



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 05 de Muge





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	11
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	12
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	14
6 ANEXO.....	18

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 fazer 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 às 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 Muge cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público, como é visível pelo arranjo da frente ribeirinha com parque infantil, de merendas, ciclovia, máquinas de manutenção na rua D. Graziela Álvares Pereira de Melo de Schonbom Wiesentheid.

No entanto, o município reconhece a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, 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 (ARU) 5 de Muge, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já 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 5 de Muge.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 5 de Muge, com 59.6 hectares, integra a vila de Muge, concelho de Salvaterra de Magos e distrito de Santarém.

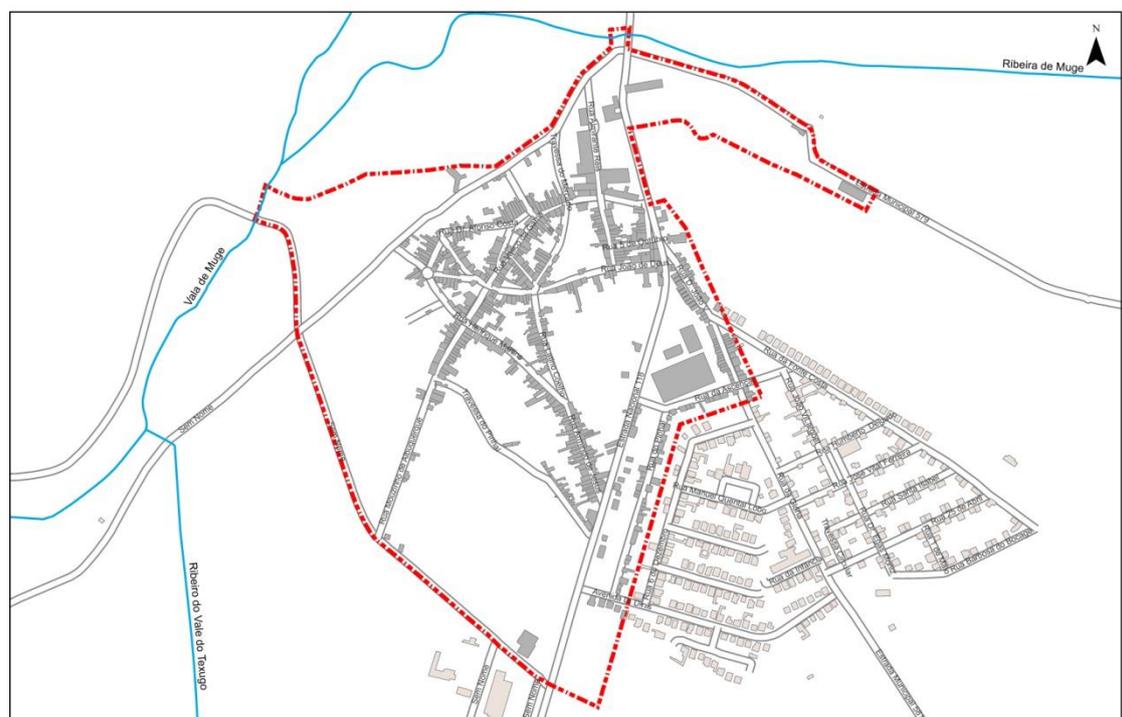
A freguesia de Muge é limitada a Oeste pelo rio Tejo, a Norte e a Sul por terrenos agrícolas, a Sudeste e Este por terrenos florestais.

A ARU dista cerca de 76 km de Lisboa e 24 km de Santarém.

A área é ladeada a norte, oeste, este por terrenos agrícolas, ainda a norte pela ribeira de Muge e a sul pela parte nova da Vila.

A vila de Muge tem uma área de 52,03 km² e 1 270 habitantes.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



1:7000



ARU 05 - Muge

Limite da ARU 05 (59,6 HA) Edifícios da ARU (533) Edificado

A ARU 5 de Muge possui:

Área: 59.6 Hectares

Nº. de edifícios: 533

A Área de Reabilitação Urbana 5 de Muge abrange a zona antiga da Vila.

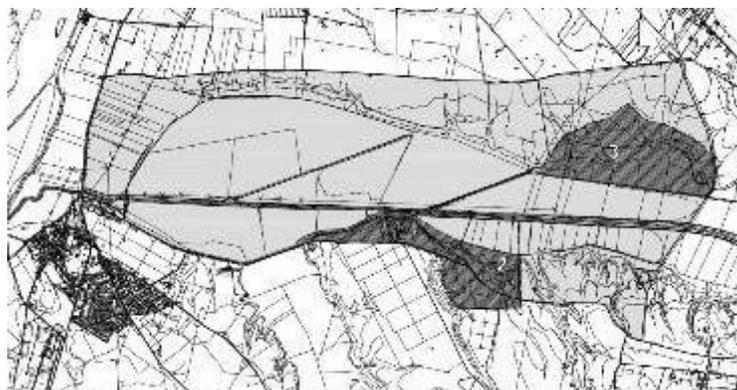
É delimitada a norte pela rua D. Graziela Álvares Pereira de Melo de Schönborn Wiesentheid e jardim urbano, a oeste pela rua sem nome, a sul pela mesma rua e limite das propriedades da Rua do Pinhal, a este pela Estrada Nacional 118, limite das propriedades da rua D. João V e rua da Restauração.

Património de Muge:

- **Concheiros de Muge** (Norte da ARU)

Classificado de Monumento Nacional, Decreto n.º 16/2011, DR, 1.ª série, n.º 101, de 25-05-2011

“Descobertos em 1863 pelo arqueólogo Carlos Ribeiro, os célebres Concheiros de Muge constituem o maior complexo Mesolítico da Europa. Os concheiros eram «colinas artificiais» onde se estabeleceram sazonalmente comunidades de caçadores-recolectores, que faziam da apanha de moluscos uma das suas actividades principais.” (1)



1 Mapa de zona especial de protecção dos concheiros

2 Foto dos concheiros

- **Igreja de Nossa Senhora da Conceição** (dentro da ARU)

“Construída em 1297, esta igreja está intimamente ligada ao nascimento de Muge. A padroeira é N.ª Sr.ª da Conceição, foi construída por Afonso Pais, pároco de Salvaterra, por ordem do bispo de Lisboa. Isto deve-se ao facto de cada vez mais colonos afluírem à aldeia de Muge e, por não terem igreja paroquial, escusavam-se ao pagamento dos dízimos.” (1)



3 e 4 Igreja de Nossa Senhora da Conceição

- **Palácio dos Duques de Cadaval e Casa Cadaval** (dentro da ARU)

“Uma referência nesta parte do concelho são os Duques de Cadaval que foram Senhores de Muge. Detentores de uma enorme percentagem de terrenos nesta zona, aqui construíram o seu palácio e imprimiram um forte cariz agrícola à localidade, sendo a Casa Cadaval reconhecida como uma das instituições mais poderosas do período pós-Restauração. No século XVII, D. Nuno Álvares Pereira de Melo, primeiro duque de Cadaval, torna-se donatário da vila.” (1)

Casa Cadaval uma referência a nível nacional na produção de vinhos, com uma exploração de cerca de 5.000 hectares e presente em 18 mercados internacionais. Para além da vinha, oferece actividades turísticas e coudelaria, através da qual também exportam cavalos para a Europa e América Latina.



5 Palácio dos Duques

6 Loja de vinhos da Casa Cadaval

- **Ponte Romana de Muge** (dentro da ARU)

“Construída no período romano, é um importante vestígio da presença daquele povo (...). Esta ponte foi um dos principais pontos de travessia, que ligava Muge, quer ao interior do país (Alentejo), quer à cidade de Santarém. Possui um inegável valor histórico, fazendo parte da memória e identidade patrimonial do concelho de Salvaterra de Magos.” (1)



7 e 8 Ponte romana

(1) Informação retirada de Turismoconcelhosm.blogspot

Esta área desenvolve-se entre a Estrada Nacional 118 e a rua D. Graziela Álvares Pereira de Melo de Schönborn Wiesentheid apresenta uma malha urbana do tipo orgânica, de ruas estreitas, na sua maioria sem passeios e estacionamento e edifícios de um ou dois pisos.

A vila tem um carácter maioritariamente habitacional, o comércio no interior da vila tem dificuldade em substituir conta-se apenas a presença de um supermercado. No entanto, ao longo da Estrada Nacional 118 pode indicar-se a presença de algum comércio, exemplo da restauração e uma bomba de gasolina.

Ao nível de equipamentos colectivos existem: a escola básica, bombeiros voluntários, mercado, lar de idosos, junta de freguesia, casa do povo, sociedade columbófila e campo de jogos. Ao nível de espaços exteriores existe: um parque infantil, de merendas, jardim, circuito de manutenção com máquinas para a prática de exercício físico.



9 Mercado

10 Casa do povo

11 Parque infantil e circuito de manutenção

Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação, dada a falta de manutenção ou ocupação do espaço, nomeadamente das construções mais antigas.

Os espaços públicos apresentam-se em geral em bom estado, tendo em conta a intervenção recente de criação do jardim urbano.

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

EDIFICADO

- Existência de cerca de 13 edifícios em ruínas;
- Existência de cerca de 36 edifícios devolutos/em mau estado de conservação;
- Existência de cerca de 23 terrenos expectantes.



12 Ruína na rua Mouzinho de Albuquerque

13 Ruína na rua Henrique Martins



14 Devoluto na Estrada Nacional 118

15 Devoluto na rua Vasco da Gama



16 Terreno nas traseiras da rua Henrique Martins

17 Terreno na rua Guerra Junqueiro

ESPAÇO PÚBLICO

- Pavimentos e passeios em mau estado;
- Ruas estreitas, sem passeios, de apenas um sentido de circulação viária;
- Estacionamento não demarcado.



18 Pavimento em mau estado na rua Mouzinho de Albuquerque

19 Passeio em mau estado na rua Almirante Reis



20 Pavimento em mau estado na rua da Ascensão

21 Pavimento em mau estado na intersecção da EN 118 e rua sem nome

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, através da intervenção de arranjos exteriores ao longo da rua D. Graziela Álvares Pereira de Melo de Schonbom Wiesentheid.

O núcleo antigo carece de dinamismo no que respeita a comércio e serviços, sendo que existem diversas fracções habitacionais/comerciais desocupadas e devolutas, que se tornam num factor de preocupação, pelo efeito de desvalorização da vila e edificado envolvente.

Torna-se assim necessário criar mecanismos para a alteração desta situação e introduzir maior dinamismo no mercado imobiliário, promovendo a ocupação das fracções e incentivando a fixação de novos públicos.

A reabilitação do edificado degradado tem um papel fundamental na valorização do património edificado da vila de Muge.

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.

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 acção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

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 objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Salvaterra de Magos tenha um papel mais ativo 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;
- Concepção de acções que potenciem o desenvolvimento 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 acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador 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;
- Possibilitar a 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 autorização 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 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.

O município de Salvaterra de Magos está 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 parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos **2 níveis acima do atribuído** antes da intervenção, conforme o artigo 71º 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 pela 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 da 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 5 de Muge.