CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 06 de Marinhais

Documento elaborado em Fevereiro 2014

ÍNDICE

1 | INTRODUÇÃO 3

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 5

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO 10

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 11

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS 13

6 | ANEXO 17

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 Marinhais cuidada, no entanto reconhece que os espaços públicos necessitam de melhoramentos.

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) 6 de Marinhais, 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 6 de Marinhais.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 6 de Marinhais, com 20.3 hectares, integra a vila de Marinhais, concelho de Salvaterra de Magos e distrito de Santarém.

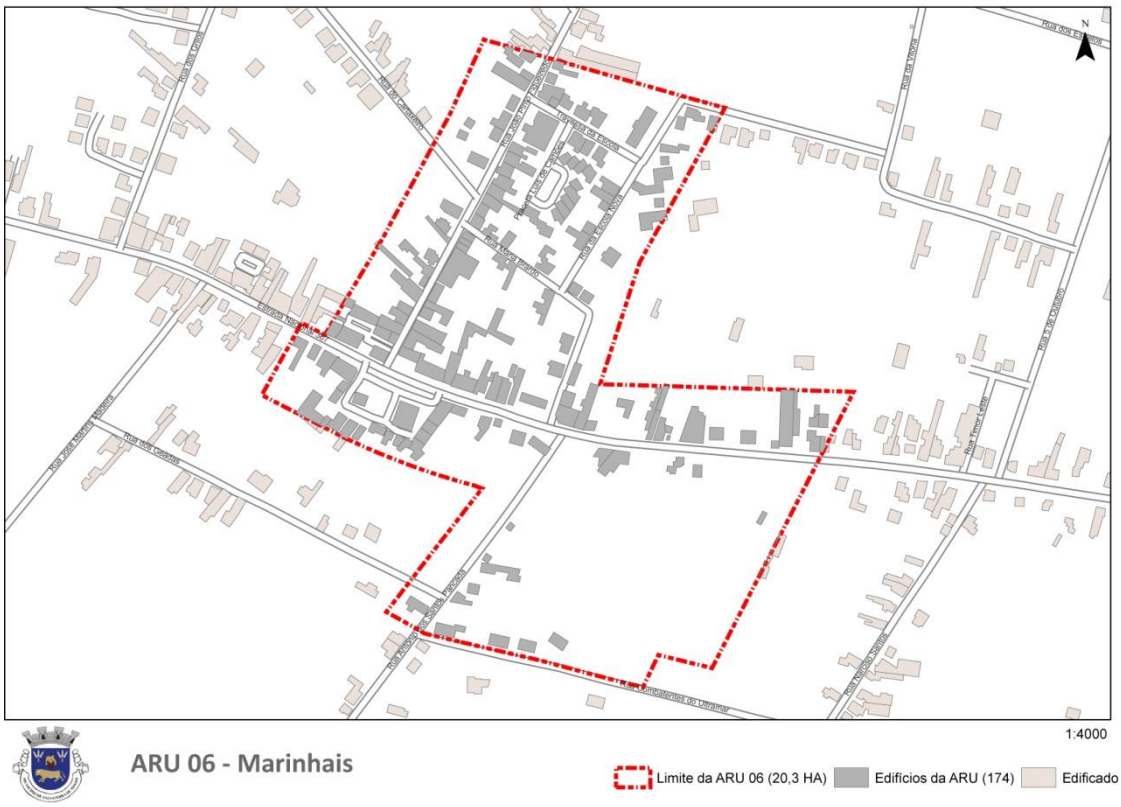
A freguesia de Marinhais é limitada a Oeste por uma franja de terrenos agrícolas e pelo rio Tejo, a Norte por terrenos agrícolas, a Este pela Glória do Ribatejo e a Sul por uma franja de terrenos agrícolas e a linha de água da Vala Real.

A ARU dista cerca de 73 km de Lisboa e 28 km de Santarém.

A área é ladeada a norte, sul, este e oeste por edificações integradas em extensos lotes.

A vila de Marinhais tem uma área de 38,74 km² e 6 336 habitantes, sendo a freguesia mais populosa do concelho de Salvaterra de Magos.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU 6 de Marinhais possui:

Área: 20.3 Hectares

Nº. de edifícios: 174

A Área de Reabilitação Urbana 6 de Marinhais abrange o centro da Vila.

É delimitada a norte pela rua da Escola Nova e limite das propriedades da travessa da Escola, a oeste pelo limite das propriedades da rua João Pinto Figueiredo, a sul pela rua dos Combatentes do Ultramar e limite das propriedades da Estrada Nacional 367 e este pelo limite das propriedades da rua da Escola Nova e Polidesportivo de Marinhais.

Património de Marinhais:

- **Capela de S. Miguel Arcanjo** (dentro da ARU)

"Construída em 1875, situa-se onde outrora fora o centro da vila. Estamos perante um templo de uma só nave e de planta rectangular, sendo possível constatar no seu interior um altar simples de alguma beleza." (1)

1 e 2 Capela de S. Miguel Arcanjo

- **Estação de Caminho-de-ferro** (fora da ARU)

"Inaugurada em 1904, pelo próprio rei D. Carlos, foi um importante passo no desenvolvimento da freguesia de Marinhais." (1)

3 e 4 Estação de caminhos-de-ferro de Marinhais.

Fonte: AMAR – Associação de Marinhais

(1)Informação retirada de Turismoconcelhosm.blogspot

Esta área desenvolve-se em torno da Estrada Nacional 367 e apresenta uma malha urbana do tipo rectilínea, composta por propriedades de frente reduzida e extensa largura, com um edifício principal habitacional junto à estrada e o restante logradouro utilizado para produção agrícola. A maioria das construções tem entre um e dois pisos.

As ruas principais e de maior tráfego têm dois sentidos e permitem uma fácil circulação automóvel.

Junto à Estrada Nacional 367 nota-se um movimento fervilhante da população, que ocorre aos diversos comércios e serviços prestados. A concentração dos mesmos ao longo deste eixo é também pautada por diversos equipamentos: Paróquia de Marinhais - Igreja de São Miguel Arcanjo, escola primária, junta de freguesia e biblioteca, polidesportivo (área de festas), área industrial, jardim público com parque infantil e mercado.

5 Jardim público com parque infantil

6 Mercado

7 Antiga escola primária

8 Área industrial

São poucos os edifícios privados que se encontram em estado de degradação, assim como reduzido o número de terrenos vazios.

No entanto, esta ARU tem necessidades relevantes ao nível do espaço público, arranjos exteriores e património público.

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

EDIFICADO

- Existência de cerca de 3 edifícios em ruínas;
- Existência de cerca de 7 edifícios devolutos/em mau estado de conservação;
- Existência de um conjunto de edifícios industriais em mau estado;
- Existência de cerca de 6 terrenos expectantes.

9 Ruína na rua Maria Brardo

10 Ruína no Largo da República

11 e 12 Edifícios industriais devolutos na rua António dos Santos Pancada

13 Terreno vazio entre EN 367 e rua dos Combatentes do Ultramar

14 Terreno vazio entre EN 367

ESPAÇO PÚBLICO

- Pavimentos e passeios em mau estado;
- Espaço público não tratado, em mau estado.

15 Pavilhão no Largo da República

16 Polidesportivo (área de festas)

17 Pavimento em mau estado no Largo da República

18 Estrada não pavimentada na rua dos Combatentes do Ultramar

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 no desenvolvimento da freguesia de Marinhais.

A ARU carece de intervenção, essencialmente, no espaço público, qualificação dos espaços de lazer, manutenção do dinamismo no comércio, serviço.

O abandono progressivo da área industrial é um fator de preocupação pelo desinteresse na atividade económica e no efeito que causa na vila e edificado envolvente.

Torna-se assim necessário criar mecanismos de melhoramento do espaço público e inversão da tendência de desocupação de ativades industriais, introduzir maior dinamismo no mercado, promovendo a ocupação das fracções e incentivando a fixação de novos públicos.

A requalificação dos espaços exteriores e edificado degradado tem um papel fundamental na valorização do património da vila de Marinhais.

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 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;
- 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 paramentos 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 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 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 $1m^3$);
- 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 6 de Marinhais.