









PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | CHELEIROS - CARVALHAL

MEMÓRIA DESCRITIVA

SETEMBRO DE 2026

INDICE

1 –		INTRODUÇÃO	PP05
2 –		OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	PP08
3 –		CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	PP09
	3.1 -	ANÁLISE PRELIMINAR	PP18
4 –		FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	PP20
5 –		ACÇÕES FUNDAMENTAIS DE REABILITAÇÃO	PP23
6 –		BENEFÍCIOS FISCAIS	PP24
7 –		CONCLUSÃO	PP26
ANEXO I			PP29
QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHELEIROS – CARVALHAL			
ANEXO II			PP31
PLANTAS COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CHELEIROS - CARVALHAL			

1 – INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano sustentável, tema vigente da maior importância no contexto do crescimento regional e nacional, assume um papel central no quadro do programa PORTUGAL 2020, o qual se insere na estratégia Europa 2020, destinada ao combate à crise económica actual e à recolocação da Europa na via do crescimento sustentável, inteligente e inclusivo.

Por forma a majorar a sua operacionalidade, o referido programa desdobra-se regionalmente, permitindo deste modo que as suas acções se relacionem da melhor forma com as necessidades reais de cada uma das regiões nacionais.

Assim, o POR Lisboa 2020 – Programa Operacional Regional, definido para a Área Metropolitana de Lisboa, na qual, territorialmente, se insere o Concelho de Mafra – determina como objectivos 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.

Neste sentido, está previsto como acção integrada de desenvolvimento urbano sustentável (AIDUS), no âmbito da preservação do ambiente.

Segundo o texto integral do POR Lisboa, todas as acções 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)* (…)", sendo neste contexto que surge a presente memória descritiva.

O município já concretizou a delimitação de 5 áreas que visavam os núcleos principais, de nível I, e verifica-se agora de maior importância iniciar a proposta de novos limites de ARU para alguns núcleos secundários, de nível II, bem como zonas ribeirinhas de importância estratégica para o turismo, fundamentais para assegurar que as acções territoriais previstas sejam abrangentes a todo o território municipal e se enquadrem no Lisboa 2030, o programa que substituiu o POR Lisboa 2020, o qual serviu de base para a feitura da presente ARU.

A área territorial do município de Mafra abrange diversos núcleos urbanos de pequena e média dimensão, com tradições de uma vivência própria, cuja preservação é essencial à

manutenção da identidade singular do concelho. Alguns destes núcleos apresentam forte vocação agrícola, outros uma intrínseca ligação ao mar e a sede de concelho uma dinâmica cultural e histórica indissociável do Palácio Nacional de Mafra. No entanto, todos compõem a identidade única de Mafra, que se pretende não só preservar, mas igualmente definir como marca de referência.

Nas mais recentes décadas, observou-se que a notória expansão das periferias dos principais núcleos urbanos do concelho, decorrente de um crescimento demográfico muito elevado, conduziu a exposição destas áreas à perda de qualidade e consequente degradação. No caso em apreço, existe uma clara preterição do local e abandono da função residencial, o que leva a um ambiente urbano degradado. Perante isto, torna-se pertinente definir meios e medidas que potenciem a sua protecção, resiliência e atractividade.

Nesse seguimento, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro – diploma que define o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) –, na redacção que lhe é dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a qual foi mantida na versão mais recente desse diploma – Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro – refere, na alínea e) do Artº3, a necessidade de "*afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana*" como um dos interesses a prosseguir, reforçando a reabilitação urbana como 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 uma ARU revela-se, por conseguinte, uma forma integrada de modernização das infraestruturas urbanas.

O objectivo genérico destas acções consiste em contribuir para a reabilitação do edificado e dos tecidos urbanos degradados, 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.º95/2019, de 18 de Julho – o qual substituiu / revogou o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril –, diploma onde se "*reconhece* (…) *o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial*", redacção similar e / ao complementar ao que constava no decreto-lei ab-rogado, ou seja, a promoção da reabilitação urbana que tinha como objectivo último "*uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos*".

Com o mencionado Decreto-Lei n.º 95/2019, o regime de reabilitação passou a ser regra e não excepcional e temporário, como definido no Decreto-Lei n.º 53/2014.

Assumindo como pressuposto que muitas destas áreas apresentam espaços urbanos obsoletos, mas com identidade característica própria, os diplomas legislativos ora em vigor estabelecem "*os princípios fundamentais que devem presidir a toda a reabilitação do edificado, que garantam a melhor articulação possível entre o desempenho dos edifícios, face às actuais expectativas de conforto e segurança, e a proteção e valorização do existente, a sustentabilidade ambiental e a melhoria proporcional e progressiva, para cada uma das áreas técnicas, ficando criadas as condições para que a reabilitação do edificado passe de excepção a regra e se torne na forma de intervenção predominante.*"

Assim, "criando-se um regime regra, deixa de ser necessária a existência de um regime excepcional e temporário e, em consequência, procede-se à revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril, que aprovou um regime excepcional e temporário para a reabilitação de edifícios, dispensando-a da aplicação de uma série de normas técnicas da construção sem qualquer necessidade de justificação adicional que não a idade dos edifícios."

Tendo, então, em conta estes propósitos, a presente Área de Reabilitação Urbana (ARU) abarca não só o centro histórico de Cheleiros, mas também, verificadas várias singularidades próprias, parte da localidade do Carvalhal, na qual se inclui a antiga escola primária da localidade e um conjunto habitacional constituído por moradias construídas há algumas décadas que podem ser enquadradas no pressuposto de "*obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva*", conforme alínea b) do artigo 2º da actual versão do RJRU.

Não obstante o prazo máximo para elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana ser de três (3) anos, conforme estipulado na actual redacção do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro – *vide* nº1 do artigo 15º –, faz-se uso do descrito no n.º2 do artigo 7º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de Janeiro – versão mais recente do Decreto-Lei n.º 307/2009 –, ou seja, proceder-se-á à concomitante feitura da Operação de Reabilitação Urbana, pois "*a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo.*"

2 – OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

A delimitação da ARU Cheleiros – Carvalhal assenta sobre os seguintes objectivos estratégicos municipais:

- A revitalização dos aglomerados urbanos, recorrendo à qualificação do espaço público e do ambiente urbano, através da modernização das suas infraestruturas, reestruturação viária e criação de estacionamento, numa intervenção conjunta que visa a obtenção de espaços públicos de qualidade e de um ambiente urbano saudável e descontaminado, contribuindo para a redução de emissões de carbono;

- A qualificação do espaço urbano em termos ambientais e paisagísticos, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;

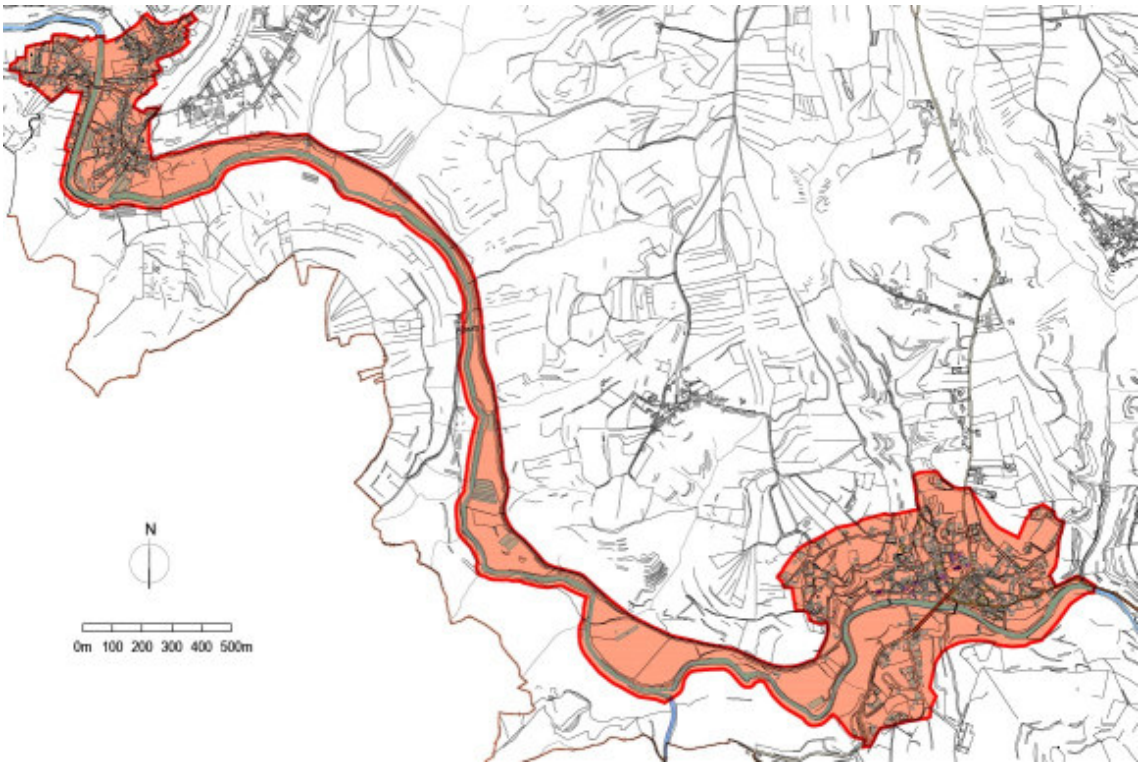
- A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído, em espaço urbano, garantindo a resiliência integrada da ARU, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

- A promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra como destino turístico com oferta diversificada.

3 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A ARU de Cheleiros – Carvalhal apresenta uma área 108,95 hectares, a qual corresponde aos núcleos urbanos históricos em área delimitada abrangendo o património classificado, os núcleos antigos, as respectivas zonas ribeirinhas e os eixos de ligação viário e fluvial entre as localidades em questão.



Dados Gerais (base dados INE 2021)

Área total de Reabilitação Urbana (ha): 108.95 ha

N.º de prédios: 529

(valor obtido dos CENSOS 2021 para a localidade)

N.º de alojamentos: 603

(valor obtido dos CENSOS 2021)

N.º estimado de alojamentos classificados como vagos ou como residência secundária: 145

(valor obtido dos CENSOS 2021)

N.º estimado de população residente: 1090 habitantes

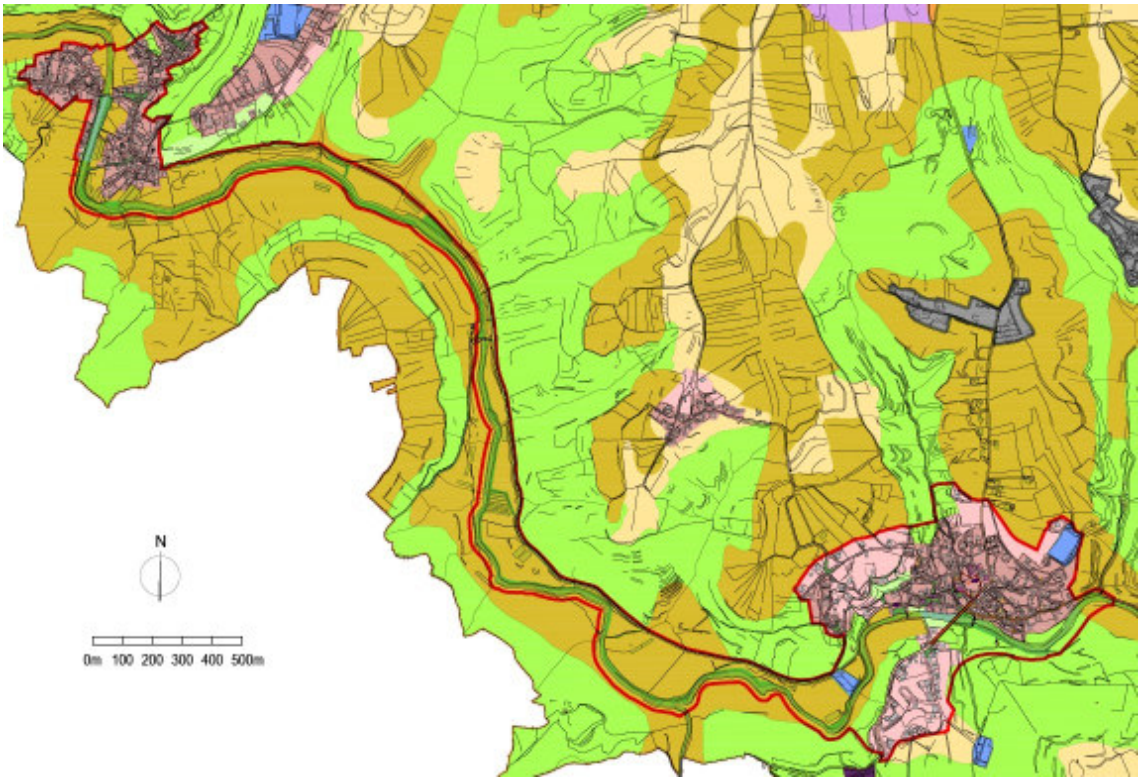
(valor obtido dos CENSOS 2021)

No levantamento feito no âmbito da delimitação da presente ARU foram identificados 767 edifícios, quase todos destinados a habitação e alguns a comércio / serviços – anexos e

telheiros excluídos –. Destes edifícios, 44 estavam em estado de ruína – 30 em Cheleiros e 14 no Carvalhal – e 94 encontravam-se devolutos – 62 em Cheleiros e 32 no Carvalhal –.

Conforme se observa na delimitação apresentada, os principais núcleos urbanos localizam-se em solo fundamentalmente classificado como Espaços Residenciais – Áreas Consolidadas e Áreas a Estruturar. Além deste tipo de classificação, há a salientar que o "istmo" de ligação entre estes núcleos – Cheleiros e Carvalhal –, o qual abarca a Estrada Municipal 606-1 e ambas as margens do rio Lizandro, está inserido, de acordo com o Plano Director Municipal (PDM) em vigor, em Espaço Agrícola em praticamente toda a sua extensão.

Caracterizada por se localizar junto ao limite sul do território administrado pelo município de Mafra, esta ARU acaba por ser uma porta de entrada no concelho através da Estrada Nacional 9 – EN 9 – e possui particularidades históricas únicas relacionadas com a construção do Convento de Mafra, as quais carecem de uma acção integrada de regeneração que potencie a sua resiliência e atractividade, uma vez que se trata de localidades que têm vindo a perder habitantes, contrariando a tendência do resto do Concelho.

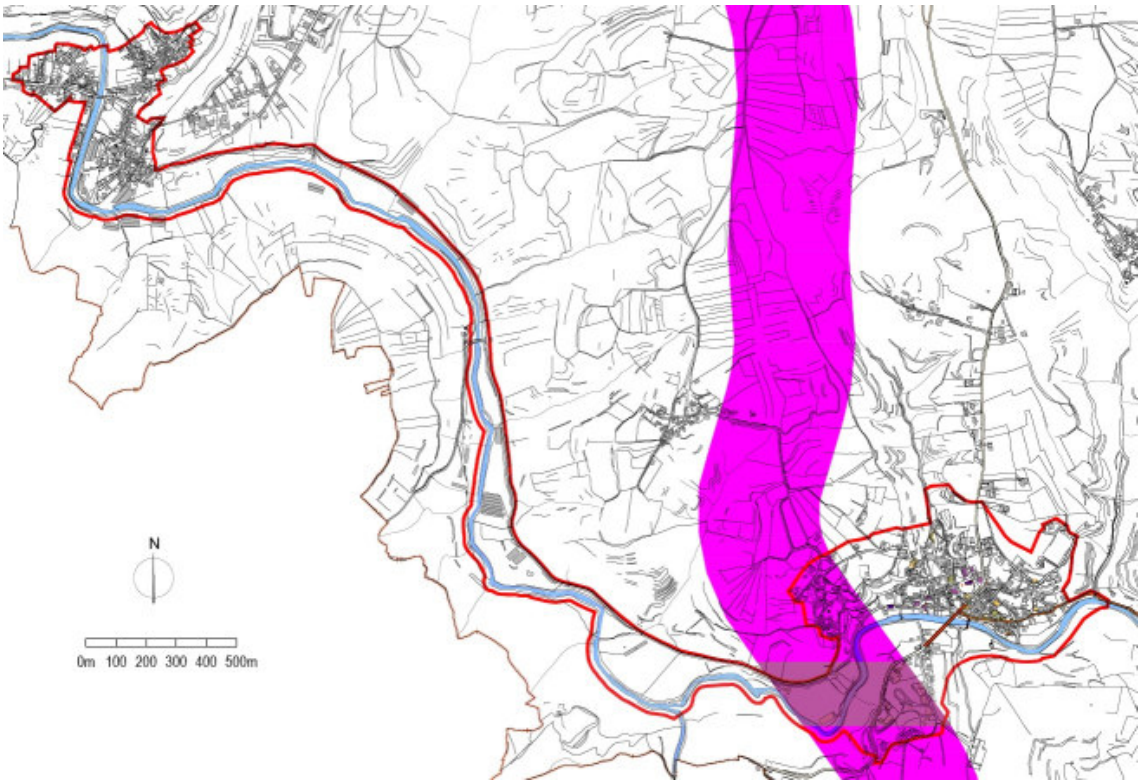


Sobreposição do limite da ARU à Carta de Ordenamento / Classificação de Espaços do PDM de Mafra. Observa-se que os tipos de solo existentes fora dos limites das povoações em causa – Cheleiros e Carvalhal – são fundamentalmente agrícolas e naturais.

CHELEIROS

Caracterizada pelo seu eixo EN 9, esta localidade reflecte o pesado legado dado pela travessia viária de quem se desloca entre Sintra e Mafra, com frentes de rua compostas por edificações implantadas junto à berma da estrada, muitas das quais em mau estado de conservação, fruto, em grande parte, do intenso tráfego automóvel.

Os insuficientes perfis viários evidenciam maior constrangimentos nesta estrada nacional pelo elevado número de automóveis e, também, por uma quase ausência de rede de percursos pedonais e de alternativas mais rápidas, não obstante as mesmas estarem previstas, quer no PDM de Sintra, quer no de Mafra, fazendo estas parte de um eixo de ligação à A21.



Identificação do Espaço Canal previsto – ligação à A21.

Os espaços públicos que existem na localidade estão à procura de ser descobertos, mas carecem de intervenções que os dinamizem e lhes devolvam o valor de uso público. Esta antiga vila, que se caracteriza por ruas estreitas e pequenos largos, encontra-se, de certa forma, de costas voltadas para o curso de água que a atravessa transversalmente, mais centrada em si própria do que na maravilhosa paisagem circundante onde o rio tem um papel preponderante.







Em cima: Capela do Espírito Santo (esq.) e Largo do Cruzeiro (esq.).
Ao centro: Pelourinho, no Largo da Praça (esq.), e Igreja Matriz (dir.).
Em baixo: Vista da Ponte Medieval, dita "Romana", e do rio Lizandro desde a Ponte Oitocentista – EN 9.

Cheleiros possui alguns monumentos classificados, nomeadamente a Capela do Espírito Santo e o Cruzeiro, a Igreja Paroquial, o Pelourinho e a Ponte Medieval.





À esq: Chafariz de Cheleiros. À dir., em cima: Ponte Oitocentista – EN 9 – vista do lado da Ponte Medieval (nascente). À dir., em baixo: antigo lagar com conjunto de mós outrora utilizadas.

Existem também outros pontos de interesse, concretamente o Chafariz de Cheleiros, a Ponte Oitocentista e as Azenhas de Cheleiros.

Recentemente, uma entidade particular criou um Museu e Loja do Vinho num edifício reabilitado. Este edifício tornou-se num ponto de interesse e desencadeou a reabilitação de, pelo menos, outros dois edifícios no centro da localidade, nomeadamente a antiga escola primária – hoje restaurante / pizaria – e um armazém industrial.




À esq: Museu e Loja do Vinho, propriedade da Manz Wine. À dir: Antigo lagar, presentemente um estabelecimento de restauração pertencente à Manz Wine.

Observa-se a existência na zona envolvente de vestígios arqueológicos por explorar, como são os casos do Castelo de Cheleiros, da vila romana da Mata Pequena e do Penedo do Lexim.

Realça-se igualmente a localização nas proximidades da mencionada Mata Pequena, uma pequena aldeia / povoado cuja maioria das casas foram reabilitadas por iniciativa privada, habitações essas transformadas em alojamento turístico de grande interesse e procura. No entanto, a comunicação viária entre este local e Cheleiros carece de uma urgente intervenção, dado ocorrer através de um caminho não asfaltado, o que dificulta a atractividade de Cheleiros enquanto ponto turístico.



Aspecto do casario da aldeia da Mata Pequena, sita c. 1.5km a nordeste de Cheleiros.

De uma forma geral, o edificado de Cheleiros é essencialmente composto por habitações unifamiliares, com um ou dois pisos. Não obstante esta análise geral simplista, facilmente se chega à conclusão, através de uma mera observação, de que boa parte do designado casario se apresenta degradado, com diversas construções em ruínas ou em pré-estado de ruína. Verifica-se igualmente situações em que as habitações aparentam estar devolutas, o que contribui para um pior ambiente público. No entanto, a reabilitação da maioria das edificações, quiçá fruto da singularidade das mesmas, aparenta ser possível, o que permite antecipar e demonstrar a resiliência do lugar.



Rua da Albergaria (Cheleiros). Edifícios em avançado estado de degradação e / ou devolutos e onde, outrora, funcionou uma albergaria de apoio aos peregrinos que prestavam culto ao Espírito Santo.





À esq: Habitação em ruínas, sita na Rua do Arco da Ponte. À dir: Habitação devoluta e em mau estado de conservação, localizada na Rua do Chafariz.

Em sintonia com o restante concelho, também aqui são desenvolvidos esforços para que às instituições ou associações com necessidade de espaços para desenvolver as suas actividades lhes sejam cedidos espaços municipais disponiveis.

A escola primária, edifício característico do Estado Novo – plano centenário – foi cedida à paróquia após a construção da escola básica integrada na Igreja Nova, situação que fez com que aquele edifício e o jardim de infância ficassem devolutos. Assim, para que esta situação fosse superada, a referida edificação passou a funcionar como salas de catequese. Recentemente, o espaço onde funcionou o jardim de infância foi adaptado a Centro de

Interpretação de Cheleiros, local dedicado à preservação da História e do património de uma localidade classificada como "*Aldeia de Portugal*".

O campo de futebol, pertencente à Sociedade Recreativa Desportiva Cheleirense, vulgo SRDC, situa-se na coroa exterior da localidade e, apesar de inserido no Programa de Apoio ao Associativismo Desportivo, encontra-se muito degradado, situação que há que inverter.

No entanto, a referida SRDC tem um núcleo de desportos motorizados com grande dinâmica na organização de expedições de todo o terreno, cuja sede foi recentemente ampliada de forma a poder acolher a dinâmica desportista.

CARVALHAL

Carvalhal apresenta características urbanísticas em tudo similares a Cheleiros. Sita c. 3km a montante da antiga sede de concelho e freguesia, esta localidade desenvolveu-se ao longo do eixo viário que a atravessa, a designada EM 606, mas, devido à topografia, apresenta-se mais soalheira e abrigada face às normais alterações meteorológicas devido à proximidade da costa atlântica.

Tirando proveito da orografia e demais aspectos geomorfológicos da paisagem onde se localiza, assim como da disposição das vias e espaços públicos existentes, poder-se-á dizer que Carvalhal apresenta três núcleo distintos. O primeiro, orientado a sudoeste / poente, começa a nascente, concretamente no entroncamento da EM 606 com a EM 606-1, espraia-se até à margem direita do rio Lizandro e finda no designado Largo da Sociedade, junto à ponte que permite aos peões e aos veículos motorizados a passagem do curso fluvial. O segundo núcleo estende-se para norte do referido Largo da Sociedade, tendo como ponto de referência a capela



Edifício onde funcionou a Escola Primária do Carvalhal, espaço este que fica inserido na ARU de Cheleiros - Carvalhal.

aí localizada em honra de S. Simão, alcantilada naquele que é um dos pontos mais elevados da povoação em termos de cotas altimétricas, junto ao Largo da Ermida. Sito a poente do rio, na sua margem esquerda, encontra-se o terceiro núcleo, com construções, na sua maioria, com poucas décadas de existência, composto fundamentalmente por moradias unifamiliares. Neste último núcleo também se destaca a existência da antiga escola primária da povoação.

Actividades económicas

As actividades económicas em Cheleiros e no Carvalhal estão principalmente relacionadas com a agricultura e com o pequeno comércio. No entanto, a maioria dos habitantes de idade adulta inseridos no mercado de trabalho que vivem nestas povoações não exerce no local onde reside, mas noutros sítios, os quais se distribuem de uma forma quase equitativa entre os concelhos de Mafra e de Sintra.

Verifica-se que número de comércio / serviços locais é extremanente reduzido, constando em Cheleiros de apenas três empresas de restauração e bebidas, uma mercearia, uma loja de restauro de mobiliário e uma oficina automóvel, não obstante recentemente uma empresa local – Manz Wine – ter decidido apostar na produção e venda de vinho engarrafado feito com uvas das vinhas sitas nas encostas em redor, algo que tem gerado alguma dinâmica económica no sítio onde está implantada a sua sede, no designado Largo da Praça.

Esta constatação é demonstrativa da carência nestas localidades de empresas, assim como de espaços para as mesmas, seja na área da indústria, do comércio ou dos serviços, que possam dar resposta às necessidades de trabalho dos seus habitantes, o que, a acontecer, evitava que os mesmos tivessem de procurar noutros locais sitos, alguns deles, a vários quilómetros de distância fontes de rendimento e / ou empregos que lhes possibilitem fazer frente às normais despesas quotidianas que um qualquer normal cidadão contribuinte tem de liquidar.

Em termos de apoio social, o Centro Social e Paroquial de Cheleiros responde satisfatoriamente[1] às necessidades da população, dispondo de um centro de dia e de uma ligação ao Banco Alimentar.

[1] Diagnóstico Social Concelho de Mafra – 2015, pág. 43.



Edifício que alberga o Centro de Dia e Social de Cheleiros, sito entre a Rua da Residência e a Rua do Retiro, nas imediações da Igreja Matriz.

3.1 – ANÁLISE PRELIMINAR

Edificado

- Vários edifícios habitacionais em mau estado conservação, em avançado estado de degradação e / ou devolutos, localizados quer ao longo dos principais eixos estruturantes da malha urbana, a EN 9 e a EM 606, quer no interior das localidades.
- Áreas de actividades económicas pouco habilitadas a promover a resiliência destas localidades, deficitárias em termos de espaços envolventes que suprimam as suas necessidades básicas, tais como estacionamento adequado.

Espaço Público

- A rede viária assume o papel principal no espaço público destas localidades, mas verifica-se a inexistência de áreas de qualidade de agregação e permanência desse cariz, pelo que esta função é actualmente desempenhada em edificações que, através de entidades ligadas ao associativismo, aglomeram os usos inerentes à comunhão e convívio entre os distintos elementos das comunidades civis;
- A falta de estacionamento público potencia presentemente o estacionamento desordenado e a ocupação indevida dos espaços públicos;

- Espaços públicos exteriores desadequados para potenciar a permanência da população, com desenho urbano desadequado;
- Falta de espaços verdes de estar e lazer, fundamentais na melhoria da qualidade de vida, bem como uma ausência de estrutura urbana de corredores verdes que possibilite a circulação agradável e confortável dos utilizadores desses espaços.

Estrutura Viária e Infraestruturas Urbanas

- Circuitos pedonais inexistentes e / ou com qualidade abaixo da desejada em grande parte das suas respectivas extensões e que não garantem de forma contínua a acessibilidade, não se revelando adaptados às exigências actuais, especialmente no que a pessoas com mobilidade reduzida diz respeito;
- Espaços públicos livres devolutos, degradados ou em mau estado de conservação e desadequados face à legislação relativa à mobilidade condicionada;
- Estrutura viária desadequada, com diversos arruamentos de perfil reduzido, mas onde ainda é permitida a circulação automóvel nos dois sentidos, o que acaba por ser propício a constantes situações de conflito em termos rodoviários;

4 – FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

História

Estes núcleos urbanos são de extrema importância histórica no concelho de Mafra atendendo a que as suas origens, nomeadamente no que a Cheleiros diz respeito, remontam à época romana.

O foral de Cheleiros, atribuído por D. Sancho I, data de 1195. Durante séculos, esta localidade foi sede de concelho - 1195 a 1836 – e, posteriormente, de freguesia, pertencendo primeiramente ao município de Sintra e, depois, ao de Mafra.

As terras deste prístino "concelho" foram doadas em 1304 por D. Dinis a D.ª Violante Lopes Pacheco. No entanto, por falta de descendência, regressaram à posse do Reino.

Em 1420, as mesmas terras voltaram a ser doadas, desta feita a Gonçalves Vasques de Melo, pelo rei D. João I, mas, após a morte do filho deste nobre, o qual faleceu sem herdeiros, a Coroa tomou novamente posse daquelas.

Em 1705, as ditas terras foram entregues à Casa do Infantado.

Os diversos imóveis classificados de interesse público são testemunho da importância da localidade através dos tempos. Durante a construção do Convento de Mafra, Cheleiros chegou a ser o local onde o rei D. João V pernoitava aquando das suas deslocações para verificar o andamento das obras dessa edificação.

Economia

Do ponto de vista da vitalidade económica, as localidades em causa têm vindo a perder competitividade em função de outros locais do concelho ao qual pertencem, assim como a outros sitos no município imediatamente adjacente – Sintra –, pois apenas têm para oferecer aos consumidores poucos e pequenos estabelecimentos de comércio local, sem expressão, e espaços para actividade agrícola não intensiva.

Sendo ambas localidades com potencial turístico, concretamente em termos de turismo de habitação e alojamento local, não dispõe, presentemente, de qualquer aproveitamento nesta actividade, exceptuando o museu / loja do vinho, sito no centro de Cheleiros, no designado Largo da Praça.

Numa análise preliminar ao edificado, aos espaços públicos, às estruturas viárias e às infraestruturas urbanas, é peremptório assumir a premência de uma intervenção integrada

destes perímetros urbanos e / ou na designada ARU Cheleiros – Carvalhal, na qual se situam estas duas localidades.

A quase total inexistência de espaço públicos onde seja valorizada a presença humana revela que a necessidade de implementar projectos que forneçam vitalidade aos espaços urbanos apresenta-se da maior importância no que concerne à tomada de decisões para o desenvolvimento social e territorial da área delimitada.

Como tal, o levantamento fotográfico apresentado e a análise do estado de conservação dos edifícios e dos espaços públicos da zona de intervenção são ferramentas fundamentais no processo de intervenção, sejam elas no sentido do restauro, da reabilitação, da regeneração ou da requalificação.

Este registo inicial e a avaliação dos conteúdos culturais do património edificado, bem como do património imaterial em causa, permitiu concluir que a reabilitação deste território é primordial para implementar o turismo nas zonas mais interiores, desde que se promovam condições para uma melhor distribuição de áreas de vilegiatura no concelho de Mafra através da criação de espaços de atractividade que permitam o descongestionamento das zonas costeiras / de praia.

Neste sentido, foram tomados como referências os perímetros urbanos das localidades de Cheleiros e do Carvalhal, definidos no PDM. Além destes núcleos, a presente ARU compreende as zonas ribeirinhas sitas ao longo do troço do rio Lizandro que une estas duas povoações, zonas essas que constituem um potencial turístico e que, por isso, devem ser incluídas nos limites da ARU em questão.

Relativamente ao edificado, considerou-se o disposto no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, na sua redacção actual, relativamente aos níveis de conservação a considerar para avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção 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; 1 – Péssimo.

De acordo com o exposto, foi possível aferir que, de um modo geral, as estruturas edificadas existentes na área delimitada apresentam um valor de conservação abaixo do médio e, consequentemente, inferior ao pretendido.

Salienta-se ainda que, avaliado o potencial de resiliência do espaço público devoluto da ARU, se considera que o investimento na sua reabilitação integrada, com a atribuição de funções adequadas, e a criação de espaços urbanos verdes de qualidade se antevê positivo e de grande interesse para a prossecução dos objectivos estratégicos municipais, bem como para a sustentabilidade das actividades económicas a desenvolver nesta área.

Na metodologia utilizada para a delimitação, além dos objectivos estratégicos municipais elencados, foram ainda considerados os pressupostos que levaram à definição de categorias de uso do solo no Plano Director Municipal aprovado e publicado, em Aviso n.º 6614/2015 a 15 de Junho de 2015 no Diário da República, 2ª série, e às constantes na alteração a que foi sujeito, aprovada e publicada no Diário da República, 2ª série, conforme Aviso n.º 5280/2023, de 13 de Março.

Face ao exposto, a ARU de Cheleiros – Carvalhal, e tendo em conta a delimitação apresentada, pode ser considerada prioritária para o desenvolvimento de parte do território do concelho de Mafra, em especial para a prossecução dos objectivos estratégicos municipais.



Vista geral da zona a ponte da Igreja Matriz de Cheleiros.



Vista geral do Carvalhal, obtida do lado nascente.

5 – ACÇÕES FUNDAMENTAIS DE REABILITAÇÃO

LIGAÇÃO PEDONAL E CICLOVIA

Com a criação de vias / caminhos pedonais e de ciclovia – para esta última há que avaliar a sua viabilidade em termos económicos, visto obrigar à construção de muros de suporte / taludes em partes do seu circuito junto à EM 606-1, assim como a hipotéticas expropriações – pretende-se implementar um vínculo entre os diversos pontos de interesse existentes nesta ARU, nomeadamente a ligação entre Carvalhal, Cheleiros e a Mata Pequena, promovendo-se assim um circuito alternativo ao automóvel. Atendendo ao dimensionamento dos arruamentos existentes, é igualmente objectivo assumido promover os arruamentos compartilhados, com circulação condicionada a residentes.

Numa perspectiva mais ambiciosa, efectuar a ligação entre a Foz do Lizandro e Cheleiros, junto ao rio, estimulando a mobilidade suave e a conexão entre pontos turísticos como alternativa aos eixos viários existentes acaba por ser o intento final que se pretende alcançar.

Outros projectos de reabilitação e requalificação

São ainda de considerar outras acções fundamentais nesta ARU para que se crie uma homogeneidade em termos de intervenção e valorização desta:

– requalificação da zona ribeirinha;

– requalificação do Largo da Praça (Cheleiros);

– requalificação do Largo / Adro da Igreja (Cheleiros);

– requalificação do espaço público envolvente da Capela do Espírito Santo (Cheleiros);

– requalificação do Largo da Ermida (Carvalhal);

– requalificação do Largo da Sociedade (Carvalhal);

– requalificação da Regueira da Cabeça;

– reabilitação do campo de futebol e área envolvente (Cheleiros);

– reabilitação das azenhas existentes junto ao rio Lizandro;

– requalificação dos circuitos pedonais nas localidades e / ou de ligação entre estas com a implementação de novos espaços públicos, como largos e praças.

6 – BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme estipulado no art.º 14 da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, na sua mais recente versão – Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro – que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, a delimitação da área de reabilitação urbana "*obriga à definição, pelo município, 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 da legislação aplicável*", definida na alínea a) do referido artigo, e "*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*", conforme a alínea b) do mesmo artigo.

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua redacção actual, e sem prejuízo de futuras alterações legais que entrem em vigor, os incentivos previstos à reabilitação urbana **são aplicáveis às acções de reabilitação** que tenham por objecto os prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU. Como tal, a delimitação territorial da ARU de Cheleiros – Carvalhal é essencial para que, nos casos em que existam acções de reabilitação, conforme as alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 45º e conforme o artigo 71º do EBF, seja possível ao promotor beneficiar de incentivos fiscais que estimulem a sua progressiva reabilitação desde que cumprindo os requisitos dispostos na legislação relativa.

De igual modo, de acordo com a Lei n.º 64/2008, de 5 de Dezembro, ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, conforme o Código do IVA, lista I, nos seus pontos 2.23, as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em ARU.

Para o devido enquadramento ao regime, previsto nos incentivos à reabilitação urbana, deverá o promotor obter junto da Câmara Municipal comprovativo do estado de conservação do imóvel antes e após a realização da acção de reabilitação mediante realização de vistoria. O pedido para atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da acção de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma.

No âmbito da certificação do estado do imóvel, é determinado o seu nível de conservação. Quando o mesmo for considerado mau, péssimo ou médio pode ser requerida à câmara a descrição das obras a efectuar para se atingir o nível superior, que deverá ser, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, tal como definido no artigo 6º do

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, de modo a usufruir dos referidos benefícios fiscais.

Os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis que constituam objecto de acções de reabilitação iniciadas depois da definição da presente ARU. Podem aceder aos benefícios fiscais os proprietários que, concretizada a realização de uma acção de reabilitação, cumpram com o definido anteriormente.

Após a vistoria no final das acções de intervenção, e verificando-se as condições expostas, será emitido comunicação à autoridade tributária, a qual aplicará as isenções e **benefícios fiscais** (apresentados em **Anexo I**).

7 – CONCLUSÃO

As contínuas oscilações económicas nacionais e a sua consequente repercussão nas actividades económicas regionais tiveram, nos tempos mais recentes, um papel que não pode deixar de ser contabilizado na vida das autarquias. Mafra não foi excepção.

Fruto dessas oscilações são os aumentos dos preços dos combustíveis e das habitações e as subsequentes repercussões nas actividades económicas, que tiveram especiais consequências na relação Mafra / periferias, e das quais se destacam:

- Diminuição significativa do desemprego de grande parte da população activa do concelho, situação motivada pelo aumento das actividades ligadas ao sector do turismo;
- Encorajamento da instalação de novos habitantes e actividades económicas, sendo mais atractivo para a população viver no concelho de Mafra e trabalhar em Lisboa / região centro ou produzir no mencionado município e transportar para fora;
- A ameaça dos índices de empregabilidade, assim como da estrutura demográfica do concelho de Mafra, decorrente dos pontos anteriores.

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 acções passíveis de minimizar esses efeitos como forma de garantir aos espaços visados a restituição das suas características, reforçando-se, assim, a sua identidade e a sua resiliência.

No caso concreto de Cheleiros e, concomitantemente, do Carvalhal, a união de freguesias deu azo à deslocação de parte dos serviços, nomeadamente os que estão relacionados com a infância, provocando um maior desinteresse na permanência nestas localidades que, cada vez mais, têm menos a oferecer. Verifica-se um claro abandono das construções no local, com mudança de residência para outras localidades mais apelativas em termos de comércio, serviços e acessibilidades.

De acordo com os censos de 2021, a população da localidade de Cheleiros contava com 656 residentes, dos quais apenas 125 trabalham no Município, representando 32% da população activa. Nos mais jovens, apenas 83 dos 156 jovens em idade escolar estudavam no município, ou seja, 47% dos estudantes preferem Sintra ou Lisboa como local de estudo. A população com mais 65 anos representava cerca de 23% dos residentes.

As pressões a que a economia nacional tem estado sujeita, concretamente desde o início da pandemia da COVID-19, e as deslocações de famílias inteiras para fora das grandes urbes repercutiram-se no concelho de Mafra, dado que se verificou um aumento significativo da

população neste município e um aumento bastante significativo no preço das habitações, tanto nas que estão para compra, como nas que estão no mercado de arrendamento. Não existindo grande oferta de alojamento disponível, a aposta dos particulares vai incidindo, em grande parte, na reabilitação de imóveis degradados, quer nos destinados a actividades económicas como o alojamento local, quer para habitação própria permanente, especialmente nas zonas onde foram criadas as ARU's, em parte devido aos incentivos e benefícios fiscais.

Assim, sendo estas localidades as únicas a perder habitantes entre os dois últimos censos e, de acordo com os dados disponíveis, as que tem menor índice de reabilitação, urge criar medidas de incentivo à requalificação e à fixação de residentes, melhoria da qualidade de vida e recuperação de actividades económicas.

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana acaba por ser uma das acções passíveis de maximizar esses efeitos, nomeadamente como forma de garantir aos espaços visados a restituição das suas características e o reforço da sua elasticidade quanto aos demais impactos sobre os aglomerados urbanos.

Face ao exposto, na presente proposta de delimitação da ARU de Cheleiros – Carvalhal efectua-se uma caracterização sumária da realidade existente por forma a fundamentar a tomada de decisões sobre a intervenção a concretizar numa área com alguns fortes sinais de degradação.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao flexibilizar e simplificar os procedimentos, pretende incentivar a criação de ARU's, aprovando para tais medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. Deste modo, a presente proposta de delimitação apresentada à Câmara Municipal para posterior aprovação da Assembleia Municipal pretende, através da legislação aplicável, dinamizar áreas com 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 carece de publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República e tem de ser exposto na página electrónica do município, devendo, em simultâneo, ser remetido o acto de aprovação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios electrónicos.

Acrescenta-se que se pretende que conjuntamente com a homologação da presente delimitação da ARU seja aprovada a subsequente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Esta última deverá ser sistemática, visto pretender-se que seja uma acção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, estando a sua

requalificação e revitalização associada a um programa de investimento público.

Salienta-se que o projecto de ORU deverá igualmente 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 de Cheleiros – Carvalhal

Benefícios a aplicar:

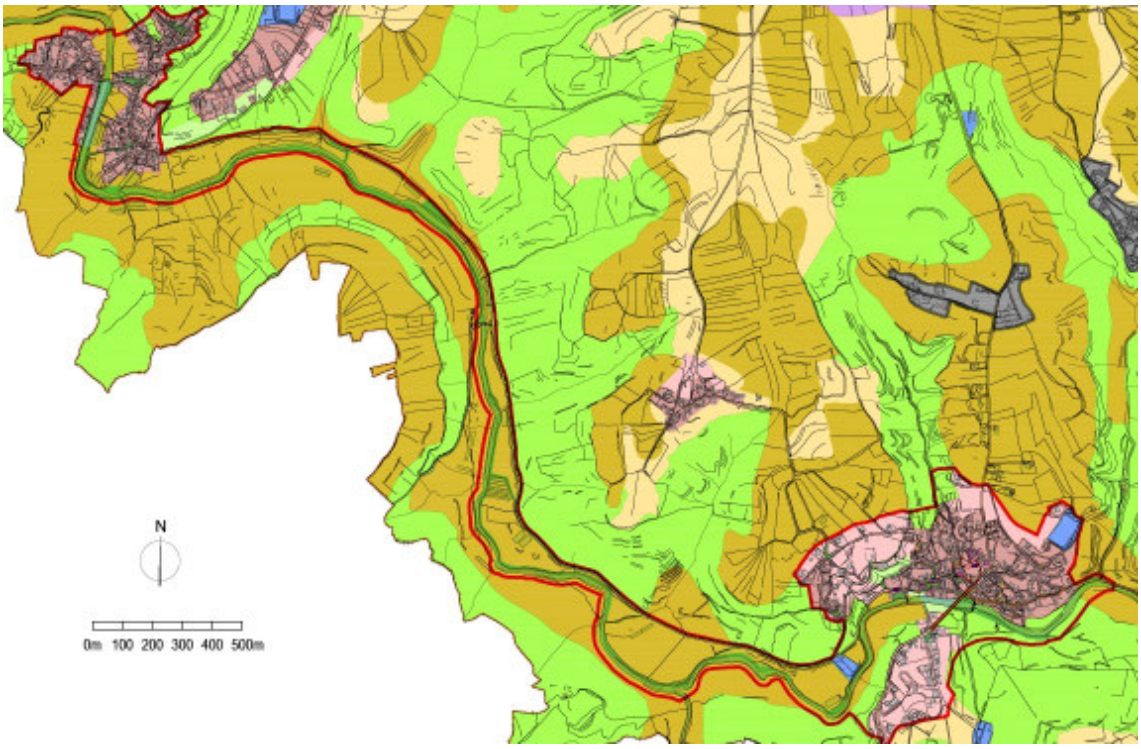
- IMI – Isenção por um período de 3 anos, a contar da data de conclusão da acção de reabilitação;
- IMT – Isenção de pagamento nas aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa subsequente à intervenção de reabilitação;
- 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;
- IVA – reduzido para 6% para reabilitações por empreitada.

Penalizações a aplicar:

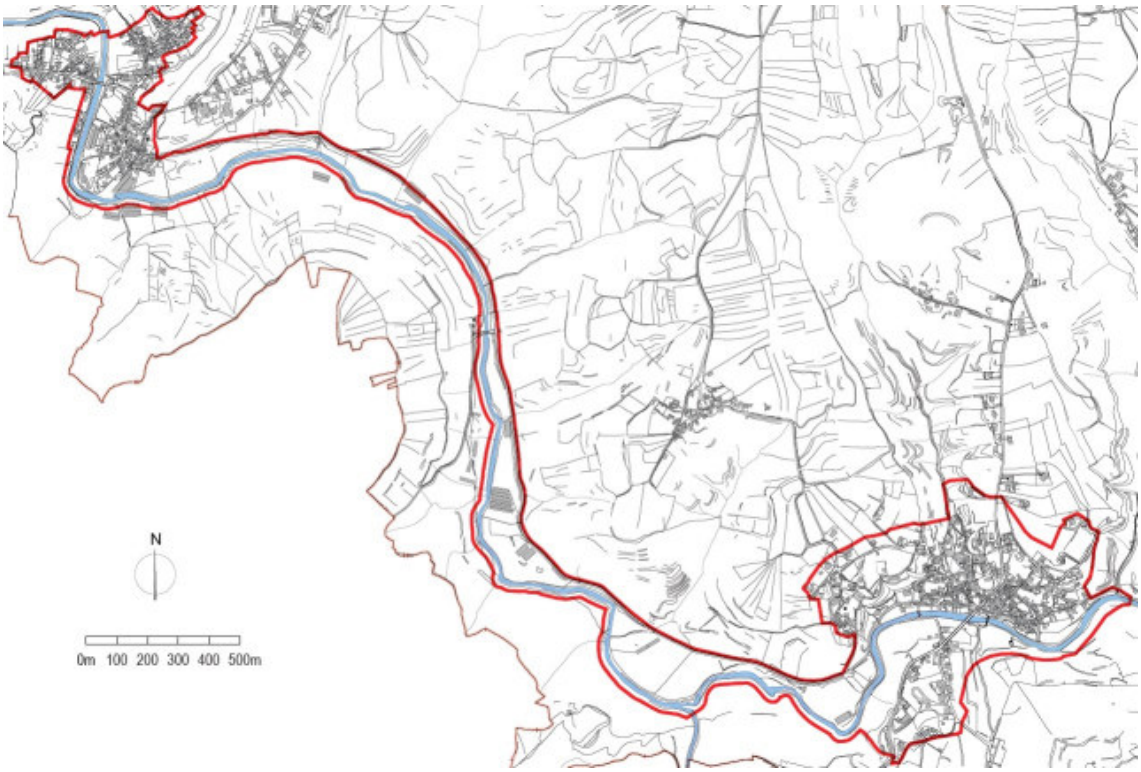
- IMI – Acréscimo de 30% no valor do IMI para edifícios degradados. A identificação destes edifícios é da competência da Câmara Municipal.
- IMI - Majoração para o décuplo nos imóveis identificados como devolutos / ruínas.

ANEXO II

Planta com a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cheleiros – Carvalhal



Extracto da Planta de Ordenamento do PDM em vigor – carta de classificação e qualificação do solo – com delimitação proposta da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cheleiros – Carvalhal.



Extracto da cartografia com delimitação proposta da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cheleiros – Carvalhal.

FICHA TÉCNICA

Título:

Memória Descritiva e Justificativa da Delimitação da ARU Cheleiros – Carvalhal

Autoria:

Departamento de Planeamento e Gestão Territorial

Divisão de Reabilitação Urbana.

Equipa Técnica:

Vítor Alfaro

Luis Corredoura

Sara Martins

Sérgio Bento

André Brunheta

Colaboração:

Unidade de Informação Geográfica e Cidades Inteligentes – Lucília Gaspar