|------------|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| | 2011 | 2021 | Var. | 2011 | 2021 | Var |
| Portugal | 10.562.178 | 10.343.066 | -2,1% | 4.043.726 | 4.149.096 | 2,6% |
| Alentejo | 757.302 | 704.533 | -7,0% | 302.975 | 291.767 | -3,7% |
| Alentejo Litoral | 97.925 | 96.442 | -1,5% | 40.533 | 39.876 | -1,6% |
| Grândola | 14826 | 13822 | -7% | 5974 | 5646 | -5,5% |
| Az. dos Barros e S- Mamede do Sadão | 704 | 543 | -23% | 320 | 265 | -17% |
| ARU | 216 | 175 | -19% | 98 | 88 | -10% |

População - envelhecimento

O território delimitado pela Área de Reabilitação Urbana (ARU) apresenta um índice de envelhecimento (230 idosos por cada 100 jovens) mais elevado em comparação com a média do país (182), mas em linha com a realidade das regiões onde se insere (NUT II Alentejo [218] e NUT III Alentejo Litoral [223]) e com o próprio concelho.

Importa notar que este aglomerado urbano concentra uma população significativamente mais jovem quando comparado com a freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádio, território que, no seu conjunto, apresenta um perfil etário particularmente envelhecido (329 idosos por cada 100 jovens).

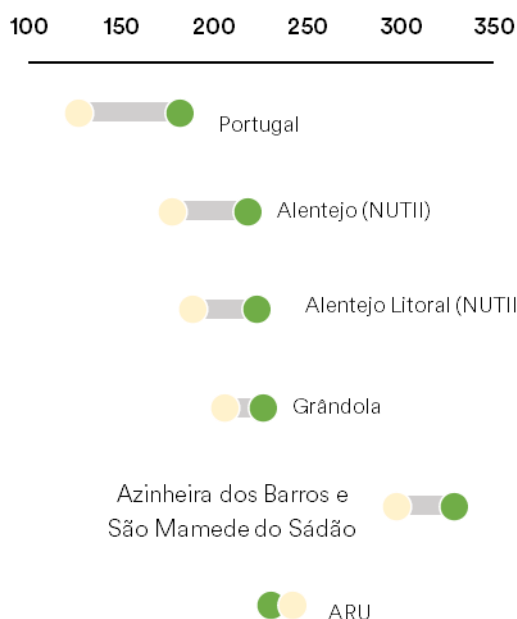
Analisando a variação da população por grupos etários, importa destacar o crescimento, embora ligeiro, da população jovem (até aos 24 anos). Por outro lado, assiste-se a uma redução significativa da população entre os 25 e os 64 anos de idade, o que, considerando a estabilização verificada ao nível da população idosa, corresponde a uma saída da população em idade ativa para outros territórios. Os dados censitários permitem ainda concluir que o território de intervenção possui uma elevada percentagem de agregados unipessoais..



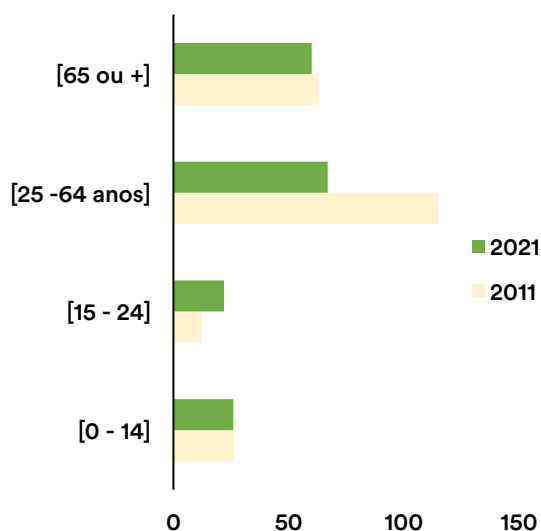
46%

Indivíduos a viver sozinhos num alojamento [2021]

Índice de envelhecimento
Fonte: INE, Censos 2021 e 2011



População por grandes Grupos etários (2011 e 2021)
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011



População – perfil de qualificações

Não havendo informação estatística referente ao grau de escolaridade da população à escala da subseção estatística, não é possível obter um retrato rigoroso do perfil de qualificações da população residente no território de intervenção.

~Não obstante, a análise dos dados censitários à escala da freguesia permite evidenciar fortes desafios no que concerne à qualificação da população residente em Azinheira dos Barros e à convergência que se pretende alcançar com os patamares concelhios e nacionais.

A percentagem da população com mais de 15 anos sem qualquer nível de escolaridade é de 11,1%.

Apesar da melhoria face a 2011, este valor está acima da média concelhia (9,3%) e à média nacional (5,9%). Por outro lado, apenas 11,7% da população possuía, em 2021, o ensino secundário completo, uma proporção bem inferior à observada no concelho de Grândola (23,7%) e também distante dos referenciais regionais (24,7%; 23,1%) e da média nacional (23,5%).

Os défices em matéria educacional são igualmente evidentes quando analisados os níveis de educação superior; apenas 4,1% da população da freguesia têm o ensino superior completo, menos da metade do valor verificado no concelho (10,9%) e bem longe dos valores registados a nível nacional (19,8%).

Proporção da População residente com mais de 15 anos por nível de escolaridade
Fonte: INE, Censos 2011

| Território | Nenhum | Ensino básico | Ensino secundário | Ensino pós-secundário | Ensino superior |
|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Portugal | 5,9% [-4,5 pp face a 2011] | 49,7% [-9,4 pp face a 2011] | 23,5% [7,8 pp face a 2011] | 1,2% [0,2 pp face a 2011] | 19,8% [5,9 pp face a 2011] |
| Alentejo | 8,5% [-6,9 pp face a 2011] | 52,6% [-6,2 pp face a 2011] | 23,1% [8,4 pp face a 2011] | 1,1% [0,2 pp face a 2011] | 14,7% [4,5 pp face a 2011] |
| Alentejo Litoral | 10,5% [-6,9 pp face a 2011] | 51,2% [-6,4 pp face a 2011] | 24,7% [9,3 pp face a 2011] | 1,2% [0,3 pp face a 2011] | 12,4% [3,8 pp face a 2011] |
| Grândola (concelho) | 9,3% [-9,1 pp face a 2011] | 54,8% [-4,5 pp face a 2011] | 23,7% [9,4 pp face a 2011] | 1,3% [0,6 pp face a 2011] | 10,9% [3,7 pp face a 2011] |
| Freguesia Az. dos Barros e S. Mamede do Sadão | 11,1% [-11 pp face a 2011] | 72,1% [4,5 pp face a 2011] | 11,7% [4 pp face a 2011] | 1% [0,4 pp face a 2011] | 4,1% [2,1 pp face a 2011] |

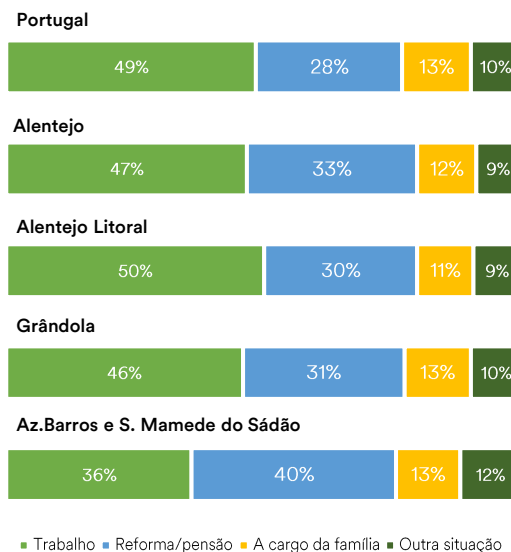
População - perfil socioeconómico

O território delimitado pela ARU integra uma freguesia que apresenta níveis de desemprego (12% da população ativa) acima da média concelhia (6%), regional (7%), sub-regional (6%) e nacional (8%).

O perfil tendencialmente mais envelhecido da freguesia ajuda a explicar o elevado peso da população reformada (66%) e, em contrapartida, a reduzida expressão da população estudantil (8%).

As pensões de reforma são a principal fonte de rendimento de cerca de 40% da população, ultrapassando o peso nos rendimentos do trabalho que se cifram em 36%.

Principal fonte de rendimento da população residente com mais de 15 anos
Fonte: INE, Censos 2021



Situação perante o trabalho da população residente com mais de 15 anos
Fonte: INE, Censos 2021

| Situação perante o emprego | | Portugal | Alentejo | Alentejo Litoral | Grândola | Az. Barros e S. Mamede do Sádão |
|----------------------------|-------------------------------|----------|----------|------------------|----------|---------------------------------|
| Ativos | Empregados | 92% | 93% | 94% | 94% | 88% |
| | Desempregados | 8% | 7% | 6% | 6% | 12% |
| Inativos | Alunos e estudantes | 16% | 14% | 12% | 13% | 9% |
| | Domésticos | 7% | 6% | 8% | 7% | 8% |
| | Reformados | 57% | 63% | 59% | 60% | 66% |
| | Incapacitados para o trabalho | 4% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| | Outros casos | 16% | 14% | 18% | 18% | 14% |

Dinâmicas urbanísticas - edifícios e alojamentos

De acordo com os dados censitários, o parque edificado do território de intervenção da ARU era composto, em 2021, por 162 edifícios clássicos e 162 alojamentos familiares.

A densidade de alojamentos por edifício (1,01) permite constatar que, em linha com a realidade urbanística da freguesia, a malha urbana da ARU está estruturada com alojamentos unifamiliares de baixa densidade e com edifícios com volumetrias inferiores a 2 pisos. Verifica-se um arrefecimento na dinâmica de construção, que se associa, ainda que com menor expressão, ao esvaziamento populacional que se verificou neste

aglomerado. Durante a última década censitária, o território apresentou uma escassa dinâmica urbanística, assinalando-se a redução ligeira do número de edifícios (-2%) e de alojamentos, face a 2011 (-1%).

A redução do parque edificado na ARU, embora bem menos expressiva do que a verificada ao nível da freguesia (-12%), contrasta com a dinâmica de crescimento verificada no conjunto do parque habitacional concelhio (4%).

Edificado e Alojamentos (ARU, Freguesia e Concelho)
Fonte: INE, Censos 1991 e 2011

| Território | Edifícios | | | Alojamentos | | |
|--|-----------|-----------|------|-------------|-----------|------|
| | 2011 | 2021 | var | 2011 | 2021 | var |
| Portugal | 3.544.389 | 3.573.416 | 1% | 5.859.540 | 5.970.677 | 2% |
| Alentejo (NUTII) | 383.866 | 383.527 | 0% | 469.287 | 472.808 | 1% |
| Alentejo Litoral (NUTIII) | 53.482 | 54.508 | 2% | 68.352 | 70.702 | 3% |
| Grândola | 9.337 | 9.702 | 4% | 12.025 | 12.531 | 4% |
| Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádio | 614 | 538 | -12% | 614 | 542 | -12% |
| ARU | 162 | 159 | -2% | 164 | 162 | -1% |

Dinâmicas urbanísticas edifícios e alojamentos

A escassa dinâmica urbanística, tanto ao nível da construção nova quanto ao nível da reabilitação, contribui para um parque edificado com carácter mais envelhecido, quando comparado com a realidade concelhia. Cerca de 70% dos edifícios têm idade superior a 40 anos e estão sobretudo localizados nos espaços centrais do aglomerado, nas áreas mais recentes de expansão. Nas zonas mais a sul e a sudoeste, localizam-se os imóveis de construção mais recente.

No que concerne ao estado de conservação do edificado em Azinheira dos Barros, a análise dos dados censitários permite concluir que as necessidades de reparação neste aglomerado são menores em comparação com a realidade verificada ao nível da freguesia e do concelho.

A campanha censitária de 2021 sinalizou 20 edifícios clássicos com necessidades de reparação no território de intervenção, cerca de 12% do edificado ali localizado, o que em termos relativos compara-se favoravelmente com a proporção na freguesia (19%) e no concelho (29%).

É na zona centro/norte do aglomerado, a área de génese mais antiga, onde se localizam os imóveis com maiores necessidades de reparação, inclusive imóveis abandonados e/ou sem condições mínimas de habitabilidade.

A reabilitação deste edificado é fundamental para a regeneração física e funcional neste

aglomerado, adequando os edifícios aos atuais padrões de conforto e sustentabilidade (isolamento acústico e energético), por forma a suportar uma função residencial qualificada.

A taxa de ocupação das habitações é bastante reduzida. Apenas metade dos alojamentos recenseados em 2021 estão afetos a residência habitual, situação que traduz o fenómeno de esvaziamento deste núcleo urbano.

A elevada proporção de habitações vagas ou de residência secundária (48%) está em linha com o verificado a nível concelhio (55%). Todavia, enquanto que ao nível do concelho de Grândola, tal se relaciona com a dinâmica da habitação sazonal na faixa litoral, o fenómeno em Azinheira dos Barros pode ser explicado pelo êxodo da população para localidades mais próximas dos polos de emprego regionais, mas que ainda mantém o vínculo ao território de origem através do imóvel.

Atendendo ao conjunto de alojamentos vagos e às necessidades de reparação anteriormente referidas, identifica-se uma oportunidade para a reabilitação deste edificado privado com necessidades de reparação, sobretudo aqueles que configuram alojamentos vagos, e que podem ser mobilizados para o mercado de arrendamento, em particular no segmento acessível

Dinâmicas urbanísticas

Edifícios e alojamentos

Registo fotográfico



Dinâmicas urbanísticas edifícios e alojamentos

Foram também identificadas algumas fragilidades relativas no espaço público. Os pavimentos e os arruamentos ao longo dos principais eixos de circulação encontram-se globalmente desqualificados e pouco funcionais, sobretudo para quem tem maiores dificuldades de mobilidade.

Os espaços de estadia de génese mais recente apresentam boas condições. Todavia existem áreas com esse potencial com necessidades de requalificação, designadamente de mobiliário urbano mais adequado.

De referir também a existência de alguns elementos dissonantes que não favorecem a harmonia urbana, caso dos pontos de recolha de lixo, que pela sua volumetria têm pouco enquadramento na envolvente.

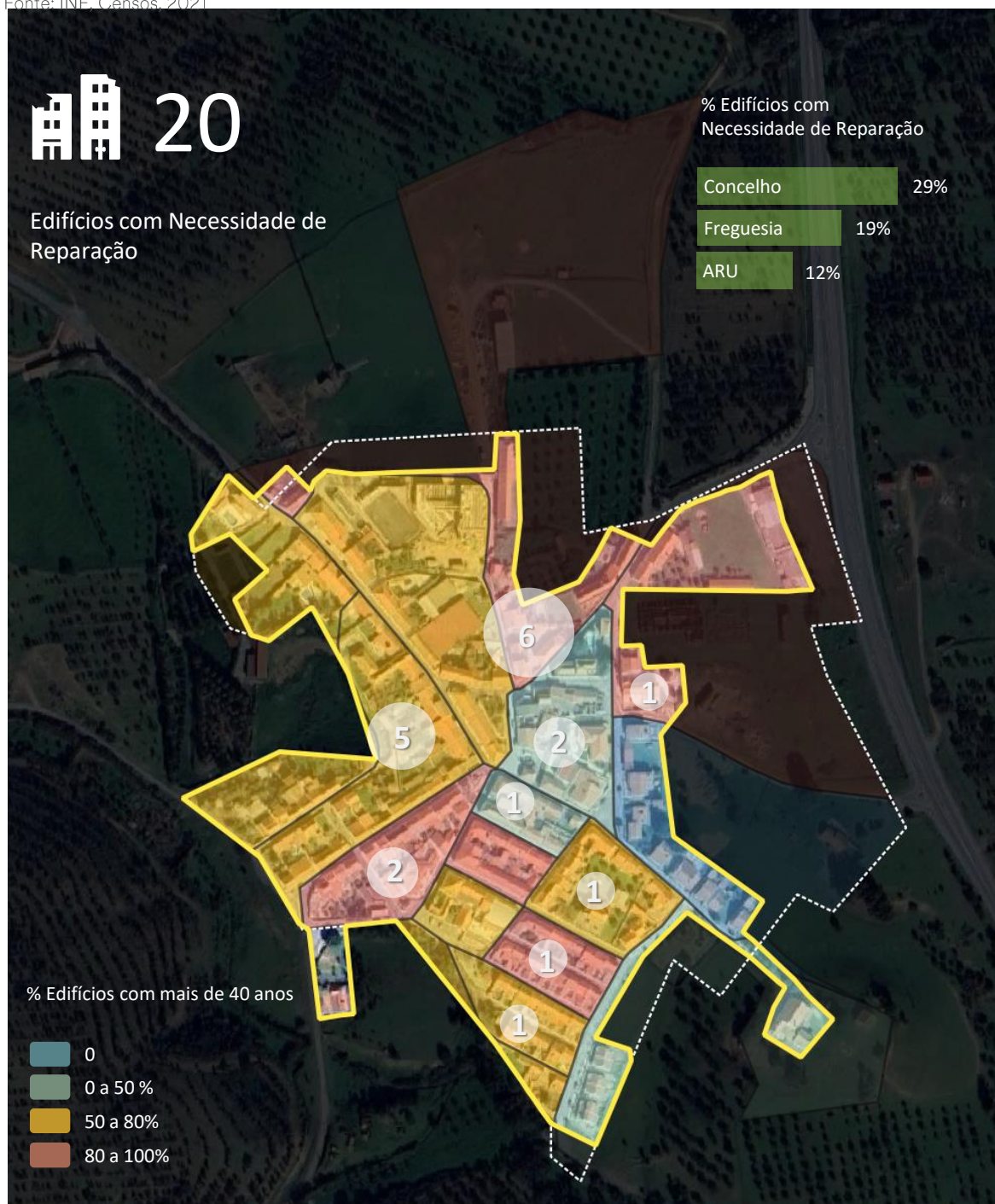


Dinâmicas urbanísticas

Edifícios e alojamentos

Proporção de edifícios com mais de 40 anos número de edifícios com necessidade de reparação estado de conservação (ARU, Freguesia e Concelho)

Fonte: INE, Censos, 2021

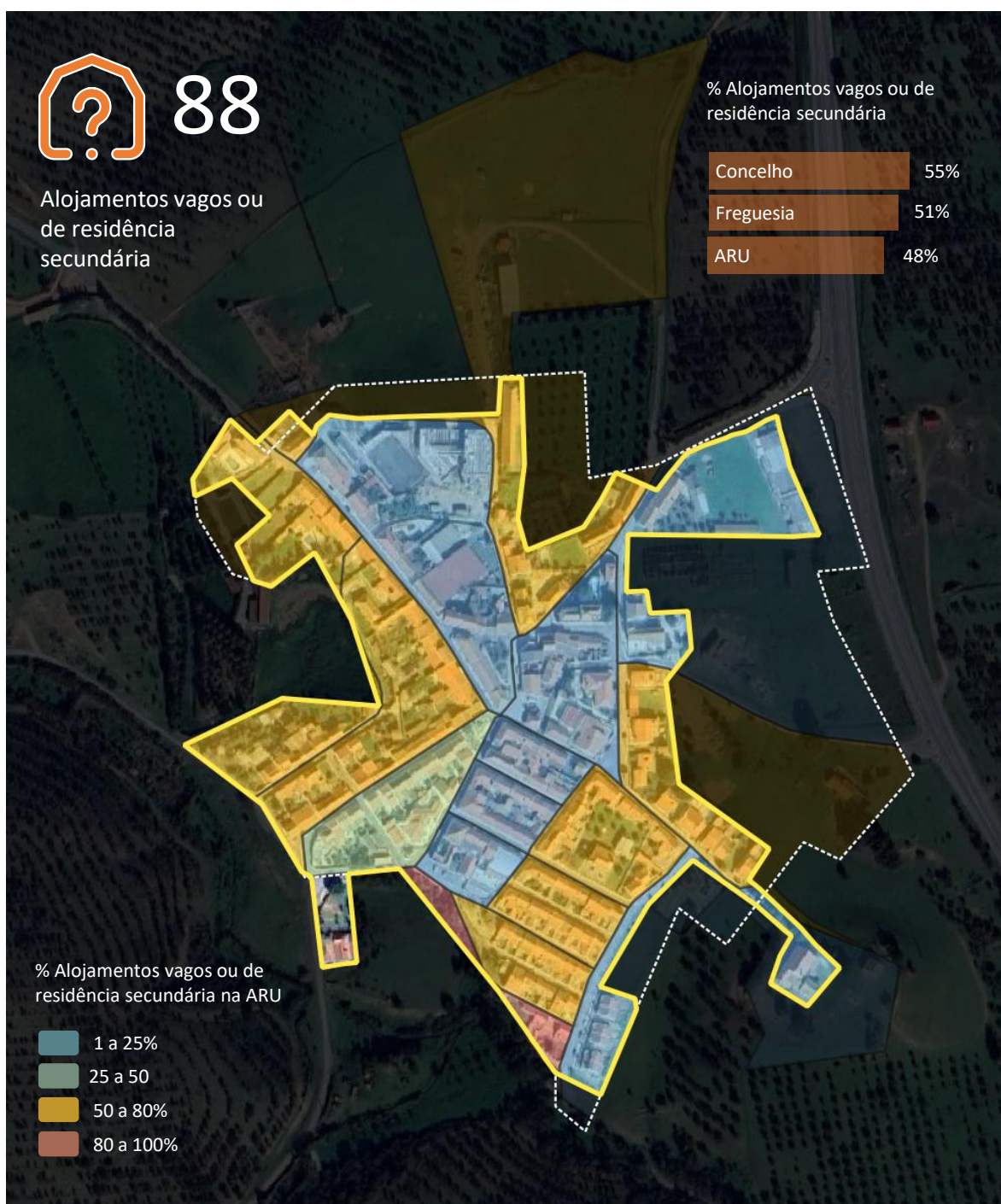


Dinâmicas urbanísticas

Edifícios e alojamentos

Proporção de edifícios com mais de 40 anos número de edifícios com necessidade de reparação estado de conservação (ARU, Freguesia e Concelho)

Fonte: INE, Censos, 2021



Equipamentos coletivos e tecido económico

O aglomerado de Azinheira dos Barros enfrenta desafios consideráveis no que diz respeito à manutenção de serviços de interesse geral à população. O êxodo da população está associado à desativação de alguns equipamentos e funções urbanas, prejudicando igualmente a consolidação de um tecido económico que vá além da procura de proximidade.

No plano da saúde, apesar de existir um polo de saúde em Azinheira de Barros, o mesmo funciona de forma intermitente, assegurando apenas uma consulta semanal de medicina e uma de enfermagem. Também a farmácia, que durante anos funcionou na rua José dos Reis, encontra-se encerrada.

Na zona central do aglomerado, a Praça da República, o Largo 25 de Abril e o Largo Dr. António Pires Cabral formam o eixo de grande centralidade de Azinheira dos Barros. Na sua envolvente imediata, localizam-se alguns dos equipamentos de maior relevância no quotidiano da população, destacando-se o edifício da junta de freguesia, onde também funciona o posto de CTT.

Na Praça da Republica, situa-se a paragem do autocarro. O aglomerado é servido pela linha 8225 da Rodoviária do Alentejo, que garante ligações diárias de Azinheira dos Barros à sede de concelho de Grândola.

Ao longo da rua Dr. António José de Almeida, podemos encontrar a Casa do Povo de Azinheira dos Barros, uma relevante associação fundada em 1945, equipada a

IPSS (Instituição Particular de Solidariedade Social). A Casa do Povo oferece diversas respostas sociais, incluindo Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário, Creche, Jardim de Infância/Pré-Escolar e CATL - Centro de Atividades de Tempos Livres.

Na mesma rua, existe um pequeno estabelecimento que funciona como café/restaurante, servindo também como ponto de convívio e confraternização para os residentes locais.

Outros espaços de convívio e socialização incluem parques e jardins dispersos no interior do território de intervenção, como o jardim da Cerca do Rabaçal e o Jardim Eduardo Carvalho, ambos localizados na vertente mais a sul do aglomerado.

Na área mais a norte encontra-se o polidesportivo de Azinheira dos Barros, um equipamento recentemente renovado que oferece excelentes condições para a prática desportiva na freguesia.

A resposta pública habitacional também está presente em Azinheira dos Barros, na zona mais a sul, com 6 fogos de habitação social, estando prevista a sua ampliação para mais 6 fogos até o final de 2026.

É importante mencionar a implantação de um conjunto de novos equipamentos geridos pela Fundação Padre Américo, que oferecem uma resposta social de abrangência supraconcelhia nos domínios do apoio à pessoa idosa, à vítima de violência doméstica e ao refugiado..

Equipamentos coletivos e tecido económico



Equipamentos coletivos e tecido económico

Proporção de edifícios com mais de 40 anos número de edifícios com necessidade de reparação estado de conservação (ARU, Freguesia e Concelho)

Fonte: INE, Censos, 2021



Património arquitetónico

O Plano de Urbanização de Azinheira dos Barros, atualmente em vigor, atribui interesse patrimonial a dois equipamento de utilização coletiva localizados no interior do perímetro do território de intervenção: a Igreja de Nossa Senhora da Conceição e a Antiga Escola Primária (atualmente creche e ATL).

É destacada a importância destes imóveis *pela sua traça e relevância na identidade cultural e histórica da aldeia*, estando as intervenções neste património condicionadas a regras urbanísticas no sentido da sua preservação, designadamente observando o regime de proteção e valorização do património cultural.

A construção da Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Azinheira teve provavelmente início por volta de 1510, uma vez que em 1513 estava em fase de conclusão. Com a instituição da freguesia dos Bayrros (cerca de 1545) tornou-se sede de paróquia. Atualmente, é uma edificação de piso térreo, com telhado de duas águas coberto por telha de Marselha.

No conjunto é constituída por um corpo retangular e altar-mor, um batistério e uma sacristia laterais, e uma torre sineira quadrangular (de um só sino).



Igreja de Nossa Sra. da
Conceição

Análise SWOT



Forças

- Boas acessibilidades rodoviárias (IC1);
- Setor social com presença no território de intervenção e com perspetiva de alargamento de reposta;
- Movimento associativo com boa dinâmica e atividade na freguesia (Casa do Povo de Azinheira dos Barros);
- Enquadramento territorial de elevada qualidade ambiental paisagística;
- Espaço urbano consolidado;
- Existência de um Polidesportivo de Azinheira dos Barros que oferece excelentes condições;



Oportunidades

- Crescente valorização dos valores ambientais e paisagísticos no padrão de procura turística e residencial;
- Digitalização da administração pública e a sociedade em geral;
- Apoios comunitários em áreas prioritárias para o desenvolvimento sustentável do concelho de Grândola (Habitação, Ambiente, Mobilidade, etc.)
- Novas dinâmicas laborais (crescimento do teletrabalho e nómadas digitais)



Fraquezas

- Despovoamento e envelhecimento da população e redução da população ativa;
- Reduzida oferta de transportes públicos e encerramento dos valências
- Degradação do ambiente urbano (presença de edifícios com necessidade de reparação e desqualificação do espaço público);
- Rarefação do tecido económico
- Parque habitacional subaproveitado
- Elevado número de alojamentos vagos/devolutos



Ameaças

- Aumento do êxodo para outras localidades com oferta urbana mais qualificada;
- Riscos de recessão económica e aumento da inflação com consequências no aumento do custo de vida das populações;
- Dificuldades de sustentabilidade financeira das entidades do 3º Setor;

Grandes Números



92,9 km²

Densidade populacional de 1,88 hab./km²



175 residentes

Representa uma diminuição superior a 19% face a 2001



162 edifícios

Representam 1,7% dos edifícios do concelho



98 famílias

Representa uma diminuição de 10% face a 2001



428 alojamentos

Representam 1,2% dos edifícios do concelho



230

Idosos por cada 100 jovens
46% dos idosos vivem sozinhos



20 edifícios

Com necessidades de reparação



88 alojamentos

Vagos ou de residência secundária



4

Contexto
estratégico

Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A delimitação de uma ARU, e aprovação da ORU respetiva, para o aglomerado de Azinheira dos Barros traduz, à escala local, algumas das apostas estratégicas de base territorial consagradas num conjunto alargado de instrumentos e programas definidores das políticas de gestão, planeamento e ordenamento do território.

Assim, e de forma sintética, destacam-se as opções estratégicas mais relevantes que constam nos modelos territoriais definidos nos IGT, com precedência legal e normativa à ARU/ORU de Azinheira dos Barros, com destaque para o Programa Nacional de Ordenamento do Território (PNPOT)¹, o Programa Regional de Ordenamento do Alentejo (PROTA)² e o Plano Diretor Municipal de Grândola (PDM)³.

Promove-se uma análise mais detalhada do disposto no PU de Azinheira dos Barros⁴, que estabelece o regime de uso de solo para o aglomerado, em conformidade com o PDM e as orientações do PROT Alentejo.

1. Revisão aprovada pela Lei n.º 99/2019 - foi publicada em 5 de setembro de 2019.
2. aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro)
3. A PDM de Grândola aprovado pelo Aviso n.º 15049/2017, de 14 de dezembro, publicado no Diário da República, n.º 239, da II Série, tendo sido objeto, posteriormente, de uma correção material (aprovada pela Deliberação n.º 419/2018, de 05 de abril, publicada no Diário da República, n.º 67, da II Série)
4. Alterado em sessão ordinária da deliberação da Assembleia Municipal de Grândola a 16 de dezembro de 2022 e publicada através do aviso nº6988/2023, publicado no Diário da República n. 67º, da II Série,

PNPOT

O Modelo Territorial – Sistema Urbano” Um país que reconhece a importância da coesão e da equidade territorial afirma a sua estratégia de organização territorial num sistema urbano mais policêntrico, promovendo os centros urbanos enquanto âncoras do desenvolvimento regional e de competitividade externa, e dinamizando subsistemas territoriais capazes de gerar massas críticas que favoreçam ganhos de sustentabilidade e acessibilidade em relação aos serviços de interesse geral”

PROT-Alentejo

Eixo estratégico IV — Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural, na OEBT IV.2 — Estruturar redes de centros urbanos subregionais assentes na concertação intermunicipal de recursos e equipamentos, capazes de sustentar a coesão territorial e de garantir o acesso a serviços coletivos e funções urbanas de gama alargada, na ótica da valorização dos centros urbanos de menor dimensão: O papel dos pequenos centros nos territórios rurais mais frágeis deve estrategicamente ser reequacionado. Estes lugares perderam o seu papel na organização da produção agrícola e estão a procurar encontrar novas funções na área residencial e dos serviços, no quadro de uma economia rural em vias de terciarização.

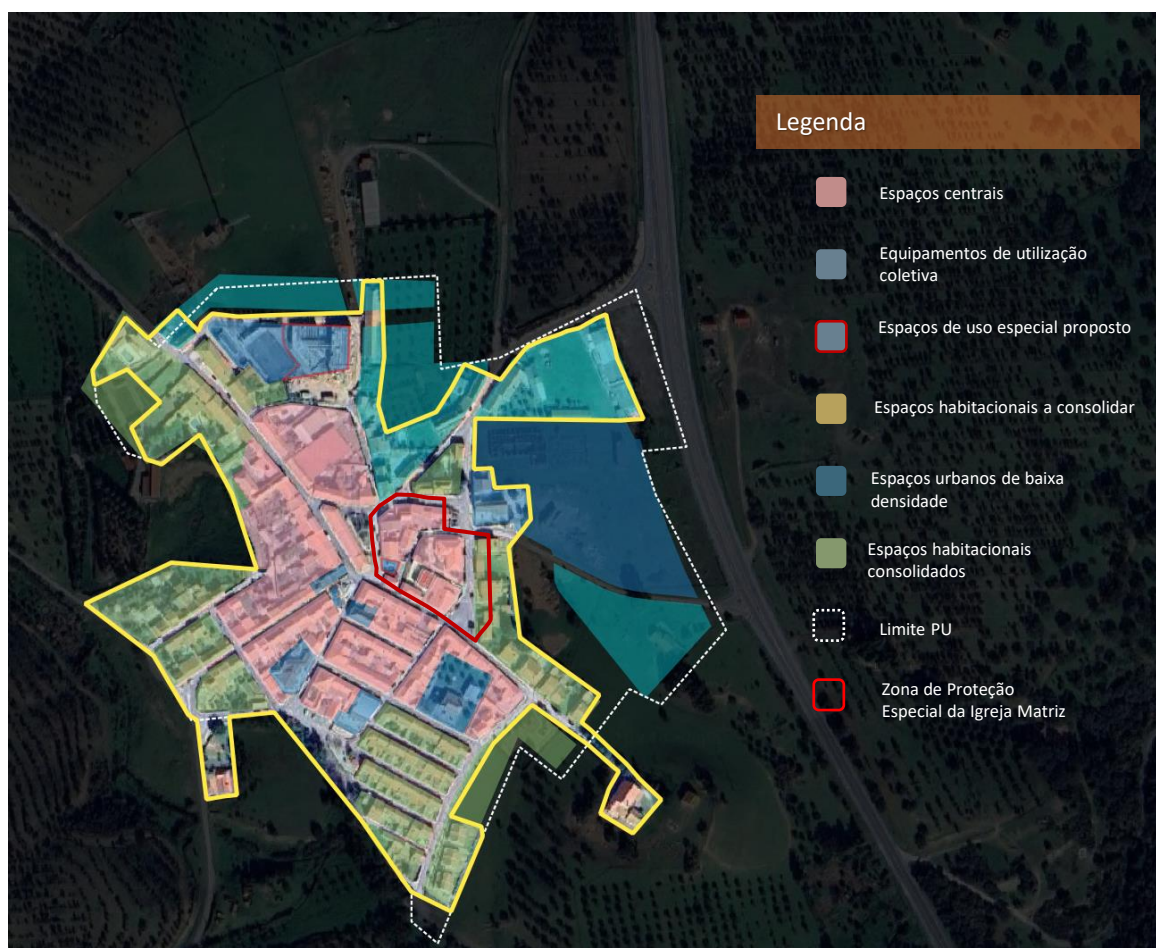
PDM de Grândola (em revisão)

No sistema de centralidades definido na Revisão do PDM, a Azinheira dos Barros insere-se no Nível II e é classificado como solo urbano.

Um dos desafios estruturantes da revisão do PDM é a consolidação de um novo modelo de povoamento no concelho. Esta aposta é indissociável da qualificação urgente dos núcleos urbanos a eleger como polaridades concelhias através da agilização de mecanismos de reabilitação urbana envolvendo o tecido edificado, o espaço público, a revitalização socioeconómica destas áreas e a promoção de equipamentos âncora.

Enquadramento nas opções de desenvolvimento municipal

Planta de zonamento do PU de Azinheira dos Barros
Fonte: Adaptado Câmara Municipal de Grândola



Objetivos do Plano de Urbanização de Azinheira dos Barros

- ❑ integração da malha urbana construída e da paisagem envolvente com uma nova área de expansão que englobe espaços públicos, equipamentos coletivos e atividades económicas de base local necessárias ao aglomerado urbano;
- ❑ A definição de índices e de parâmetros urbanísticos adequados a aplicar nas operações urbanísticas em geral, bem como na requalificação e implementação de espaços públicos;
- ❑ fomento da reabilitação do património edificado, preservando a sua imagem tradicional;
- ❑ O dimensionamento e a qualificação das infraestruturas de circulação e estacionamento e das redes de infraestruturas do aglomerado urbano;
- ❑ A definição e qualificação dos espaços verdes públicos;
- ❑ A localização e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- ❑ A localização de uma área de reserva para atividades económicas;

Objetivos estratégicos da operação

O Plano de Urbanização (PU) de Azinheira de Barros estabelece as regras para a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção, exercendo forte influência nas opções estratégicas de reabilitação para este aglomerado.

É evidente que a melhoria do ambiente urbano de Azinheira dos Barros dependerá, em grande medida, da capacidade de mobilizar os proprietários para investir na modernização e qualificação do património edificado degradado.

Nesse sentido, a criação de um quadro fiscal de incentivos à reabilitação será um aspeto central da operação para o aglomerado e um fator crítico para ultrapassar bloqueios e constrangimentos ao investimento neste domínio.

Sem prejuízo da importância dos proprietários, a aprovação da ORU de Azinheira dos Barros representa uma oportunidade para estabelecer um referencial de atuação pública/municipal coerente com os grandes desafios que se colocam à sustentabilidade futura deste núcleo.

Desde logo, atendendo à implantação de novos equipamentos e respostas sociais, de alcance supra municipal, promovidas pela Fundação Padre Américo. Estes projetos sociais, devido ao emprego que geram, representam uma oportunidade para atração e fixação de população e, conseqüentemente,

para a sustentabilidade do território, pelo que é fundamental que, no curto prazo, se desenvolvam soluções adequadas em vários domínios, incluindo habitação, acessibilidades, comércio e serviços.

Neste contexto, a ação deve potenciar os equipamentos e espaços com maior polarização local e regional, qualificando-os em termos de funções e acessibilidades.

A criação de habitação a custos comportáveis será um eixo fundamental da estratégia de reabilitação promovida para este núcleo. A questão habitacional está intrinsecamente ligada à aposta na reabilitação urbana. No atual contexto, é crucial tirar partido dos apoios existentes para promover novas soluções habitacionais a partir do património público municipal existente.

A melhoria da atratividade do ambiente urbano deve considerar a necessidade de criar espaços, equipamentos e atividades que possam ancorar um tipo de turismo sustentável.

Esta aposta está alinhada com o disposto no relatório de fundamentação do PDM, reconhecendo o subaproveitamento do setor nascente do concelho, especialmente Azinheira dos Barros, e destacando o potencial por explorar no domínio de produtos turísticos alternativos.

Objetivos estratégicos da operação

Garantida a coerência e o alinhamento da estratégia com as opções municipais e outros instrumentos, parte-se para a definição dos objetivos gerais da ORU, em consonância com os princípios e disposições que emanam do RJRU.

O Município da Grândola opta por desenvolver uma ORU Simples, ou seja, *“uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”*.

Considera-se, assim, que a ORU simples, a aprovar nesta fase, confere os instrumentos de execução de política urbanística necessários e suficientes para a concretização das opções de reabilitação delineadas para o núcleo de Azinheira dos Barros. .

Sem prejuízo do acima referido, o Município de Grândola, mediante leitura atualizada das necessidades de reabilitação no núcleo urbano e em função da necessidade de robustecer os instrumentos de execução de política urbanística, avaliará a possibilidade de, num futuro próximo, promover a aprovação de uma ORU sistemática

Definem-se, assim, 3 objetivos estratégicos, que orientam as apostas de reabilitação e conferem a esta ORU um carácter multifacetado, contribuindo para a sustentabilidade deste núcleo nas suas

diferentes dimensões: ambiental, social e económica.

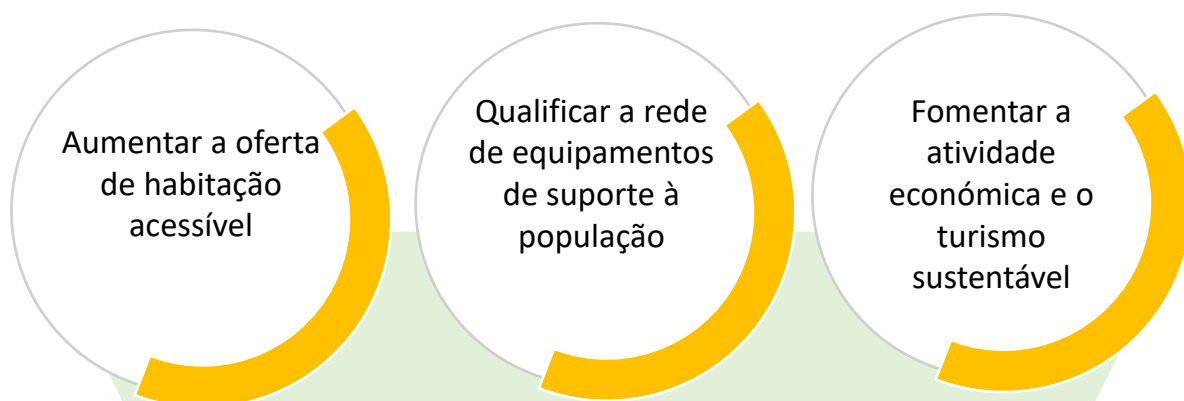
- **Objetivo estratégico 1 | Aumentar a oferta de habitação acessível**
- **Objetivo estratégico 2 | Qualificar a rede de equipamentos de suporte à população**
- **Objetivo estratégico 3 | Fomentar a atividade económica e o turismo sustentável .**

Estes objetivos estratégicos enquadram também um conjunto de objetivos específicos, que, por sua vez, derivam dos pressupostos estratégicos definidos do RJRU, em particular no artigo 3º.

A prossecução destes objetivos obedece aos princípios gerais estabelecidos na lei e pressupõe, naturalmente, um crescente e constante envolvimento da comunidade local, o que em si mesmo é um aspeto crítico e transversal à operação

A operacionalização da visão estratégica deverá passar, não só pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e o afeto a atividades económicas, mas também, em grande medida, pela realização de diversas ações estruturantes.

Objetivos estratégicos da operação



OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA ORU

| | | | |
|--|---|--|---|
| Oesp.1 Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação | OEsp.3 Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana | OEsp.5 Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos | OEsp.7 Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação |
| OEsp.2 Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados | OEsp.4 Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural | OEsp.6 Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada | OEsp.8 Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados |



5

Modelo de Gestão
e Prazo de
Execução

Acompanhamento e monitorização

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

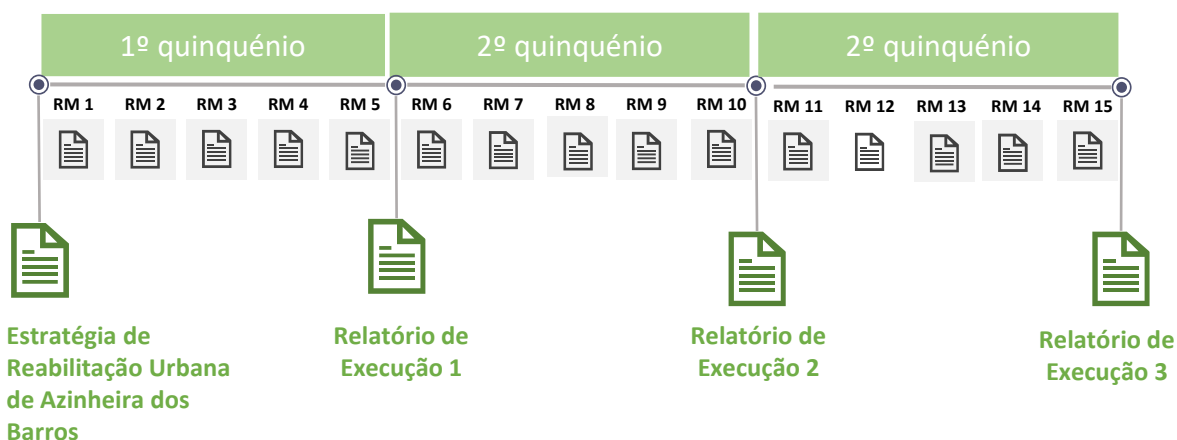
Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que após a aprovação da ORU a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Grândola, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (acompanhamento e avaliação) do RJRU.

Artigo 20.º -A – Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana

1. Elabora anualmente um relatório de monitorização (RM) de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
2. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.
3. Os relatórios referidos, assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, serão obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

Cronograma de Acompanhamento e Avaliação



Modelo de gestão e de execução

A proximidade que a entidade município possui juntos dos principais atores e agentes do território (públicos, privados e associativos), colocam o município de Grândola numa situação privilegiada para desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o município assume as funções de entidade gestora da ORU (nos termos do ponto n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências que se encontram ao seu dispor, estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

Deve-se sublinhar que a entidade gestora desempenha um papel importantíssimo em todo o processo da ORU em questão, acompanhado a sua evolução, operacionalização e realização, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando necessário.

De referir ainda que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, de acordo com o indicado no capítulo anterior.

Desta forma, à Câmara Municipal de Grândola, enquanto entidade gestora, são atribuídos, segundo o artigo 44.º do RJRU, os seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas.

Artigo 44º – Poderes relativos ao controlo de operações.

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

O Município pode também fazer uso, segundo o disposto no artigo 54.º do RJRU, de instrumentos de execução, nomeadamente:

Artigo 54º - Instrumentos de execução de política Urbanística

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
- b) Empreitada única, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;
- c) Demolição de edifícios: nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
- d) Direito de preferência: nos termos do disposto no artigo 58.º
- e) Arrendamento forçado: nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU; do RJRU;



6

Apoio e incentivos
fiscais

Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- ⦿ obriga o município à definição dos “benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”;
- ⦿ e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao município de Grândola, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Azinheira dos Barros .

Prevê-se um conjunto de apoios e incentivos à reabilitação que podem ser agrupados

Incentivos de natureza técnica, incentivos financeiros e de base regulamentar (taxas municipais) e em incentivos de natureza fiscal.

Os benefícios fiscais associados à ARU de Azinheira dos encontram a sua fundamentação nas seguintes disposições legais:

- ⦿ Artigos 45º (Prédios urbanos objeto de reabilitação), 46º Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação) e 71º (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional) do **Estatuto de Benefícios fiscais**, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho
- ⦿ Nº 6 o artigo 112 do **Código de Imposto Municipal sobre Imóveis**, referente a majorações, minorações e penalizações nas taxas de IMI, mediante deliberação da assembleia municipal;
- ⦿ Alínea a) do nº 1, art.º 18 do **Código do Imposto de Valor Acrescentado**, que aplica a taxa reduzida a empreitadas de reabilitação urbana.

Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

- N.º 2 do artigo 16.º do **Regime financeiro das autarquias e das entidades intermunicipais**, na redação conferida pela Lei n.º 73/2013 de 4 de setembro, que atribui à assembleia municipal, mediante proposta da câmara municipal, poderes para aprovar um *“regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios”*. Refere ainda que os estes *“devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal”*

Apresentam-se em seguida os benefícios fiscais associados à ARU de Azinheira dos Barros.

Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente

Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente

Imposto sobre Rendimento (IRS) | EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (...), que sejam objeto de ações de reabilitação.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) | CIVA

A taxa do imposto é de 6 % para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Complementarmente, o município de poderá ponderar outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

Para além do conjunto de benefícios fiscais que decorrem da aplicação regulamentar dos diplomas supracitados, o município pretende implementar um conjunto de medidas que se consubstanciam na redução ou isenção de taxas municipais e que pretendem reforçar o incentivo à reabilitação urbana no território.

A definição de um quadro de benefícios a aplicar às intervenções em edifícios ou frações na ARU, com o objetivo de mobilizar a comunidade local e demais particulares (municípes, empresas ou instituições) no sentido a reabilitação urbana de Azinheira dos Barros, pode ser alavancado com o recurso a incentivos de natureza técnica representam medidas de apoio aos proprietários na conceção e concretização dos projetos, agilizando o encaminhamento dos processos

Assim, com a publicação da ARU/ORU de Azinheira dos Barros em Diário da República, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados no interior da área delimitada e sem prejuízo de outros benefícios, apoios e incentivos que o município optar por adotar, serão conferidos os benefícios fiscais que constam da tabela apresentada na página seguinte:

Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Balcão ARU/ORU

- a) Prestação de aconselhamento técnico;
- b) Encaminhamento e apoio a candidaturas

Facilitação da apreciação de projetos e candidaturas

“Canal privilegiado para a apreciação dos processos incidentes na ARU, garantido um atendimento prioritário aos projetos e candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos, não só na fase de instrução e implementação, mas também durante a vigência do programa

Monitorização do edificado

Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da receção”..

Isenção da taxa de ocupação do espaço público

“Isenção da taxa de licença de ocupação de espaço público a pessoas singulares ou coletivas para execução de obras de manutenção e restauro”

Isenção das taxas de licenciamento de projetos

Isenção das taxas previstas relativas ao licenciamento de projetos a pessoas singulares ou coletivas que promovam obras de reabilitação e/ou ampliação”.

Apoio ao realojamento temporário”.

Comparticipação de subsídio de renda de realojamento temporário no valor de €100,00, pelo prazo máximo de 6 meses e por fração, que comprovadamente necessite pela natureza das obras a realizar no prédio”.



7

Condições de
admissibilidade

Condições de aplicabilidade

3.1 Condições para a atribuição de benefício

Os incentivos de natureza financeira e fiscal para a reabilitação do edificado serão atribuídos após a boa conclusão da obra, atestada pela Câmara Municipal de Grândola.

Estes incentivos cessarão quando se verifique a não execução de todos os trabalhos candidatados ou a demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza fiscal ou financeira a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências

3.2 Condições de aplicação de apoios e incentivos

Podem concorrer aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação todos os proprietários de prédios ou frações inseridos no perímetro da ARU de Azinheira dos Barros.

Para a concessão dos apoios e incentivos é condição que as obras a realizar assegurem a reposição ou recomposição da envolvente exterior do edifício, minimizando dissonâncias e apropriações ou alterações

descharacterizadoras, de forma a garantir a sua coerência intrínseca, assim como a da frente urbana edificada em que se insere.

Deverá igualmente ser assegurada a correção de patologias existentes no que diz respeito às questões de salubridade bem como às de natureza estrutural.

Para acesso aos benefícios fiscais relativos à isenção de IMI e IMT, para além da necessidade de se promoverem intervenções de reabilitação urbana nos edifícios ou frações, tal como definido no RJRU, é ainda necessário que em consequência dessa intervenção:

- o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído;
- resulte, no mínimo, um nível de conservação “bom”;
- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

As condições enunciadas acima são de cumprimento cumulativo.

Condições de aplicabilidade

Os benefícios de dedução à coleta em sede de IRS, são aplicáveis em imóveis objeto de operação de reabilitação urbana, desde que cumpram umas das seguintes condições:

- ⊙ da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ⊙ um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

- ⊙ Nível 1 – péssimo;
- ⊙ Nível 2 – mau;
- ⊙ Nível 3 – médio;
- ⊙ Nível 4 – bom;
- ⊙ Nível 5 – excelente.

A determinação do nível de conservação de

um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento de terceiros e a sua determinação tem de ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior são devidas ao município taxas que constituem receita municipal. O EBF prevê ainda a redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45º e 71º do EBF; ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal de Grândola a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na ARU de Grândola.

Conforme previsto, no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Condições de aplicabilidade

3.3. Instrução de processos

Os processos iniciais de candidatura dos proprietários são instruídos com os seguintes documentos:

- ❑ Requerimento de visita técnica ao imóvel (antes da obra);
- ❑ Caderneta Predial atualizada;
- ❑ Certidão de registo da conservatória;
- ❑ Certificado energético do imóvel (antes da obra)

Uma vez concluída a obra terão de ser entregues os seguintes documentos:

- ❑ Requerimento de visita técnica final;
- ❑ Certificado energético do imóvel (após a obra) ou termo de responsabilidade de um perito qualificado, que certifique que foram cumpridos os requisitos de eficiência energética, de forma a aferir o cumprimento dos requisitos e a comprovar que a obra foi executada conforme a estratégia de reabilitação.

As obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, são obrigadas à apresentação de projeto para as devidas aprovações nas entidades competentes.

3.4. Seleção

Caso exista a necessidade de proceder à seleção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para a atribuição de apoios e incentivos à reabilitação do edificado, estas serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:

- ⦿ Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;
- ⦿ Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951;
- ⦿ Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951;
- ⦿ Edifícios com usos não habitacionais

