



## PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | ERICEIRA II

---

MEMÓRIA DESCRITIVA

DEZEMBRO 2021



## ÍNDICE

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   PREÂMBULO .....                                                                         | 1  |
| 2   INTRODUÇÃO .....                                                                        | 2  |
| 3   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....                                                            | 5  |
| 4   CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....                                     | 6  |
| 4.1   ENQUADRAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....                                        | 7  |
| 4.2   ANÁLISE PRELIMINAR .....                                                              | 9  |
| 4.3   ANÁLISE DO EDIFICADO .....                                                            | 10 |
| 5   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....                                                      | 15 |
| 6   ACÇÕES FUNDAMENTAIS DE REABILITAÇÃO .....                                               | 16 |
| 7   CONCLUSÃO .....                                                                         | 17 |
| ANEXO I - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA II ..... | 19 |
| ANEXO II – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA II.....         | 20 |



## 1 | PREÂMBULO

A primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ericeira II foi publicada janeiro de 2018. Em função desta delimitação iniciaram-se os estudos conducentes à Operação de Reabilitação Urbana.

À medida que estes estudos foram sendo aprofundados, foi-se verificando que a delimitação a sul, na fronteira com a freguesia de Carvoeira, está intimamente ligada, e possui características homogéneas, em relação aos arruamentos e ocupação do território, e que a Operação de Reabilitação Urbana seria beneficiada se o limite da ARU abrangesse a área da Freguesia da Carvoeira entre o limite da freguesia e a Estrada Municipal 550, a partir da Rua da Figueira. Esta alteração à delimitação permite-nos trabalhar a reabilitação da rede viária à restante área sul da Ericeira, de uma forma mais coerente e integrada, uma vez que os eixos principais de escoamento e entrada de veículos fazem a sua primeira distribuição precisamente sobre a estrada Municipal 550, que estava fora da delimitação inicial da ARU.



## 2 | INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano sustentável, tema atual da maior importância no contexto do crescimento regional e nacional, assume um papel central no quadro do programa PORTUGAL 2020.

Por forma a majorar a sua operacionalidade, aquele programa desdobrou-se regionalmente, permitindo assim que as suas ações se relacionem da melhor forma com as necessidades reais de cada uma das regiões nacionais.

Assim, o POR Lisboa2020 – Programa Operacional Regional, definido para a Área Metropolitana de Lisboa, na qual, territorialmente se insere o Concelho de Mafra – define como objetivos temáticos principais, no âmbito do desenvolvimento urbano, os seguintes:

- Apoiar a transição para uma economia de baixo teor de carbono em todos os sectores;
- Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização inteligente dos recursos;
- Promover a inclusão social e combater a pobreza e qualquer tipo de discriminação.

Segundo o texto integral do POR Lisboa, todas as ações territoriais previstas que respeitem à regeneração deverão ter por base uma delimitação territorial “(...) incidindo em espaços inframunicipais correspondentes a centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, enquadrados nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) (...)”.

Estas foram as premissas da primeira delimitação da ARU da Ericeira II.

Três anos depois, podemos já contar com o Programa Portugal 2030, assente nas mesmas preocupações, mas delineado com outras prioridades. Neste contexto surgem 8 eixos dos quais a sustentabilidade demográfica, a Energia e alterações climáticas e a Competitividade e Coesão dos territórios do litoral, dizem diretamente respeito a esta área geográfica.

Os objetivos estratégicos do Programa Regional de Lisboa 2030 estão diretamente relacionados e articulados com as quatro agendas temáticas estabelecidas pela estratégia Portugal 2030, onde sobressaem e se relacionam com a área em estudo, os seguintes objetivos:

- sustentabilidade demográfica
- garantia de habitação condigna e acessível
- Promoção da sociedade do conhecimento
- Inovação empresarial
- Descarbonizar a sociedade e promover a transição energética



- Tornar a economia circular
- Reduzir os riscos e valorizar os ativos ambientais
- Economia do mar sustentável
- Competitividade das redes urbanas
- Competitividade e coesão na baixa densidade
- Projeção da faixa atlântica

Após uma fase de decréscimo na anterior expansão das periferias dos principais núcleos urbanos da AML, decorrente da crise económica da década 2007/2017, verifica-se novamente **uma nova pressão de expansão**. A perceção deste atual paradigma, traduz como prioritário a definição de medidas que potenciem a resiliência e a estruturação integrada destes territórios outrora assumidos como periféricos dos núcleos históricos consolidados, e que progressivamente assumiram centralidades relevantes ainda que desconexas e carentes de intervenções críticas.

O Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe é dada pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, refere, na alínea e) do Artº3, refere a necessidade de “Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana” como um dos interesses a prosseguir, reforçando a reabilitação urbana como o mecanismo mais eficaz para contrariar a degradação de áreas urbanas consolidadas e permitindo que o edificado e os espaços livres recuperem uma funcionalidade adequada às necessidades presentes do núcleo urbano em que se inserem. A delimitação de ARU’s revela-se, por conseguinte, uma forma integrada de modernização das infraestruturas urbanas, de criação de coesão territorial e social, valorizando a paisagem e os espaços verdes, e promovendo a sustentabilidade demográfica.

Estes objetivos genéricos, que nos núcleos históricos, centros do desenvolvimento urbano que se assumem como efetivo e inegáveis, é igualmente um objetivo que permite contribuir para a reabilitação do edificado e dos tecidos urbanos desintegrados, melhorando as condições de habitabilidade e de usufruto do espaço público, numa intencional valorização do património cultural, garantindo a sustentabilidade e principalmente o desenvolvimento urbano, potenciando a criação de emprego e o crescimento da economia.

De referir, ainda, o disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, onde a promoção da reabilitação urbana é tida como paradigma de desenvolvimento, sob o objetivo último de constituição de um sistema coerente de cidades e bairros vivos, definindo a reabilitação do edificado habitacional como regra e não exceção.



Assumindo como pressuposto que muitas destas áreas apresentam espaços urbanos obsoletos, mas estrategicamente centrais e de identidade característica própria, aquele documento legislativo visa promover as operações de reabilitação urbana que estariam impossibilitadas face aos condicionamentos impostos por diversa legislação específica, permitindo desta forma assegurar a promoção do seu potencial urbano, a sua correta utilização e a garantia de cumprimento das suas funções.

**Assumir a importância e as carências das novas centralidades envolventes aos núcleos urbanos históricos, instrumentalizando atempadamente ações de regeneração urbana integrada, permite profilaticamente assegurar toda resiliência destes espaços urbanos.**

### 3 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A delimitação da ARU da Ericeira II, tal como as restantes áreas de reabilitação urbana, assenta sobre os objetivos estratégicos municipais, constantes da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana de Mafra, traduzindo-se especificamente:

- ✓ **Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais eixos estruturantes, bem como valorização de áreas livres;**
- ✓ **Qualificação dos recursos culturais, patrimoniais e naturais para disfruto da população e como produtos turísticos para visitantes;**
- ✓ **Melhoria do espaço público criando condições para a mobilidade suave e estadia no espaço público, através de redes de percursos pedonais de ligação entre centralidades e que promovam a prática desportiva informal;**
- ✓ **Promoção de Modos Suaves criando percursos pedonais e cicláveis;**
- ✓ **Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções da área a reabilitar.**
- ✓ **Requalificação e reforço de novas centralidades**



#### 4 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da presente proposta de Área de Reabilitação Urbana, **ARU da Ericeira II**, refere-se ao perímetro Urbano do núcleo de nível I da Ericeira, referindo-se a uma área com cerca de 330,42 ha.

Nesta nova ARU, dos 4585 alojamentos existentes, segundo os dados do INE de 2011, verifica-se que 16% não têm residentes, o que reflete que esta área urbana apresenta um número elevado de habitações de segunda residência bem como casos de construções devolutas.

##### Dados Gerais (base dados INE 2011)

|                                           | Dados Gerais (INE 2011) Projeção censos 2021 |             |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|
| <b>Nº Estimado de Alojamentos</b>         | <b>4585</b>                                  | <b>4781</b> |
| <b>Nº Estimado de população residente</b> | <b>5168</b>                                  | <b>5830</b> |

Uma vez que os dados disponíveis têm 10 anos e que ainda não estão publicados todos os dados dos censos de 2021, podemos apenas salientar que, de acordo com os dados preliminares publicados pelo INE, a globalidade do concelho aumentou a sua população em 12.8%, com um aumento do nº de agregados familiares de 15.1% e houve um aumento de número de alojamentos de 4.5%. Estes dados preliminares permitem-nos perceber que parte dos edifícios que antes eram de segunda habitação ou devolutos passaram a ser de habitação permanente, não obstante o incremento verificado no alojamento local (cerca 470 alojamentos locais registados em 2020 na área delimitada pela ARU).

#### 4.1 | Enquadramento do Plano Diretor Municipal

A área territorial da presente ARU, incide sobre o perímetro urbano de nível I, em Solo Urbano, nas seguintes categorias de espaço:

- Espaços Residenciais Áreas Consolidadas e Áreas a Estruturar, Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes urbanos.

Abrange uma área significativa de território municipal que está novamente sujeita a elevada pressão urbanística, intensificando as já verificadas carências de infraestruturação. A necessidade de desenvolver um instrumento de programação estratégica de regeneração urbana é fundamental para permitir a integração das novas propostas em espaços intersticiais e a reabilitação urbana de espaços construídos, que de forma coerente contrarie a desconexão urbana atualmente presente.

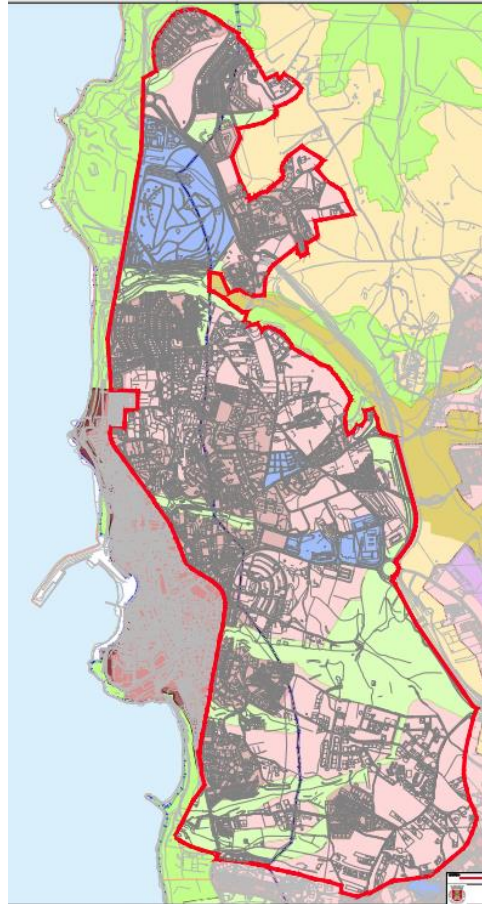


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e qualificação do solo

De acordo com a Carta de Ordenamento do Património Municipal, cujo extrato em imagem se apresenta, esta área territorial não exibe um património municipal de especial relevância, embora algumas áreas ainda sejam abrangidas pela Zonas de Proteção dos edifícios classificados do núcleo mais antigo.

Não obstante cumpre referir os dois sítios indicados na carta de ordenamento:

- Identificado com o círculo vermelho, e descrito com a designação ERI.011/012, o Habitat da Quinta de Loureiro é considerado como um Sítio Arqueológico a proteger;
- De igual forma, mas identificado com o círculo azul, sob a designação ERI.132, os Achados e Habitat no Casal Cordeiro foram igualmente considerados como Sítio Arqueológico a proteger.

De acordo com a Carta de Ordenamento da Estrutura Ecológica Municipal, cujo extrato em imagem se apresenta, esta área apresenta uma relevante mancha de áreas de proteção, incluídos nas áreas de Valorização específica do Plano Diretor Municipal.

Esta análise pretende salientar que esta ARU, tem um maior destaque no objetivo estratégico da qualificação do espaço urbano em termos ambientais e paisagísticos, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis.

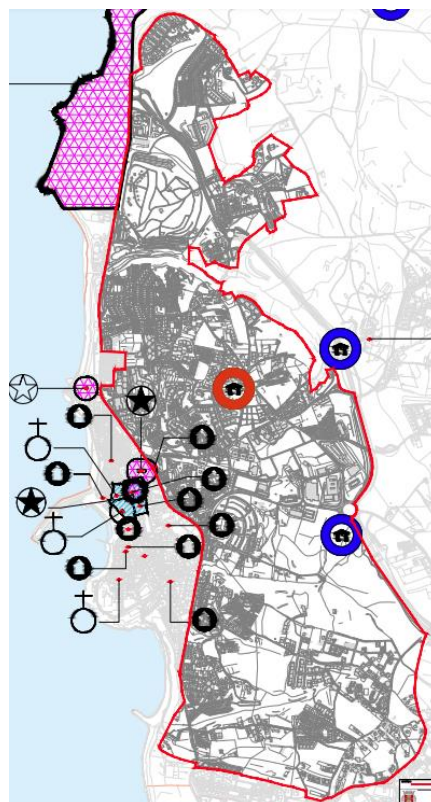


Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Património Municipal



Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Estrutura ecológica municipal

## 4.2 | Análise preliminar

### Edificado

- Edifícios habitacionais, na sua generalidade em estado médio de conservação, localizados numa **malha urbana disfuncional e desarticulada**;
- Prevalência de **Edifícios Multifamiliares ou Moradias unifamiliares em banda**, impermeabilização excessiva do solo nas áreas mais consolidadas;
- Áreas de atividades económicas de relevância em bom estado de conservação e com **capacidade de ser a força motriz do desenvolvimento urbano** se devidamente enquadrado, atualmente com carência de articulação viária com a restante malha urbana;
- Necessidade de reabilitação de equipamentos de uso coletivo, obsoletos e degradados no seu estado de conservação;

### Espaço Público

- Espaços públicos exteriores deteriorados, incapazes de potenciar a permanência da população e com desenho urbano inexistente;
- Espaços públicos com ausência de mobiliário urbano e desadequados face à legislação relativa à mobilidade condicionada;
- Espaços verdes urbano com carência de estudo paisagístico de integração e de valorização dos corredores verdes de proteção das linhas de água de relevância;

### Estrutura Viária e Infraestruturas Urbanas

- Área circundada pela estrada nacional 247 a Poente, e a Nascente pela Variante da Ericeira, **com carência de ligações transversais viárias requalificadas** que minorem o impacto viário sobre o eixo central que atravessa a vila;
- Circuitos pedonais interrompidos na malha urbana, com baixa qualidade, sem garantir de forma contínua a acessibilidade, o conforto e especialmente a segurança de pessoas com mobilidade reduzida;
- Estrutura viária desadequada e fortemente desorganizada, que carece de intervenções de melhoria das condições de circulação automóvel e pedonal.
- Falta de estacionamento nas áreas de maior concentração residencial, que potencia o estacionamento desordenado e ocupação indevida dos espaços públicos;
- Existência de infraestruturas urbanas relevantes, tais como o Parque de Campismo, com previsão de requalificações futuras e adaptação a novas dinâmicas.



### 4.3 | Análise do Edificado

Na comunidade as associações recreativas e desportivas, representam um significativo meio de aceder a espaços de utilização coletiva, que não sendo espaços públicos, agregam as características dos mesmos e promovem convivência da população e traduzem uma urbanidade aos lugares. **O Grupo Desportivo União Ericeirense**, fundado em 1941, apresenta atualmente instalações obsoletas para o tipo de atividades desportivas que realiza. O seu enquadramento é desajustado para a malha urbana e as suas dimensões diminutas para as intenções de crescimento deste grupo desportivo. O equipamento ganharia em ser deslocalizado para uma área onde possa aumentar as suas valências sem estar condicionado o seu crescimento por falta de espaço físico. A localização deste equipamento, no eixo principal de acesso entre a Autoestrada, A21, e a entrada da zona histórica referencia-o como preferencial na regeneração urbana deste território.

**A Sociedade Columbófila da Ericeira**, localizada junto ao Parque de Merendas, com diversas participações em campeonatos da modalidade, também participa e promove ações de intercâmbio na comunidade. As suas instalações, denotam necessidade de revitalização e enquadramento na realidade construída do local.

De igual forma **o Parque de Merendas** na Rua da Ribeira da Baleia, nas proximidades da linha de água, apresenta necessidades de requalificação, sendo apontado como uma ação fundamental de reabilitação para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana, ORU.



Figura 4 – GDUE



Figura 5 – Sociedade Columbófila da Ericeira

Dos equipamentos de uso coletivo é também de salientar o **Parque de Campismo da Ericeira**, que progressivamente tem desenvolvido esforços para a sua revitalização e requalificação dos espaços exteriores.



Figura 6 – Parque de Campismo da Ericeira



Figura 7 – Skate Parque

**O Agrupamento de Escolas da Ericeira**, atualmente com 10 estabelecimentos de ensino nas freguesias da Carvoeira, Encarnação, Ericeira e Santo Isidoro é composto por 5 Jardins de Infância, 4 Centro educativos de jardim de Infância e 1º Ciclo e a escola sede de ensino do 2º e 3º ciclos. **A sua sede é a Escola Básica António Bento Franco, do 2º e 3º ciclo** localizada na Rua da Camacha, na ARU em delimitação. Este equipamento escolar. Na presente ARU também se localiza a Escola Básica da Ericeira com Jardim de Infância e 1º ciclo, inaugurada em 2007.



Figura 8 – Escola Básica António Bento Franco, do 2º e 3º ciclo



Figura 9 – Escola Básica 1º ciclo e Jardim de Infância da Ericeira

**A Unidade de Saúde Familiar Ouriceira, USF**, localizada na Rua Frei Fernão Rodrigues Monteiro está associada ao Centro de Saúde de Mafra. Esta USF insere-se numa encosta que detém uma das zonas consolidadas de maior impacto na delimitação da ARU. Rodeada com edifícios residenciais, reflete espaços públicos sem uma matriz urbana coerente, onde a



mobilidade é descurada, bem como é negligenciada a presença de vegetação relevante e ordenada. Nas suas proximidades, apresenta-se a zona de proteção ao Rio Calvo, como um espaço verde urbano devidamente definido no PDM, que possibilita a requalificação de um corredor verde que assegure uma proposta condigna de espaços verdes para a esta área.

O **Ecocentro da Ericeira** em funcionamento desde 2007, é um local de depósito e recolha de matéria-prima, que sejam resíduos recicláveis, monstros, resíduos de limpeza e resíduos verde. Este espaço de armazenamento temporário serve para posteriormente reencaminhar esta matéria prima para o devido tratamento de reciclagem efetuado pela Tratolixo. Localiza-se na Aru da Ericeira II, na Estrada do Rego, junto **ao Cemitério da Ericeira**. Este equipamento, faz uma recolha parcialmente em área descoberta.



Figura 10 – Centro de Saúde da Ericeira



Figura 11 – Ecocentro da Ericeira

Neste núcleo urbano é ainda de salientar a grande influência que **o turismo tem na sua dinâmica**. Inicialmente a vila da Ericeira apenas na época balnear apresenta grandes fluxos de turísticas. No entanto, após ser **Reserva Mundial de Surf**, e com a potencialidade de outros desportos *outdoor* de relevo, associada à sua boa gastronomia, simpatia local e uma crescente preocupação em elevar a qualidade dos espaços públicos, fomentou assim o aumento de número de visitantes durante todo o ano nesta vila. Este aumento traduziu-se numa procura de locais para alojamento local ou para a localização de empreendimento turísticos. Importa portanto salientar a relevância que o turismo desempenha no atual edificado residencial e como é um motor da reabilitação do mesmo e da regeneração urbana deste território.

Apresenta-se um breve registo fotográfico da tipologia predominante neste solo urbanizado, salientando-se a **existência de diversos condomínios privados**, que surgiram de há 30 anos a esta parte, cuja vivência dos seus espaços exteriores não é pública, e que causaram impacto relevante negativo na promoção de um espaço público de qualidade. Verifica-se também **uma elevada predominância de loteamento de moradias em banda**, com elevada impermeabilização do solo e reduzidas áreas cedidas para o espaço público.



Figura 12 – Loteamento na área norte da ARU

Figura 13 – Envolvente Poente à EN247  
área norte da ARU

Figura 14 – Condomínio na área sul da ARU



Figura 15 – Condomínio na área sul da ARU



Figura 16 – Centro Comercial São Sebastião



Figura 17 – Nova área Comercial em Espaço de Uso Especial





## 5 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da ARU da Ericeira II, surge na prossecução dos objetivos estratégicos da Plano de Ação de Regeneração Urbana, de 2015, e do atual paradigma causado pela recente pressão urbanística que a vila da Ericeira sofre e que condiciona fortemente as intenções de formalização de um estudo urbanístico capaz de reverter os impactos negativos da pressão urbanística do início do milénio e capacitado para responder de forma integrada e sustentável às novas dinâmicas desta região.

Na metodologia utilizada para a delimitação, além dos objetivos estratégicos municipais elencados, salienta-se que foram exclusivamente considerados os pressupostos que levaram à definição de categorias de uso do solo no Plano Diretor Municipal aprovado e publicado, em Aviso n.º 6614/2015 a 15 de junho de 2015 no Diário da República, 2ª série, com as alterações e adequações dinâmicas dos atuais instrumentos de gestão territorial, em conformidade com a legislação em vigor.

Neste sentido foi assumida como prioritária, a integração total do perímetro urbano da vila da Ericeira, excetuando a área já delimitada como área de reabilitação urbana da Ericeira associada à área consolidada de valor patrimonial, cuja Operação de Reabilitação Urbana foi aprovada em Assembleia Municipal a 27 de setembro de 2018 e publicada através do Aviso n.º 14392/2018 de 9 de outubro, do Diário da República da 2ª série, e uma pequena parte da freguesia da Carvoeira cuja características morfológicas são contínuas em relação à zona sul da Ericeira.

A análise dos Espaços Residenciais do solo urbanizado desta proposta de delimitação evidencia a ausência de coerência de um conjunto urbanístico, em total contradição com o núcleo patrimonial da vila com forte identidade urbana. Consubstancia assim a necessidade de formalização de um instrumento de gestão territorial adequado.

Cumprir ainda salientar que relativamente ao edificado, considerou-se o disposto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, relativamente aos níveis de conservação a considerar para avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma. Sendo esta classificação válida por um período de três anos, os escalões a atribuir ao edificado são:

5 - Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau e 1 – Péssimo.

De acordo com o exposto, foi possível concluir que, de um modo geral, as estruturas edificadas presentes na área considerada apresentam um valor de conservação médio, considerando, no entanto, inferior ao pretendido.



## 6 | ACÇÕES FUNDAMENTAIS DE REABILITAÇÃO

No âmbito da primeira delimitação da ARU da Ericeira II e durante o desenvolvimento da respetiva ORU, não terminada, foram sendo requalificados alguns dos edifícios públicos já identificados como prioritários.

Assim, durante os últimos três anos foi deslocalizado o terminal rodoviário e reabilitado o espaço antes ocupado por este equipamento como estacionamento.

Foi edificado o novo quartel da GNR junto às escolas e ao novo terminal rodoviário.

Foi reabilitada a Escola Básica 2,3 Bento Franco e ampliadas as suas instalações para albergar também o ensino secundário.

Foi dado início ao processo de reabilitação das infraestruturas viárias com a requalificação da Rua das Lombas. A presente redelimitação visa continuar este processo de requalificação da rede viária, em sede de ORU, criando uma malha hierarquizada e estruturada, eliminando impasses e criando espaço público qualificado.

No âmbito das áreas destinadas a lazer e espaços verdes temos como prioritária a requalificação do Parque das Merendas com ligação à Ribeira da Baleia e arranjo do espaço verde urbano envolvente.

No âmbito dos equipamentos além dos equipamentos privados indicados no ponto 3.3, o a Unidade de Saúde Familiar Ouriceira, USF carece igualmente de reabilitação e integração no espaço envolvente quer em relação a espaços verdes quer em relação à mobilidade no espaço público.



## 7 | CONCLUSÃO

As oscilações económicas nacionais, com um atual aumento na economia regional tiveram, nos tempos mais recentes, um papel relevante no Concelho de Mafra, e em especial na vila da Ericeira.

Inicialmente estas oscilações tiveram consequências e repercussões nas atividades económicas e na vida da população, e exponenciaram uma procura a este território, criando uma pressão urbanística não sustentada no normal desenvolvimento do espaço público.

Como tal, urge fazer frente às consequências que estes acontecimentos desempenham nas dinâmicas do Concelho, sendo a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana uma das ações passíveis de minimizar esses efeitos – como forma de garantir aos espaços visados a restituição das suas características, e assim, reforçar a sua elasticidade quanto aos demais impactos sobre os aglomerados urbanos.

Face ao exposto, a presente proposta para constituição da ARU da Ericeira II, efetua uma caracterização sumária da realidade existente, numa área central de grande afluência turística mas com carências a colmatar através de uma reabilitação urbana integrada com a orla marítima, por forma a fundamentar a tomada de decisões sobre a intervenção a concretizar numa área com alguns sinais fortes de degradação, e que se considera prioritária para o desenvolvimento integrado do centro urbano e do concelho.

O regime jurídico da reabilitação urbana, ao flexibilizar e simplificar os procedimentos, pretende incentivar a criação de ARU's, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. Deste modo a presente proposta de delimitação, apresentada à Câmara Municipal para posterior aprovação pela Assembleia Municipal, pretende através da legislação aplicável, dinamizar áreas em carência evidente dos diversos critérios associados à urbanidade do lugar e garantir a sua reintegração no tecido urbano.

A aprovação da ARU pela Assembleia Municipal obriga à sua publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, devendo em simultâneo ser remetido o ato de aprovação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos.

De acrescentar, a título informativo, que a presente delimitação da ARU, não sendo simultânea à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) caduca no prazo de três anos, se entretanto, não for aprovada nenhuma operação daquele género. A ORU deverá ser sistemática, visto pretender ser uma ação integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, **mas em especial à qualificação das infraestruturas, dos**



**equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a sua requalificação e revitalização associada a um programa de investimento público.**

O projeto de ORU deverá ser remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para emissão de parecer não vinculativo, e submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), conforme o disposto para os Planos de Pormenor.



**ANEXO I - Quadro dos benefícios fiscais da Área de Reabilitação Urbana da Ericeira II****Benefícios a aplicar:**

- IMI - Isenção por um período de 3 anos, a contar da data de conclusão da ação/intervenção de reabilitação;
- IMT - Isenção de pagamento nas aquisições de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- IRS - Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500;
- Mais-Valias - Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU.

**Penalizações a aplicar:**

- IMI – Majoração para o triplo no valor do IMI para edifícios devolutos e/ou em ruínas. A identificação destes edifícios é da competência da Câmara Municipal.

## ANEXO II – Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Ericeira II



Extrato da cartografia. Proposta de delimitação – 330,42ha - - - - -

Delimitação anterior – 315,92ha - - - - -