CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 03 da

Glória do Ribatejo

Documento elaborado em Janeiro de 2014

ÍNDICE

1 | INTRODUÇÃO 3

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 5

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO 11

4 | OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS 12

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS 15

6 | ANEXO 19

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 03 [ARU03] 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 03 da Glória do Ribatejo.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

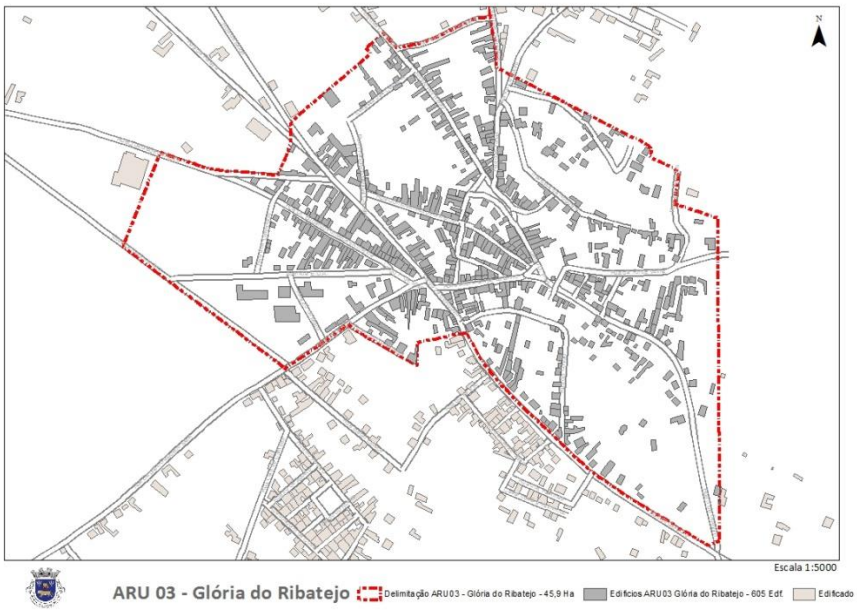
A Área de Reabilitação Urbana 03 da Glória do Ribatejo, com 45.9 hectares, integra parte da Vila de Glória do Ribatejo, freguesia de União de Freguesias de Glória do Ribatejo e Granho, concelho de Salvaterra de Magos, pertencente ao distrito de Santarém.

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



A ARU 3 da Glória do Ribatejo:

Área: 45.9 Hectares

Nº. de edifícios: 650

A área de reabilitação urbana 03 desenvolve-se sobretudo no centro da Vila da Glória do Ribatejo. A Norte é delimitada pelas propriedades localizadas a Norte da Travessa das Cerradas, Travessa da Liberdade e Cabeço da Nogueira. A Poente é delimitada pelo campo de jogos que se situa entre a EN 367 e a Rua Quebrada de Água, a Nascente pelas propriedades localizadas na Rua 5 de Outubro e Rua dos Rebelos, a Sul pela Rua de Coruche e Rua 25 de Abril. 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 ARU03 da Glória do Ribatejo, 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 e 2 pisos com logradouros (figura 1 e 2), destinados à habitação. Os edifícios de 2 pisos existentes são destinados ou à habitação ou mistos, isto é, no 1º piso com comércio ou serviços no 2º piso, característicos da Vila, marcam a malha urbana pela sua simplicidade, com fachadas revestidas a reboco pintado ou azulejo, vãos com caixilharia de madeira, alumínios e alguns já alterados para PVC.

De salientar que os edifícios de construção recente que atingem no máximo os 1 ou 2 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

Figura 3
Edifício de características dissonantes

Figura 4
Exemplo de edifício com degradação muito acentuada.

Figura 5
Exemplo de edifício em ruina.

Denota-se uma maior concentração de fracções não habitacionais, destinadas a serviços, café/snack-bar e comércio junto ao Largo 1º Maio. Que se situa no centro da ARU.

Destacam-se ainda alguns equipamentos, como a Casa de Repouso, Centro de Saúde, Casa do Povo, Campo de Jogos, Parque infantil e ringue desportivo, Escola Básica, na Av. Estados Unidos da América ou muito perto da mesma.

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 ARU03 destaca-se apenas alguns edifícios emblemáticos que marcam a malha urbana, bem como locais de interesse[1]:

- **Igreja da Nossa Senhora da Glória –** Situada no Largo D. Pedro I, Ao longo dos tempos a igreja medieval mandada construir pelo rei D. Pedro I, sofreu inúmeras alterações. A última grande transformação ocorreu na década de 60 do séc. XX, quando se colocou o relógio, modificando por completo a antiga torre. (figura 6)

- **Coreto -** Situado no Largo D. Pedro I, o coreto faz parte do uso e da imagem das tradicionais festas da Gloria do Ribatejo. (figura7)

- **Casa Tradicional de Glória do Ribatejo -** Núcleo existente desde 1988, promovido pela Associação para a Defesa do Património Etnográfico e Cultural da Glória do Ribatejo. Reconstitui-se um modelo de habitação de um agricultor de poucos recursos, da década de 40. A casa é feita em adobe, constituída pelas divisões da sala e do quarto. (figura8)

- **Largo D. Pedro I –** Este largo sofreu melhoramentos recentemente, sendo o local onde habitualmente se realizam as festas da Glória do Ribatejo (figura9).

Figura 6
Igreja da N.ª Sra. da Glória

Figura 7
Coteto no Largo D. Pedro I

Figura 8
Casa Tradicional de Glória do Ribatejo

Figura 9
Largo D. Pedro I

Figura 10 e 11 - Moinho

[1] - Fonte: http://www.jf-gloriadoribatejo.pt/

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 10 e 11)
- Existência de edifícios devolutos e desocupados; (figura 12 e 13)
- 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 90
Edifícios em avançado estado de degradação.

Figura 10
Edifícios em ruína

Figura 112
Edifício devoluto/desocupado

Figura 123
Edifício desocupado/devoluto.

ESPAÇO PÚBLICO

- Arruamentos com revestimentos do pavimento irregulares e danificados; (figura 14)
- Estacionamento desorganizado e efectuado em locais inapropriados; (figura 15)
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente e existência de arruamentos sem passeios; (figura 16)
- Escassez de mobiliário urbano, à excepção de largos/praças.
- Locais sem uso (figura 17)

Figura 134
Pavimentos irregulares

Figura 145
Estacionamento ao longo da via pública

Figura 156
Passeios de dimensões reduzidas, condicionando a circulação de pessoas com mobilidade reduzida

Figura 167
Espaço sem uso

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 ARU03 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 ARU03 da Glória do Ribatejo, 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 | 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 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/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 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 03 da Glória do Ribatejo.