



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 01 de

Salvaterra de Magos





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	13
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	14
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	17
6 ANEXO.....	21

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.

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 duas Áreas de Reabilitação Urbana e seu processo de Delimitação.

O Município de Salvaterra de Magos tem feito um esforço para manter a sua vila 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.”*

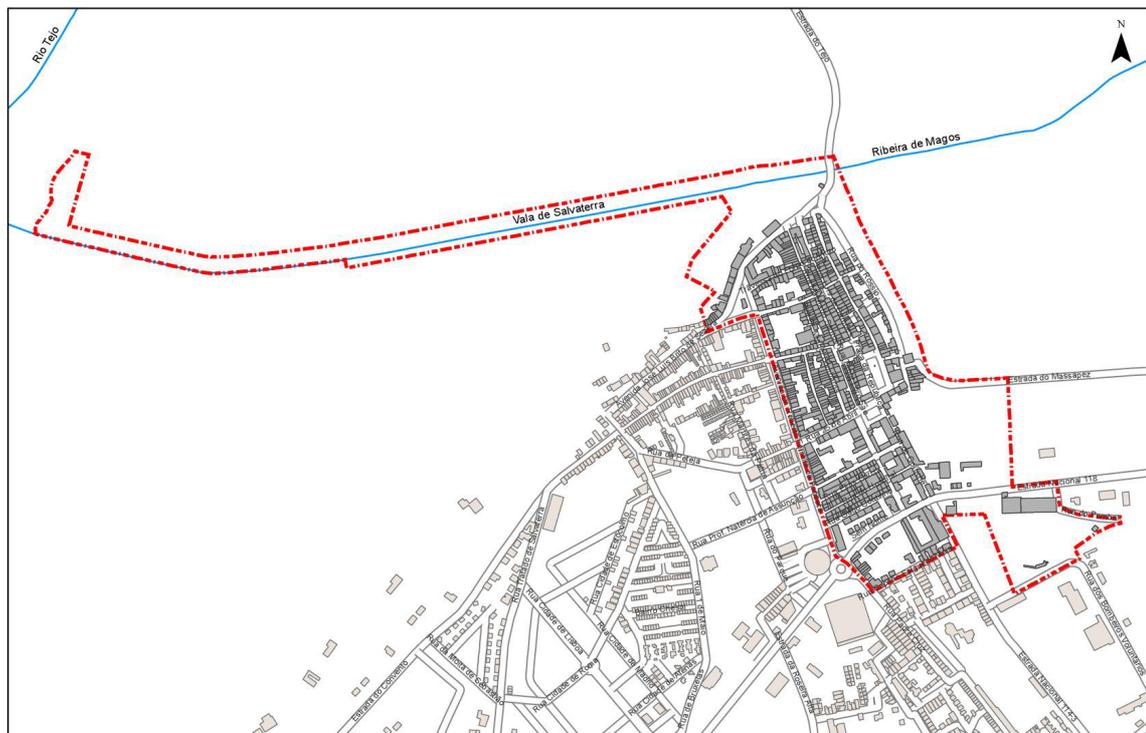
É neste sentido que o Município de Salvaterra de Magos iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana 01 [ARU01] de Salvaterra de Magos, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. 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 01 de Salvaterra de Magos.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 1 de Salvaterra de Magos, com 52 hectares, integra a Vila de Salvaterra de Magos sede de concelho, 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.

Salvaterra de Magos situa-se a 50 quilómetros de Lisboa e a 35 da capital de distrito, Santarém. O município é limitado a norte pelo município de Almeirim, a leste e sul por Coruche, a sudoeste por Benavente e a noroeste pela Azambuja e pelo Cartaxo. Este concelho é um dos onze municípios que integram a Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo, juntamente com Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Santarém.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



ARU 01 - Salvaterra de Magos

1:9.000
- - - Limite da ARU01 (52HA) ■ Edifícios da ARU01 (699) ■ Edificado



A ARU 1 de Salvaterra de Magos possui:

Área: 52 Hectares

Nº. de edifícios: 699

A área de reabilitação urbana 01 desenvolve-se sobretudo para Norte da Estrada Nacional 118. A Norte é delimitada pelas propriedades localizadas a Norte da Estrada do Tejo, integrando o Cais da Vala e a linha de água que vem do Paul de Magos e que escoam ao rio Tejo, a designada Vala de Salvaterra. A Nascente é delimitada pela linha de água a Este da Rua do Rossio e propriedades a Poente da Rua de Coruche, integrando propriedades a Sul da EN118, e a Poente pela Avenida Dr. Roberto Ferreira Fonseca. A Sul é delimitada pela Rua Capitão Salgueiro Maia e Rua dos Bombeiros Voluntários, 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 ARU01 de Salvaterra de Magos, possui uma malha urbana consolidada, constituída por um conjunto arquitectónico simples, no entanto, alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em avançado estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas. Com a introdução de dissonâncias na malha urbana através de intervenções em edifícios existentes ou da construção de edifícios novos que não respeitam o contexto arquitectónico onde se inserem, existe o perigo de descaracterização da identidade da Vila. (figura 3)

Na sua maioria, a ARU é constituída por edifícios de 1 (figura 1) e 2 pisos, destinados à habitação. Os edifícios de 2 pisos, característicos da Vila, marcam a malha urbana pela sua imponência e beleza, com fachadas revestidas a azulejos, vãos com caixilharia de madeira e com guardas em ferro forjado trabalhado. (figura 2) A ARU também é marcada por edifícios de construção recente que atingem os 4 pisos, que convivem de forma nem sempre harmoniosa com os edifícios mais antigos e característicos da Vila.



Figura 1
Edifício térreo localizado no interior da ARU



Figura 2
Edifício de 2 pisos localizado no interior da ARU. Fachada revestida a azulejo, vãos com caixilharia de madeira e portadas interiores de madeira



Figura 3
Edifício de características dissonantes



Figura 4
Exemplos de tipologias de vãos de sacada com guardas em ferro forjado trabalhado. Foto à esquerda, vão em bom estado de conservação. Foto à direita, vão em mau estado de conservação.



Figura 5
Degradação acentuada das paredes exteriores em adobe, sistema construtivo originalmente utilizado nos edifícios da Vila.

Denota-se uma maior concentração de frações não habitacionais, destinadas a serviços, restauração e comércio a Norte da Estrada Nacional 118, nomeadamente ao longo da Avenida Dr. Roberto Ferreira da Fonseca. No interior da ARU também se destacam os edifícios da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, da Biblioteca Municipal e do antigo edifício dos Bombeiros Voluntários de Salvaterra de Magos. Destacam-se ainda alguns equipamentos, como a Escola Profissional de Salvaterra de Magos, o Mercado Municipal e a Escola Primária Presidente Carmona.

Os espaços públicos exteriores apresentam-se em geral em bom estado, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo a sua imagem.

No interior da ARU01 pode-se destacar alguns edifícios emblemáticos que marcam a malha urbana, bem como locais de interesse¹:

- **Capela do Antigo Paço Real** - Trata-se de um templo renascentista, cuja origem remonta ao séc. XVI.
- **Celeiro da Vala Real** - A sua origem remonta ao séc. XVII e esteve ligada à Casa do Infantado – Instituição Real que consistia numa organização patrimonial para os segundos filhos dos monarcas. Em 1998 foi adquirido pela Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, e iniciou-se um processo de recuperação, respeitando sempre a traça urbanística, e desta forma adoptou este edifício para Espaço Cultural. (figura 6)
- **Igreja de São Paulo (Matriz)** - Situada no centro da vila, foi construída no ano de 1296 e quase destruída nos terramotos de 1705 e 1909. (figura7)
- **Centro de Recuperação e Educação Ambiental do Cais da Vala** - No ano de 2004, foi construído pela Câmara Municipal, o Centro de Interpretação e Educação Ambiental, no Cais da Vala Real de Salvaterra de Magos. Este centro integra o posto de Turismo de Salvaterra de Magos e tem por objectivo a promoção e divulgação do concelho, albergando o “Museu do Rio”, que tem como objectivo a salvaguarda, valorização e divulgação do património Natural, dos vestígios arqueológicos e históricos, bem como dos testemunhos das comunidades ribeirinhas. (figura 8)



Figura 6
Celeiro da Vala Real



Figura 7
Igreja de São Paulo (Matriz)



Figura 8
Centro de Recuperação e Educação Ambiental do Cais da Vala

¹ - Fonte: <http://www.cm-salvaterrademagos.pt/concelho/locaisdeinteresse>

- **Ponte do Cais da Vala** - A Ponte da Vala Real de Salvaterra de Magos, localiza-se na linha de água que vem do Paul de Magos (figura 9), e que vai escoar ao rio Tejo. Esta linha de água durante séculos foi a principal via de comunicação de Salvaterra de Magos. O seu topónimo (Vala Real), deve-se às constantes deslocações da Família Real a Salvaterra de Magos, nestas viagens os bergantins reais aportavam ao Cais desta vala. É um dos monumentos mais emblemáticos de Salvaterra de Magos, localizado junto de uma das principais vias de comunicação de Salvaterra de Magos: a Vala Real.
- **Fonte do Arneiro** - A Fonte do Arneiro foi edificada em 1711, e durante séculos abasteceu a população da vila.
- **Cais da Vala** - Durante séculos a Vala Real, foi a principal via de comunicação de Salvaterra de Magos. A Vala Real foi um dos mais importantes entrepostos comerciais do sul do país, daqui embarcavam e chegavam todos os tipos de mercadorias para Lisboa. Com a construção da ponte em Vila Franca de Xira na década de 50, começou a perder o seu fulgor inicial. Hoje em dia nas suas margens entre choupos e salgueiros, pequenas embarcações de pesca repousam, após um dia de dedicação à pesca. (figura 10)
- **Igreja da Misericórdia de Salvaterra de Magos** - A sua fundação remonta ao séc. XVII. (figura 11)



Figura 9
Vala de Salvaterra



Figura 10
Cais da Vala



Figura 11
Igreja da Misericórdia de Salvaterra de Magos

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Edifícios em avançado estado de degradação; (figura 12)
- Existência de edifícios devolutos e desocupados; (figura 13 e 15)
- 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; (figura 14)
- Ausência de estudo tipológico;
- Linguagem formal e tipológica harmoniosa, em risco de sofrer descaracterizações irreversíveis.



Figura 12
Edifícios em avançado estado de degradação.



Figura 13
Conjunto de edifícios em avançado estado de degradação



Figura 14
Edifício em mau estado de conservação, com dinâmica imobiliária



Figura 15
Edifício de 2 pisos em mau estado de conservação.

ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de manutenção periódica dos espaços públicos exteriores; (figura 16)
- Arruamentos com revestimentos do pavimento irregulares e danificados; (figura 17)
- Estacionamento desorganizado e efectuado em locais inapropriados; (figura 18)
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente e existência de arruamentos sem passeios; (figura 19)
- Escassez de mobiliário urbano, à excepção de largos/praças.



Figura 16
Falta de manutenção dos pequenos arranjos urbanísticos



Figura 17
Pavimentos irregulares



Figura 18
Estacionamento ao longo da via pública



Figura 19
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 Salvaterra de Magos, 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 ARU01 de Salvaterra de Magos.

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 ARU01 de Salvaterra de Magos, 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 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos 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 ações 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, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- 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 ações 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/frações 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 ações 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

- **'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]

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 de Salvaterra de Magos.