



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 04 da

Glória do Ribatejo





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4 OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	11
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	13
6 ANEXO.....	17

Capa: Edifício localizado no interior da ARU



1 | INTRODUÇÃO

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

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 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 investir em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos 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, o Município de Salvaterra de magos decidiu apostar na reabilitação pela criação de seis Áreas de Reabilitação Urbana e seu processo de Delimitação.



O Município de Salvaterra de Magos tem feito um esforço para manter a vila de Glória do Ribatejo cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a sua nova redacção Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana veio trazer novas possibilidades.

A lei refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que o Município de Salvaterra de Magos iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana 04 [ARU04] da Glória do Ribatejo, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana 04 da Glória do Ribatejo.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

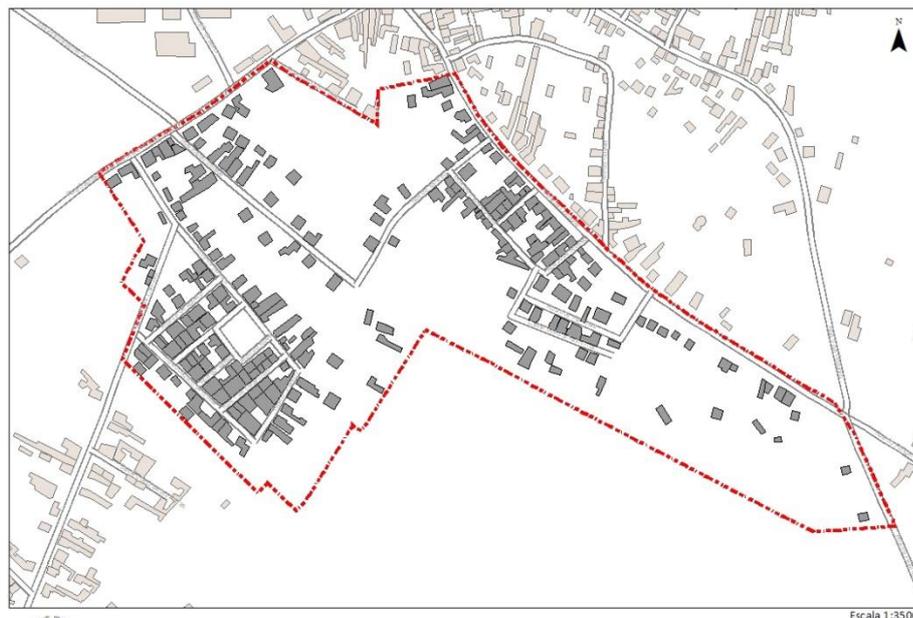
A Área de Reabilitação Urbana 04 da Glória do Ribatejo, com 20.7 hectares, integra a zona mais a Sul da Vila de Glória do Ribatejo, freguesia de União de Freguesias de Glória do Ribatejo e Granho, concelho de Salvaterra de Magos, pertencente ao distrito de Santarém.

O município possui uma área de 244.74 Km² e 22053 habitantes (censos de 2011), constituído por 4 freguesias: União de Freguesias de Salvaterra de Magos e Foros de Salvaterra, União de Freguesias de Glória do Ribatejo e Granho, Marinhais e Muge.

Glória do Ribatejo, situa-se a 78 quilómetros de Lisboa e a 35 da capital de distrito, Santarém. A freguesia é limitada a norte pela freguesia de Muge (Concelho de Salvaterra de Magos), a leste e sul pelas freguesias da Lamarosa e União das Freguesias de Coruche, Erra e Fajarda (Concelho de Coruche), e a oeste pelas freguesias de Marinhais, e União das Freguesias de Salvaterra de Magos e Foros de Salvaterra (Concelho de Salvaterra de Magos).

Esta freguesia que pertence ao concelho de Salvaterra de Magos e que é um dos onze municípios que integram a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo, juntamente com Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Santarém.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



ARU 04 - Glória do Ribatejo

Delimitação ARU04 Glória do Ribatejo - 20.7 Ha

Edifícios ARU04 Glória do Ribatejo - 241 Edif.

Edificado

Escala 1:3500



A ARU 4 da Glória do Ribatejo:

Área: 20.7 Hectares

Nº. de edifícios: 241

A área de reabilitação urbana 04 desenvolve-se sobretudo a na zona mais a Sul da Vila da Glória do Ribatejo. A Norte é delimitada pela Rua 25 de Abril.

A Poente é delimitada pelas propriedades localizadas na Rua Joaquim Costa, a Nascente pela Rua de Coruche, a Sul é delimitada pelas propriedades localizadas na Rua dos Patinhas e Rua do Moleiro. Conforme se pode verificar no mapa acima.

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento de informação, que servirá de base para a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU, com a aferição dos limites prediais.

A ARU 04 da Glória do Ribatejo, possui uma malha urbana não muito consolidada, constituída por um conjunto arquitectónico heterogéneo, onde se pode encontrar construções recente e construções mais antigas, no entanto, alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em avançado estado de degradação o que provoca dissonâncias na área, “o velho” vs “o novo”. (figura 1 e 2)

Na sua maioria, a ARU é constituída por edifícios de 1 ou 2 pisos (raramente) com logradouros destinados à habitação. Verifica-se que esta ARU estão ausentes edifícios destinados ao comércio ou serviços, sendo uma zona francamente habitacional.



Figura 1
Edifício térreo localizado no interior da ARU



Figura 2
Edifício degradado junto de edificação recente localizado no interior da ARU

Denota-se ausência de edifícios/fracções não habitacionais, destinadas a comércio, serviços, café/snack-bar ou restauração

Destacam-se ainda a ausência de equipamentos públicos.

Os espaços públicos exteriores apresentam-se em geral em médio ou bom estado, denota-se, no entanto que o desgaste apresentado em alguns locais que pode vir a perturbar a curto prazo a sua imagem.

No interior da ARU04 não se destacam quaisquer edifícios emblemáticos que marquem a malha urbana, nem locais de interesse.

Principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Edifícios em avançado estado de degradação ou mesmo em ruína; (figura 3 e 4)
- Existência de edifícios devolutos e desocupados; (figura 5 e 6)
- Terrenos sem construção no interior da malha urbana consolidada, derivado a demolições de edifícios;

- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitectónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- Verifica-se a existência de edifícios dissonantes e sem qualidade arquitectónica. As dissonâncias detectam-se ao nível da volumetria, revestimento de fachadas, tipologias de fachadas ao nível dos edifícios de construção mais recente e ao nível dos elementos fixos às fachadas, como sistemas de ar condicionado;
- A dinâmica imobiliária existente é pouco significativa;
- Ausência de estudo tipológico;
- Linguagem formal e tipológica harmoniosa, em risco de sofrer descaracterizações irreversíveis.



Figura 3
Edifícios em avançado estado de degradação.



Figura 4
Edifícios em ruína



Figura 5
Edifício devoluto/desocupado



Figura 6
Edifício desocupado/devoluto.

ESPAÇO PÚBLICO

- Arruamentos com revestimentos do pavimento irregulares e danificados; (figura 7)
- Falta de estacionamento; (figura 8)
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente e existência de arruamentos sem passeios; (figura 8)
- Escassez de mobiliário urbano, à excepção de largos/praças.



Figura 7
Pavimentos irregulares



Figura 8
Falta de estacionamento e passeios de dimensões reduzidas, condicionando a circulação de pessoas com mobilidade reduzida

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila de Glória do Ribatejo, nomeadamente pela manutenção do bom estado geral dos espaços públicos exteriores.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da ARU04 da Glória do Ribatejo.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Pretende-se a regeneração urbana da ARU04 da Glória do Ribatejo, intervindo na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas, baseada numa visão global, actuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. Não se pretende actuar de forma rígida, mas sim intervir de acordo com a realidade do território, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais públicos e privados, apelando à população e às entidades que os representam para serem co-autoras do processo de regeneração.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

4 | OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Salvaterra de Magos tenha um papel mais activo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012).

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor impulsionador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;



4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma ‘acção de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização.



5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a 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 estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) **por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Câmara Municipal de Salvaterra de Magos fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

DEFINIÇÃO

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

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

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

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da intervenção, tendo em conta a **melhoria em pelo menos 2 níveis** acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais.
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).



2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta.

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.



TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.



6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana 04 da Glória do Ribatejo.