

# CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 02 de Salvaterra de Magos





# ÍNDICE

1   INTRODUÇÃO	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU	
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	
5   BENEFÍCIOS FISCAIS	17
6   ANFXO	21

Capa: Praça de Toiros de Salvaterra de Magos



# 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 02 [ARU02] 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 02 de Salvaterra de Magos.

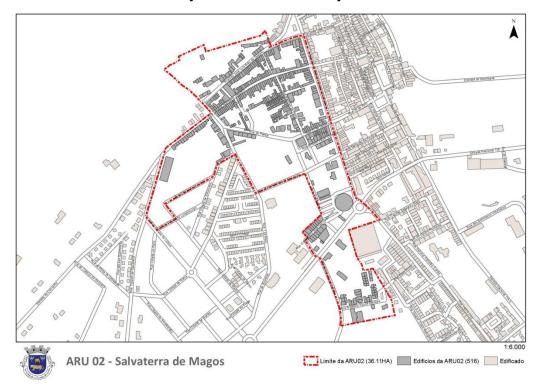


# 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Salvaterra de Magos, com 36.71 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 Intermunicipal da Lezíria do Tejo, juntamente com Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Santarém.

#### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU 2 de Salvaterra de Magos possui:

Área: 36.71 Hectares

Nº. de edifícios: 516

A área de reabilitação urbana 02 desenvolve-se sobretudo para Norte da Estrada Nacional 118,

integrando ainda propriedades a Sul da EN118. A Norte é delimitada pelas propriedades localizadas

a Norte da Avenida José Luis Brito de Seabra, a Nascente pela Avenida Dr. Roberto Ferreira

Fonseca. A Poente é delimitada pelo troço da Rua Tratado de Salvaterra, integrando os terrenos da

Antiga Fábrica de Papel de Salvaterra, pela Rua do Parque, pelas propriedades a Norte da Rua

Eng.º. José Henriques Limo e pela Rua Estrada da Roseira Alta. A Sul é delimitada pelas

propriedades a Sul da Rua Aristides Sousa Mendes. 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 ARU02 de Salvaterra de Magos possui uma malha urbana consolidada, constituída por um

conjunto arquitectónico simples mas nem sempre harmonioso. Nesta ARU verifica-se a

predominância de edifícios de 1 e 2 pisos (figuras 1 e 2), no entanto, também é marcada por

edifícios multifamiliares de 4 a 5 pisos. Esta discrepância de volumetrias e tipologias são notórias ao

longo da Avenida Dr. Roberto Ferreira Fonseca.

Câmara Municipal de Salvaterra de Magos | Praça da República nº.1, 2120-072 Salvaterra de Magos Tel:263 509 500 | www.cm-salvaterrademagos.pt

6





**Figura 1**Edifício térreo, com características arquitectónicas de interesse



**Figura 2**Edifício de 2 pisos, com características arquitectónicas de interesse

Alguns edifícios encontram-se em avançado estado de degradação e algumas dissonâncias marcam a malha urbana. As dissonâncias estão relacionadas com intervenções em edifícios existentes ou com a construção de edifícios novos que não respeitam o contexto arquitectónico onde se inserem.

Verifica-se a existência de área vazias no interior da ARU, que não contribuem para a qualidade estética e visual do ambiente urbano, pois potenciam a acumulação de lixos e são ladeados por traseiras de edifícios ou garagens, transformando-se em espaços pouco frequentados.

A ARU é constituída maioritariamente por edifícios habitacionais. Denota-se uma maior concentração de frações não habitacionais, destinadas a serviços, restauração e comércio ao longo da Avenida Dr. Roberto Ferreira da Fonseca e da Rua Dr. Ruy Azevedo (EN118). No interior da ARU destaca-se a existência do Centro de Saúde, do Hospital da Misericórdia, dos serviços da Segurança Social, da Escola EB1 do Parque e do "Abrigo Escolar".

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 ARU02 pode-se destacar alguns edifícios emblemáticos que marcam a malha urbana, bem como locais de interesse<sup>1</sup>:

- Falcoaria Real A história da Falcoaria Real de Salvaterra de Magos está relacionada à história do Paço Real Casa de Campo da Coroa que transformou a vila ribatejana de Salvaterra de Magos num importante centro da vida social e artística da corte portuguesa. Após décadas de abandono, a Falcoaria Real de Salvaterra de Magos foi recuperada pela Câmara Municipal e inaugurada em 19 de Setembro de 2009, tornandose num dos principais elementos turísticos do concelho. (figura 3)
- **Praça de Toiros** A praça de Toiros de Salvaterra de Magos, foi construída em 1920, situada à entrada da vila, junto à estrada nacional, é um cartão de visita para todos os aficionados. (foto de capa)



Figura 3 - Falcoaria Real

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

 $<sup>^{1} -</sup> Fonte: \underline{http://www.cm-salvaterrademagos.pt/concelho/locaisdeinteresse}$ 



#### **EDIFICADO**

- Edifícios em avançado estado de degradação;
- Existência de edifícios devolutos e desocupados; (figura 4)
- Terrenos sem construção no interior da malha urbana consolidada;
- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitectónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente; (figura 5)
  - Existência de obras inacabadas; (figura 7)
- 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; (figura 6)
  - A dinâmica imobiliária existente é pouco significativa;
  - Ausência de estudo tipológico;
- Linguagem formal e tipológica harmoniosa, em risco de sofrer descaracterizações irreversíveis.



**Figura 4**Edifícios em mau estado de conservação



**Figura 5**Edifício de características dissonantes face à volumetria da envolvente edificada





**Figura 6**Diferenças de volumetria, alinhamentos e tipologias ao longo da Avenida Dr. Roberto Ferreira Fonseca



**Figura 7**Obras inacabadas

## **ESPAÇO PÚBLICO**

- Falta de manutenção periódica dos espaços públicos exteriores; (figura 10)
- Arruamentos com revestimentos do pavimento irregulares e danificados; (figura 9)
- Estacionamento desorganizado e efectuado em locais inapropriados; (figura 11)
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Arruamentos sem qualidade estética, e que colocam em risco a qualidade do ambiente urbano da Vila; (figura 8)
  - Largura dos passeios insuficiente e existência de arruamentos sem passeios;
  - Escassez de mobiliário urbano, à excepção de largos/praças.





**Figura 8** Arruamento sem qualidade estética



**Figura 10** Espaço público onde se denota falta de manutenção periódica



**Figura 9**Pavimentos com irregularidades e remendos



**Figura 11** Estacionamento ao longo da via pública



# 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 ARU02 de Salvaterra de Magos.

A proposta de delimitação da ARUO2, vem no seguimento e ao encontro dos objetivos estratégicos preconizados na proposta de delimitação da ARUO1 de Salvaterra. Com a aprovação das delimitações das duas ARU de Salvaterra de Magos, o Município confere aos proprietários de edifícios ou frações localizados no centro da Vila o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

As delimitações das ARU são a fase inicial de um processo que culminando com a aprovação da operação de reabilitação urbana, através dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, permitirá ao Município de Salvaterra de Magos, aos proprietários de imóveis localizados nas duas áreas da Vila e possíveis investidores, ficarem munidos de uma ferramenta estratégica de extrema importância para o seu desenvolvimento, projecção e competitividade no futuro.

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 ARU02 de Salvaterra de Magos, intervindo na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioecónomicas, 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 FISICA-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 frações 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 analise, 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.