



**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAFRA**

MAIO 2016





PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAFRA

MAIO 2016



***“A reabilitação urbana é um desígnio municipal:
eleva as condições de vida dos residentes, aumenta a atratividade do território
e dinamiza a economia local.”***

Hélder Sousa Silva

Presidente da Câmara Municipal de Mafra



FICHA TÉCNICA

Título: *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Mafra*

Autoria: Câmara Municipal de Mafra – Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente – Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Área de Planeamento e Ordenamento do Território

Equipa Técnica: Bruno Miranda (Urbanista – Diretor de Departamento)

Pedro Martins (Arquiteto – Chefe de Divisão)

Sofia dos Santos (Urbanista – Coordenação)

Sandra Garrido (Arquiteta)

Ana Carolina Ferreira (Engenheira do Território)

Catarina Leão Azevedo (Arquiteta Paisagista – Estagiária)

Pedro Rondão (Desenhador)

Colaboração: Área de Sistemas de Informação Geográfica; Área de Projetos



INDICE – PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE MAFRA

1| Introdução e Enquadramento

- 1.1| Conceitos de Reabilitação Urbana
- 1.2| Objetivos Gerais de Reabilitação Urbana
- 1.3| Área de Reabilitação Urbana de Mafra

2| Caracterização e Diagnóstico

- 2.1| Enquadramento histórico
- 2.2| Ocupação Urbana e Edificado
- 2.3| Espaço Público e Espaço Verde
- 2.4| Infraestruturas e Serviços
- 2.5| Rede Viária e Mobilidade
- 2.6| Enquadramento do PDM em vigor
- 2.7| Perspetivas de Futuro

3| Estratégia de Reabilitação Urbana

- 3.1| Visão Estratégica para a ARU Mafra
- 3.2| Eixos Estratégicos de Intervenção
- 3.3| Projetos de Intervenção para a ARU Mafra

4| Operação de Reabilitação Urbana da ARU Mafra

- 4.1| Modalidade da ORU
- 4.2| Prazo de execução
- 4.3| Estimativas de Investimento
- 4.4| Fonte de Financiamento
- 4.5| Apoios e Incentivos à Reabilitação
- 4.6| Modelo de Gestão e de Execução da ORU
- 4.7| Instrumentos de Execução

5| Notas Finais

6| Referências

Anexo I – I.1 Fluxograma IRHU

- I.2 Listagem dos pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças

Anexo II – Peças Desenhadas

Anexo III – Fichas de Projeto para a ORU

Fichas de Caracterização do Edificado – Portal Geográfico:

<http://sig.cm-mafra.pt/portageografico/>



INDICE – FIGURAS

- Figura 1| Avenida 25 de Abril. Avenida do Movimento das Forças Armadas.
- Figura 2| Terreiro D. João V, com vista do Convento/ Palácio Nacional de Mafra. Praça da República.
- Figura 3| ARU Mafra – Extrato do Ortofotomapa 2010 e da Cartografia – ver peças desenhadas n.º 1 e 2.
- Figura 4| Requalificação da zona envolvente ao Convento/ Palácio Nacional de Mafra.
- Figura 5| Igreja de Santo André. Antigo edifício da Santa Casa da Misericórdia. Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima.
- Figura 6| Biblioteca Municipal. Centro de Saúde de Mafra. Quinta da Raposa.
- Figura 7| Entrada Principal do Parque Desportivo de Mafra. Largo Coronel Brito Gorjão. Rua Serpa Pinto.
- Figura 8| Postais da Vila Velha, Igreja de Santo André e Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima.
- Figura 9| Atualmente, Quinta da Raposa e Museu Raúl de Almeida.
- Figura 10| Vista para Mafra da Vila Velha.
- Figura 11| Desenvolvimento do eixo Vila Velha e a “Real Obra”.
- Figura 12| Igreja de Santo André e Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima.
- Figura 13| Vistas da Vila Velha.
- Figura 14| Rua do Castelo.
- Figura 15| Quinta da Raposa.
- Figura 16| Quinta da Corredoura.
- Figura 17| Pelourinho e Casas do Largo do Pelourinho.
- Figura 18| Largo do Pelourinho atualmente.
- Figura 19| “*Calçada das Reais Obras*”/ Rua Serpa Pinto.
- Figura 20| Praça da República e Largo Conde Ferreira.
- Figura 21| Terreiro D. João V
- Figura 22| Distribuição dos alojamentos pela ARU.
- Figura 23| Distribuição da população pela ARU.
- Figura 24| Estado de conservação: mau e péssimo.
- Figura 25| Estado de conservação: bom e médio.
- Figura 26| Exemplos do levantamento cromático.
- Figura 27| Espaços de Uso Público – ver peça desenha n.º 8.
- Figura 28| Terreiro D. João V e Convento/ Palácio Nacional de Mafra – Fotografia aérea.
- Figura 29| Praça da República e Praça do Pelourinho, respetivamente.
- Figura 30| Vista do Jardim do Cerco.
- Figura 31| Vista do Parque Desportivo Municipal.
- Figura 32| Espaço verde ao Museu Raúl de Almeida. Logradouro da Biblioteca Municipal de Mafra.
- Figura 33| Perfil-tipo de arruamento da área de intervenção.
- Figura 34| Espaços verdes de pequena dimensão e património arbóreo – ver peça desenhada n.º 9.
- Figura 35| Vista da Av. 25 de Abril para o Convento\ Palácio enquadrada por alinhamentos de *Prunos spp.* em flor.
- Figura 36| Equipamentos/Serviços – ver peça desenhada n.º 10.
- Figura 37| Rede de Abastecimento de Água – ver peça desenhada n.º 11.

- Figura 38| Rede de Recolha de Águas Residuais – ver peça desenhada n.º 12.
- Figura 39| Rede de Distribuição de Gás – ver peça desenhada n.º 13.
- Figura 40| Rede de Distribuição Elétrica – ver peça desenhada n.º 14.
- Figura 41| Rede de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos – ver peça desenhada n.º 15.
- Figura 42| Rede de distribuição principal e local da ARU Mafra – ver peça desenhada n.º 16.
- Figura 43| Exemplo de rede viária da ARU Mafra.
- Figura 44| Exemplo de parques de estacionamento da ARU Mafra.
- Figura 45| Imagens de vistas aéreas.
- Figura 46| ARU Mafra – Modelo de Reabilitação: Estrutura Funcional e de Acessibilidades e Mobilidade e Estrutura Verde e de Espaço Público de Valor Patrimonial – ver peças desenhadas n.º 21 e 22.
- Figura 47| Vistas aéreas da Vila de Mafra.
- Figura 48| ARU Mafra – Projetos Estruturantes e Outros projetos de requalificação – Peça desenhada n.º 24.
- Figura 49| Projeto estruturante **Espaço Público da Envolvente à Quinta da Raposa** – ficha de projeto.
- Figura 50| Projeto estruturante **Lar Residencial – Centro de Formação Social** – ficha de projeto.
- Figura 51| Projeto estruturante **Business Factory/ Enfrente/ Junta de Freguesia** – ficha de projeto.
- Figura 52| Projeto estruturante **Unidade de Saúde de Mafra Norte** – ficha de projeto.
- Figura 53| Projeto estruturante **Museu Raúl de Almeida** – ficha de projeto.
- Figura 54| Projeto estruturante **Parque Intermodal – Alto da Vela** – ficha de projeto.
- Figura 55| Projeto estruturante **Espaço Público do Bairro Azul** – ficha de projeto.
- Figura 56| Projeto estruturante **Espaço Público Envolvente à Vila Velha** – ficha de projeto.
- Figura 57| Projeto estruturante **Espaço Público Envolvente à Vila Velha** – ficha de projeto.
- Figura 58| Projeto estruturante **Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto** – ficha de projeto.
- Figura 59| Projeto estruturante **Parque de Estacionamento e Acesso Viário à Escola Hélia Correia** – ficha de projeto.
- Figura 60| Projeto estruturante **Associação para a Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Mafra** – ficha de projeto.
- Figura 61| Outros Projetos de Requalificação **Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco** – ficha de projeto.
- Figura 62| Outros Projetos de Requalificação **Espaço Multiusos** – ficha de projeto.
- Figura 63| Outros Projetos de Requalificação **Estacionamento de apoio ao Parque Desportivo** – ficha de projeto.
- Figura 64| Outros Projetos de Requalificação **Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente** – ficha de projeto.
- Figura 65| Outros Projetos de Requalificação **Antigo Edifício das Finanças** – ficha de projeto.
- Figura 66| Outros Projetos de Requalificação **Espaço Público da Travessa do Poço do Rei** – ficha de projeto.
- Figura 67| Outros Projetos de Requalificação **Frente Norte do Terreiro D. João V** – ficha de projeto.
- Figura 68| Outros Projetos de Requalificação **Envolvente ao Largo da Rua Moreira** – ficha de projeto.
- Figura 69| Outros Projetos de Requalificação **Jardim da Alameda** – ficha de projeto.

Figura 70| Outros Projetos de **Requalificação Ocupação do Espaço Público do Terreiro/ Praça da República** – ficha de projeto.

Figura 71| Outros Projetos de Requalificação **Jardim da Casa da Cultura D. Pedro V** – ficha de projeto.

Figura 72| Outros Projetos de Requalificação **Mercado Municipal de Mafra** – ficha de projeto.

Figura 73| **Plataforma Colaborativa**.

Figura 74| Estrutura processual para o desenvolvimento do processo de reabilitação urbana.

INDICE – TABELAS

Tabela 1| Estatística da utilização dos edifícios – ver peça desenhada n.º 4.

Tabela 2| Estatística do tipo de edifícios.

Tabela 3| Estatística do estado de conservação dos edifícios – ver peça desenhada n.º 3.

Tabela 4| Estatística da época de construção dos edifícios – ver peça desenhada n.º 6.

Tabela 5| Estatística do cromático dos edifícios – ver peça desenhada n.º 7.

Tabela 6| Estatística do número de pisos dos edifícios – ver peça desenhada n.º 5.

Tabela 7| Estatística do tipo de estrutura dos edifícios.

Tabela 8| Estatística do tipo de revestimento dos edifícios.

Tabela 9| Estatística do tipo de cobertura dos edifícios.

Tabela 10| Estatística dos edifícios com entrada de cadeira de rodas.

Tabela 11| Estatística dos edifícios com elevador.

Tabela 12| Análise quantitativa dos polos de equipamentos e serviços existentes.

Tabela 13| Matriz SWOT.

Tabela 14| Projetos integrados na estratégia de reabilitação urbana, conforme fichas de projeto.

Tabela 15| Prazo de execução dos projetos de intervenção por triénio.

Tabela 16| Custo médio, sem IVA, por estado de conservação e tipo de intervenção.

Tabela 17| Estimativa de investimento, sem IVA, dos imóveis particulares.

Tabela 18| Estimativas de investimento, sem IVA, dos projetos de intervenção.

INDICE – GRÁFICOS

Gráfico 1| Tipo de utilização de edifícios.

Gráfico 2| Tipo de edifícios.

Gráfico 3| Estado de conservação dos edifícios.

Gráfico 4| Época de construção dos edifícios.

Gráfico 5| Cromático dos edifícios.

Gráfico 6| Número de pisos dos edifícios.

INDICE – PEÇAS DESENHADAS

- Peça desenhada n.º 1 | Extrato do Ortofotomapa 2010 – Planta de localização
- Peça desenhada n.º 2 | Extrato da Cartografia 2010 – Planta de localização
- Peça desenhada n.º 3 | Estado de conservação geral do edificado
- Peça desenhada n.º 4 | Estado de utilização do edificado
- Peça desenhada n.º 5 | Número de pisos do edificado (pisos acima da cota de soleira)
- Peça desenhada n.º 6 | Data de construção do edificado
- Peça desenhada n.º 7 | Análise cromática do edificado (simplificada)
- Peça desenhada n.º 8 | Espaços verdes de grande dimensão e espaços de uso público
- Peça desenhada n.º 9 | Espaços verdes de pequena dimensão e património arbóreo
- Peça desenhada n.º 10 | Equipamentos / serviços
- Peça desenhada n.º 11 | Rede de abastecimento de água
- Peça desenhada n.º 12 | Rede de recolha de águas residuais
- Peça desenhada n.º 13 | Rede de distribuição de gás
- Peça desenhada n.º 14 | Rede de distribuição elétrica
- Peça desenhada n.º 15 | Rede de recolha de resíduos sólidos urbanos
- Peça desenhada n.º 16 | Rede viária e mobilidade
- Peça desenhada n.º 17 | Extrato da planta de ordenamento – Classificação de qualificação do solo
- Peça desenhada n.º 18 | Extrato da planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal
- Peça desenhada n.º 19 | Extrato da planta de ordenamento – Património municipal
- Peça desenhada n.º 20 | Extrato da planta de condicionantes – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
- Peça desenhada n.º 21 | Modelo de reabilitação – Estrutura funcional e Estrutura de acessibilidades e mobilidade
- Peça desenhada n.º 22 | Modelo de reabilitação – Estrutura verde e Estrutura de espaço público de valor patrimonial
- Peça desenhada n.º 23 | Projetos Estruturantes e Outros projetos de requalificação





Figura 1| Avenida 25 de Abril. Avenida do Movimento das Forças Armadas.

Fonte| CMM

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana estabelece a visão, os eixos estratégicos e os projetos estruturantes, bem como outros projetos de reabilitação para a **Área de Reabilitação Urbana de Mafra**, adiante designada por ARU Mafra, e permite a definição da **Operação de Reabilitação Urbana** assente num instrumento de programação de ação territorial.

O programa de ação estabelece, designadamente, estimativas globais de investimento, possíveis fontes de financiamento e benefícios fiscais resultantes da aprovação da delimitação da ARU Mafra, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do Aviso n.º 11675/2015, de 13 de outubro.

O referido programa foi elaborado nos termos do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

De acordo com o previsto no art.º 33.º do referido regime jurídico, o presente documento foi estruturado da seguinte forma:

- Introdução e Enquadramento, onde se apresenta o quadro legal da reabilitação e a ARU Mafra;
- Caracterização e Diagnóstico, relativa à situação existente da ARU Mafra face à ocupação urbana e edificado, espaço público e espaço verde, infraestruturas, rede viária e mobilidade, enquadramento do PDM e perspetivas de futuro;
- Estratégia de Reabilitação Urbana, com identificação da visão e eixos estratégicos e dos projetos de intervenção para a ARU Mafra;
- Operação de Reabilitação Urbana da ARU Mafra, com a respetiva modalidade, prazo de execução, estimativas de investimento, fontes de financiamento, apoios e incentivos à reabilitação, bem como o modelo de gestão e de execução com respetivos instrumentos de execução.



Figura 2| Terreiro D. João V, com vista do Convento/ Palácio Nacional de Mafra. Praça da República.

Fonte| CMM

1| INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional, assumidos na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republica o **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, adiante designado por RJRU**, estabelecendo, na atual política do ordenamento do território, uma aposta *num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos*.

Desta forma, a reabilitação urbana, associada também à requalificação e regeneração, deverá contribuir para a promoção da melhoria da qualidade ambiental e paisagística do território urbano, através da recuperação dos tecidos urbanos, incluindo espaços públicos e espaços verdes, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas e da integração funcional de equipamentos de utilização coletiva e atividades económicas.

Neste contexto, deverá a reabilitação urbana ser integrada na política pública urbana, em que a autoridade pública será o motor de todo o processo, através da implementação de ações de reabilitação e regeneração, bem como da mobilização dos atores locais, garantindo uma gestão concertada, com apoio de uma equipa técnica interdisciplinar e com o envolvimento dos cidadãos.

Assim, o **RJRU**, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, define que compete às Câmaras Municipais desenvolverem as estratégias de reabilitação assumindo-se esta *“como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*¹

A Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republicou o RJRU, define ainda no seu art.º 30.º que a estratégia de reabilitação urbana deve apresentar opções compatíveis com as do desenvolvimento do município, no sentido do reforço de esforços para um objetivo comum de progresso coordenado do território municipal. Neste sentido, a compreensão do conceito de reabilitação urbana é crucial para promover uma estratégia coordenada e sustentável a longo prazo.

¹ Preâmbulo do D.L. 307/2009 de 23 de outubro, Diário da República, 1.ª série, n.º 206.



1.1| CONCEITOS DE REABILITAÇÃO URBANA

As definições de **Área** e **Obra de Reabilitação Urbana** têm sido objeto, ao longo dos anos, de diversos conceitos, mais ou menos complexos, que se encontram vertidos na abundante legislação urbanística em vigor. Considerando que a simples certificação de uma intervenção, como de reabilitação, pode significar a atribuição de um apoio ou benefício fiscal, compreende-se a necessidade de uma definição clara e rigorosa.

A concessão de benefícios fiscais e a redução de taxas municipais em obras de reabilitação têm, hoje em dia, um significado relevante. Porém, é importante que esses benefícios incidam em efetivas obras de reabilitação.

Deste modo, o entendimento destes conceitos para efeitos do presente Programa Estratégico, conforme as alíneas a), i) e j) do artigo 2.º do **RJRU**, correspondem aos seguintes:

- **Área de reabilitação urbana** é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada;
- **Reabilitação de edifícios** é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;
- **Reabilitação urbana** é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

1.2| OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aplicação dos conceitos referidos anteriormente deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes **objetivos gerais**, conforme o **RJRU**, na sua atual redação:

- a. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- b. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- c. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e. Modernizar e melhorar as infraestruturas urbanas;
- f. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- g. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

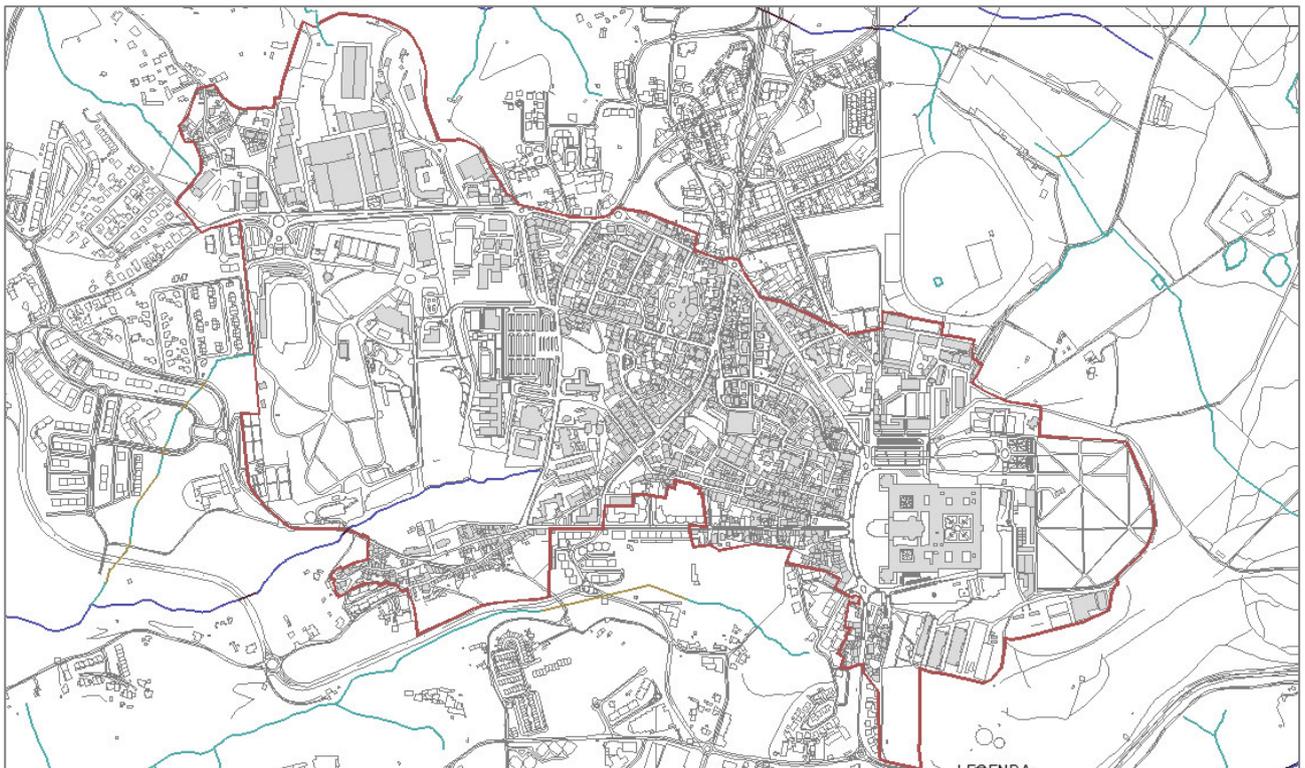


Figura 3| ARU Mafra – Extrato do Ortofotomapa 2010 e da Cartografia – ver peças desenhadas n.º 1 e 2.

1.3 | **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAFRA**

A **ARU Mafra** apresenta uma área de **140,6 hectares** e corresponde, genericamente, ao aglomerado urbano da sede do concelho, incluído na freguesia de Mafra. Esta delimitação da ARU, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do Aviso n.º 11675/2015, de 13 de outubro, integrou as anteriores áreas de reabilitação urbana, aprovadas para a Vila Velha e para o acesso Sul de Mafra, e adicionou o restante espaço urbano envolvente, assim como o Parque Desportivo Municipal e o Núcleo Empresarial de Mafra (NEM).

A delimitação da ARU Mafra tem como propósito fundamental a **reconversão do tecido urbano da vila numa zona economicamente mais atrativa, tirando partido dos elementos patrimoniais**, polarizadores da dinâmica de vivência da vila, pela necessidade de incrementar competitividade e atratividade, no panorama do concelho e da região.

Assumindo o **Convento/ Palácio Nacional de Mafra** e a **Vila Velha** como elementos de elevado valor patrimonial e histórico, que desempenham importantes papéis na identidade do concelho, a delimitação da ARU desenvolveu-se a partir dos eixos viários de estruturação da malha urbana, designadamente Avenida 25 de Abril, Avenida 1.º de Maio, Avenida das Forças Armadas, Rua Serpa Pinto, Rua José Elias Garcia e Rua Pedro Julião.

Por conseguinte, a operação de reabilitação urbana da ARU Mafra deverá incidir, sobretudo, sobre a revitalização das áreas consolidadas de valor patrimonial relativas à Vila Velha e às envolventes ao Convento/ Palácio Nacional de Mafra, através da qualificação de espaço público e ambiente urbano, da valorização do património como fator de identidade, diferenciação e competitividade regional e nacional, da promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer e da reabilitação, regeneração física e reconversão do tecido urbano.

A frente do Convento/ Palácio Nacional foi, recentemente, alvo de intervenção urbanística de melhoramento, constituindo um bom exemplo do tipo de intervenção que se pretende em espaço urbano de uso público. As alterações relativas ao pavimento, mobiliário urbano e iluminação conferem a este espaço urbano um aspeto de qualidade e conforto, para além do que a melhoria da qualidade urbana reforça a importância desde elemento histórico.



Figura 4 | Requalificação da zona envolvente ao Convento/ Palácio Nacional de Mafra.

Fonte | CMM



Figura 5 | Igreja de Santo André. Antigo edifício da Santa Casa da Misericórdia. Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima.

Fonte | CMM



Figura 6 | Biblioteca Municipal. Centro de Saúde de Mafra. Quinta da Raposa.

Fonte | CMM



Figura 7 | Entrada Principal do Parque Desportivo de Mafra. Largo Coronel Brito Gorjão. Rua Serpa Pinto.

Fonte | CMM

Relativamente à Vila Velha, é urgente a sua intervenção, quer pelas suas atuais condições de degradação urbana, quer por desempenhar funções polarizadoras no contexto urbano. Aqui se localizam elementos com valor histórico a dinamizar e promover, como a **Igreja de Santo André** e os espaços livres envolventes, o **Palácio dos Marquesses de Ponte de Lima** e os Jardins da Quinta da Cerca. O Palácio dos Marquesses de Ponte de Lima, do século XVII, construído sobre as ruínas do castelo de Mafra, foi alvo de requalificação para acolhimento de atividades nas áreas do turismo e da educação.

Na Rua Pedro Julião situa-se, também, o **antigo edifício da Santa Casa da Misericórdia** que, pelo avançado estado de degradação, carece de adequada intervenção.

A **Quinta da Raposa**, situada na envolvente da Vila Velha, foi recentemente intervencionada e transformada num equipamento-chave de desenvolvimento social e urbano, na qual se localiza o Conservatório de Música de Mafra, a Escola de Música Juventude de Mafra e um auditório multiusos, bem como outros serviços da Câmara Municipal.

De forte relação com a Vila Velha e com a Quinta da Raposa destaca-se o **Largo Coronel Brito Gorjão**, como um espaço público polarizador, que carece de dinamização das suas potencialidades enquanto área central de cruzamento de eixos estruturantes da malha urbana.

Relativamente a outro património edificado de utilização pública com necessidade de reabilitação, destaca-se a **Biblioteca Municipal**, antigo edifício dos Paços do Concelho e classificado como imóvel de interesse patrimonial no Plano Diretor Municipal em vigor, e o **atual Centro de Saúde**, antigo polo hospitalar do concelho.

De construção mais recente, o **Parque Desportivo Municipal de Mafra** e o **NEM** apresentam funções polarizadoras no contexto urbano, como espaços de grande dimensão e proporcional atratividade, social, humana e económica. Torna-se relevante melhorar a relação do Parque Desportivo com a envolvente, designadamente rever futuros acessos a partir da zona das escolas.

No que respeita aos principais eixos viários, revela-se necessário intervir na **Rua Serpa Pinto**, **Rua José Elias Garcia**, **Avenida 25 de Abril** e **Avenida Movimento das Forças Armadas**, uma vez que estas servem de base à circulação e organização da malha urbana da Vila de Mafra e apresentam sinais de degradação sobretudo no edificado existente.

Quanto ao desenvolvimento de uma estrutura urbana verde na Vila de Mafra, julga-se pertinente a requalificação urbana de espaços de uso público e ao longo dos arruamentos que possam, nomeadamente pela atribuição da componente verde vegetal, constituir corredores verdes estruturantes de melhoria da qualidade do ambiente urbano.



2| CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Pretende-se desenvolver uma caracterização e diagnóstico da área de intervenção, relativa à ARU Mafra, de modo a avaliar a sua situação atual, do ponto de vista do edificado, espaço público e espaço verde, infraestruturas, equipamentos e/ou serviços e rede viária, bem como da génese dos locais. Assim, procurou-se “entender” de onde partiu a Vila, aonde chegou a sua urbanidade e quais as suas perspetivas de futuro, face às políticas de reabilitação urbana.

2.1| ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A vila medieval, *popularmente* designada de “**Vila Velha**”, recebeu carta foral em 1189, passada por D. Nicolau, Bispo de Silves, a quem D. Sancho I doou a vila.



Figura 8| Postais da Vila Velha, Igreja de Santo André e Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima.

Fonte| CMM

A vila estruturou-se a partir da **Rua Direita**, atualmente com o topónimo Rua Pedro Julião, que unia as duas extremidades do núcleo. Aqui se construiu a Igreja de Santo André e a Casa dos Donatários, onde mais tarde se edificou o Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima. No século XVI, em 1513, D. Manuel I atribui a Mafra uma nova carta Foral, com uma reorganização da vida socioeconómica e administrativa do território, e, nesse mesmo século, fundou-se a Ermida e Albergaria do Espírito Santo junto à principal via de acesso nascente ao burgo medieval, onde hoje é a **Quinta da Raposa**.



Figura 9| Atualmente, Quinta da Raposa e Museu Raúl de Almeida.

Fonte| CMM

O **largo do Pelourinho** surgiu quando se criou um novo centro administrativo-judicial com as Casas da Câmara, em finais do século. Originou-se então um novo aglomerado, mencionado nas *Memórias Paroquiais de 1758* como “Bairro da Boavista”, onde se localizava, para além das Casas da Câmara, a cadeia, o pelourinho e os açougues.

O **Real Convento de Nossa Senhora e de Santo António da Província Capucha da Arrábida** – Convento/ Palácio Nacional de Mafra, foi mandado construir por ordem do Rei D. João V. Esta edificação transformou profundamente a Vila, não só em termos das dinâmicas urbanas, mas igualmente no que respeita à importância deste núcleo urbano na região.

A intenção de construir o Convento/ Palácio Nacional de Mafra surgiu de uma promessa do monarca, tendo sido iniciada a sua construção a 17 de novembro de 1717, com projeto do alemão J. Friedrich Ludwig, simbolizando uma obra-prima do Barroco. A sagração da Basílica deu-se a 22 de outubro de 1730, embora as obras só tenham terminado em 1737, com a finalização do imponente Palácio.

Este projeto resultou no maior empreendimento arquitetónico da Monarquia Portuguesa, pois, se inicialmente foi pensado para treze frades da ordem de S. Francisco, acabou por ser reformulado para albergar trezentos religiosos e um palácio para a Família Real, como lugar de escape e tranquilidade, até à instauração da República.

Em 1910, o Convento/ Palácio foi classificado como Monumento Nacional, num emblemático reconhecimento da sua importância histórica. O Palácio Nacional possui, ainda, uma das mais importantes bibliotecas do mundo, com um valioso acervo de cerca de 36 mil volumes.

Importa também referir os dois carrilhões, com um total de 98 sinos como o maior conjunto sineiro do século XVIII, a que se juntam os seis magistrais órgãos instalados na Basílica, o zimbório (posterior a 1730), a impressionante coleção de paramentaria, a Sala Elíptica, a Capela dos Sete Altares, o Jardim do Cerco e a Tapada Nacional de Mafra.

Do ponto de vista urbanístico, a construção do Convento/ Palácio Nacional permitiu criar um eixo estruturante entre a Vila Velha e a “Real Obra”, denominado na altura “Calçada das Reais Obras”, que deu origem à Rua Serpa Pinto. Ao longo dos séculos XVIII e XIX, acabou por se desenvolver uma nova génese do aglomerado urbano, que se foi estruturando a poucas centenas de metros da fachada do Convento/ Palácio, compondo o eixo acima referido.



Figura 10| Vista para Mafra da Vila Velha.

Fonte| CMM



Figura 11| Desenvolvimento do eixo Vila Velha e a “Real Obra”.

Fonte| CMM

Refira-se, novamente, a **Igreja de Santo André**, sendo este o monumento que melhor evoca as origens medievais de Mafra, datada de 1279 e exemplo do gótico paroquial. Foi alvo de reforma no século XVI, através do desenvolvimento da abóbada no corpo seu principal.

Salienta-se, também, o **Palácio dos Marquês de Ponte de Lima**, associado à Quinta da Cerca dos senhores da vila, construído a partir de 1628. Esta quinta é imortalizada na literatura de viagens. Destaca-se que aqui pernoitava D. João V quando visitava a “Real Obra”.

Na Vila Velha, também se destaca a Quinta do Capitão – Mor, elogiada por William Beckford, o portal manuelino da Rua das Tecedeiras e, no geral, toda a beleza deste conjunto.



Figura 12| Igreja de Santo André e Palácio dos Marquês de Ponte de Lima.

Fonte| CMM



Figura 13| Vistas da Vila Velha.

Fonte| CMM

Ainda na Vila Velha, menciona-se o **Largo Coronel Brito Gorjão**, como um dos principais espaços exteriores que corresponde ao primitivo rossio, palco da célebre feira de Mafra. A este Largo conflui a Rua Detrás dos Quintais, arruamento que fecha o limite norte da Vila. Neste largo, conforme referido anteriormente, construiu-se a Capela, Albergaria e Hospital do Espírito Santo, destruído em 1906, e a Quinta da Corredoura, que conserva a memórias das corridas de touros que animavam a Vila.

A já referida **Quinta da Raposa**, localizada no Largo Coronel Brito Gorjão, serviu de hospedaria ao arqueólogo Estácio da Veiga entre 1867 e 1875, foi adaptada a Seminário de São Vicente de Paulo, adquirida pela Câmara Municipal em 1949, tendo servido de escola até 1990, e, mais recentemente, transformada em complexo cultural, com o funcionamento de diversos serviços e salas de exposição e, atualmente, em conservatório de música e atividades afins.



Figura 14| Rua do Castelo.

Fonte| CMM



Figura 15| Quinta da Raposa.

Fonte| CMM



Figura 16| Quinta da Corredoura.

Fonte| CMM

Na área de intervenção, refira-se também o **Largo do Pelourinho**, onde se situava o edifício das Casas da Câmara (atualmente, o **Museu Raúl de Almeida**), construído no final do século XVI, por patrocínio de D. João Luís de Meneses, Conde da Ericeira, e ampliado entre os séculos XVII e XVIII. O seu interior foi compartimentado em tribunal, sala de audiências, câmara e cadeia, constituindo um exemplo de arquitetura civil barroca de caráter administrativo e judicial. Neste largo, localiza-se o **Pelourinho**, do século XVII, que se encontra classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1933.

Estas duas referências – as Casas da Câmara e o Pelourinho – constituem expressão da primeira expansão urbanística do burgo que, de uma forma tímida, se alargou para nordeste, acompanhando a nova centralidade da vila.



Figura 17| Pelourinho e Casas do Largo do Pelourinho.

Fonte| CMM



Figura 18| Largo do Pelourinho atualmente.

Fonte| CMM

O antigo eixo viário estruturante com a designação “*Calçada das Reais Obras*” tinha a função de unir a Vila Velha ao sítio da “*Real Obra*”. Nos dias de hoje, com a **Rua Serpa Pinto**, continua a representar um papel importante, quer na malha urbana, quer em termos de mobilidade.



Figura 19| “*Calçada das Reais Obras*” / Rua Serpa Pinto.

Fonte| CMM

A **Praça da República** e o **Largo Conde de Ferreira**, funcionando inicialmente como passeio público, foram espaços estruturados ao longo do século XIX, no seio interior aglomerado que cresceu junto ao Convento/ Palácio Nacional, para onde conflui a Rua Serpa Pinto, até desaguar no grande **Terreiro D. João V.**



Figura 20| Praça da República e Largo Conde Ferreira.

Fonte| CMM

De facto, o Terreiro D. João V é indissociável da cenografia do poder absoluto de D. João V. Esta área destinava-se a resguardar e enaltecer o monumento, continuando a funcionar como espaço de observação privilegiada da grandiosa fachada do Convento/ Palácio Nacional. Inicialmente, foi limitado com 20 marcos, que formaram uma barreira, na qual não era permitida qualquer construção, obrigando a “Vila Nova” a desenvolver-se em torno deste limite.

A restante área de intervenção assume um desenvolvimento urbano recente, no decorrer dos séculos XVIII e XIX, ao longo de campos e quintas, como era o caso da Quinta da Cerca, que deu lugar à Escola Básica 2, 3 de Mafra e ao Parque Desportivo Municipal.



Figura 21| Terreiro D. João V

Fonte| CMM

2.2| OCUPAÇÃO URBANA E O EDIFICADO

De modo a proceder-se à caracterização e diagnóstico da situação atual da ARU Mafra, foi constituída uma equipa de trabalho que realizou várias deslocações ao local para levantamento de campo e posterior cruzamento com os dados provenientes dos Censos de 2011.

Foram elaboradas **fichas de caracterização do edificado**, onde se esquematizou todo o levantamento efetuado para cada um dos edifícios, tendo sido produzido um *site* a partir do **Portal GeoMafra – Requalificação Urbana**, que permitirá aceder a toda a informação georreferenciada da ARU, constituindo uma plataforma colaborativa com os particulares/ proprietários dos edifícios/ imóveis. Aqui os particulares poderão vir a aceder à ficha de caracterização do seu imóvel, descarregar e sugerir alterações/ correções, via correio eletrónico.

A área de intervenção da ARU caracteriza-se como um espaço urbano denso, constituído por 1.873 construções, 1.936 alojamentos e 3.508 habitantes, segundo os Censos 2011 e o levantamento de campo efetuado. Esta distribuição de dados não é homogénea, tendo-se verificado maiores densidades de alojamento e populacionais na zona envolvente às ruas Ferreira de Castro e Dr. Domingos Machado Pereira, rua Professor Guilherme de Assunção, rua Moreira, Avenida 25 de Abril, Rua Vítor Cordon e Praceta Joaquim Conceição Gomes.

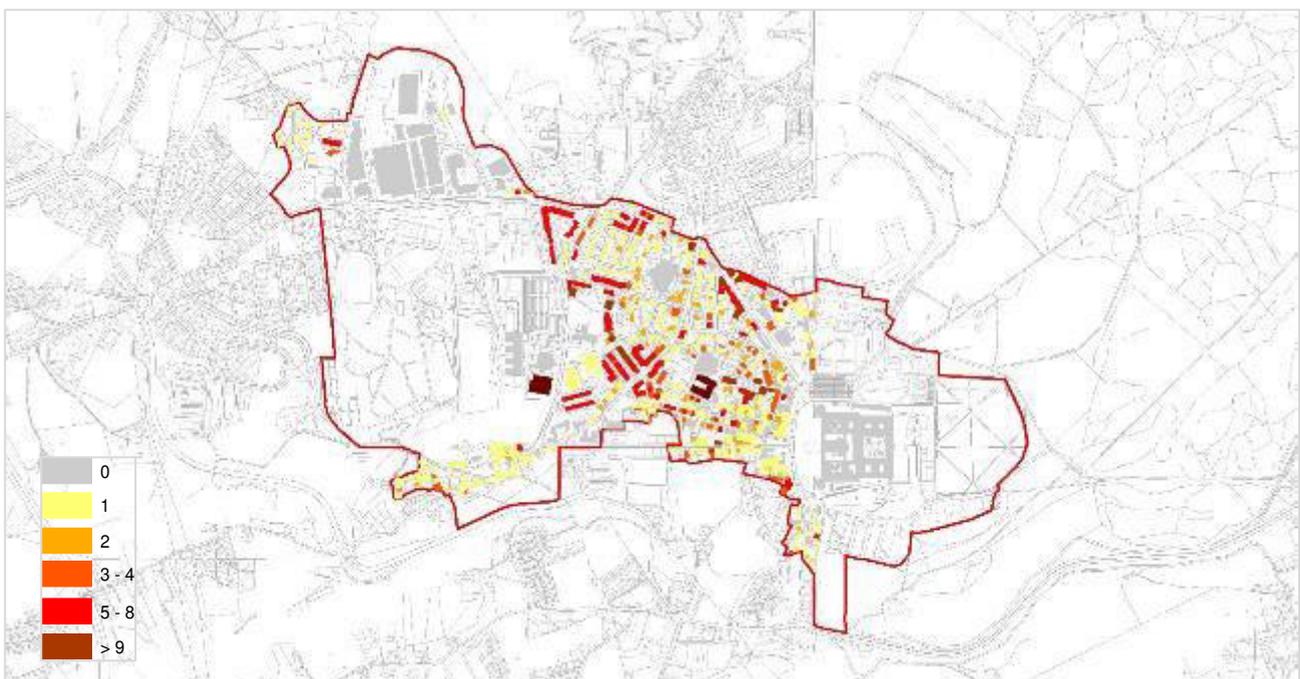


Figura 22| Distribuição dos alojamentos pela ARU.

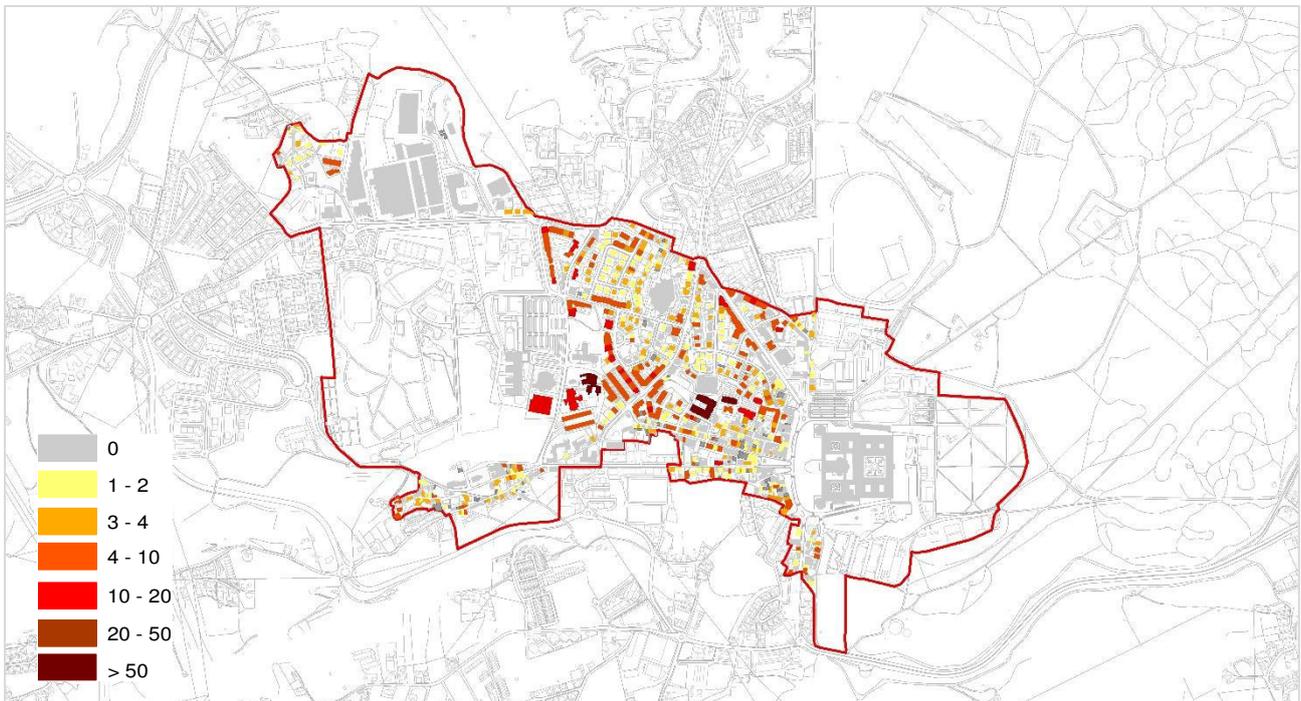


Figura 23| Distribuição da população pela ARU.

Para caracterização e diagnóstico do edificado foram agrupadas as 1.873 construções representadas na base cartográfica em 948 edifícios, estando estes afetas ao tipo de utilização identificado na tabela seguinte.

Assim, o **tipo de utilização dos edifícios** na área de intervenção varia entre: Atividades económicas/ Armazéns, Comércio/ Serviços, Equipamento, Estacionamento/ Garagem, Habitação, Habitação/ Serviços/Comércio, Serviços, Turismo, e, ainda, Uso indefinido.

Utilização	Total	%
Atividades Económicas / Armazéns	51	5,4%
Comércio / Serviços	75	7,9%
Equipamento	37	3,9%
Estacionamento / Garagem	47	5,0%
Habitação	578	61,0%
Habitação / Serviços / Comércio	148	15,6%
Serviços	1	0,1%
Turismo	5	0,5%
Uso indefinido	6	0,6%
Total	948	100,0%

Tabela 1| Estatística da utilização dos edifícios – ver peça desenhada n.º 4.

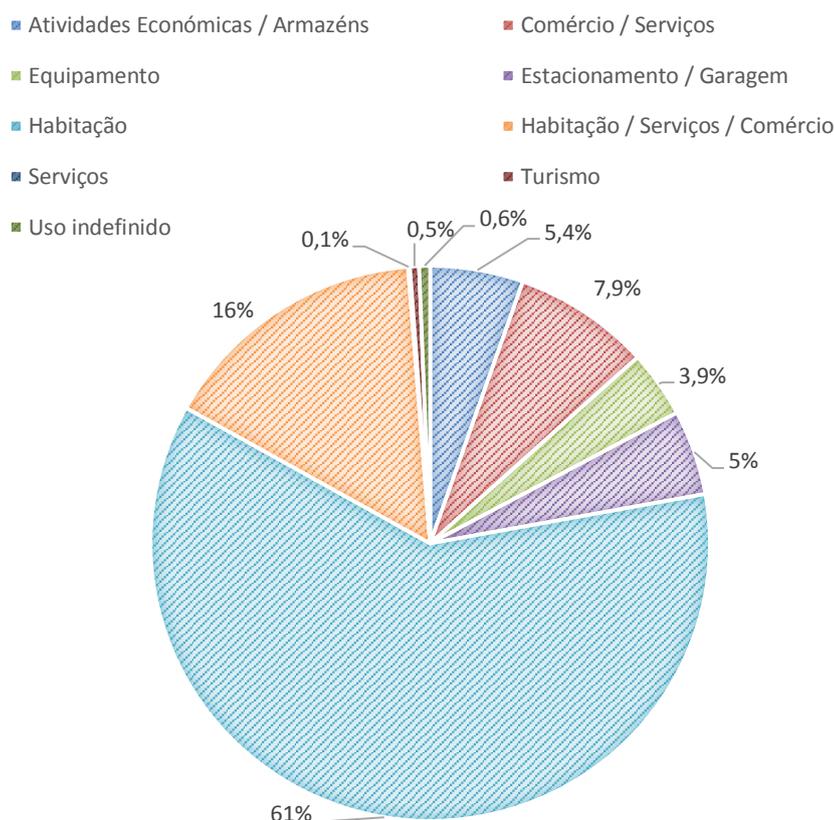


Gráfico 1| Tipo de utilização de edifícios.

Da análise do gráfico acima, conclui-se que o uso predominante na área de intervenção é a **Habitação** com 578 edifícios, correspondendo a 61% do total dos usos da ARU, o que significa que a área de estudo é, sobretudo, habitacional.

Quanto ao **tipo de edifícios**, esta área caracteriza-se por uma predominância de edifícios clássicos com 1 ou 2 alojamentos familiares em banda, representando um total de 245, o que corresponde a 25,8% do total do parque edificado.

Tipo	Total	%
Barraca	3	0,3%
Edifício clássico com 1 ou 2 alojamentos familiares em banda	245	25,8%
Edifício clássico com 1 ou 2 alojamentos familiares geminado	59	6,2%
Edifício clássico com 1 ou 2 alojamentos familiares isolado	214	22,6%
Edifício clássico com 3 ou mais alojamentos familiares	205	21,6%
Edifício clássico de outro tipo	222	23,4%
Total	948	100,0%

Tabela 2| Estatística do tipo de edifícios.

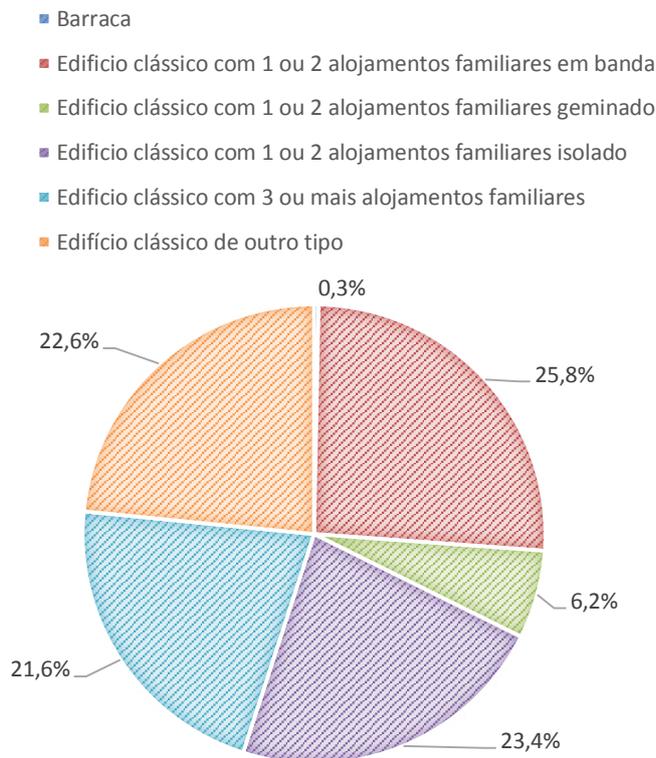


Gráfico 2 | Tipo de edifícios.

Em termos de **estado de conservação**, os 948 edifícios foram analisados de acordo com a classificação de elevado, bom, médio, mau e péssimo. Neste sentido, verificou-se que, na área de intervenção, o estado predominante é o médio, com 434 edifícios, representando cerca de 45,8% dos existentes na ARU Mafra.

Utilização	Total	%
Excelente	31	3,3%
Bom	198	20,9%
Médio	434	45,8%
Mau	196	20,7%
Péssimo	87	9,2%
Sem definição	2	0,2%
Total	948	100,0%

Tabela 3 | Estatística do estado de conservação dos edifícios – ver peça desenhada n.º 3.

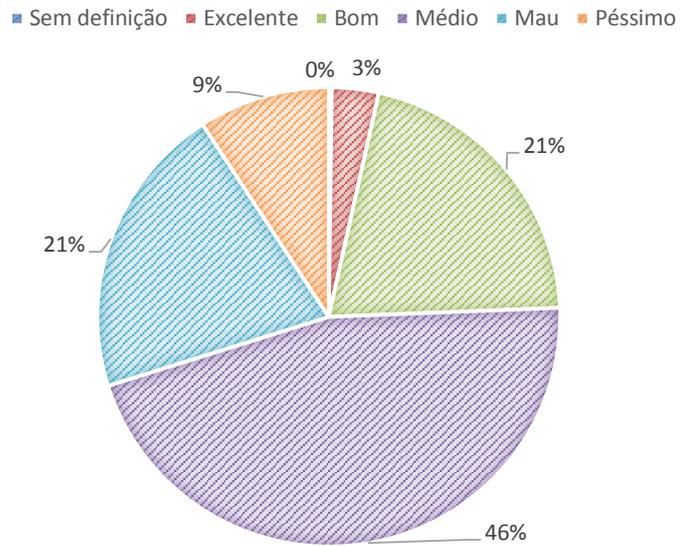


Gráfico 3 | Estado de conservação dos edifícios.



Figura 24 | Estado de conservação: mau e péssimo.

Fonte | CMM



Figura 25 | Estado de conservação: bom e médio.

Fonte | CMM

Avaliando a **data de construção** dos edifícios da área de intervenção, conclui-se que o desenvolvimento urbano foi, ao longo das décadas, gradualmente decrescendo, tendo ocorrido sobretudo entre 1946 a 1960. A análise efetuada aos Censos 2011, juntamente com a pesquisa à base de dados dos processos da Câmara Municipal, permitiu obter um conjunto de épocas, representado os seguintes intervalos: até 1919, 1919 - 1945, 1946 - 1960, 1961 - 1970, 1971 - 1980, 1981 - 1990, 1991 - 1995, 1996 - 2000, 2001 - 2005 e 2006 - 2016. Importa referir que não foi possível apurar a data de construção de 173 edifícios, correspondendo a 18,2% do edificado.

Época	Total	%
Até 1919	95	10,0%
1919 - 1945	93	9,8%
1946 - 1960	136	14,3%
1961 - 1970	79	8,3%
1971 - 1980	80	8,4%
1981 - 1990	97	10,2%
1991 - 1995	62	6,5%
1996 - 2000	42	4,4%
2001 - 2005	28	3,0%
2006 - 2016	63	6,6%
Sem definição	173	18,2%
Total	948	100,0%

Tabela 4| Estatística da época dos edifícios – ver peça desenhada n.º 6.

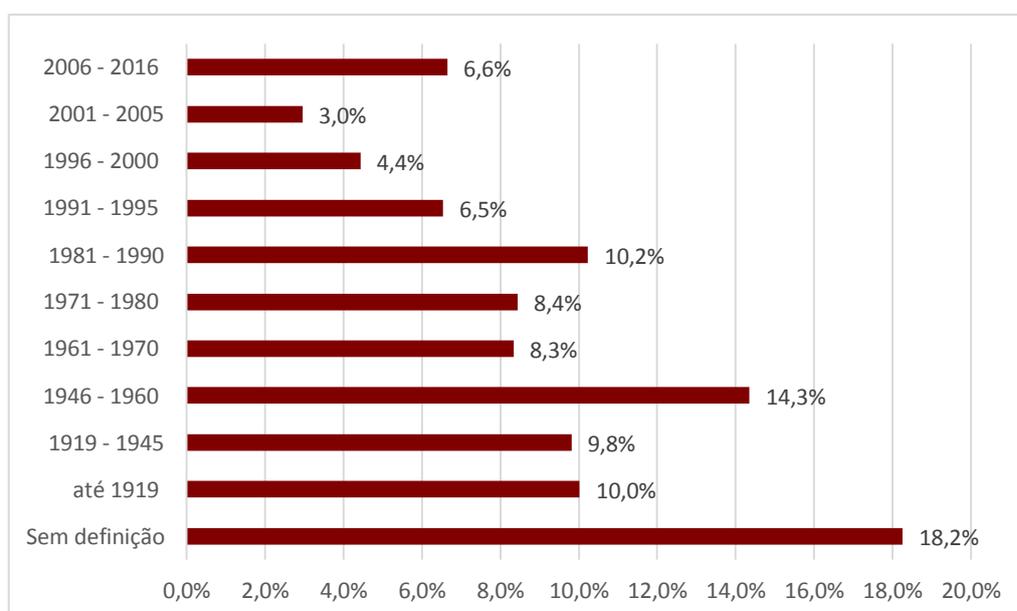


Gráfico 4| Época de construção dos edifícios.

Relativamente ao **levantamento cromático dos edifícios**, este é muito diversificado. Assim, efetuou-se um conjunto de intervalos de cores, dos quais se obteve uma vasta distribuição, da qual se destaca o branco.



Figura 26| Exemplos do levantamento cromático.

Fonte| CMM

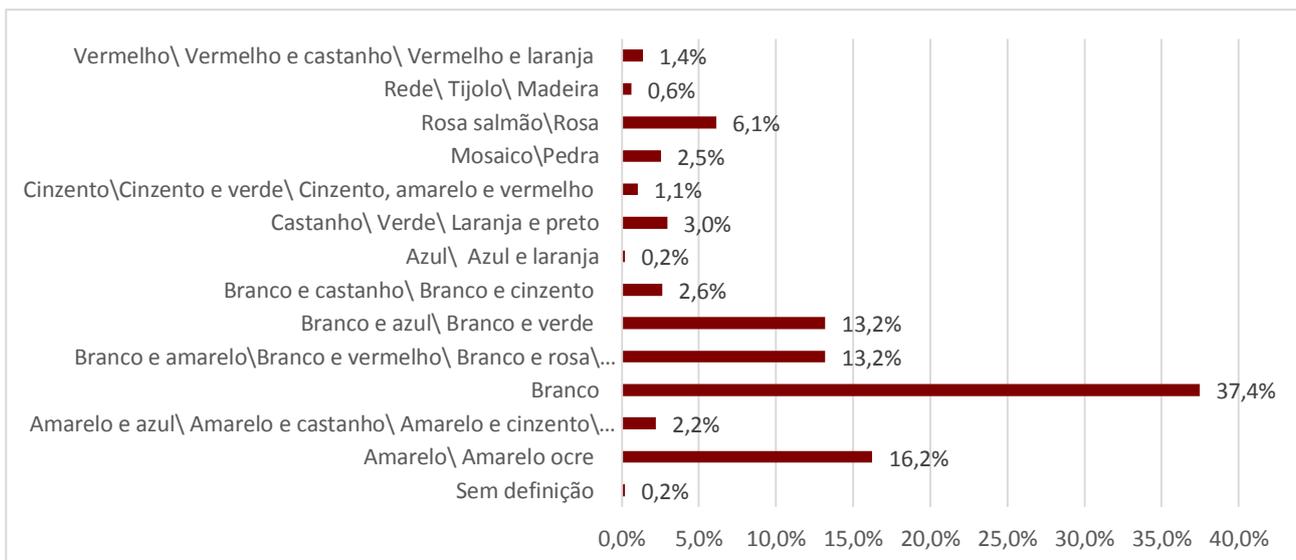


Gráfico 5| Cromático dos edifícios.

Cromático	Total	%
Amarelo\ Amarelo ocre	154	16,2%
Amarelo e azul\ Amarelo e castanho\ Amarelo e cinzento\ Amarelo e laranja\ Laranja	21	2,2%
Branco	355	37,4%
Branco e amarelo\Branco e vermelho\ Branco e rosa\ Branco, amarelo e castanho\ Branco, amarelo e cinzento\ Branco e laranja\ Branco, laranja e cinzento	125	13,2%
Branco e azul\ Branco e verde	125	13,2%
Branco e castanho\ Branco e cinzento	25	2,6%
Azul\ Azul e laranja	2	0,2%
Castanho\ Verde\ Laranja e preto	28	3,0%
Cinzento\Cinzento e verde\ Cinzento, amarelo e vermelho	10	1,1%
Mosaico\Pedra	24	2,5%
Rosa salmão\Rosa	58	6,1%
Rede\ Tijolo\ Madeira	6	0,6%
Vermelho\ Vermelho e castanho\ Vermelho e laranja	13	1,4%
Sem definição	2	0,2%
Total	948	100,0%

Tabela 5| Estatística do cromático dos edifícios – ver peça desenhada n.º 7.

Relativamente à **volumetria do edificado**, a área de intervenção é caracterizada por uma mistura de diferentes volumetrias, sendo o número de pisos **1 e 2** a predominante, com 360 e 362 edifícios, respetivamente, que correspondem a um total de 76%. Este número contrasta com a existência de apenas um edifício com 7 pisos e dois com 6 pisos.

N.º Pisos	Total	%
1 piso	360	38,0%
2 pisos	362	38,2%
3 pisos	118	12,4%
4 pisos	92	9,7%
5 pisos	12	1,3%
6 pisos	2	0,2%
7 pisos	1	0,1%
Sem definição	1	0,1%
Total	948	100,0%

Tabela 6| Estatística do n.º de pisos – ver peça desenhada n.º5.

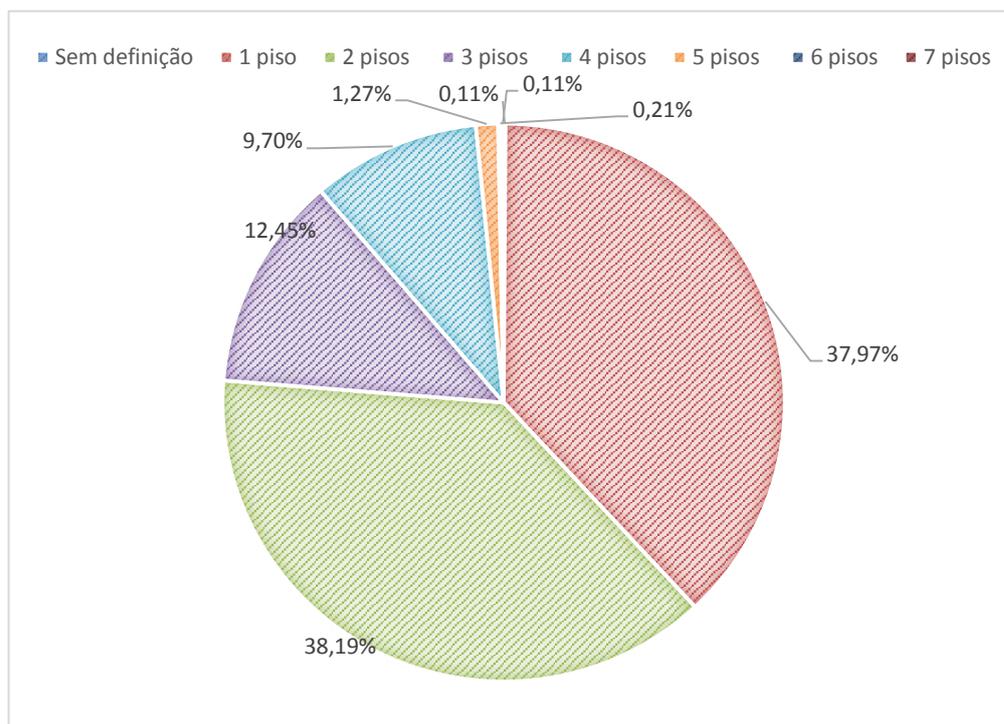


Gráfico 6 | N.º pisos dos edifícios.

A estrutura dos edifícios na ARU Mafra é, predominantemente, em betão armado, com 67,4% do edificado, representando 639 edifícios. A pedra e a madeira são os materiais que apresentaram menor utilização para a estrutura dos edifícios, com 0,7% e 0,3%, respetivamente.

Estrutura	Total	%
Betão armado	639	67,4%
Madeira	3	0,3%
Metálica	51	5,4%
Paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta	14	1,5%
Paredes de alvenaria, com placa	66	7,0%
Paredes de alvenaria, sem placa	168	17,7%
Pedra	7	0,7%
Total	948	100,0%

Tabela 7 | Estatística do tipo de estrutura.

O **revestimento do edificado** na área de estudo é, predominantemente, o reboco tradicional ou marmorite, com 89,6% dos edifícios. Por outro lado, os revestimentos do tipo “rede ou vidro ou pedra/ tijolo” apenas representam 0,1% dos edifícios, cada um deles.

Revestimento	Total	%
Azulejo, ladrilho cerâmico ou mosaico	7	0,7%
Chapa	1	0,1%
Madeira	3	0,3%
Metálica	1	0,1%
Pedra	91	9,7%
Pedra /Tijolo	1	0,1%
Reboco tradicional ou marmorite	842	89,6%
Rede	1	0,1%
Vidro	1	0,1%
Total	948	100%

Tabela 8| Estatística do tipo de revestimento.

O **tipo de cobertura dos edifícios** da área de estudo é, maioritariamente, inclinada, o que corresponde a quase 90% dos edifícios.

Cobertura	Total	%
Sem definição	2	0,2%
Em terraço	82	8,6%
Inclinada - revestida a telhas cerâmicas ou de betão	851	89,8%
Inclinada - revestida com outro material	13	1,4%
Total	948	100,0%

Tabela 9| Estatística do tipo de cobertura.

Do ponto de vista da **acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida**, conclui-se que ainda há muito a fazer, pois apenas 322 edifícios têm acesso para cadeira de rodas.

Entrada de Cadeira Rodas	Total	%
Sem definição	2	0,2%
Não	624	65,8%
Sim	322	34,0%
Total	948	100%

Tabela 10| Estatística dos edifícios com entrada de cadeira de rodas.

Quanto à **existência de edifícios com elevador**, verificou-se a existência de apenas 4% de elevadores no total de 948 edifícios.

Elevador	Total	%
Sem definição	2	0,2%
Não	906	95,6%
Sim	40	4,2%
Total	948	100%

Tabela 11| Estatística dos edifícios com elevador.



2.3 | ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO VERDE

O espaço de uso público deve ser entendido como uma necessidade básica urbana. A estrutura criada pela rua, praça e largo e pelos jardins e os parques, constituem eixos fundamentais do espaço urbanizado, relevantes para a melhoria da qualidade de vida da população.

No entanto, o conceito de espaço de uso público não é consensual nem estanque, encontrando-se exposto à interpretação singular das mais variadas culturas populares, facto que torna o seu conceito variável, tanto no meio onde se localiza como no tempo.

Ao longo dos anos, a forma como se encaram e utilizam estes espaços urbanos tem forçado a evolução do estatuto do espaço público, pelo que as suas funções devem ser reavaliadas e renovadas com regularidade.

Assim, a análise destes espaços carecerá sempre do seu entendimento como herança do passado, que inevitavelmente se mantém presente no quotidiano e da qual se apreende parte da identidade local.

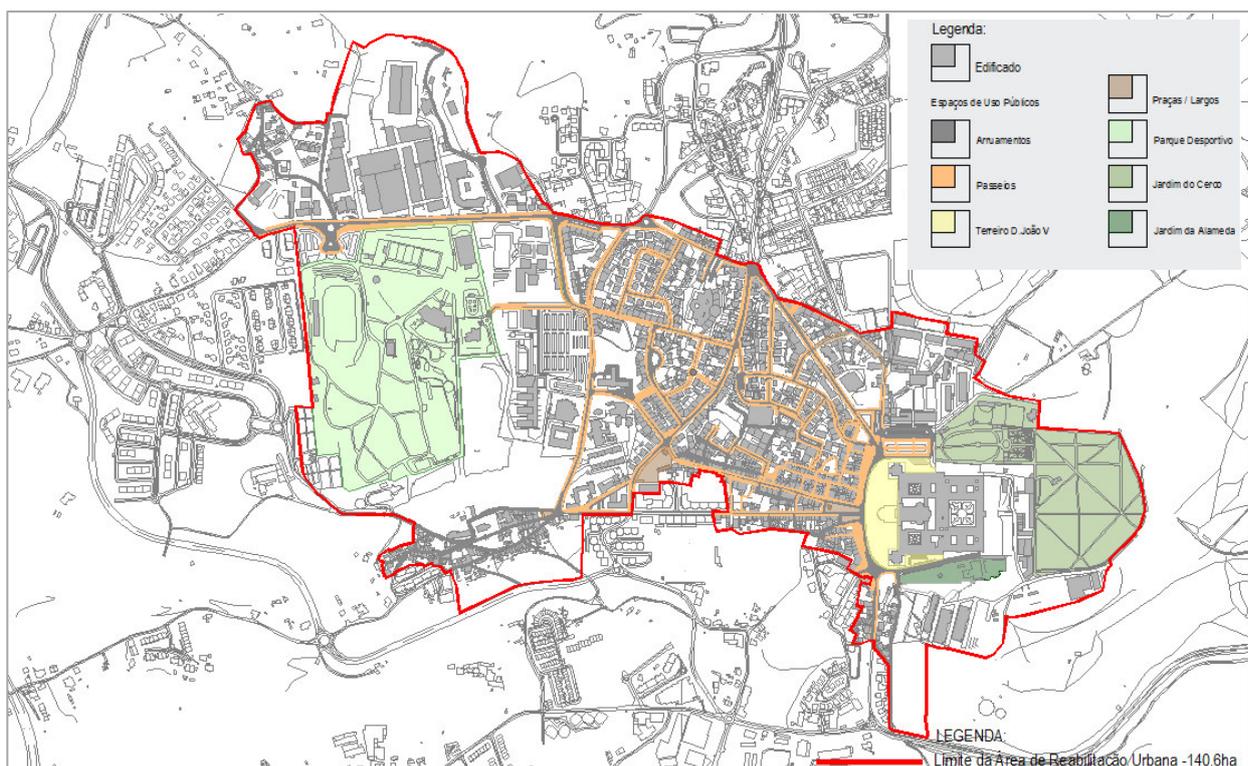


Figura 27| Espaços de Uso Público – ver peça desenha n.º 8.

Na área de intervenção, a simultaneidade entre o espaço público e o espaço verde urbano é forte e não permite a dissociação entre ambos, partilhando as mesmas centralidades e pontos-âncora.

Os polos que estruturam a malha urbana – o complexo Convento/ Palácio Nacional e **Jardim do Cerco**, a **Praça do Pelourinho** e o **Parque Desportivo Municipal** – apresentam-se, simultaneamente, como espaços verdes de elevado valor.

De um modo generalizado, a lógica impressa à malha edificada da Vila relaciona-se de forma íntima com a presença do Convento/ Palácio, desenvolvendo-se, a partir dali, numa estrutura aproximadamente radial.

Desempenhando uma forte função polarizadora na Vila e no concelho, o Convento/ Palácio é a centralidade por excelência e o principal destino turístico. Tal como já foi referido anteriormente, a abertura e amplitude do Terreiro D. João V, que ocupa uma área aproximada de 2,5 ha, reforça a presença daquele monumento na malha urbana e na sua envolvente.



Figura 28| Terreiro D. João V e Convento/ Palácio Nacional de Mafra – Fotografia aérea.

Fonte| A Terceira Dimensão: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>.

Em associação à frente do Convento, situa-se a **Praça da República** – ponto de arranque da Rua Serpa Pinto e Rua Elias Garcia, dois principais eixos viários estruturantes da Vila. Esta praça constitui um importante polo no comércio local e apresenta-se como uma das principais articulações da estrutura do espaço público. Pontuada com algumas árvores de sombra, a sua utilização é maioritariamente local, verificando-se algum grau de estadia, curta no tempo e intimamente relacionada com os estabelecimentos de comércio e esplanadas existentes.

Em comparação, a **Praça do Pelourinho** apresenta características diferentes, muito embora seja também uma centralidade. A sua localização relativamente periférica, face ao tecido urbano consolidado e a falta de elementos atrativos, reduz a sua importância como zona de estadia, reforçada ainda pelo reduzido conforto que decorre da inexistência de sombras.



Figuras 29| Praça da República e Praça do Pelourinho, respetivamente.

Fonte| CMM

Por sua vez, o **Parque Desportivo Municipal** e o **Jardim do Cerco** são os exemplos que comprovam a correspondência entre a estrutura de espaços públicos e espaços verdes impressas à área de intervenção. Ambos ocupando uma extensa área, acumulam papéis relevantes nas dinâmicas de funcionamento e vivência da vila, assim como na sua qualidade ambiental e cénica. Embora apresentem características distintas entre si, estes dois polos podem ser considerados como os “pulmões verdes” da malha urbana da Vila de Mafra.



Figura 30| Vista do Jardim do Cerco.

Fonte| CMM

Quanto ao **Jardim do Cerco**, de génese romântica e datado do séc. XIII, desenvolve-se numa extensão aproximada de 10 ha, sendo o único do seu tipo na área de intervenção. Nele ocorrem as mais variadas atividades – tanto culturais, como desportivas, educacionais ou de recreio – tirando partido dos tipos de espaços que encerra. A sua estrutura, de desenho reto e rígido, consiste numa sobreposição de linhas direitas, que dão origem a zonas de estadia sedentária, zonas de recreio ativo, espaços de circulação e/ou de contemplação, reunindo todas as condições para o tornar um polo atrativo da vida quotidiana da população residente na Vila e de quem a visita.

O **Parque Desportivo Municipal**, consideravelmente mais recente, apresenta funções sociais díspares, embora partilhe a mesma importância enquanto centralidade.



Figuras 31| Vista do Parque Desportivo Municipal

Fonte| CMM

Também considerado um espaço verde de excelência, com aproximadamente 22 ha, este foi concebido para promoção e divulgação da prática de exercício físico e melhoria da qualidade de vida da população através da promoção da saúde.

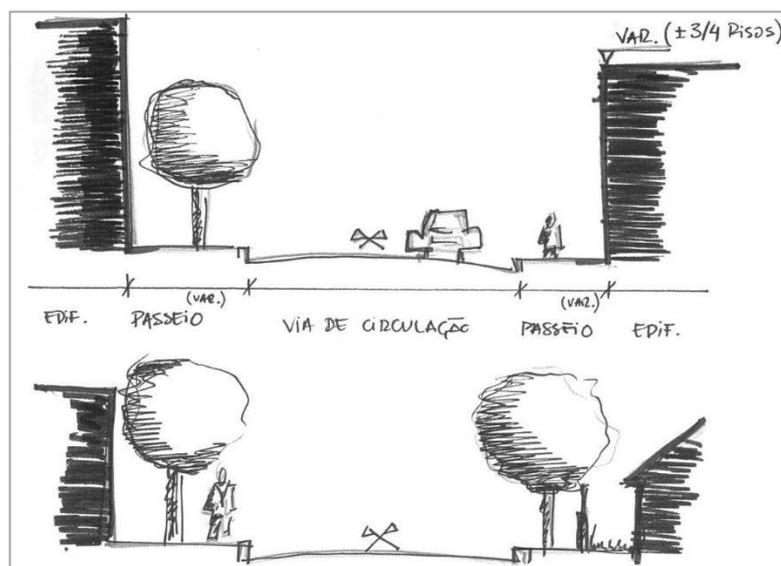
O Parque usufrui de um desenho orgânico onde se organizam as infraestruturas e condições necessárias à prática de desportos relacionados com o atletismo, os jogos de campo, o ténis, ou mesmo os desportos de carácter menos intenso, como a prática de “running” ou os circuitos de manutenção. Como espaço verde, o Parque tira partido de extensos relvados, pontuados com sombras mais ou menos densas, em determinados pontos-chave.

De um modo geral, a área de intervenção apresenta um traçado fluído, não ortogonal, onde o edificado se desenvolveu de modo que os espaços públicos decorrem, na sua maioria, de leves aberturas na malha construída, criando “zonas de respiração”, às quais se associam pequenas áreas de estadia com alguma sombra ou pontuais “arranjos verdes”.



Figuras 32 | Espaço verde ao Museu Raúl de Almeida. Logradouro da Biblioteca Municipal de Mafra.

Fonte | CMM



Figuras 33 | Perfil-tipo de arruamento da área de intervenção.

Neste sentido, o espaço público da área em estudo encontra-se assente no conceito de “rua”, sendo o perfil transversal dos arruamentos contínuo ao longo da malha urbana, ou seja, vias de circulação relativamente largas, ladeadas em ambos os sentidos por passeios pedonais, delimitadas por edifícios que só em raras exceções ultrapassam os três pisos.

Esta lógica, associada à morfologia suave da ARU Mafra, permite uma continuidade de percursos pedonais confortáveis, que se prolonga por toda a malha urbana, capaz de oferecer situações agradáveis de utilização da via pública.

Considerando o desenho predominantemente orgânico da Vila, verifica-se que as situações de “largo” (enquanto resultado da confluência acidental de diferentes traçados) seriam esperadas em maior número. Por sua vez, é recorrente a abertura intencional de “praças”, com desenhos variados, mas que partilham, na generalidade, características semelhantes, incluindo níveis de utilização e de estadia consideravelmente inferiores ao desejável.

Especificamente em relação à estrutura verde urbana, e sabendo já que partilha os mesmos pontos de articulação com a estrutura de espaços públicos, cumpre acrescentar que a sua lógica recai, sobretudo, na criação de corredores verdes e na pontuação de sombras nas pequenas aberturas da malha urbana.

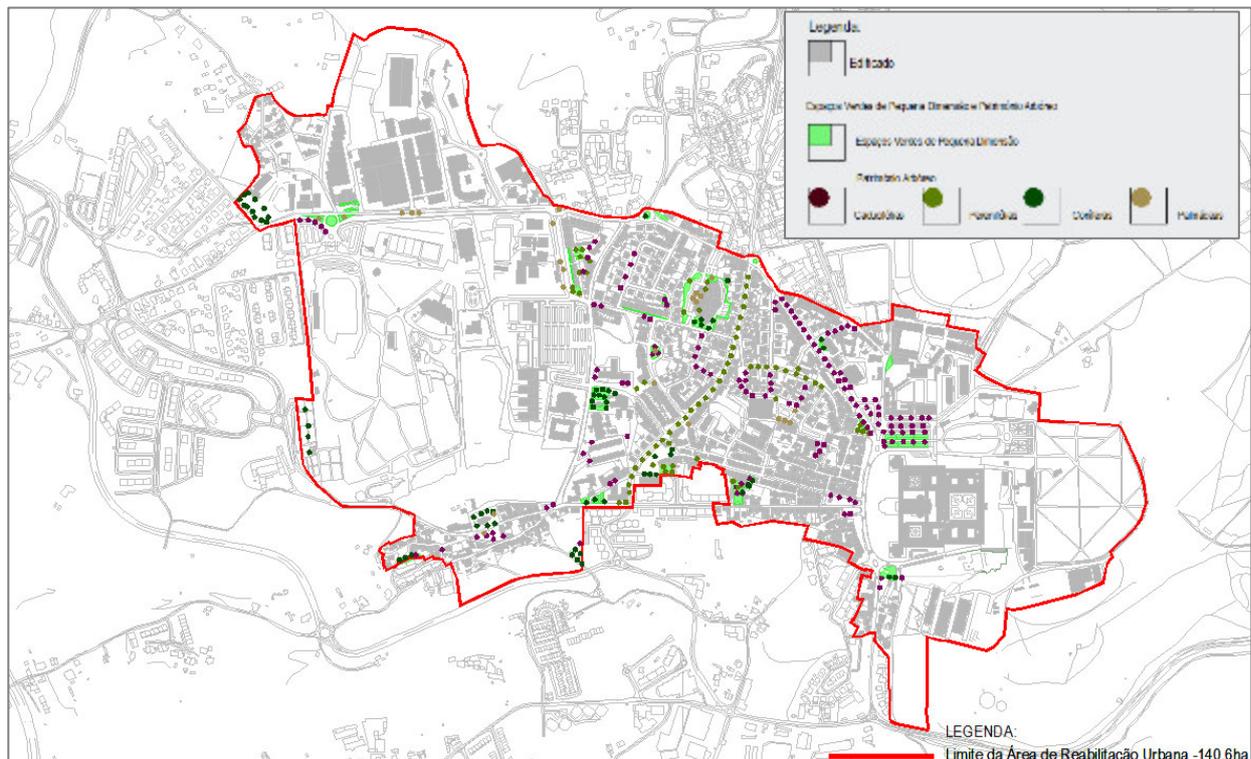


Figura 34| Espaços verdes de pequena dimensão e património arbóreo – ver peça desenhada n.º 9.

Aproveitando o **perfil longitudinal dos eixos viários**, maioritariamente retilíneo, tem sido dinamizado um perfil transversal através da criação de alinhamentos arbóreos de ensombramento ou enquadramento cénico, como é exemplo a Avenida 25 de Abril, ladeada em ambos os sentidos por alinhamentos de *Prunus serrulata sp.* que, quando em flor, criam um enquadramento ao Convento/ Palácio de valorizável qualidade imagética.



Figura 35| Vista da Av. 25 de Abril para o Convento\ Palácio enquadrada por alinhamentos de *Prunus spp.* em flor.

Fonte| CMM

O impacto dos logradouros de uso privado na estrutura verde urbana é reduzido, sendo poucos os casos em que a sua presença é notória.

Assim, os espaços verdes existentes na área em estudo são, na sua grande maioria, de uso público e, de modo sucinto, pode assumir-se que a estrutura por eles definida recai, primordialmente, na criação de corredores verdes de ligação entre os dois polos principais, o Jardim do Cerco e o Parque Desportivo Municipal, sendo pontualmente aberta em espaços verdes de pequenas dimensões que “decoram” os variados espaços públicos.

Tratando-se de uma zona urbana consolidada, não se colocam questões relativas à existência de espaços naturalizados que requeiram proteção especial, à exceção do Jardim do Cerco, associado ao regime florestal próprio.

Relativamente ao **património arbóreo** existente na ARU Mafra, cumpre referir que é bastante diverso, facto que decorrerá da forte presença da Tapada Nacional de Mafra, exterior à área de intervenção, enquanto *ex-libris* verde da Vila e do Concelho.

Pela análise da peça desenhada n.º 9: Espaços Verdes de Pequena Dimensão e Património Arbóreo – cuja representação não indica quantidades exatas, mas uma representação esquemática da distribuição e desenvolvimento dos corredores verdes urbanos, consegue entender-se que a maior utilização arbórea recai sobre espécies caducifólias, devido ao seu elevado valor cénico – muito aproveitado na envolvente do Convento/ Palácio – Avenida 25 de Abril e Largo General Humberto Delgado. Espécies perenifólias e coníferas apresentam um grau de utilização semelhante e um elenco com alguma diversidade, sendo que as espécies mais utilizadas serão *Ficus spp.* e *Cupressus sempervirens sp.*, respectivamente.

2.4 | INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS

Uma questão de relevante importância na fixação da população em determinada zona prende-se com a existência e organização dos demais **equipamentos e serviços** de necessidade quotidiana.

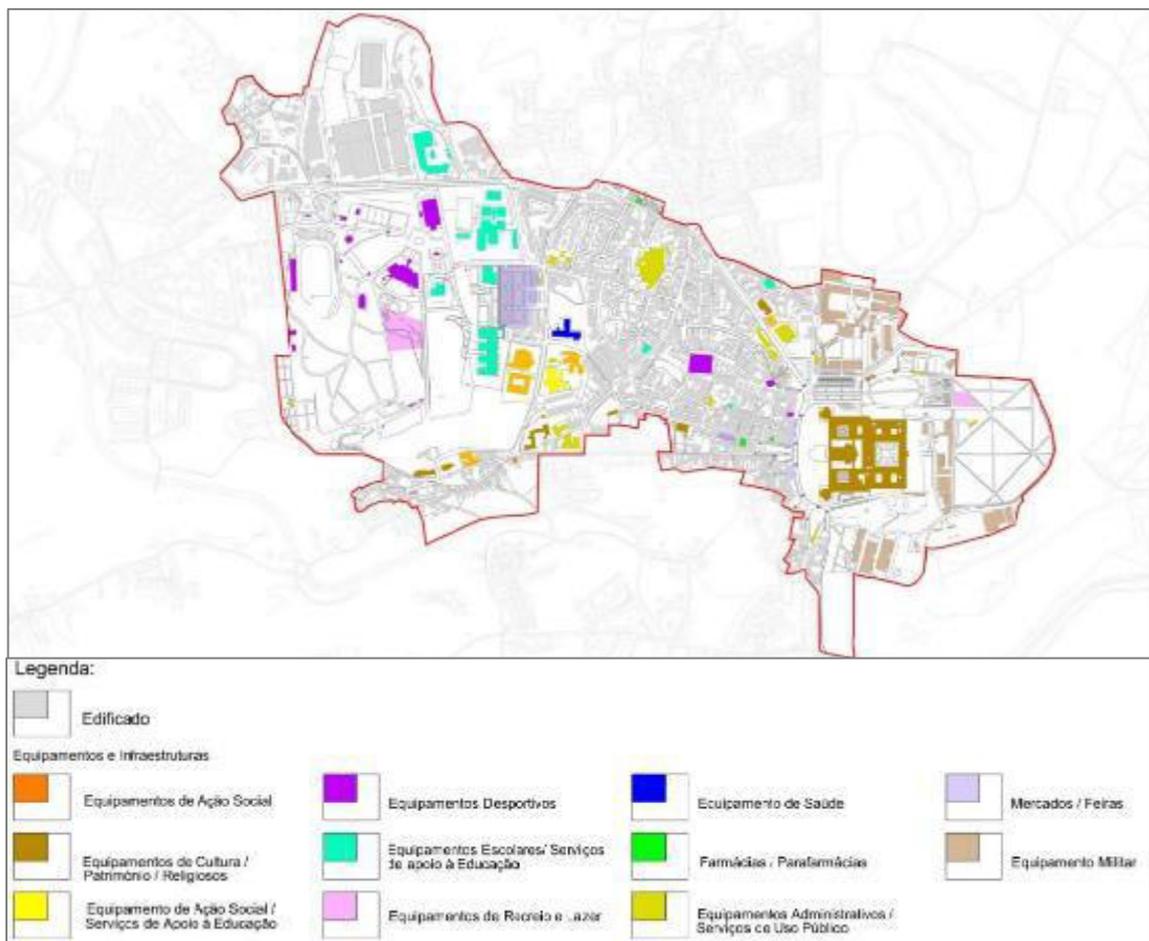


Figura 36| Equipamentos/Serviços – ver peça desenhada n.º 10.

Como tal, uma rede de **equipamentos**, estabelecida com base no conceito da proximidade à população que serve, garantirá um maior grau de fixação de indivíduos e famílias.

Na área de intervenção, o cariz denso e compacto da malha urbana implica um cuidado especial na distribuição espacial dos demais equipamentos – sendo comum o aproveitamento da reabilitação e renovação de edifícios para dinamização de novos serviços ou equipamentos.

Como demonstra a distribuição representada na peça n.º 10 – Equipamentos/Serviços, verifica-se que:

- Os equipamentos de saúde (atual Centro de Saúde de Mafra e Unidade de Saúde Familiar *Andreas* e as farmácias/ parafarmácias) ocupam lugares centrais e estratégicos da malha urbana, garantindo o seu acesso fácil;
- O parque escolar é agrupado, formando um polo educativo diverso e concentrado, numa zona relativamente periférica à malha urbana consolidada;
- Os equipamentos de recreio, desporto e lazer concentram-se, também, numa zona periférica do parque habitacional, em relação estreita com os equipamentos escolares/serviços educativos;
- Os equipamentos culturais localizam-se no alinhamento do eixo “*Calçada das Reais Obras*”, Rua Pedro Julião, Largo Coronel Brito Gorjão e Rua Serpa Pinto;
- Todos os restantes equipamentos e serviços distribuem-se, de forma disseminada, pela malha urbana consolidada.

Esta lógica desempenha uma importante função organizadora na vivência, utilização e circulação na malha urbana, já que impõe uma lógica forte na vida quotidiana da população. O quadro seguinte resume, numericamente, o parque de equipamentos e edifícios afetos a serviços que serve a área de intervenção:

Equipamentos e Serviços	Total (polos)
Ação Social	1
Ação Social/ Serviços de Apoio á Educação	4
Cultura/ Património/ Religião	7
Desportivos	4
Escolares/ Serviços de Apoio à Educação	4
Recreio e Lazer	2
Saúde	1
Farmácias/ Parafarmácias	4
Administrativos/ Serviços de Uso Público	10
Mercados/ Feiras	3
Militares	2

Tabela 12 | Análise quantitativa dos polos de equipamentos e serviços existentes.

No que respeita às **redes infraestruturadas** da área de Intervenção, apresentam-se os seguintes temas:

- Abastecimento de água;
- Drenagem de águas pluviais;
- Recolha e tratamento de águas residuais;
- Distribuição de gás;
- Distribuição elétrica
- Recolha de resíduos urbanos (reciclagem e indiferenciados).

De um modo geral, todas as redes analisadas servem, de forma igualitária, toda a área de intervenção.

Relativamente ao **abastecimento e recolha de águas**, a entidade gestora e responsável é a empresa *Be Water – Águas de Mafra*.

A rede de abastecimento é consideravelmente recente, em grande parte devido a intervenções de renovação e reabilitação das tubagens, datando a maior percentagem do período de 2000 a 2009. Além das infraestruturas de canalização, localizam-se dois reservatórios de água na área de intervenção.

Salvo pontuais e raras exceções acidentais, a pressão de distribuição é satisfatória e adequada às necessidades da população abastecida, sem se verificarem situações preocupantes ou recorrentes de perdas de carga ou interferência na circulação e abastecimento.

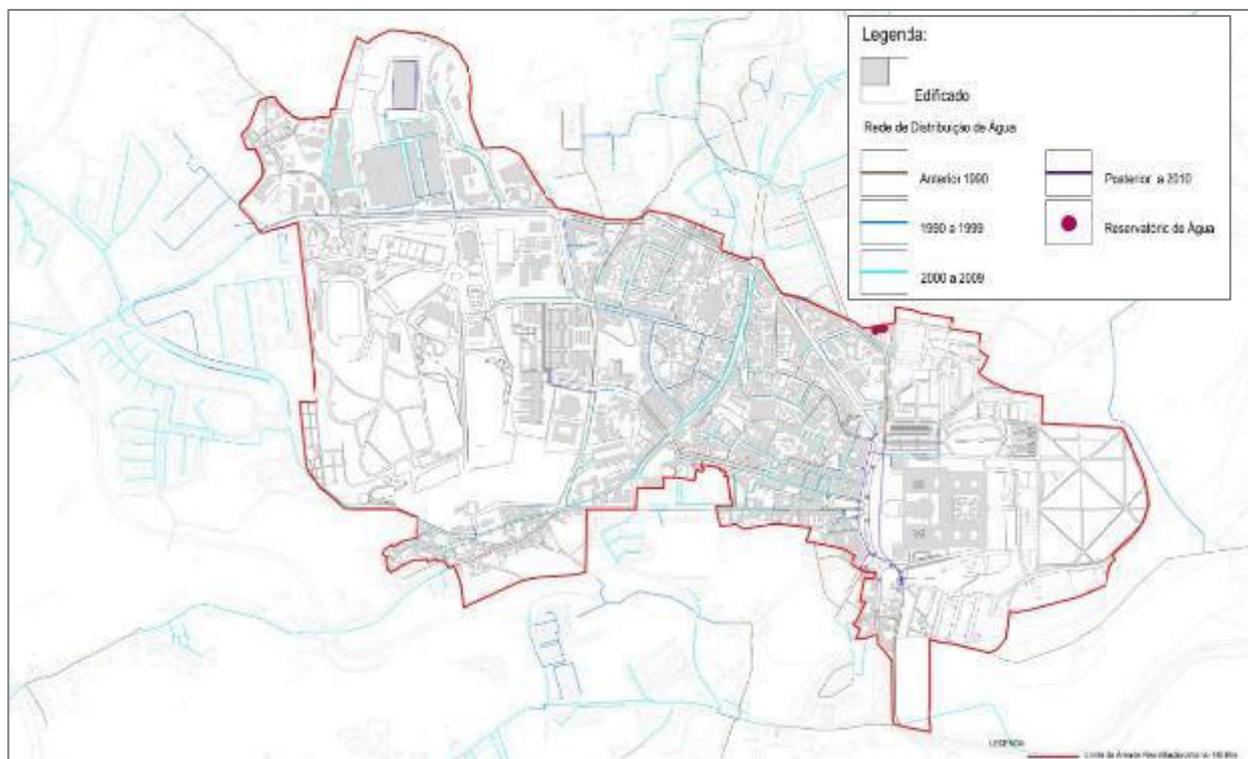


Figura 37| Rede de Abastecimento de Água – ver peça desenhada n.º 11.

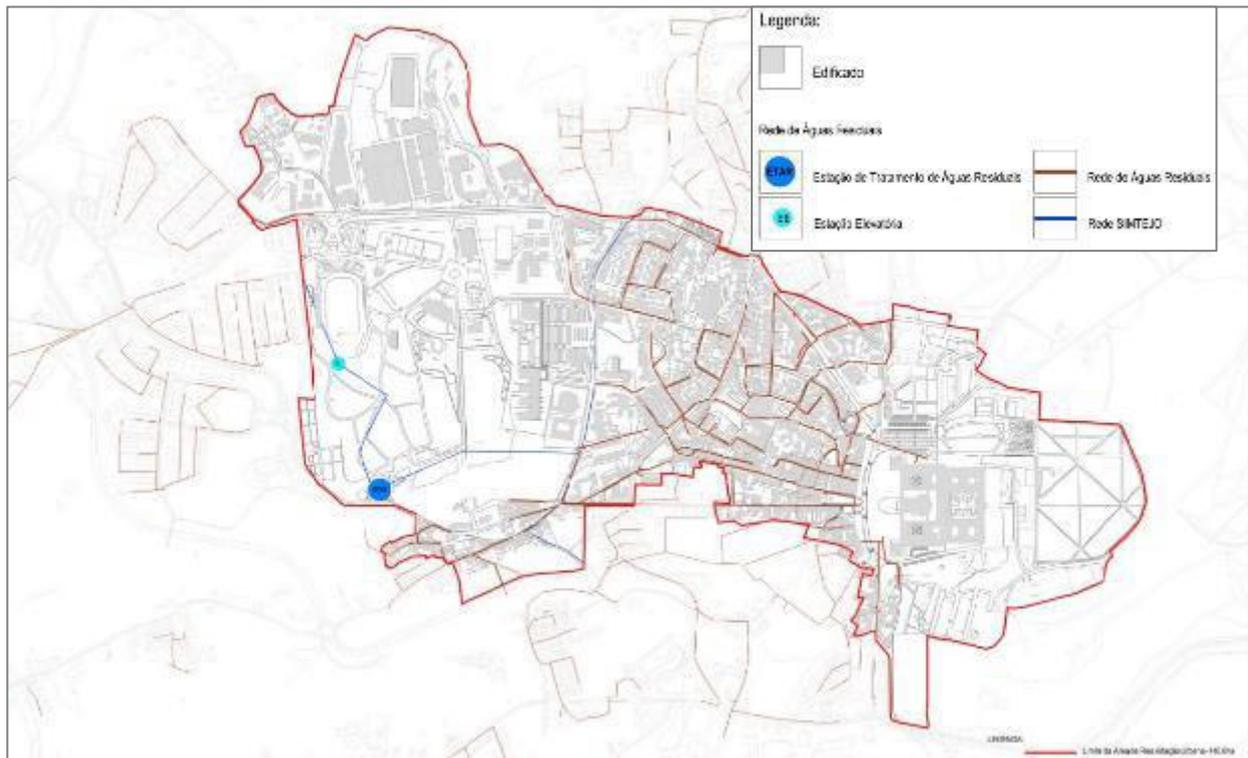


Figura 38| Rede de Recolha de Águas Residuais – ver peça desenhada n.º 12.

Sobre a **rede de recolha de águas residuais**, e além do facto de servir toda a área de intervenção, cumpre referir que, embora ainda seja maioritariamente unitária, são atualmente concentrados esforços na sua atualização e reconversão para a situação separativa – sendo esta a opção tomada já em todos os loteamentos mais recentes.

A recolha é encaminhada para a ETAR, convergindo para uma tubagem de maior capacidade, no limite da área de intervenção, denominada Rede SIMTEJO, e referida na planta n.º 12. Dentro da área de intervenção, verifica-se a localização de uma estação elevatória e uma ETAR que recebe a recolha de águas residuais da Vila de Mafra e respetiva zona periférica.

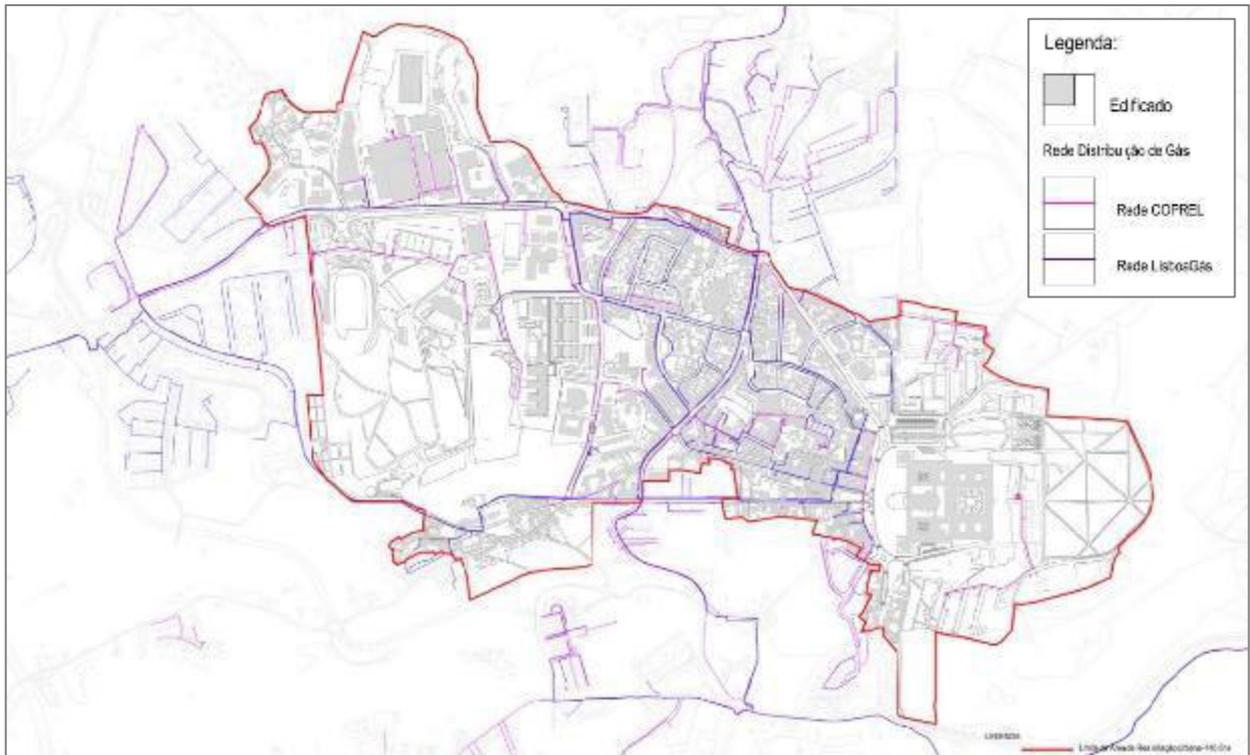


Figura 39| Rede de Distribuição de Gás – ver peça desenhada n.º 13.

Sobre a **distribuição de gás**, existem duas principais empresas responsáveis pela matéria, que cobrem genericamente toda a área em estudo: a LisboaGás, responsável pela distribuição e infraestruturas relativas à distribuição de gás natural; e a COPREL, responsável pelo abastecimento de gás propano.

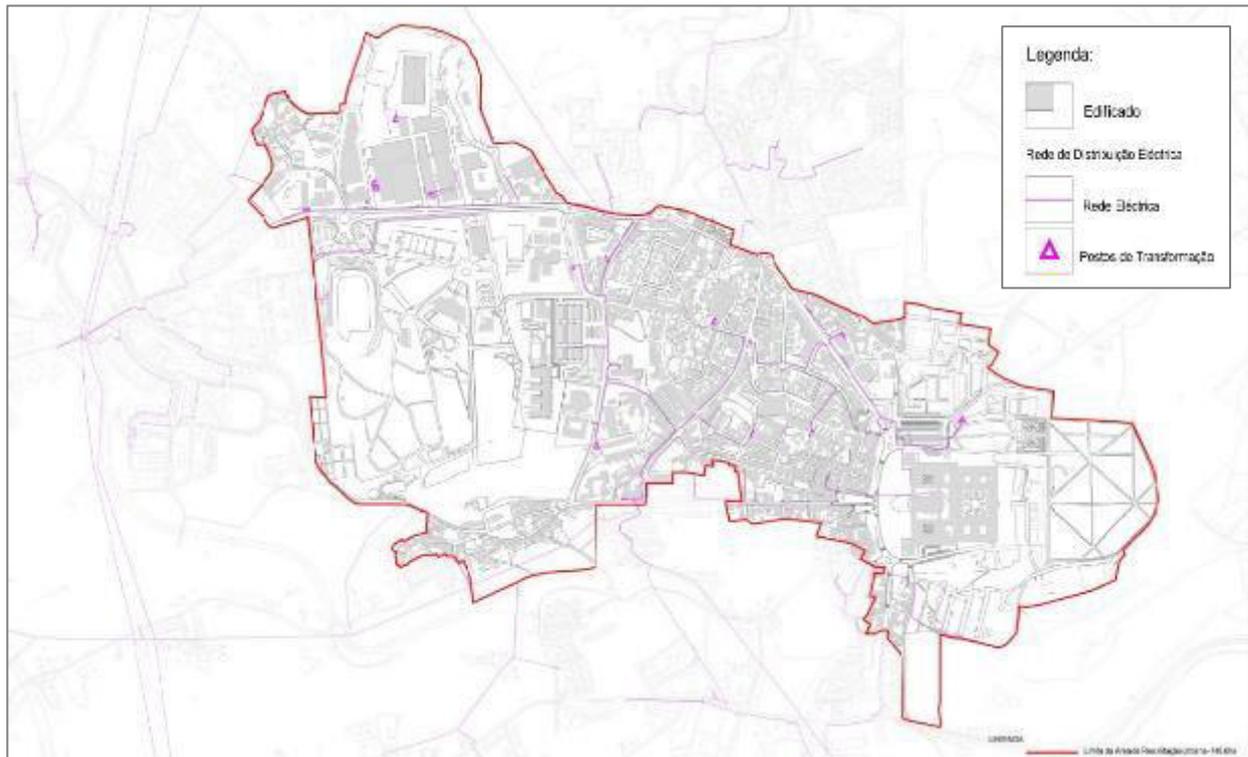


Figura 40| Rede de Distribuição Elétrica – ver peça desenhada n.º 14.

A **rede de distribuição de energia elétrica** apresenta uma cobertura total à área de intervenção, estabelecida através de uma rede maioritariamente enterrada.

Pontualmente, ainda se verificam situações de instalação aérea de cablagens em fachadas de edifícios, que progressivamente tendem a ser corrigidas.

Relativamente à **recolha de resíduos sólidos urbanos**, ao encargo da empresa EcoAmbiente, cumpre referir que a recolha de lixos indiferenciados cobre toda a área de intervenção e que, atualmente, é acompanhada, na grande maioria dos pontos, pela localização de ecopontos destinados à recolha seletiva de lixos.

A recolha de óleos alimentares é realizada apenas num ponto, na área de estudo, e encontra-se em revisão, a par da distribuição de pontos de recolha de pilhas usadas.

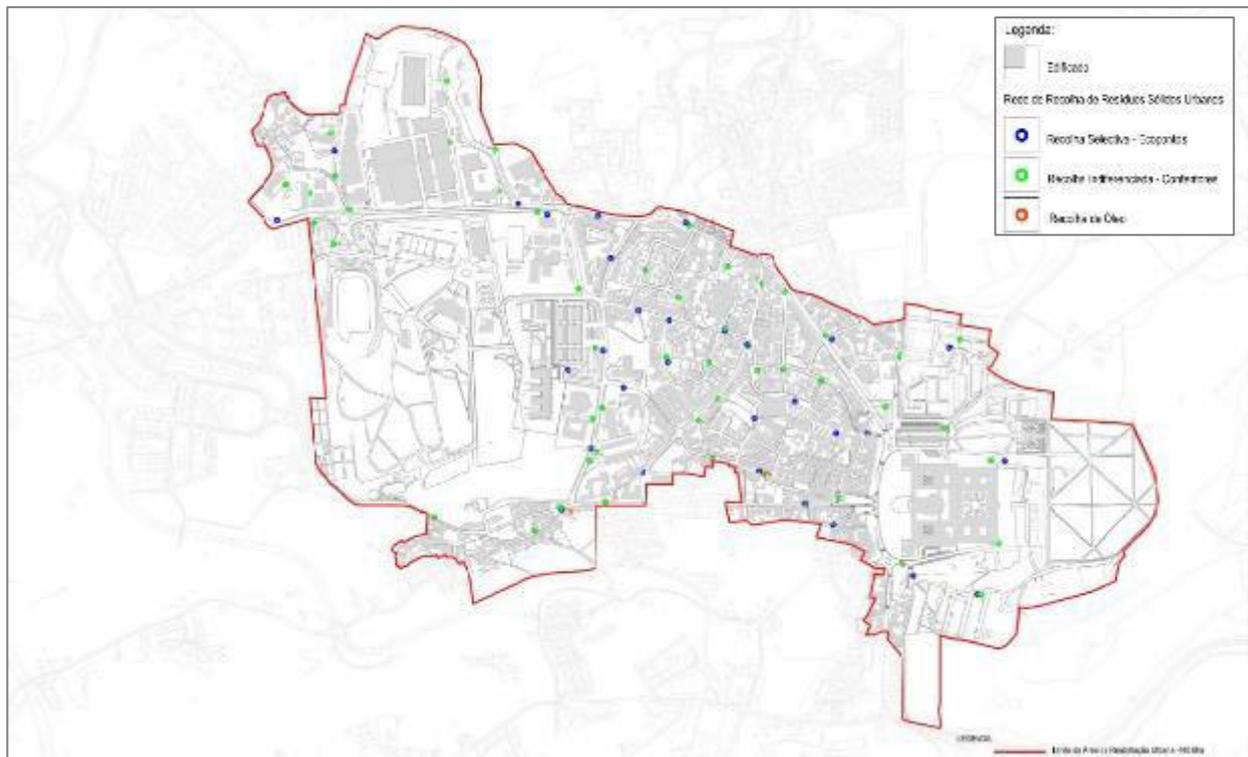


Figura 41| Rede de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos – ver peça desenhada n.º 15.

2.5| REDE VIÁRIA E MOBILIDADE

A rede viária na área de intervenção pode ser apresentada por uma hierarquia estruturada. Assim, a rede de distribuição principal é constituída por um eixo central, que é composto pela Avenida Movimento das Forças Armadas, o Terreiro D. João V e a Avenida 25 de Abril.

A rede de distribuição local é constituída por cinco eixos: a Rua Serpa Pinto, Largo Coronel Brito Gorjão, Rua Pedro Julião, até à Rua do Malvar; a Avenida 1.º de Maio; a Rua Santa Casa da Misericórdia e Avenida Cidade de Leimen; a Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro e a Rua Professor Guilherme de Assunção; e a Rua José Elias Garcia.

Os restantes arruamentos, que compõem a área de intervenção, representam vias de acesso local e, neste caso de estudo, compõem cerca de 96 topónimos, distribuídos por ruas, becos, alameda, caminhos, escadinhas, largos, pátios, praças, pracetas, rampas e travessas. É de salientar que existem, no centro da vila, alguns arruamentos de carácter pedonal. Importa ainda referir que a área de intervenção é servida por uma rede de transportes públicos rodoviários, de carácter local e urbano. A maioria das ruas apresenta passeios, verificando-se apenas na parte mais antiga de Mafra (Vila Velha), a carência dos mesmos. Na área de estudo não existem ciclovias.

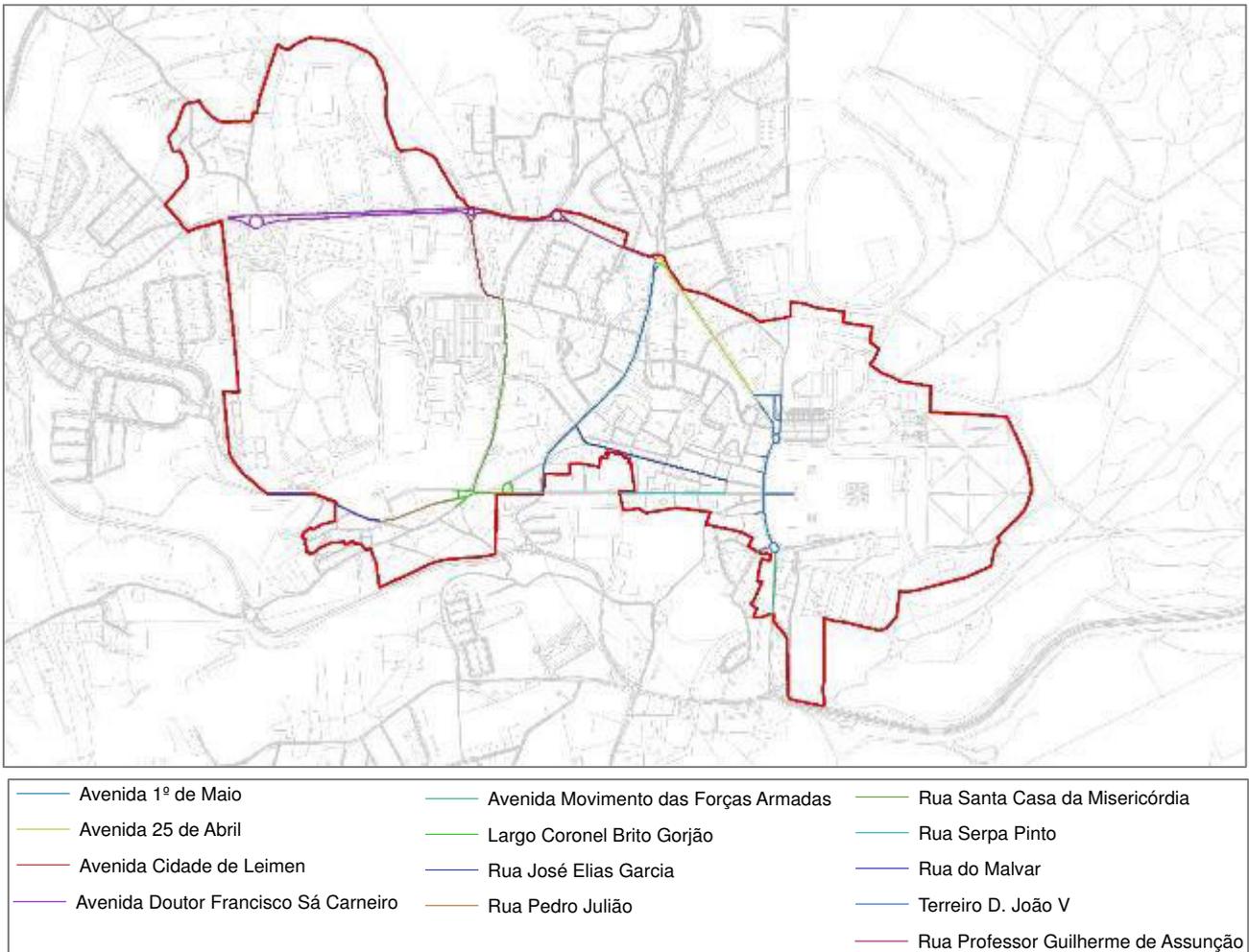


Figura 42| Rede de distribuição principal e local da ARU Mafra – ver peça desenhada n.º 16.



Figura 43| Exemplo de rede viária da ARU Mafra.

Fonte| CMM



Figura 44| Exemplo de parques de estacionamento da ARU Mafra.

Fonte| CMM

Com o progressivo aumento do parque automóvel e conseqüente procura de estacionamento para satisfação das necessidades, quer das atividades económicas, quer da população residente, verificou-se que, na área de estudo, já existe uma política de gestão urbana do estacionamento, tendo-se identificado oito zonas distintas de parqueamento, totalizando 1297 lugares.

Existem setes parques de estacionamento e um parque intermodal, onde se articulam os diferentes transportes públicos rodoviários, permitindo a transferência modal do veículo privado para o transporte público.

2.6 | ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR

O **Plano Diretor Municipal de Mafra**, revisto e publicado através do Aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, entrou em vigor aquando da entrada em vigor da Portaria n.º 292/2015 de 18 de setembro. Neste sentido, enquadrando a ARU neste plano municipal, podemos concluir que na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo, os 140.6 ha enquadram-se:

- Solo Rural – Espaços florestais;
- Solo Urbano, nível I, nas categorias de espaços residenciais: áreas consolidadas, áreas consolidadas de valor patrimonial e áreas a estruturar; espaços de atividades económicas em áreas consolidadas; espaços verdes; espaços de uso especial: áreas de equipamentos e outras estruturas, áreas de infraestruturas.

As condições de edificação são as definidas nos arts.º 23.º, 45.º, 46.º, 47.º, 50.º, 53.º, 55.º, 56.º do regulamento do PDM e peça desenhada n.º 17.

Na planta de ordenamento – carta da estrutura ecológica municipal, insere-se parcialmente em áreas de proteção, conforme art.º 64.º do regulamento do PDM.

Na planta de ordenamento – carta do património municipal, inclui monumentos nacionais (M.N), imóveis de interesse público (I.I.P), zona de proteção (Z.P.), zona especial de proteção (Z.E.P.), zona *non aedificandi* e outros imóveis de valor patrimonial: arquitetura civil (quintas e outro elementos), conforme art.º 78.º e anexo III do regulamento do PDM – ver peça desenhada n.º 19.

Na planta de condicionantes – carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, peça desenhada n.º 20, insere-se parcialmente em:

- Recursos hídricos/ domínio hídrico: leito dos cursos de água REN e margem, leito dos restantes cursos de água e margem;
- Reserva agrícola nacional;
- Reserva ecológica nacional;
- Edifícios escolares/ zonas de proteção;
- Património edificado: imóveis classificados com zonas de proteção, zona especial de proteção, zona *non aedificandi*;
- Regime florestal;
- Marcos geodésicos, telecomunicações: centro radioelétrico e feixe hertziano;
- Infraestruturas: abastecimento de água, condutas adutoras, drenagem de águas residuais, emissários/ estação elevatória, estação de tratamento de águas residuais; rede viária: servidões rodoviárias (proposta de ligação VIAM e propostas de vias municipais); e rede elétrica com linhas de alta tensão (60 KV)

Prevê-se o disposto no art.º 9.º do regulamento do PDM.

2.7 | PERSPETIVAS DE FUTURO

Este capítulo pretende apresentar uma síntese e uma análise prospetiva desenvolvida ao nível da caracterização e do diagnóstico do território. Foi realizada uma análise SWOT, que envolve um conjunto de conceitos específicos e distintos entre si. As quatro letras que compõem a palavra **SWOT** significam: “S” *Strengths* (pontos fortes), “W” *Weaknesses* (pontos fracos), “O” *Opportunities* (oportunidades) e o “T” *Threats* (ameaças).

Este tipo de análise permite, de uma forma muito eficaz, identificar as **forças** e **fraquezas**, sendo uma forma de examinar as **oportunidades** e **ameaças** de determinada situação.

Os pontos fortes e os pontos fracos relacionam-se com as características intrínsecas, identificadas a partir de uma análise interna da área de estudo, implicando uma radiografia e dinâmica dos recursos existentes, bem como o inventário de pontos, que se classificam como sendo fortes ou fracos, consoante as potencialidades que apresentam, os seus problemas e se são considerados ou não como recurso relevante e de proveito.

As **oportunidades** e as **ameaças** envolvem, para além das características intrínsecas da área em estudo, as características extrínsecas, nomeadamente como a forma da envolvente pode influenciar positiva ou negativamente a área de intervenção proposta. Referem-se, ainda, à evolução previsível desta área e às características que podem tornar evidentes as condicionantes positivas e negativas resultantes da envolvente.

Em súpula, o recurso a este método de análise de dados dá-nos uma perspetiva de futuro para a definição de uma estratégia.

Neste contexto, de seguida é apresentada a análise SWOT realizada para a ARU Mafra, de acordo com a listagem anexa ao presente relatório dos pontos fortes e pontos fracos.

Pontos Fortes S	Pontos Fracos W
<ul style="list-style-type: none"> - Vila histórica de elevado valor patrimonial, não só pelo seu edificado, como pela concentração de equipamentos e infraestruturas de elevada importância. - Existência de espaços para afetar a atividades económicas, nomeadamente, turismo, indústria, comércio ou lazer. - O Município poderá constituir-se como entidade gestora da reabilitação, com capacidade qualificada e dotado de modernidade e simplificação de processos, como é o caso da plataforma geográfica - GeoMafra, que permite a partilha de informação e a comunicação entre o munícipe e a Câmara. 	<ul style="list-style-type: none"> - Degradação urbana e carência na dinamização de alguns espaços públicos, infraestruturas e edificado, sem se verificar a adaptação de espaços a pessoas com mobilidade reduzida. - Crise económica e a perda de vitalidade das atividades económicas existentes, nomeadamente ao nível do comércio local. - Proprietários com pouca motivação para reabilitar os imóveis e/ou deixam os seus prédios em ruína ou devolutos.
Oportunidades O	Ameaças T
<ul style="list-style-type: none"> - Promover a revitalização urbana, de forma sustentada e com o acesso a benefícios fiscais, simplificação de procedimentos administrativos, redução de taxas urbanísticas, apoios financeiros e acesso a linhas de crédito. - Proteção e valorização da identidade histórica e dos seus valores patrimoniais e culturais com a possibilidade de se efetuar um levantamento sistemático daqueles que devem ser protegidos. - Reabilitar tecidos urbanos degradados, tirando partido da sua capacidade de cumprir funções polarizadoras, aumentando a sua competitividade e atratividade no panorama do concelho e da região, contribuindo também para a revitalização do mercado imobiliário. - Melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade, mobilidade e de segurança. - Requalificar, modernizar e melhorar os espaços públicos, espaços verdes, infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva, de forma a promover o turismo de qualidade na ARU Mafra. - Município como parceiro ativo e dinamizador do processo, representando contenção de custos, aproveitamento do conhecimento, experiência técnica desenvolvida no âmbito do planeamento e gestão do território aliada à informação georreferenciada. - Fixação da população residente e das atividades económicas compatíveis, bem como introdução de novos usos que contribuam para suprir necessidades e também para promover a criação de emprego. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitações jurídicas e financeiras podem contribuir para uma adesão reduzida ao programa. - Pouca capacidade de resposta dos serviços para gerir o programa. - Dificuldade de modernizar os serviços, através da fraca adesão à consulta do portal geográfico, e a conseqüente integração da tecnologia SIG. - Alguma redução de receitas para o município.

Tabela 13 | Matriz SWOT.



Figura 45| Imagens de vistas aéreas.

Fonte| <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para se estabelecerem os princípios e os fundamentos da **estratégia de reabilitação urbana** para a ARU Mafra, apresentados no presente Programa Estratégico, foi perentória a caracterização e diagnóstico da área de intervenção, de modo a serem apreendidas as necessidades atuais.

Neste sentido, a estratégia de reabilitação urbana incide sobre os seguintes temas de reflexão:

- Os constrangimentos à reabilitação do edificado, quer sejam eles de gestão urbanística, de salvaguarda de valores patrimoniais ou da propriedade fundiária, quer sejam da falta de meios e iniciativa dos proprietários dos imóveis, das limitações jurídicas e financeiras à própria intervenção direta do município;
- O aumento significativo de obras de reabilitação, na economia regional, face a obras de construção nova e o crescente número de edifícios total ou parcialmente devolutos;
- As práticas e experiências que o Município implementou na reabilitação de áreas urbanas consolidadas;
- A necessidade de novas intervenções, resultantes da degradação do espaço público, das infraestruturas, do edificado, privado ou de uso público, ou das condições socioeconómicas dos residentes ou das atividades económicas instaladas;
- O acréscimo da procura de espaços a afetar ao turismo, cultura ou lazer, designadamente de serviços de hoteleira.

Partindo do princípio que a *comulatividade* de políticas significa um consenso alargado sobre a estratégia a prosseguir a longo prazo, a visão e os eixos estratégicos que se apresentam congregam um conjunto de projetos, representativos dos diferentes domínios de ação do atual Executivo Municipal, para quem a reabilitação é uma das prioridades.

Neste contexto, o **programa “Mafra Requalifica”**, desenvolvido pelo Município após a aprovação das áreas de reabilitação urbana, tem por objetivo promover, apoiar e incentivar o processo de regeneração urbana em todo o território do concelho de Mafra.

Para além de incentivos financeiros, benefícios fiscais e simplificação de procedimentos administrativos, o Município estabeleceu um conjunto de medidas para a prossecução do referido objetivo, através do envolvimento dos atores locais, designadamente no setor da construção civil.

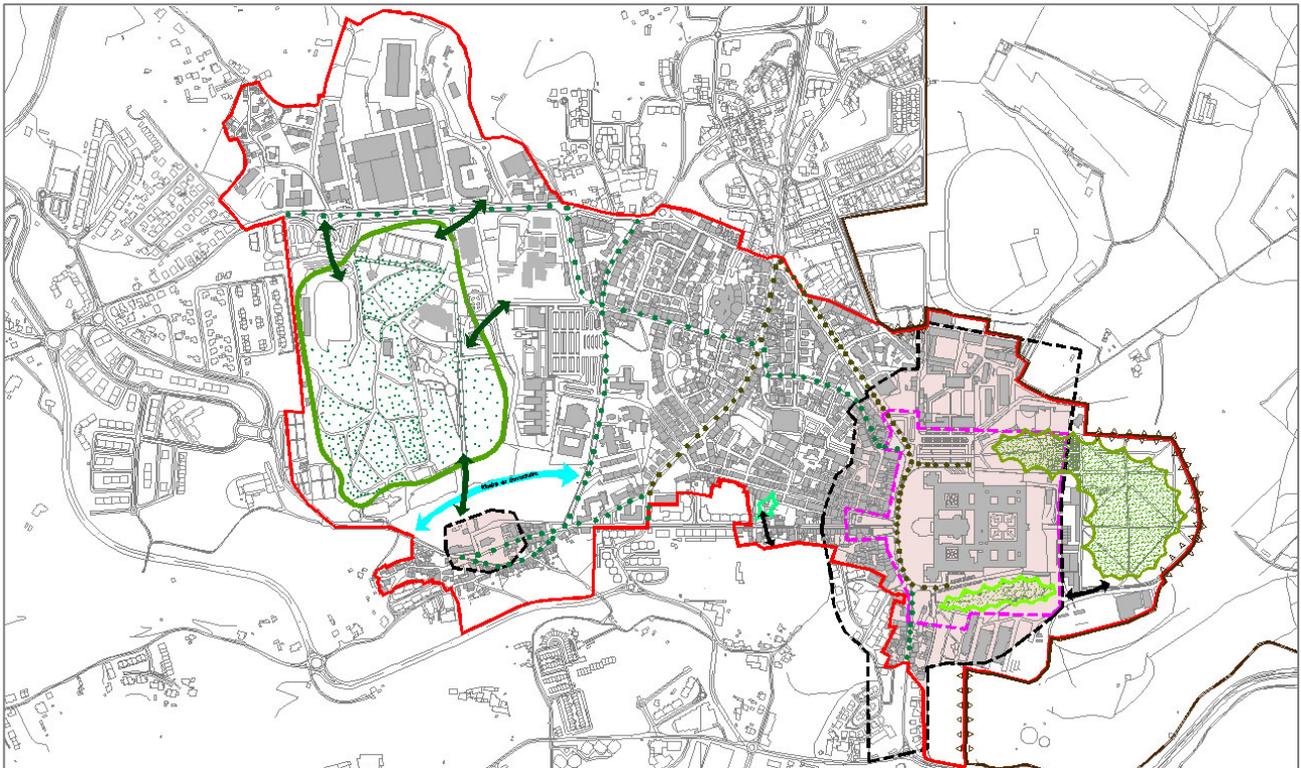
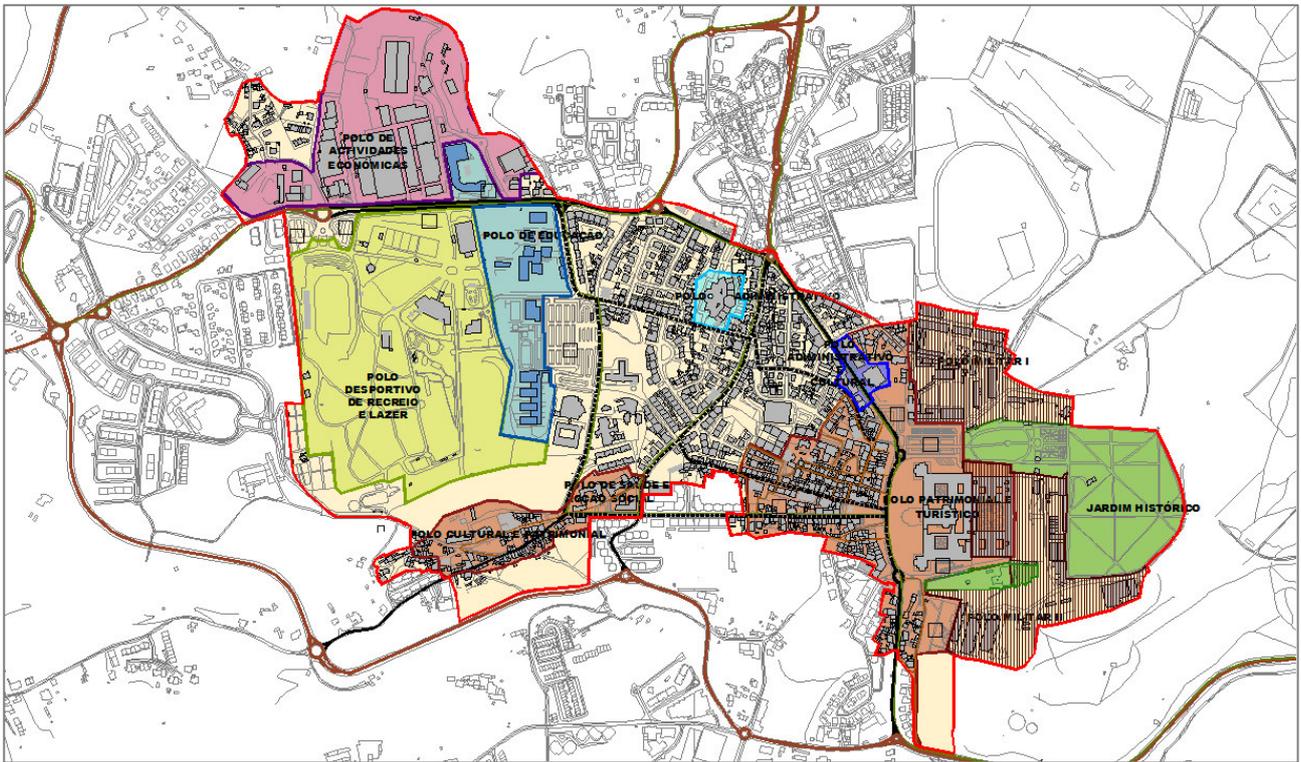


Figura 46| ARU Mafra – Modelo de Reabilitação: Estrutura Funcional e de Acessibilidades e Mobilidade e Estrutura Verde e de Espaço Público de Valor Patrimonial – ver peças desenhadas n.º 21 e 22.

3.1| VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU MAFRA

Tal como já foi anteriormente referido, a delimitação da ARU Mafra teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade e da oferta de emprego, mas também da oferta de turismo. Através da requalificação de elementos urbanos polarizadores de novas dinâmicas, será possível o aumento da competitividade e da atratividade no panorama do concelho e da região.

No pressuposto anterior, assume-se que o **Convento/ Palácio Nacional de Mafra e a Vila Velha correspondem ao cerne da estratégia de reabilitação urbana**, por serem elementos polarizadores de elevado valor patrimonial, classificados como Monumentos Nacionais e com importantes papéis na identidade do concelho.

Muito embora a frente do Convento/ Palácio Nacional tenha sido objeto de requalificação, torna-se premente a necessidade de intervenção na sua envolvente mais alargada.

Na zona da Vila Velha, a requalificação deverá ser mais profunda, quer pelas suas atuais condições de degradação urbana, quer por esta ter capacidade de cumprir funções mais polarizadoras, designadamente pela localização de imóveis de interesse patrimonial: Igreja de Santo André e envolvente; Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima; Jardins da Quinta da Cerca; antigo edifício da Santa Casa da Misericórdia; Quinta da Raposa; antigo edifício dos Serviços Municipalizados de Mafra; e Museu Raúl de Almeida.

Outros elementos urbanos polarizadores para a estratégia de reabilitação urbana correspondem aos seguintes: Biblioteca Municipal; atual Centro de Saúde; Parque Desportivo de Mafra; NEM; Zona Escolar; Largo Coronel Brito Gorjão; ruas Serpa Pinto e José Elias Garcia; avenidas 25 de Abril e Movimento das Forças Armadas.

Para além da requalificação dos elementos polarizadores, a visão estratégica para a reabilitação urbana da ARU Mafra assenta também em três pilares fundamentais:

- a. Ao Município compete a reabilitação dos equipamentos, infraestruturas e do espaço público, que tem um efeito indutor de investimento na reabilitação dos imóveis particulares, na medida em que qualifica espaço urbano;
- b. Aos particulares corresponde uma grande parte do volume de investimento na reabilitação dos imóveis que apresentam sinais de degradação;
- c. Ao mercado imobiliário compete impulsionar a oferta de imóveis para arrendamento ou venda em meio urbano.

Desta forma, a visão estratégica que se delineou para a ARU Mafra tem como pressuposto que os meios de financiamento devem assentar no investimento público, designadamente em parcerias entre o Município e a Administração Central, mas também no investimento privado, sendo o papel de cada um dos atores envolvidos fundamental para o sucesso da estratégia de reabilitação: **a reabilitação é um dever da Administração Central, Município e particulares.**



Figura 47| Vistas aéreas da Vila de Mafra.

Fonte| CMM



A visão estratégica para a ARU Mafra constitui um modelo de reabilitação, apresentado na figura anterior e conforme peças desenhadas n.º 21 e 22 anexas, e consiste no seguinte:

- a. Reformulação da Estrutura Funcional**, através da:
 - Reabilitação e requalificação do edificado na zona consolidada;
 - Salvaguarda, requalificação e renovação do polo patrimonial e cultural, constituído pelo Convento/ Palácio Nacional e zona envolvente e pela Vila Velha;
 - Promoção e requalificação dos jardins históricos;
 - Requalificação dos polos administrativos;
 - Promoção dos polos desportivo, de recreio e lazer e dos polos de educação;
 - Renovação do polo de saúde e ação social;
 - Integração e requalificação na Vila de Mafra dos polos militares;
 - Requalificação e promoção das áreas de atividades económicas na zona do NEM e envolvente.
- b. Reforço da Estrutura de Acessibilidades e Mobilidade**, através da qualificação dos eixos de circulação e da rede de transportes, da criação de parques de estacionamento, bem como da beneficiação a rede de circulação pedonal potencial;
- c. Salvaguarda, Requalificação e Promoção da Estrutura Verde**, através do seguinte:
 - Promoção dos jardins históricos, designadamente o Jardim do Cerco e o Jardim da Alameda, e renovação do Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V;
 - Promoção do Parque Desportivo Municipal, através da melhoria da sua acessibilidade e ligação à Vila de Mafra e do reforço da arborização, de modo a permitir a salvaguarda das zonas relvadas e diminuição dos dispêndios na sua manutenção;
 - Reforço e criação de corredores verdes, associados à arborização dos eixos viários principais, à conexão entre os jardins históricos e entre a ribeira da Borracheira e a Vila Velha;
- d. Valorização do Espaço Público de Valor Patrimonial**, através da beneficiação das zonas de proteção envolventes aos Monumentos Nacionais, o Convento/ Palácio Nacional e a Igreja da Vila Velha e da requalificação e integração do muro da Tapada em meio urbano.

Com a visão estratégica para a ARU Mafra e com o envolvimento dos atores locais, sobretudo os particulares dos imóveis privados, pretende-se uma Vila dinâmica e viva, de elevada competitividade e atratividade num contexto concelhio e regional, que possa assumir o papel de “**Mafra com mais Vida**”.

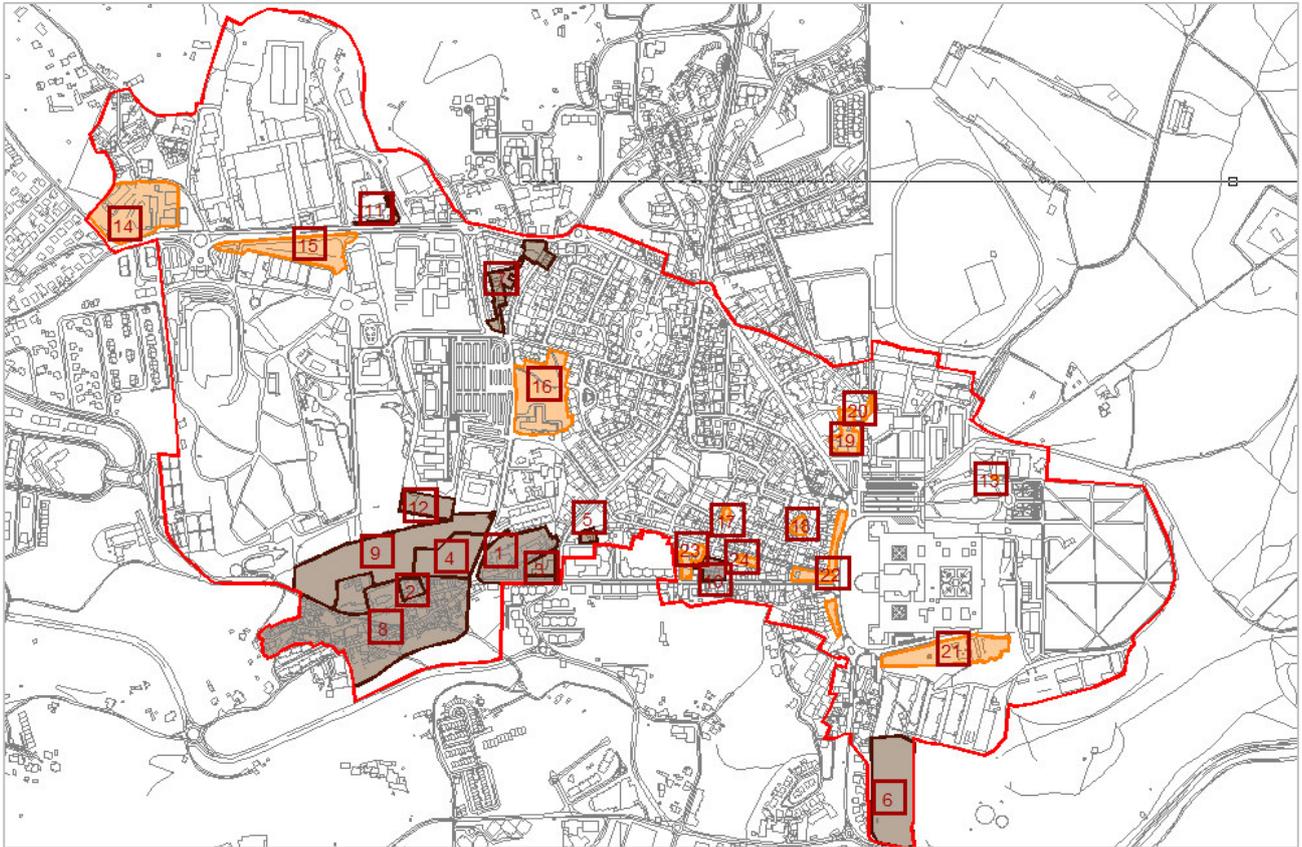


Figura 48| ARU Mafra – Projetos Estruturantes e Outros projetos de requalificação – Peça desenhada n.º 24.

3.2| EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

A visão estratégica para a ARU Mafra assenta num conjunto de eixos estratégicos de intervenção definidos pelo Município, centrados em domínios fundamentais para a afirmação de “Mafra com mais Vida”, no que respeita à qualidade do espaço urbano, em termos ambientais e paisagísticos, à diversidade sociocultural, ao desenvolvimento económico e à criação de emprego, à afirmação dos valores patrimoniais e à promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer.

Assim, os eixos estratégicos de intervenção podem sintetizar-se nos seguintes conceitos, para os quais serão desenvolvidos projetos estruturantes e outros projetos de requalificação:

- a. **Valorização do ambiente urbano e paisagem urbana**, permitindo a revitalização das áreas consolidadas e recorrendo à qualificação dos espaços públicos;
- b. **Reabilitação, regeneração física e reconversão do edificado**, de modo a reabilitar e rejuvenescer a vila, aumentar a coesão social, atrair novas famílias e fixar empresas e emprego;
- c. **Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, promovendo a reutilização e adaptação do edificado existente e aumentando a qualidade ambiental dos espaços urbanos;
- d. **Valorização do património** como fator de identidade, diferenciação e competitividade regional e nacional, mantendo a memória da Vila e restaurando o património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- e. **Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público**, de modo a assumir a requalificação e valorização para equipamentos coletivos e espaços de uso público que possam integrar a componente verde vegetal, para melhoria da qualidade do ambiente urbano.

3.3 | PROJETOS DE INTERVENÇÃO PARA A ARU MAFRA

Face aos eixos estratégicos de intervenção apresentados anteriormente para a ARU Mafra, os **projetos estruturantes**, bem como os **outros projetos de requalificação** enquadram-se na visão “Mafra com mais Vida” e identificam-se no quadro seguinte, na peça desenhada n.º 23 (do PRJ.1 ao PRJ.24) e nas fichas de projeto anexas ao presente Programa.

Identificação	Descrição	Área (m²)
Projetos Estruturantes		
ORU.MFR.PRJ.1	Espaço Público da Envolvente à Quinta da Raposa	4.325*
ORU.MFR.PRJ.2	Lar Residencial – Centro de Formação Social	980**
ORU.MFR.PRJ.3	<i>Business Factory</i> / Enfrente/ Junta de Freguesia de Mafra	1.680**
ORU.MFR.PRJ.4	Unidade de Saúde de Mafra	3.000**
ORU.MFR.PRJ.5	Museu Raúl de Almeida	1.800**
ORU.MFR.PRJ.6	Parque Intermodal – Alto da Vela	15.245**
ORU.MFR.PRJ.7	Espaço Público do Bairro Azul	4.525*
ORU.MFR.PRJ.8	Espaço Público Envolvente à Vila Velha	15 618
ORU.MFR.PRJ.9	Espaço Envolvente à Vila Velha	24 120
ORU.MFR.PRJ.10	Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto	1.900**
ORU.MFR.PRJ.11	Parque de Estacionamento da Escola Hélia Correia	600*
ORU.MFR.PRJ.12	Associação para Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas	3.900**
Outros Projetos de Requalificação		
ORU.MFR.PRJ.13	Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco “Casa de Chá”	80*
ORU.MFR.PRJ.14	Espaço Multiusos	2.500**
ORU.MFR.PRJ.15	Estacionamento de Apoio ao Parque Desportivo	7.600**
ORU.MFR.PRJ.16	Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente	13.700**
ORU.MFR.PRJ.17	Antigo Edifício das Finanças	1.260*
ORU.MFR.PRJ.18	Espaço Público da “Travessa do Poço do Rei”	780**
ORU.MFR.PRJ.19	Frente Norte do Terreiro D. João V	3.000*
ORU.MFR.PRJ.20	Envolvente ao Largo da Rua Moreira	25*
ORU.MFR.PRJ.21	Jardim da Alameda	9.300*
ORU.MFR.PRJ.22	Ocupação do Espaço Público – Praça da República	4.760*
ORU.MFR.PRJ.23	Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V	1.400*
ORU.MFR.PRJ.24	Mercado Municipal	485**
ORU.MFR.PRJ.25	Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados	1.406.982

* – Corresponde à área de intervenção sujeita ao projeto de intervenção;

** – Corresponde à área de construção relativa ao projeto de intervenção.

Tabela 14| Projetos integrados na estratégia de reabilitação urbana, conforme fichas de projeto.

ORU.MFR.PRJ.1: Espaço Público da Envolvente à Quinta da Raposa
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e paisagem urbana



Figura 49| Projeto estruturante 1 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reestruturação do espaço público e a reformulação do logradouro ao complexo da Quinta da Raposa, de modo a:

- Promover e melhorar o “ambiente social”;
- Regularizar a rede viária e o estacionamento;
- Requalificar o espaço público da Vila Velha e sua integração na envolvente;
- Promover o desenvolvimento de uma praça que englobe o complexo da Quinta da Raposa e o antigo edifício dos serviços municipalizados de Mafra – ORU.PRJ.03;
- Demolir o edificado devoluto para reestruturação da futura praça.

ORU.MFR.PRJ.2: Lar Residencial – Centro de Formação Social
Eixo e. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 50| Projeto estruturante 2 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reabilitação de edifício existente, antigo lar de idosos da Santa Casa da Misericórdia, a destinar a centro de cuidados continuados, de modo a:

- Demolir o edificado existente no logradouro, que se apresenta em avançado estado de degradação;
- Manter a fachada principal, melhorando as condições de habitabilidade do edifício existente, através da criação de novos espaços e do redimensionamento e ampliação dos espaços existentes, conferindo assim melhores condições e qualidade de serviço à população;

- Promover a dinamização do centro histórico, através da reabilitação deste equipamento de âmbito social que assegura, igualmente, a reintrodução de capital humano nesta zona.

ORU.MFR.PRJ.3: Business Factory/ Enfrente/ Junta de Freguesia
Eixo c. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 51| Projeto estruturante 3 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reabilitação do antigo edifício dos Serviços Municipalizados de Mafra para localização da Junta de Freguesia de Mafra, do ENFRENTÉ e do BUSINESS FACTORY “Ninho de Empresas”, permitindo a:

- Manutenção do edifício existente, em termos da linguagem arquitetónica e sua volumetria;
- Melhoria da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada;
- Ocupação e organização dos espaços interiores, de acordo com os serviços prestados.

ORU.MFR.PRJ.4: Unidade de Saúde Mafra Norte
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana



Figura 52| Projeto estruturante 4 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a construção de um equipamento de saúde para instalação de duas unidades de saúde familiar, para 15.000 e 25.000 utentes, e de uma unidade de atendimento permanente, garantindo:

- Um módulo polivalente, com cuidados continuados e prestação de cuidados médicos, no âmbito da psicologia, inaloterapia, podologia e, ainda, da assistência social.
- Um serviço de atendimento permanente;
- Um edifício moderno e inovador, reflexo da reforma de saúde em curso para cuidados de saúde primários, com impacto na comunidade, promovendo a melhoria nos cuidados a prestar à população, de modo confortável e confiável, num quadro de racionalidade de investimento e com particular atenção à sua sustentabilidade como edifício e equipamento de saúde.

ORU.MFR.PRJ.5: Museu Raúl de Almeida

Eixo c. Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer



Figura 53| Projeto estruturante 5 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se intervir no edifício da antiga cadeia de Mafra e atual Museu Municipal Professor Raúl de Almeida, garantindo a:

- Preservação do edifício existente, sobretudo no que respeita a linguagem arquitetónica, número de pisos e a volumetria – com cerca de 393 m²;
- Ampliação do edifício existente de forma a promover a complementaridade e harmonia arquitetónica entre os dois blocos – com cerca de 1.406 m².

ORU.MFR.PRJ. 6: Parque Intermodal – Alto da Vela
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana



Figura 54| Projeto estruturante 6 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a construção de um parque de estacionamento intermodal no Alto da Vela, a sul do Palácio Nacional de Mafra, garantindo a:

- Implementação de uma solução de estacionamento para automóveis ligeiros, autocaravanas, autocarros de turismo, motociclos e bicicletas, bem como um interface das carreiras dos autocarros;
- Ligação viária entre a variante Sul de Mafra e pedonal entre o parque de estacionamento adjacente e a Av. Movimento das Forças Armadas;
- Integração na envolvente, através da manutenção das características morfológicas da zona.

ORU.MFR.PRJ.7: Espaço Público do Bairro Azul
Eixo e. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 55| Projeto estruturante 7 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reabilitação do espaço público envolvente ao Bairro Social, de forma a melhorar a imagem urbana desta centralidade, garantindo a:

- Interligação com os equipamentos existente na envolvente, designadamente o conjunto de escolas, a Casa do Povo e o parque intermodal;
- Reforço da centralidade, através da promoção de condições de conforto e atratividade, que melhorem a estadia neste espaço;
- Reabilitação da zona central e sul do quarteirão e criação de uma nova praça ampla, destinada à promoção da atividade física ao ar livre, situada no lote do antigo edifício da GNR de Mafra.

ORU.MFR.PRJ.8: Espaço Público da Envolvente à Vila Velha

Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana

Eixo d. Valorização do património



Figura 56| Projeto estruturante 8 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reabilitação e requalificação do espaço público envolvente à Vila Velha, de forma a melhorar a imagem urbana desta centralidade, de modo a:

- Promover e melhorar o “ambiente social”;
- Regularizar a rede viária e o estacionamento;
- Melhorar a acessibilidade pedonal no interior da Vila Velha;
- Reabilitar infraestruturas;
- Requalificar a envolvente da Igreja de Santo André – Monumento Nacional;
- Promover a criação de zonas de miradouro, com a integração de vista sobre a envolvente, usufruindo da característica topográfica do local.

ORU.MFR.PRJ.9: Espaço Público da Envolvente à Vila Velha
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana
Eixo d. Valorização do património



Figura 57 | Projeto estruturante **9** – ficha de projeto.

Fonte | CMM

Pretende-se a requalificação do espaço livre envolvente à Vila Velha, de modo a melhorar o enquadramento deste espaço nesta centralidade, de modo a:

- Promover e melhorar o “ambiente social”;
- Melhorar a acessibilidade pedonal;
- Requalificar o espaço livre envolvente à Vila Velha e sua integração;
- Arranjo paisagístico junto à linha de água e acesso ao Parque Desportivo.

ORU.MFR.PRJ.10: Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana



Figura 58 | Projeto estruturante **10** – ficha de projeto.

Fonte | CMM

Pretende-se a construção de um parque de estacionamento no centro da Vila de apoio aos serviços/ comércio e habitações existente, garantindo a:

- Implementação de uma solução de estacionamento para automóveis ligeiros de apoio ao centro da Vila, que possibilite a promoção das atividades económicas existentes;
- Integração na envolvente, através da manutenção das características morfológicas da zona.

ORU.MFR.PRJ.11: Parque de Estacionamento e Acesso Viário à Escola Hélia Correia
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana



Figura 59| Projeto estruturante 11 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a construção de um parque de estacionamento de apoio à Escola Básica EB1 Hélia Correia, garantindo a:

- Implementação de uma solução de estacionamento para automóveis ligeiros e autocarros escolares, que permita o acesso à entrada e saída de alunos, de forma segura.
- Integração na envolvente existente e ligação à Av. Francisco Sá Carneiro.

ORU.MFR.PRJ.12: Associação para a Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Mafra

Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana

Eixo e. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 60| Projeto estruturante 12 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a aplicação do edificado existente para melhorar a resposta dos serviços de apoio prestado pela Associação, garantindo a:

- Construção de um novo bloco para alojamento dos utentes;
- Integração com o edificado existente, sobretudo no que respeita ao número de pisos e volumetria.

ORU.MFR.PRJ.13: Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco
Eixo c. Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer



Figura 61| Outros Projetos de Requalificação **13** – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a requalificação do edifício de apoio ao Jardim do Cerco, de modo a:

- Promover a utilização do Jardim do Cerco e melhorar os serviços oferecidos aos utilizadores;
- Efetuar alteração de uso dos edifícios existentes;
- Enquadramento harmonioso da futura utilização no Jardim.

ORU.MFR.PRJ.14: Espaço Multiusos
Eixo a. Valorização do ambiente urbano e da paisagem urbana



Figura 62| Outros Projetos de Requalificação **14** – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a construção de um equipamento para a promoção de atividades culturais, económicas e sociais, de modo a:

- Promover a afirmação de Mafra como centralidade, que assegure a sua projeção num contexto regional e nacional;
- Construir um edifício inovador e emblemático que constitua um Centro de Exposições e Congressos;
- Assegurar a integração na envolvente existente e ligação à Av. Francisco Sá Carneiro.

ORU.MFR.PRJ.15: Estacionamento de apoio ao Parque Desportivo Municipal
Eixo e. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 63| Outros Projetos de Requalificação 15 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a construção de um parque de estacionamento de apoio ao Parque Desportivo Municipal, garantindo a:

- Implementação de uma solução de estacionamento para automóveis ligeiros e autocarros escolares de apoio ao Parque Desportivo Municipal, que permita o acesso aos equipamentos existentes.
- Integração na envolvente existente e ligação à Av. Francisco Sá Carneiro.

ORU.MFR.PRJ.16: Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente
Eixo d. Valorização do património
Eixo e. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 64| Outros Projetos de Requalificação 16 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a regeneração urbana da zona do atual Centro de Saúde de Mafra e da zona envolvente não ocupada, com os seguintes objetivos:

- Afirmação da Vila de Mafra como uma centralidade;
- Estruturação da malha urbana face à melhoria do ambiente urbano da Vila.
- Melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade.
- Integração na malha urbana consolidada envolvente.

ORU.MFR.PRJ.17: Antigo Edifício das Finanças

Eixo e. Promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público



Figura 65| Outros Projetos de Requalificação **17** – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reabilitação do antigo edifício da Finanças para localização de diversos serviços da Câmara Municipal, nas áreas da ação social, da cultura e do turismo, para além do Gabinete de Apoio Local, do Gabinete de Inserção Profissional e da Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Mafra, garantindo a:

- Manutenção do edifício existente, em termos da linguagem arquitetónica e sua volumetria;
- Melhoria da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada;
- Ocupação e organização dos espaços interiores, de acordo com os serviços a prestar aos munícipes.

ORU.MFR.PRJ.18: Espaço Público da Travessa do Poço do Rei

Eixo d. Valorização do património



Figura 66| Outros Projetos de Requalificação **18** – conforme ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a reabilitação do espaço público da Travessa do Poço do Rei, de forma a melhorar a imagem urbana desta centralidade, garantindo:

- Reforço da centralidade, através da promoção de condições de conforto e atratividade, que melhorem a estadia e o atravessamento deste espaço;

- Melhoria do ambiente urbano do centro da Vila;
- Elevação das condições de mobilidade e acessibilidade;
- Promoção do potencial turístico-cultural deste espaço e da sua ligação ao Palácio/Convento;
- Criação de um largo que permita a interligação à malha urbana existente na envolvente;
- Reabilitação do edificado existente envolvente ao futuro largo.

ORU.MFR.PRJ.19: Frente Norte do Terreiro D. João V

Eixo d. Valorização do património



Figura 67| Outros Projetos de Requalificação 19 – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a regeneração urbana da zona norte envolvente ao Terreiro D. João V, visando a:

- Promoção da afirmação da Vila de Mafra como uma centralidade;
- Melhoria do ambiente urbano da Vila e das condições de acessibilidade e mobilidade;
- Promoção do potencial turístico-cultural deste espaço e da sua ligação ao Palácio/Convento;
- Construção de um edifício inovador e emblemático, integrado na malha urbana consolidada envolvente.

ORU.MFR.PRJ.20: Envolvente ao Largo da Rua Moreira
Eixo d. Valorização do património



Figura 68 | Outros Projetos de Requalificação 20 – ficha de projeto.

Fonte | CMM

Pretende-se a reabilitação do espaço público do largo, de forma a melhorar a imagem urbana, garantindo a:

- Promoção de condições de conforto e atratividade, que melhorem a estadia e o atravessamento deste espaço;
- Melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;
- Integração e valorização do muro da Tapada na definição da envolvente do largo.

ORU.MFR.PRJ.21: Jardim da Alameda
Eixo c. Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer



Figura 69 | Outros Projetos de Requalificação 21 – ficha de projeto.

Fonte | CMM

Pretende-se a requalificação do Jardim Histórico da Alameda, de modo a melhorar a imagem urbana desta centralidade e sua qualidade arbórea, garantindo:

- Reforço da centralidade, através da promoção de condições de conforto e atratividade, que melhorem a estadia deste espaço;
- Promoção do potencial turístico-cultural deste espaço e da sua ligação ao Palácio/Convento;
- Melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;
- Requalificação do património arbóreo existente e a promover, assim como a reestruturação das zonas ajardinadas.

ORU.MFR.PRJ.22: Ocupação do Espaço Público do Terreiro/ Praça da República
Eixo c. Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer
Eixo d. Valorização do património



Figura 70| Outros Projetos de **22** – ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a requalificação do espaço público em frente ao Convento/ Palácio Nacional de Mafra, para:

- Melhorar o ambiente urbano do centro da Vila;
- Promover a organização dos núcleos de esplanadas existentes;
- Promover o potencial turístico-cultural do Terreiro D. João V.

ORU.MFR.PRJ.23: Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V
Eixo d. Valorização do património



Figura 71| Outros Projetos de Requalificação **23** – conforme ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a requalificação do Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V com integração com o edifício existente, garantindo:

- Reforço da centralidade, através da promoção de condições de conforto e atratividade, que melhorem a estadia neste espaço;
- Promoção do potencial turístico-cultural deste espaço;
- Melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;
- Requalificação do património edificado existente e redefinição das zonas de estadia, ajardinadas e/ou arborizadas.

ORU.MFR.PRJ.24: Mercado Municipal de Mafra
Eixo d. Valorização do património



Figura 72| Outros Projetos de Requalificação **24** – conforme ficha de projeto.

Fonte| CMM

Pretende-se a requalificação do Mercado Municipal de Mafra, garantindo a:

- Manutenção do edifício existente, em termos da linguagem arquitetónica e sua volumetria;
- Melhoria da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada;
- Modernização e reorganização dos espaços exteriores.

ORU.MFR.PRJ.25: PLATAFORMA COLABORATIVA COM OS PARTICULARES DOS IMÓVEIS PRIVADOS
Eixo b. Reabilitação, regeneração física e reconversão do edificado
Eixo d. Valorização do património



Figura 73 | Plataforma Colaborativa.

Fonte | CMM

Considerando que o portal geográfico GeoMafra é um instrumento de apoio à gestão do território que permite, através do recurso à utilização de novas tecnologias, o armazenamento, a organização e a análise de informação gráfica e alfanumérica, foi desenvolvido um site com a designação “Requalificação Urbana”.

Esta ferramenta, utilizada pelos serviços e disponível aos munícipes através do portal geográfico (<http://sig.cm-mafra.pt/portatgeografico/>) permitirá aceder a toda a informação georreferenciada da ARU Mafra, onde o particular poderá consultar a caracterização do seu imóvel, fomentando a colaboração com os diversos atores locais.



4| OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE MAFRA

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) definida para a ARU Mafra assenta no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e permitirá o desenvolvimento da visão estratégica “Mafra mais Vida”, assente num conjunto de eixos estratégicos, pelo que se apresenta o seguinte instrumento de programação de ação territorial: modalidade, prazos de execução, estimativas de investimento e fontes de financiamento, bem como modelo de gestão e execução.

4.1| MODALIDADE DA ORU

A operação a desenvolver na ARU Mafra corresponde a uma **ORU Sistemática**, uma vez que a estratégia de reabilitação urbana apresentada define ações integradas no tecido urbano.

De acordo com o art.º 8.º do RJRU, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, uma ORU sistemática corresponde a uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

Importa referir que, de acordo com o art.º 54.º do RJRU, os **instrumentos de execução de política urbana previstos são bastante mais amplos no caso das ORU sistemáticas** face às ORU simples. Constituição de servidões, procedimento de expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade são instrumentos de execução interditos nas ORU simples, mas que poderão ser utilizados para a implementação da ORU Sistemática da ARU Mafra.

Conforme o n.º 1 do art.º 20.º, do mesmo regime jurídico, a **ORU Sistemática da ARU de Mafra** vigorará pelo prazo estabelecido de 15 anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2016 a 2031. Tal prazo não poderá ser prorrogado, uma vez que, de acordo com o referido artigo, este corresponde ao âmbito temporal máximo admitido para a vigência das ORU.

Para a concretização integral da **ORU Sistemática** deverá ser promovido um programa de monitorização para avaliação da prossecução dos eixos estratégicos e do grau de execução dos projetos de intervenção, bem como ser ponderada a possibilidade de desenvolvimento de regulamentos municipais para as áreas de valor patrimonial.

4.2 | PRAZO DE EXECUÇÃO

Para o desenvolvimento dos projetos de intervenção ao longo do prazo de execução definido de 2016 a 2031, define-se uma programação por triénio, conforme tabela seguinte e de acordo com os seguintes critérios:

- **1.º Triénio:** projetos a concretizar a curto prazo;
- **2.º Triénio:** projetos a concretizar a curto/ médio prazo;
- **3.º Triénio:** projetos a concretizar a médio prazo;
- **4.º Triénio:** projetos a concretizar a médio/ longo prazo;
- **5.º Triénio:** projetos a concretizar a longo prazo.

Identificação	Descrição	Prazo de Execução				
		1.º Triénio	2.º Triénio	3.º Triénio	4.º Triénio	5.º Triénio
Projetos Estruturantes						
ORU.MFR.PRJ.1	Espaço Público da Envolvente à Quinta da Raposa					
ORU.MFR.PRJ.2	Lar Residencial – Centro de Formação Social					
ORU.MFR.PRJ.3	Business Factory/ Enfrente/ Junta de Freguesia de Mafra					
ORU.MFR.PRJ.4	Unidade de Saúde de Mafra					
ORU.MFR.PRJ.5	Museu Raúl de Almeida					
ORU.MFR.PRJ.6	Parque Intermodal – Alto da Vela					
ORU.MFR.PRJ.7	Espaço Público do Bairro Azul					
ORU.MFR.PRJ.8	Espaço Público Envolvente à Vila Velha					
ORU.MFR.PRJ.9	Espaço Envolvente à Vila Velha					
ORU.MFR.PRJ.10	Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto					
ORU.MFR.PRJ.11	Parque de Estacionamento da Escola Hélia Correia					
ORU.MFR.PRJ.12	Associação para Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas					
Outros Projetos de Requalificação						
ORU.MFR.PRJ.13	Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco “Casa de Chá”					
ORU.MFR.PRJ.14	Espaço Multiusos					
ORU.MFR.PRJ.15	Estacionamento de Apoio ao Parque Desportivo					
ORU.MFR.PRJ.16	Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente					
ORU.MFR.PRJ.17	Antigo Edifício das Finanças					
ORU.MFR.PRJ.18	Espaço Público da “Travessa do Poço do Rei”					
ORU.MFR.PRJ.19	Frente Norte do Terreiro D. João V					
ORU.MFR.PRJ.20	Envolvente ao Largo da Rua Moreira					
ORU.MFR.PRJ.21	Jardim da Alameda					
ORU.MFR.PRJ.22	Ocupação do Espaço Público – Praça da República					
ORU.MFR.PRJ.23	Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V					
ORU.MFR.PRJ.24	Mercado Municipal					
ORU.MFR.PRJ.25	Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados					

Tabela 15 | Prazo de execução dos projetos de intervenção por triénio.



4.3| ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO

A implementação dos projetos de intervenção que consubstanciam a visão estratégica para a presente operação de reabilitação urbana – “Mafra com mais Vida” – tem um custo associado a uma estimativa de investimento.

A estimativa global de investimento para implementação da estratégia corresponde ao total das intervenções realizadas pelo Município e pelos particulares, mas sujeita à necessária aferição após desenvolvimento dos projetos, **não sendo considerada vinculativa.**

Os valores estimados para os projetos de intervenção ORU.MFR.PRJ.1 a ORU.MFR.PRJ.24, apresentados na tabela seguinte, correspondem apenas ao cálculo unitário por metro quadrado de construção, sem IVA, e para o edificado ou espaço público, desenvolvido em função de duas variáveis: os custos médios de construção e o tipo de intervenção pretendida. Para alguns destes projetos foram consultados os valores estimados no âmbito do **Plano de Ação de Regeneração Urbana** (setembro de 2015).

Para os imóveis particulares, numerados 948, conforme ORU.MFR.PRJ.25 – Plataforma Colaborativa, o valor estimado foi desenvolvido em função do estado de conservação do edificado, à presente data, do tipo de intervenção necessária, por forma a garantir a melhoria dos níveis de habitabilidade e segurança, e dos custos médios de construção.

Estado de conservação	Tipo de intervenção	Custo médio (€/ m ²)
Excelente, bom ou em obra	Sem necessidade de intervenção.	-
Médio	Intervenção ligeira: Intervenção ligeira de manutenção das fachadas e coberturas.	€ 250
Mau	Intervenção média: Intervenção nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, designadamente cozinhas e instalações sanitárias.	€ 450
Péssimo	Grande intervenção: Construção nova ou intervenção na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas.	€ 700

Tabela 16| Custo médio, sem IVA, por estado de conservação e tipo de intervenção.

Valores de investimento (€)	N.º Edificado Total	
Sem necessidade de investimento	229	24%
<50.000 €	307	32%
[50.001 € a 100.000 €]	179	19%
[100.001 € a 200.000 €]	122	13%
[200.001 € a 300.000 €]	56	6%
> 300.001 €	53	6%

Tabela 17| Estimativa de investimento, sem IVA, dos imóveis particulares.



Para os projetos de intervenção a desenvolver na estratégia de reabilitação, define-se a seguinte estimativa de custos:

Identificação	Descrição	Estimativa (€)	Entidades Envolvidas
Projetos Estruturantes			
ORU.MFR.PRJ.1	Espaço Público da Envolvente à Quinta da Raposa	235.021	CMM
ORU.MFR.PRJ.2	Lar Residencial – Centro de Formação Social	2.000.000	CMM; S. C. Miseric.
ORU.MFR.PRJ.3	Business Factory/ Enfrente/ Junta de Freguesia de Mafra	650.000	CMM; JF Mafra
ORU.MFR.PRJ.4	Unidade de Saúde de Mafra	2.500.000	CMM; ARS-LVT
ORU.MFR.PRJ.5	Museu Raúl de Almeida	1.100.000	CMM; DGPC
ORU.MFR.PRJ.6	Parque Intermodal – Alto da Vela	460.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.7	Espaço Público do Bairro Azul	150.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.8	Espaço Público Envolvente à Vila Velha	937.068	CMM
ORU.MFR.PRJ.9	Espaço Envolvente à Vila Velha	482.400	CMM
ORU.MFR.PRJ.10	Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto	300.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.11	Parque de Estacionamento da Escola Hélia Correia	60.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.12	Associação para Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas	2.730.000	APERCIM
Outros Projetos de Requalificação			
ORU.MFR.PRJ.13	Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco “Casa de Chá”	70.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.14	Espaço Multiusos	2.500.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.15	Estacionamento de Apoio ao Parque Desportivo	152.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.16	Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente	500.000	S. C. Misericórdia
ORU.MFR.PRJ.17	Antigo Edifício das Finanças	630.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.18	Espaço Público da “Travessa do Poço do Rei”	62.500	CMM
ORU.MFR.PRJ.19	Frente Norte do Terreiro D. João V	2.000.000	Privados
ORU.MFR.PRJ.20	Envolvente ao Largo da Rua Moreira	10.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.21	Jardim da Alameda	186.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.22	Ocupação do Espaço Público – Praça da República	10.000	CMM; Privados
ORU.MFR.PRJ.23	Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V	50.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.24	Mercado Municipal	300.000	CMM
ORU.MFR.PRJ.25	Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados	13.452.100	Privados; CMM

Tabela 18 | Estimativas de investimento, sem IVA, dos projetos de intervenção.

4.4 | FONTES DE FINANCIAMENTO

Com vista à implementação do Programa Estratégico apresenta-se uma estrutura de financiamento, com base no contexto económico-financeiro e jurídico atual. No entanto, e uma vez que, no programa de execução desenvolvido anteriormente, os projetos de intervenção serão implementados a médio e longo prazo, efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor, as quais poderão vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

No pressuposto anterior, as fontes de financiamento possíveis contemplam incentivos municipais, Portugal 2020 e outros incentivos de financiamento.

a. Incentivos municipais

“Mafra Requalifica”: O Município, assumindo-se como entidade dinamizadora da requalificação do concelho, prevê os seguintes incentivos;

- Incentivo financeiro para restauro, limpeza e recuperação de alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos proprietários dos prédios com licenças de autorização emitidas há mais de 10 anos;
- Isenção de taxas de ocupação de via pública, por motivos de obras e das respetivas taxas administrativas, quando se tratar da pintura das fachadas dos prédios urbanos, sem alteração de fachadas ou cores, ou reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas;
- Redução nas taxas municipais de urbanismo, no âmbito do Programa Municipal de Apoio à Família e em função do número de dependentes, para construção ou remodelação de habitação própria;
- Descontos nos materiais de construção através de parcerias com empresas do setor da construção civil;
- Incentivo financeiro através de uma linha de crédito específica com a Caixa de Crédito Agrícola, designadamente financiamento até 100% do valor das obras, prazo de empréstimo até 40 anos, *spread* de 3% a 3,5%, período de carência de capital até 12 meses e redução de 50% da comissão de avaliação.

b. Portugal 2020 – acordo de parcerias até 2020

O acordo de parceria 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal.

Destes fundos comunitários disponíveis para os próximos anos, salienta-se o Eixo Temático 4, referente à Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, o qual tem como principais prioridades de investimento, por um lado, a concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, e, por outro, a promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todo o território, nomeadamente, as zonas urbanas.

Também relevante para a estratégia de reabilitação urbana é o Eixo Temático 6 relativo à preservação do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos.

Importa ainda referir o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. Estes apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis, sendo cofinanciáveis às seguintes operações, em áreas de reabilitação urbana, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidas pelos municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

c. Outros incentivos de financiamento

Programa Life+ 2014 – 2020, constituído pelos subprogramas: Ambiente e Ação Climática. O programa LIFE contribuirá para o desenvolvimento sustentável e para a consecução dos objetivos e metas da Estratégia Europeia 2020, o 7.º Programa de Ação em matéria de Ambiente e outras estratégias e planos relevantes da UE em matéria de ambiente e clima.

O subprograma ambiente tem três domínios prioritários: o ambiente e eficiência dos recursos, a natureza e biodiversidade e a governação e informação em matéria de ambiente. O subprograma relativo à ação climática prevê os domínios mitigação das alterações climáticas, adaptação às alterações climáticas e governação e informação em matéria de clima.

Fundo JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) como instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Council of Europe Development Bank que se constitui como forma inovadora de aplicar os fundos estruturais comunitários disponíveis aos Estados membros, a favor de projetos inseridos em intervenções integradas de desenvolvimento urbano.

Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE), para promoção da proteção ambiental e a segurança energética com uma relação custo-benefício favorável. A estimativa da poupança induzida pelo PNAEE até 2016 é de 1501 ktep (em energia final), correspondente a uma redução do consumo energético de aproximadamente 8,2% relativamente à média do consumo verificada no período entre 2001 e 2005, o que se aproxima da meta indicativa definida pela União Europeia de 9% de poupança de energia até 2016.

Fundos Ambientais promovidos pela Agência Portuguesa do Ambiente e que correspondem aos seguintes:



- **Fundo Português do Carbono**, o qual se destina a apoiar a transição para uma economia resiliente, competitiva e de baixo carbono, através do financiamento ou cofinanciamento de medidas que contribuam para o cumprimento dos compromissos do Estado Português no âmbito do Protocolo de Quioto e de outros compromissos internacionais e comunitários na área das alterações climáticas;
- **Fundo de Proteção dos Recursos Hídricos**, com a missão de contribuir para a utilização racional e para a proteção dos recursos hídricos, através da afetação de recursos a projetos e investimentos necessários ao seu melhor uso;
- **Fundo de Intervenção Ambiental**, com o objetivo de financiar iniciativas de prevenção e reparação de danos a componentes ambientais naturais ou humanas, sejam eles resultantes da ação humana ou produto das forças da natureza, que exijam uma intervenção rápida ou para os quais se não possam mobilizar outros instrumentos jurídicos e financeiros.

4.5 | APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Da aprovação da delimitação da ARU Mafra, através da deliberação da Assembleia Municipal, publicada no Aviso n.º 11675/2015, de 13 de outubro, foi definido um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e o imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como ao imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) e na aplicação do imposto sobre o valor acrescentado (IVA), nos termos da legislação aplicável.

Isenção de IMT na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do art.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua redação atual.

Isenção de IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos) a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do art.º 71.º do EBF.

Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário nas obras de reabilitação, até ao limite de €500, nos termos do n.º 4 do art.º 71.º do EBF.

Tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, à taxa reduzida de 5 %, de acordo com o n.º 5 do art.º 71.º do EBF.

Redução da taxa de IVA de 6%, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.



Majoração do IMI até 30%, aplicável a prédios urbanos degradados, em mau estado de conservação e que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, designadamente os prédios ou frações autónomas em ruínas, é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, e na Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

4.6 | **MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA ORU**

As operações de reabilitação urbana devem ser geridas e coordenadas, de acordo com o disposto nos art.º 10.º e 36.º do RJRU, na sua atual redação, por uma entidade gestora, a qual poderá corresponder ao município ou a uma entidade do setor empresarial local.

No âmbito da presente ORU da ARU Mafra, propõe-se que a **gestão e coordenação** desta operação de reabilitação seja assumida diretamente pelo **Município**, respondendo este como a **entidade gestora** do processo.

De facto, esta opção corresponde, por um lado, à necessidade de contenção de custos assumida pelo município e aproveitamento de conhecimento e experiência técnica desenvolvida no âmbito do planeamento e da gestão do território, e, por outro, à fluidez na articulação entre os diferentes serviços, designadamente no acompanhamento direto de processos.

Relativamente à **execução da ORU** da ARU Mafra, propõe-se que a operação de reabilitação urbana seja desenvolvida **por iniciativa da entidade gestora** – o Município de Mafra. Desta forma, a execução da operação poderá realizar-se através de execução direta pela entidade gestora ou através de administração conjunta ou de parcerias com entidades privadas, mediante uma concessão de reabilitação urbana ou um contrato de reabilitação urbana.

Conquanto a execução da ORU seja assumida pela entidade gestora, através da requalificação de espaços públicos, equipamentos e infraestruturas, a concertação com os proprietários dos edifícios, os quais têm o dever de conservar ou reabilitar os seus imóveis, é fundamental para o sucesso da operação de reabilitação.

Desta forma, assume-se que a **complementaridade e coordenação entre os vários atores locais é fundamental na política de reabilitação**, promovendo-se a articulação e a compatibilização entre as iniciativas públicas e as iniciativas dos privados.

4.7 | INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA

Na execução da ORU, o Município, como entidade gestora, dispõe de instrumentos de execução relativos ao controlo das operações urbanísticas e a instrumentos de execução de política urbanística, conforme o RJRU.

Relativamente ao **controlo das operações urbanísticas**, estes correspondem ao seguinte:

- a. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;
- b. Inspeções e vistorias, nos termos do disposto RJRU;
- c. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do RJRU;
- d. Cobrança de taxas e de compensações.

No que respeita a **Instrumentos de Reabilitação Urbana**, estes correspondem a:

- a. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, após a realização de vistorias pela entidade gestora, nos termos do RJRU;
- b. Empreitada única, de modo a promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, sendo o Município, como representante dos proprietários, responsável por contratar e gerir a empreitada;
- c. Demolição de edifícios se estiverem em causa requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;
- d. Direito de preferência, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados na ARU e somente quando o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU;
- e. Arrendamento forçado, quando o Município tenha tomado a posse administrativa do imóvel e executado as obras e caso o proprietário, no prazo máximo de quatro meses a contar da conclusão das obras, não tenha procedido ao ressarcimento integral das despesas, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas;
- f. Servidões, através da constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação ou ao funcionamento de atividades na zona de intervenção;
- g. Expropriações, conforme o disposto no Código das Expropriações com as especificidades previstas no regime jurídico de reabilitação urbana, podendo ser expropriados os terrenos, os edifícios ou as frações sejam necessários à execução da ORU ou quando os proprietários não cumprem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou aleguem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos impostos;
- h. Venda forçada, em alternativa à expropriação e caso os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar ou, aquando da notificação, respondam que não podem ou não querem realizar as obras necessárias;
- i. Reestruturação da propriedade, através da expropriação por utilidade pública de imóveis necessários ao reordenamento urbano, designadamente para criação de arruamentos e outros espaços públicos, consolidação de frentes urbanas ou reconstrução ou remodelação prédios urbanos dissonantes.

5| NOTAS FINAIS

Tendo como objetivo a concretização da estratégia de reabilitação e renovação urbana, pilar do desenvolvimento económico e social, associado aos instrumentos de planeamento e gestão do território em vigor, o Município apresenta o **Programa Estratégico para a Reabilitação Urbana** da ARU Mafra.

Trata-se de um importante programa para o desenvolvimento local e define um conjunto de ações, identificadas como projetos de intervenção necessários ao desenvolvimento da estratégia de intervenção.

Na figura seguinte desenvolveu-se o enquadramento processual deste processo de reabilitação urbana associado ao desenvolvimento da ORU para a ARU Mafra.



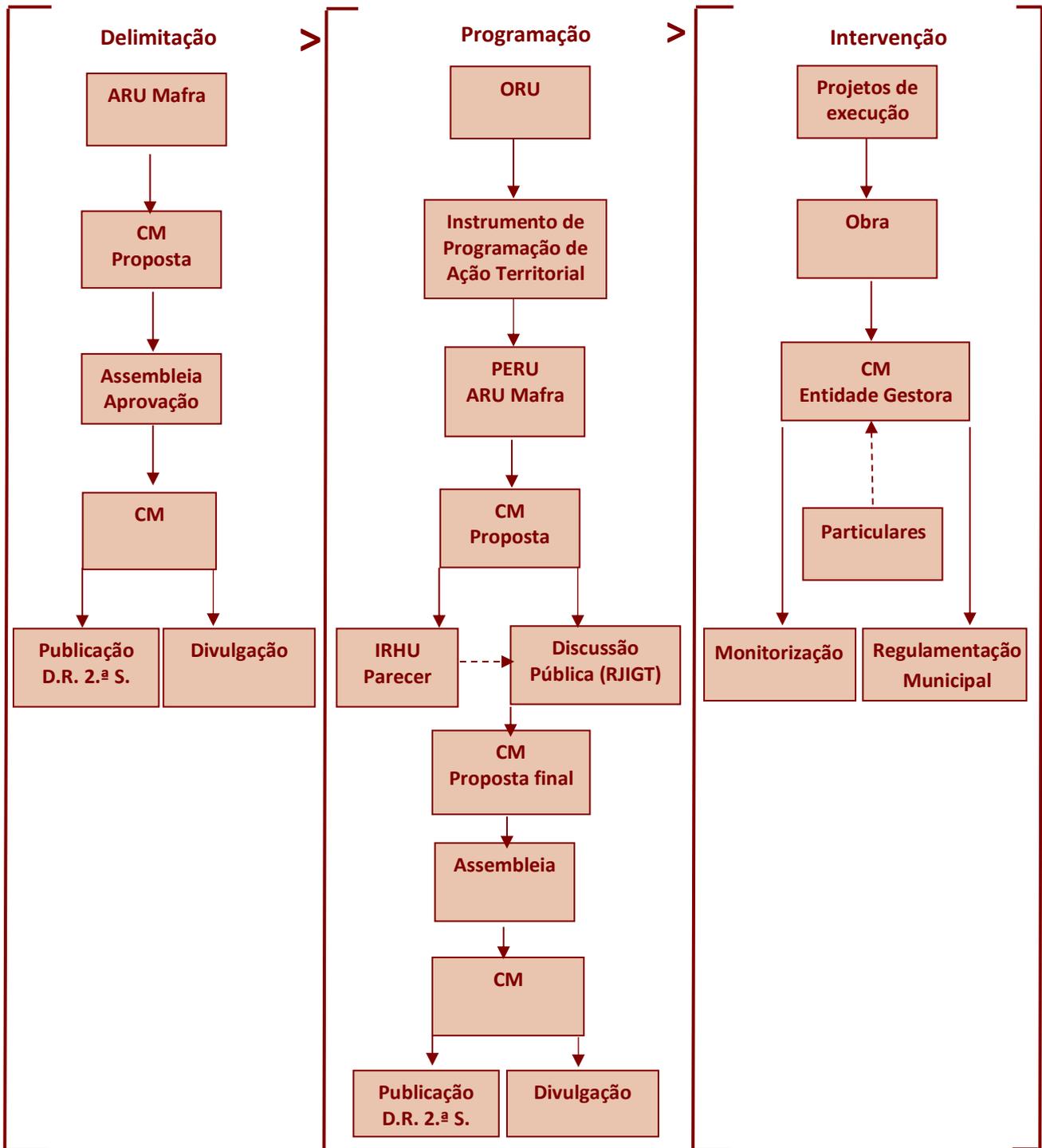


Figura 74 | Estrutura processual para o desenvolvimento do processo de reabilitação urbana.

6| REFERÊNCIAS

BIBLIOGRAFIA

- “Mafra: Uma visão estratégica para o Concelho”; Parque EXPO; 2008
- “Coimbra Rio. Área de Reabilitação Urbana – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”; Parque EXPO; 2012
- “Operação de Reabilitação Urbana, Centro Histórico de Sintra – Programa Estratégico; Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território, Câmara Municipal de Sintra; 2015
- “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Mem Martins/Rio de Mouro”; Câmara Municipal de Sintra; 2015
- “Proposta de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana | Mafra – Memória Descritiva”; Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, Câmara Municipal de Mafra; 2015
- “Plano Diretor Municipal de Mafra | Revisão – Volume IV | Relatório de Fundamentação”; Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, Câmara Municipal de Mafra; 2015

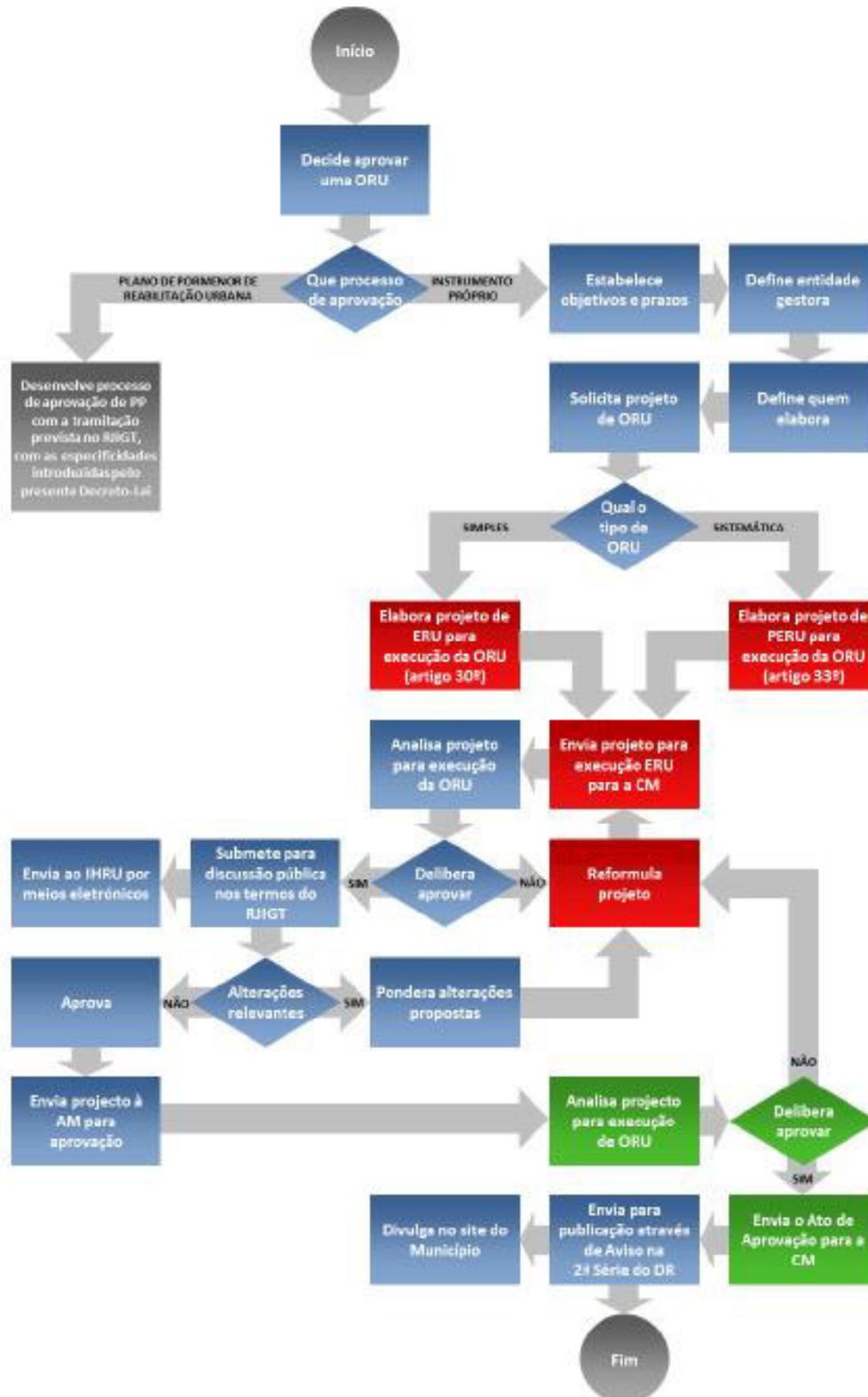
FONTES DE INTERNET

- <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/portugal-2020---acordo-de-parceria-2014-2020/8121.htm> (consultado em maio, 2016)
- <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=160&sub2ref=1021> (consultado em maio, 2016)
- <http://www.fundojessicaportugal.org/>, (consultado em maio, 2016)
- <http://www.pnaee.pt/>, (consultado em maio, 2016)
- <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=162&sub2ref=306>, (consultado em maio, 2016)
- <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=162&sub2ref=482>, (consultado em maio, 2016)
- <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=162&sub2ref=483>, (consultado em maio, 2016)
- <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/>, (consultado em maio, 2016)
- <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/search/label/Mafra> (consultado em maio, 2016)
- <http://www.visitasvirtuais.com>, (consultado em maio, 2016)
- <http://portugalglorioso.blogspot.com>, (consultado em maio, 2016)



ANEXO I

FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DA ORU, CONFORME IHRU



PONTOS FORTES, PONTOS FRACOS, OPORTUNIDADES E AMEAÇAS

Pontos Fortes S	Pontos Fracos W	Oportunidades O	Ameaças T
Elevado valor identitário do território – histórico, cultural e social.	Degradação urbana de alguns espaços públicos, infraestruturas ou edificado, em especial da Vila Velha.	Proteção e valorização da identidade histórica e dos seus valores patrimoniais e culturais.	Alguma resistência por parte dos proprietários na reabilitação dos edifícios.
Existência de equipamentos polarizadores de desenvolvimento social, cultural e urbano.	Carência na dinamização de áreas centrais e eixos na malha urbana	Promover a revitalização urbana, de forma sustentada e com acesso a benefícios fiscais, simplificação de procedimentos administrativos, redução de taxas urbanísticas, apoios financeiros ou linhas de crédito.	Limitações jurídicas e financeiras.
Existência de procura de espaços para afetar a atividades económicas, nomeadamente, turismo, indústria, comércio ou lazer.	Degradação das condições socioeconómicas da população e perda de vitalidade das atividades económicas existentes.	Reabilitar tecidos urbanos degradados, tirando partido da sua capacidade de cumprir funções mais polarizadoras, aumento da competitividade e atratividade no concelho e na região.	Não existir capacidade de resposta dos serviços para gerir este programa estratégico.
O Município pode gerir a estratégia de reabilitação.	Os espaços urbanos e os edifícios não estão adaptados às pessoas com mobilidade reduzida.	Melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra o risco sísmico e o risco de incêndios.	Fraca adesão à consulta do portal Geográfico, que impossibilita a integração da tecnologia SIG no regime de sinergia entre a Câmara e os cidadãos.
Existência de um portal geográfico, que permite a partilha de informação e a comunicação entre o município e a Câmara.	Proprietários que deixam os seus prédios entrar em ruína ou os mantêm devolutos.	Requalificar, modernizar e melhorar os espaços públicos, espaços verdes, infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva.	Redução de receitas para o município.
Equipa multidisciplinar com grandes capacidades técnicas.		Promover o turismo na vila de Mafra e Vila Velha.	
		Proximidade ao cidadão através da partilha de dados no portal geográfico, permitindo uma cooperação entre a Câmara e os cidadãos.	
		Melhoria das acessibilidades e mobilidade para todos os cidadãos: acessos a escolas, ao parque desportivo, ao NEM	

Pontos Fortes S	Pontos Fracos W	Oportunidades O	Ameaças T
		Oportunidade do mercado imobiliário para impulsionar a oferta de imóveis para arrendamento.	
		Desenvolvimento de parcerias entre o Município, a Administração Central e os privados.	
		Município como parceiro ativo e dinamizador do processo.	
		Manutenção da população residente, das atividades económicas compatíveis e a introdução de novos usos que contribuam para suprir necessidades.	
		Criação de emprego.	
		Elaboração da Carta do património, com levantamento sistemático de registo dos valores patrimoniais a salvaguardar.	
		Controlo da expansão urbana fora dos principais núcleos urbanos.	

