



Exmo Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Mafra
Engº Helder António de Sousa Silva

Praça do Município

2640 001 MAFRA

Sua referência

Nossa referência
748556

Data
04/07/2018

ASSUNTO: Parecer referente ao projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a executar na Área de Reabilitação Urbana da Ericeira

Em resposta ao pedido rececionado no IHRU com o nº 745144, anexa-se o parecer deste Instituto de acordo com o disposto no nº 3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente do Conselho Diretivo

Alexandra Gesta

At 4.7.18

Alexandra Gesta

Presidente do Conselho

PARECER – MUNICÍPIO DE MAFRA

**PROJECTO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA,
A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA**

1. A Câmara Municipal de Mafra, para efeitos do disposto no nº 5 do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, em 2015-10-19 comunicou ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a aprovação pela Assembleia Municipal de Mafra em 2015-09-10, da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Ericeira, que tinha sido publicada através do Aviso nº 11676/2015, do Diário da República nº 200, Série II de 2015-10-13.
2. Foi opção do município de Mafra, que a aprovação da delimitação da referida ARU, de acordo com possibilidade prevista no nº 3 do artigo 7º do RJRU, tivesse lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).
3. Conforme disposto no artigo 15º do RJRU o município possui um prazo três anos, para aprovar a ORU a desenvolver na ARU então aprovada e como tal, decidiu elaborar o respetivo projeto para o efeito, tendo optado pelo recurso à figura de instrumento próprio.
4. O supracitado projeto de ORU foi aprovado em reunião do executivo camarário, realizada a 2018-04-20, tendo sido também deliberado proceder à abertura do período de discussão pública previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU, período esse publicitado através do Aviso n.º 7203/2018, na Série II do Diário da República nº 102, no dia 2018-05-28.
5. Neste âmbito e em conformidade com o nº 3 do artigo 17º do RJRU, a Câmara Municipal de Mafra, remeteu para apreciação o referido projeto de ORU, tendo este sido rececionado no IHRU com o nº 745144.
6. **Resumidamente o projeto apresentado refere-se à ORU Sistemática, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, a executar na ARU da Ericeira, com a delimitação aprovada e publicada através do Aviso nº 11676/2015,**

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU** que se consubstanciam na: Reformulação da Estrutura Funcional; Reforço da Estrutura de Acessibilidades e Mobilidade; Salvaguarda, Requalificação e Promoção da Estrutura Verde e na valorização do Espaço Público de Valor Patrimonial e **demonstrando a sua compatibilidade** com as opções de desenvolvimento do município de Mafra nomeadamente com o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor e o seu alinhamento com o PARU de Mafra.
- **Estabelecendo o prazo de execução** da Operação de Reabilitação Urbana em 15 anos.
- **Definindo como prioritárias**, as operações a executar no primeiro triénio. De referir que as restantes operações se encontram calendarizadas em mais 4 períodos, ou seja nos restantes triénios do prazo de execução da ORU.
- **Estabelecendo o programa da ORU**, estruturado nos seguintes eixos: Valorização do ambiente urbano e paisagem urbana; Reabilitação, regeneração física e reconversão do edificado; Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer; Valorização do património e na promoção da multifuncionalidade do edificado e do espaço público.
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê que o município se assuma como entidade gestora, fazendo uso dos instrumentos de execução de política urbanística previstos no artigo 54º do RJRU, independentemente dos deveres de reabilitação dos edifícios que competem aos particulares.
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação** executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, nomeadamente incentivos de natureza fiscal que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, no Orçamento de Estado em vigor e no Código do IVA para as Áreas de Reabilitação Urbana. De salientar o programa Municipal “Mafra Requalifica” que para além de incentivos financeiros, prevê a isenção/redução de algumas taxas, parcerias com o setor da construção civil para descontos em materiais de construção e com a banca através de uma linha de crédito específica. Salienta-se



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Ah 4.7.18

Alexandra Gesta

Presidente do Conselho Diretivo

Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final da aprovação da ORU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, Julho de 2018

também a importância do portal geográfico GeoMafra e o desenvolvimento do site “Requalificação Urbana” onde os municípios poderão aceder a toda a informação georreferenciada da Ericeira, nomeadamente a já referida caracterização dos imóveis.

- **Descrevendo um programa de investimento público** sintetizado no quadro em que os projetos propostos estão organizados em fichas que sistematizam a informação relevante nomeadamente: a identificação do projeto, a localização o enquadramento no eixo estratégico, uma breve descrição referindo os principais objetivos que se pretende alcançar com o projeto, a estimativa de investimento, área e outras características do projeto.

- **Definindo o programa de financiamento** a aplicar para o desenvolvimento da ORU, discriminando as fontes de financiamento a considerar, designadamente: do Município (através de diversas iniciativas), dos Programas no âmbito do acordo de parceria Portugal 2020, de Instrumentos Financeiros e outros. O investimento público estimado é de cerca de 5 M€ valor esse que será alavancado quando estiverem contabilizadas todas as ações cujo investimento ainda se encontra por definir nomeadamente o da responsabilidade dos particulares. Para a reabilitação deste edificado, da responsabilidade dos respetivos proprietários, com base no seu estado de conservação, nível de intervenção e respetivos custos associados, foram estimados patamares de custos e alocados os edifícios por esses patamares não se indicando contudo o valor do investimento total.

12. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº 3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, emite parecer favorável ao projeto de Operação Reabilitação Urbana Sistemática a executar na Área de Reabilitação Urbana da Ericeira com a delimitação aprovada e publicada através do Aviso nº 11676/2015, do Diário da República nº 200, Série II de 2015-10-13, tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

do Diário da República nº 200, Série II de 2015-10-13. A ARU, com 42,9ha, abrange toda a malha urbana da localidade, com 2923 alojamentos em 1248 edifícios para 2617 residentes. O investimento público previsto em reabilitação do edificado, requalificação do espaço público e regeneração da mobilidade é da ordem dos 5 M€, valor esse que será alavancado quando estiverem contabilizadas todas as ações cujo investimento ainda se encontra por definir nomeadamente o da responsabilidade dos particulares. A ORU será executada pela entidade gestora que será assumida pelo próprio município, que fará uso de todas as competências ao seu dispor num prazo previsto de 15 anos.

7. O projeto de ORU faz uma caracterização e diagnóstico do contexto histórico, da ocupação urbana, do edificado, do espaço público, do espaço verde, das infraestruturas, dos serviços, da rede viária e da mobilidade da Ericeira e estabelece os eixos estratégicos de intervenção, em que se enquadram os projetos estruturantes a executar.

8. Para a caracterização do edificado da ARU, que foi dividido em dez áreas - Unidades de Caracterização - foram elaboradas fichas e disponibilizada toda a informação no site Requalificação Urbana integrado no Portal GeoMafra.

9. É apresentada ainda uma análise SWOT que relaciona um conjunto de potencialidades com um conjunto de fragilidades, das quais resultou uma síntese de conclusões que constituíram importantes orientações para o desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana.

10. Pretende-se assim dar continuidade ao processo de revitalização da Vila, através de uma estratégia já iniciada com a aprovação da delimitação da ARU e com a elaboração do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), que levou ao desenvolvimento do programa “Mafra Requalifica”, que tem por objetivo promover, apoiar e incentivar o processo de regeneração urbana em todo o concelho de Mafra.

11. Tendo em consideração o atrás referido, somos de opinião que o documento apresentado, constitui o instrumento de programação para o conjunto de intervenções que se pretende levar a cabo na ARU da Ericeira, que conforme disposto no nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro, sistematiza as matérias tidas como relevantes nomeadamente: