



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | ERICEIRA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

JULHO DE 2018

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 da Ericeira*

Autoria: Câmara Municipal de Mafra –

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente –

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística –

Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território –

Área de Regeneração Urbana

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

Pedro Martins (Arquiteto – Chefe de Divisão)

Sofia dos Santos (Urbanista – Chefe da Unidade)

Sandra Garrido (Arquiteta – Coordenação da Área)

Ana Carolina Ferreira (Engenheira do Território)

Miriam Pombo (Engenheira)

Pedro Rondão (Desenhador)

Colaboração: Área de Sistemas de Informação Geográfica

Área de Projetos

Catarina Espírito Santo (Estagiária)

ÍNDICE

PREÂMBULO	
1 INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO	3
1.1 CONCEITOS DE REABILITAÇÃO URBANA	5
1.2 OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO URBANA	7
1.3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA	9
2 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	15
2.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	15
2.2 ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR	21
2.3 OCUPAÇÃO URBANA E O EDIFICADO	23
2.4 ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO VERDE	38
2.5 INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS	47
2.6 REDE VIÁRIA E MOBILIDADE	57
2.7 PERSPECTIVAS DE FUTURO	60
3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	63
3.1 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DA ERICEIRA	65
3.2 EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO	67
3.3 PROJETOS DE INTERVENÇÃO PARA A ARU DA ERICEIRA	68
4 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA ERICEIRA	71
4.1 MODALIDADE DA ORU	71
4.2 PRAZO DE EXECUÇÃO	73
4.3 ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO	75
4.4 FONTES DE FINANCIAMENTO	78
4.5 APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	82
4.6 MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA ORU	84
4.7 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA	85
4.8 FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DA ORU, CONFORME IHRU	87
5 NOTAS FINAIS	89
6 REFERÊNCIAS	91
6.1 BIBLIOGRAFIA	91
6.2 FONTES DE INTERNET	91
7 ANEXOS	93
I PEÇAS DESENHADAS	I
II FICHAS DE PROJETOS ESTRUTURANTES	I
III ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO - ANÁLISE	I
IV FICHAS INDIVIDUAIS DE CARACTERIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS	I
V FICHAS INDIVIDUAIS DE CARACTERIZAÇÃO DE EDIFICADO	I



ÍNDICE – FIGURAS

- FIGURA 1 | PRAÇA DA REPÚBLICA**
FIGURA 2 | RUA DR. EDUARDO BURNAY
FIGURA 3 | LARGO DOS CONDES DA ERICEIRA
FIGURA 4 | LARGO DAS RIBAS
FIGURA 5 | ARU DA ERICEIRA – EXTRATO DO ORTOFOTOMAPA 2017
FIGURA 6 | ARU DA ERICEIRA – EXTRATO DA CARTOGRAFIA 2017
FIGURA 7 | EMBARQUE DA FAMÍLIA REAL NA ERICEIRA.
FIGURA 8 | LARGO DAS RIBAS
FIGURA 9 | LARGO DOS CONDES DA ERICEIRA
FIGURA 10 | PRAÇA DA REPUBLICA - "JOGO DA BOLA"
FIGURA 11 | EXTRATO DO BOLETIM DE INFORMAÇÃO MAFRA Nº 152 DE 1949
FIGURA 12 | ANTIGO CASINO DA ERICEIRA
FIGURA 13 | FONTE DO NORTE
FIGURA 14 | EXTRATO DO PDM MAFRA
FIGURA 15 | DISTRIBUIÇÃO DOS ALOJAMENTOS PELA ARU
FIGURA 16 | DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO PELA ARU
FIGURA 17 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO: MAU E PÉSSIMO
FIGURA 18 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO: MÉDIO E BOM
FIGURA 19 | EXEMPLOS DO LEVANTAMENTO CROMÁTICO
FIGURA 20 | ESPAÇOS DE USO PÚBLICO NA ARU.
FIGURA 21 | LARGO DE SÃO SEBASTIÃO.
FIGURA 22 | LARGO DE SÃO PEDRO
FIGURA 23 | LARGO DAS RIBAS
FIGURA 24 | PRAÇA DA REPÚBLICA
FIGURA 25 | RUA PRUDÊNCIO FRANCO DA TRINDADE
FIGURA 26 | LARGO DOS CONDES DA ERICEIRA
FIGURA 27 | LARGO DA FONTE DO CABO
FIGURA 28 | PRAÇA DOS NAVEGANTES
FIGURA 29 | PARQUE DE SANTA MARTA
FIGURA 30 | LARGO DE SANTA MARTA
FIGURA 31 | ESPLANADA - PÃOZINHO DAS MARIAS
FIGURA 32 | ESPLANADA - PASTELARIA O NATA
FIGURA 33 | ESPLANADA - RESTAURANTE PRIM
FIGURA 34 | ESPLANADA - RESTAURANTE TOCA DO CABOZ
FIGURA 35 | ZONAS DE LOCALIZAÇÃO DAS ESPLANADAS NA ARU.
FIGURA 36 | LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO VERDE NA ARU.
FIGURA 37 | EQUIPAMENTOS/SERVIÇOS NA ARU.
FIGURA 38 | REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA NA ARU.
FIGURA 39 | REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS NA ARU.
FIGURA 40 | REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NA ARU.
FIGURA 41 | REDE DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA NA ARU.
FIGURA 42 | REDE DE CONTENTORIZAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS NA ARU.
FIGURA 43 | REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL E LOCAL NA ARU.
FIGURA 44 | ESTRUTURA DO DESENVOLVIMENTO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA.



INDICE – TABELAS

TABELA 1 | ESTATÍSTICA DA UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS – VER PEÇA DESENHADA N.º 9.

TABELA 2 | ESTATÍSTICA DO TIPO DE EDIFÍCIOS.

TABELA 3 | ESTATÍSTICA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS – VER PEÇA DESENHADA N.º 8.

TABELA 4 | ESTATÍSTICA DA ÉPOCA DOS EDIFÍCIOS – VER PEÇA DESENHADA N.º 11.

TABELA 5 | ESTATÍSTICA DO CROMÁTICO DOS EDIFÍCIOS – VER PEÇA DESENHADA N.º 12.

TABELA 6 | ESTATÍSTICA DO N.º DE PISOS – VER PEÇA DESENHADA N.º 10.

TABELA 7 | ESTATÍSTICA DO TIPO DE ESTRUTURA.

TABELA 8 | ESTATÍSTICA DO TIPO DE REVESTIMENTO.

TABELA 9 | ESTATÍSTICA DO TIPO DE COBERTURA.

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 | N.º PISOS DOS EDIFÍCIOS.



INDICE – PEÇAS DESENHADAS

- Peça desenhada n.º 1** | Extrato do Ortofotomapa 2017 – Planta de localização
- Peça desenhada n.º 2** | Extrato da Cartografia 2010 – Planta de localização
- Peça desenhada n.º 3** | Extrato da planta de ordenamento – Classificação de qualificação do solo
- Peça desenhada n.º 4** | Extrato da planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal
- Peça desenhada n.º 5** | Extrato da planta de ordenamento – Património municipal
- Peça desenhada n.º 6** | Extrato da planta de ordenamento - Riscos
- Peça desenhada n.º 7** | Extrato da planta de condicionantes – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
- Peça desenhada n.º 8** | Estado de conservação geral do edificado
- Peça desenhada n.º 9** | Estado de utilização do edificado
- Peça desenhada n.º 10** | Número de pisos do edificado (pisos acima da cota de soleira)
- Peça desenhada n.º 11** | Data de construção do edificado
- Peça desenhada n.º 12** | Análise cromática do edificado (simplificada)
- Peça desenhada n.º 13** | Espaço Público
- Peça desenhada n.º 14** | Espaços Verdes de pequena dimensão e património arbóreo
- Peça desenhada n.º 15** | Equipamentos / Serviços
- Peça desenhada n.º 16** | Rede de abastecimento de Água
- Peça desenhada n.º 17** | Rede de drenagem de Águas residuais
- Peça desenhada n.º 18** | Rede de distribuição de Gás
- Peça desenhada n.º 19** | Rede de distribuição Elétrica
- Peça desenhada n.º 20** | Rede de contentorização de Resíduos Sólidos Urbanos
- Peça desenhada n.º 21** | Rede Viária e Mobilidade
- Peça desenhada n.º 22** | Estacionamento existente
- Peça desenhada n.º 23** | Esplanadas e Ocupação da Via Pública
- Peça desenhada n.º 24** | Unidades de Intervenção
- Peça desenhada n.º 25** | Projetos Estruturantes e Outros Projetos de Requalificação
- Peça desenhada n.º 26** | Modelo de Reabilitação – Estrutura Funcional e Estrutura de Acessibilidades e Mobilidade

PREÂMBULO

O presente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** estabelece a visão, os eixos estratégicos e os projetos estruturantes, a nível de reabilitação de edificado e da requalificação do espaço público e ainda os projetos estruturantes para a regeneração da mobilidade da **Área de Reabilitação Urbana da Ericeira**, adiante designada por ARU da Ericeira, permitindo a definição da **Operação de Reabilitação Urbana** assente num instrumento de programação de ação territorial.

O programa estabelece, designadamente, estimativas globais de investimento, possíveis fontes de financiamento e benefícios fiscais resultantes da aprovação da delimitação da ARU da Ericeira, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do Aviso n.º 11676/2015, 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 - Apresentação do quadro legal da reabilitação e da ARU da Ericeira;
- Caracterização e Diagnóstico - Relativa à situação existente da ARU da Ericeira 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 - Identificação da visão e eixos estratégicos e dos projetos de intervenção para a ARU da Ericeira;
- Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Ericeira – Indicação da 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.

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 à regeneração, contribui 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 de 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 o apoio de uma equipa técnica interdisciplinar e com o envolvimento dos cidadãos.



Figura 1 | Praça da República
Fonte | CMM



Figura 4 | Rua Dr. Eduardo Burnay
Fonte | CMM

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 estratégica coordenada e sustentável a longo prazo.



Figura 7 | Largo dos Condes da Ericeira
Fonte | CMM

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, Ação ou Intervenção 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, comprehende-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 b), i) e j) do artigo 2.º do **RJRU**, correspondem aos seguintes:



Figura 10 | Largo das Ribas
Fonte | CMM

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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

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 processo de 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 incêndio;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmindo 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.

1.3 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ERICEIRA

A ARU da Ericeira apresenta uma área de **42,9 hectares** e corresponde, genericamente, ao aglomerado urbano do centro da vila da Ericeira. A delimitação desta ARU, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do Aviso n.º 11676/2015, de 13 de outubro, integrou a anterior área de reabilitação urbana, aprovada para a área envolvente ao Largo dos Condes para Este até à orla costeira e adicionou o restante espaço urbano envolvente para Norte até Bairro dos Pescadores e para Sul até à Rua Doutor Eduardo Burnay, que interliga com a Estrada Regional 247.



Figura 13 | ARU da Ericeira – Extrato do Ortofotomap 2017

Fonte | CMM

Esta delimitação mais abrangente da ARU da Ericeira tem como propósito fundamental a **revitalização da malha urbana da vila numa zona economicamente mais atrativa, tirando partido dos elementos naturais e culturais**, fatores importantes na vivência da vila, e pela necessidade de incrementar competitividade e atratividade no panorama da vila e do Concelho. Assumindo a Reserva Mundial do Surf e o centro da vila como elementos de elevado valor natural e histórico, que desempenham importantes papéis na identidade da vila, a delimitação da ARU desenvolveu-se entre a Estrada Regional 247, que em certos troços é designada também de Avenida de São Sebastião e Rua dos Bombeiros Voluntários, e a linha do mar.

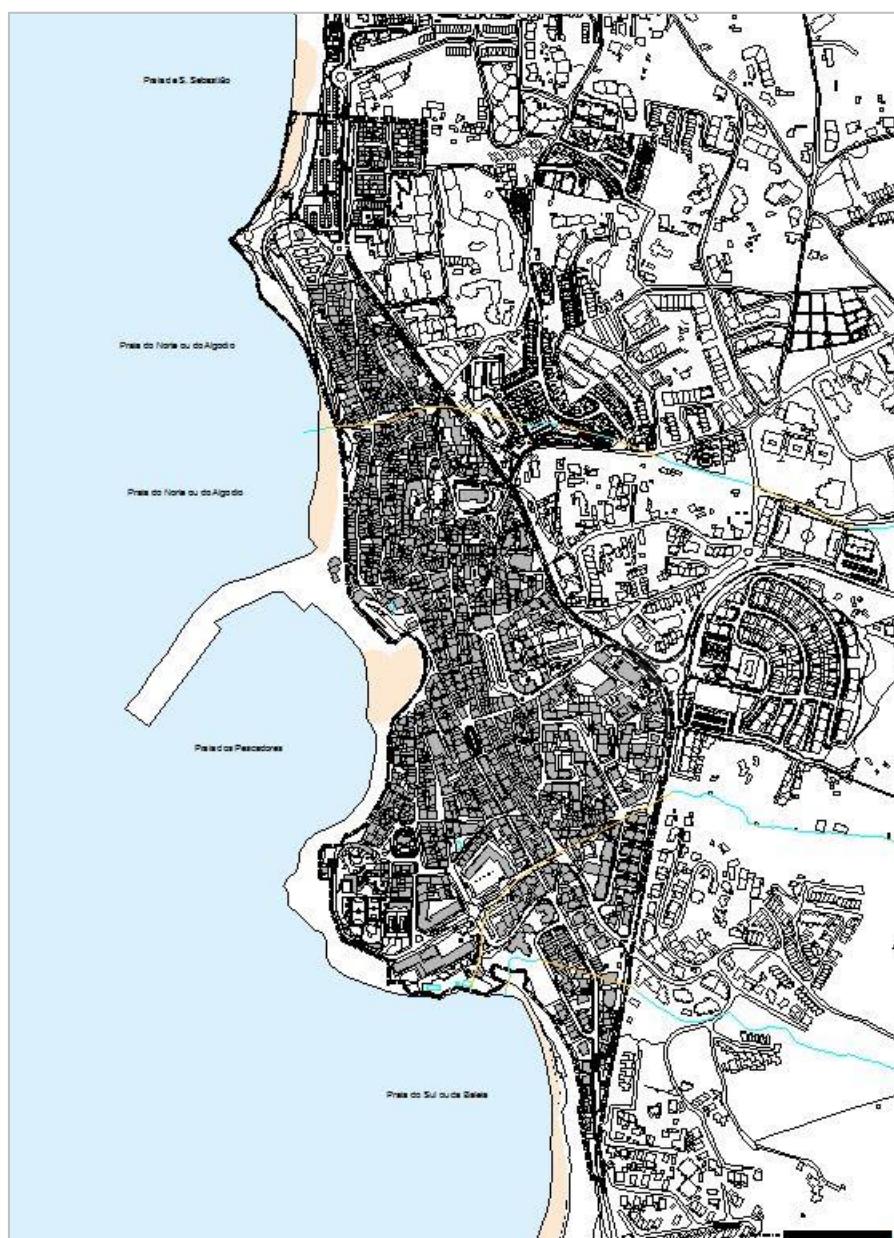


Figura 16 | ARU da Ericeira – Extrato da Cartografia 2017
Fonte| CMM

Em sequência desta delimitação, a **Operação de Reabilitação Urbana da Ericeira, ORU da Ericeira**, incide, sobretudo, sobre a revitalização dos aglomerados urbanos do centro da vila, através da qualificação do seu espaço público e ambiente urbano, da valorização do património como fator de identidade, da 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.

Com a delimitação da ARU, numa estratégia já iniciada com o **Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU**, foi promovida na **antiga Escola Primária da Ericeira**, através de uma intervenção de reabilitação, a sua reconversão para uma incubadora de negócios, o “Ericeira Business Factory”. Toda a sua estrutura encontrava-se em bom estado de conservação, sendo que o interior se manteve inalterado, utilizando-se a disposição em “salas de aulas” como a localização para os gabinetes das empresas. Esta intervenção representa uma aposta clara na dinamização da economia da Ericeira e da sua valorização como um local atrativo ao turismo.

Igualmente no **Largo dos Condes da Ericeira** foi efetuada a requalificação desta área com o objetivo de harmonizar a circulação pedonal e o estacionamento automóvel. Foram incluídas esplanadas e zonas verdes para diluir a imagem provocada pela massa dos veículos estacionados. Foi relocalizada a praça de táxis e criados vários lugares de estacionamento específico para pessoas com mobilidade reduzida e para cargas e descargas. Estes foram dispostos no largo, de forma estratégica, para dar resposta às necessidades sentidas principalmente pelos comerciantes. O **Mercado Municipal da Ericeira**, aqui localizado, apresenta ainda necessidades evidentes de uma requalificação que melhor o habilite às necessidades da população, tornando-se num dos projetos estruturantes a executar.

No seguimento da Requalificação do Largo dos Condes da Ericeira, foi também requalificada grande parte da Rua Prudêncio Franco da Trindade e o Jardim Dr. João Ulrich. Cabe ainda referir que o antigo **Hospital da Misericórdia**, que se situava na Travessa Prudêncio Franco da Trindade, foi demolido e hoje o edifício construído neste lugar assume-se como uma importante residência sénior que disponibiliza apoios sociais. Não obstante, a frente de rua que o antigo hospital formalizava enquadrava hoje um vazio que importa sinalizar como a redefinir.

A **Praça da República** que se apresenta como um lugar mais urbano, denominada como “Jogo da Bola”, é um dos locais de maior concentração de pessoas. Dela irradiam duas das ruas mais carismáticas da vila, a Rua Dr. Eduardo Burnay e a Rua 5 de outubro, cujo o número elevado de estabelecimentos comerciais e de restauração lhe atribuem uma dinâmica acentuada, atualmente, ao longo de todo ano, quer de residentes, quer de visitantes, que os vivenciam diariamente.

A zona essencialmente pedonal potencia o aspeto económico que a vila tem assumido nas últimas décadas. O local de lazer e de diversão tem evidenciado que a importância de garantir locais ausentes de automóveis também pode potenciar a atividade económica e releva a importância de garantir espaços públicos de qualidade à sua semelhança. No entanto, carece de requalificação, nomeadamente do mobiliário urbano que melhor se adeque às exigências dos atuais utilizadores, bem como da regulação da ocupação do espaço público pelas áreas de esplanadas. Esta preocupação, associada à segurança do próprio espaço, pretende mediar os eventuais conflitos gerados por utilizações em simultâneo, mas distintas, do mesmo espaço público.

Na Ericeira encontramos, particularmente, vários espaços com valor histórico que precisam de ser preservados na sua essência, mas com necessidades prementes de revitalização para estimular e promover a vila. Neste âmbito, é visível no Largo de São Pedro, onde se encontra a **Igreja Matriz de São Pedro**, o espaço público desordenado da sua envolvente Poente. A Nascente, área envolvente à Igreja, foi alvo de reabilitação, motivada pela necessidade de conferir ao edificado outras valências, tais como a casa mortuária. Em simultâneo, propiciado pelo acentuado desnível dos arruamentos a Nascente, a construção destes espaços permitiu a criação de um espaço verde na cobertura para usufruto da população e tornando mais um dos escassos espaços que compõe a atual estrutura verde deste núcleo urbano consolidado.

Em São Sebastião situa-se a **Ermida/Capela de São Sebastião** que detém um valor notável do ponto de vista histórico, arquitetónico e artístico e apresenta parte da sua área envolvente requalificada, no entanto a área abrangente deveria conter um projeto integrado da totalidade do espaço público e interligar-se com a ER247 no âmbito de um plano de mobilidade articulado.

De forte relação com a vila velha destaca-se o **Forte da Nossa Senhora da Boa Viagem**, anteriormente o posto da Guarda Nacional Republicana, que está atualmente desocupado. Encontra-se bastante degradado e torna-se num dos projetos estruturantes nesta estratégia de reabilitação. A proposta de dinamizar e requalificar este Forte passa pela proposta de uma transformação das instalações para um Museu do Mar que poderá também instalar um restaurante com comida típica da região.

De construção mais recente, o **Parque de Santa Marta** apresenta funções polarizadoras no contexto urbano como um espaço proporcional de atratividade, social, humana e económica. Este parque apresenta-se como parte integrante da estrutura verde urbana da vila, na sua localização central junto à orla costeira. No extremo Norte, o Parque Urbano de São Sebastião estabelece a ligação verde urbana com a restante paisagem do litoral.

Também na estrutura verde urbana foi, em 2016, na Rua Prudêncio Franco Trindade, junto ao “Ericeira Business Factory”, um terreno requalificado para o **Jardim da Bela Vista**. Neste jardim dispomos de um percurso pedonal em escada, que permite encurtar a ligação desta rua com a Rua dos Bombeiros Voluntários. A outra função desta zona verde é dinamizada com exposições temporárias de vários artistas.

No que respeita aos principais eixos viários, é relevante uma intervenção integrada que garanta não somente uma circulação fluída no interior da vila, mas que seja possibilitada através de pontos de conexão bem articulados com a malha viária exterior à ARU.

Quanto ao desenvolvimento de uma estrutura urbana verde na vila da Ericeira, 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 da Ericeira, de modo a avaliar a sua situação atual, do ponto de vista do edificado, espaço público, espaço verde, infraestruturas, equipamentos e/ou serviços e rede viária, bem como da génese dos locais. Assim, procurou-se apreender das origens da vila, como se chegou à sua urbanidade atual e potenciar as suas perspetivas de futuro, face às políticas de reabilitação urbana.

2.1| ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Os vestígios mais antigos de presença humana na Zona da Ericeira remontam ao Neolítico.

Os Fenícios terão sido dos primeiros a aventurarem-se no mar da Ericeira.

A primeira referência escrita à Ericeira aparece no seu foral de 1229 outorgado por Frei Fernão Rodrigues Monteiro, Grão-Mestre da Ordem de Avis, onde confirma a existência de um lugar já com alguma dimensão ou, pelo menos, com características específicas para merecer a atribuição de estatuto próprio e autonomia.

Ao longo dos séculos, vários factos históricos destacam-se na memória da Ericeira, nomeadamente relacionado com a derrota portuguesa em Alcácer Quibir, em 1578, do qual nasce o mito de que o rei, D. Sebastião, regressaria numa manhã de nevoeiro. Desse mito surge supostamente um pretenso D. Sebastião na Ericeira. Mateus Álvares, com algumas características fisionómicas próximas de D. Sebastião, proclamou-se rei e organiza o seu próprio exército combatendo duas vezes e perde contra as tropas regulares de Filipe II de Espanha, I de Portugal. Posteriormente é levado para Lisboa e enforcado a 14 de junho de 1585.

A Ericeira também está associada à epopeia dos descobrimentos, ainda que por razões tristes. A 11 de novembro de 1621, afundou-se, no mar da Ericeira após um incêndio a bordo, a nau Nossa Senhora da Conceição, da carreira da Índia, após dois dias de combate contra 17 navios turcos.



Outro acontecimento histórico na Ericeira foi, a 5 de outubro de 1910, com a Implantação da República, em que a população da Ericeira assiste emocionada e em silêncio ao embarque da Família Real para o exílio. Mas porque, nessa altura, a Ericeira já não era só uma terra de pescadores, sobretudo em agosto e outubro, onde já havia forasteiros que, por períodos mais ou menos longos, veraneavam na Ericeira, foram muitos os banhistas que assistiram à partida da Família Real para o exílio, encostados ao muro das Ribas ou sentados no mirante do Parque de Santa Marta. Ainda anteriormente ao seu exílio, a Família Real, talvez pela proximidade a Mafra, passeava pelas ruas da Ericeira.



Figura 19 | Embarque da Família Real na Ericeira.
Fonte | Autor desconhecido



Figura 22 | Largo das Ribas
Fonte | Autor desconhecido

No que respeita ao histórico território urbanístico, no século XVII, o núcleo urbano concentrava-se junto à Praia dos Pescadores, dando ligação a Mafra por uma estrada nacional. Pensa-se também que existiram dois outros núcleos urbanos junto a duas fontes, a Fonte do Cabo e a Fonte do Rio Calvo.

Na primeira metade do século XVIII a população duplicou. O motivo deste crescimento não é evidente, mas pensa-se que terá sido a construção do Convento de Mafra que melhorou a economia e, assim, fixou a população nesta zona.

Em pleno século XIX, em 1855, esta pequena e antiga vila costeira foi sede de Concelho, passando depois a sede para Mafra. Nesta época, a Ericeira já tinha uma dimensão considerável, sendo que a população rondava os 563 habitantes e existiam 353 fogos. A Ericeira era o quarto porto mais importante do país, ficando atrás de Lisboa, Porto e Setúbal. Mas, com o desenvolvimento da linha ferroviária do Oeste e

com o crescente aumento da rede viária, a vila perdeu esta posição importante na economia.

Jaime de Oliveira Lobo e Silva afirma que a vila se estruturou a partir da Ermida de Santo António (“Ribas”), a Misericórdia, o Largo da Anadia e a Rua de São Pedro (Bairro dos Pescadores). O mesmo refere que o “Jogo da Bola” ou a Praça da República, no início do século XX, ainda não estava acabado a Nascente.



Figura 25 | Largo dos Condes da Ericeira
Fonte| Autor desconhecido



Figura 28 | Praça da Republica - ‘‘Jogo da Bola’’
Fonte| Autor desconhecido

Nesta época deverá ter havido uma renovação dos edifícios por outros mais altos. Temos exemplos disto quando encontramos edifícios do século XIX inseridos na zona antiga da vila.

A transição para a grande fixação populacional na Ericeira, como a conhecemos hoje, é algo que só acontece a partir do século XX. Até então, esta vila nunca terá sido um local de férias atrativo para as classes altas, sendo que algumas das suas famílias optavam por passar o Verão noutros locais. Só com o evoluir do tempo é que as praias e os hábitos sazonais surgiram. Começaram a desenvolver-se novas atividades económicas como os restaurantes, o aluguer de casas e quartos e a abertura de hotéis.

O Ante-Plano de Urbanização da Ericeira, em 1952, elaborado pelo arquiteto Rodrigues Lima, já mostrava as construções feitas no centro da vila como a vemos hoje. O mesmo referiu que a Ericeira cresceu linearmente ao longo da costa, do Norte para Sul, entre os monumentos religiosos e ao longo da Estrada Regional 247 e com uma zona industrial ainda mais a Norte na mesma estrada.



Figura 31 | Extrato do Boletim de Informação Mafra nº 152 de 1949
Fonte| Autor desconhecido

O grande crescimento dá-se a partir de 1970 a 1981, quando a população cresce 91,5%, segundo os Censos da altura. Relativamente à habitação, também se verificou um aumento, sendo que, de 1757 a 1960, o número de fogos subiu de 353 para 1569. Em 1981 os prédios eram 1587 e em 1989 os alojamentos eram 4692 e os edifícios eram 2728.

Este crescimento e concentração no centro pode dever-se à estrada feita que liga a Ericeira a Sintra, com a construção da Rua Prudêncio Franco da Trindade ou com o fim das obras no "Jogo da Bola". A ocupação urbana deslocou-se para Sul, onde atualmente encontramos o Parque de Santa Marta e o Hotel de Turismo da Ericeira, atualmente Hotel Vila Galé.

Até ao século XX, as pequenas áreas rurais que se distinguiam da população residente da Ericeira por serem agricultas, ficaram protegidos da enchente ocupação urbana. Locais como a Fonte Boa Nabos, Lapa da Serra, Seixal, Casalinho da Oliveira e Fonte Boa da Brincosa foram desenvolvidos à volta de pequenas habitações de apoio agrícola, evidenciando um traço de construção antigo.

Nestas últimas décadas, a segunda habitação tem vindo a aumentar, tanto em loteamentos como em áreas rurais isoladas, mas continua a ser mais evidente no centro da vila e ao longo da Estrada Regional 247. Os edifícios do tipo torre ou em banda e os loteamentos do tipo aldeia têm vindo a sofrer modificações. Tem-se notado no interior da vila velha uma produção arquitetónica diferente, mais atual. Um exemplo claro é a zona da Fonte dos Golfinhos.



Figura 34 | Antigo Casino da Ericeira
Fonte| Autor desconhecido



Figura 37 | Fonte do Norte
Fonte| Autor desconhecido

Atualmente, o crescimento da Ericeira continua a ocorrer de forma dispersa. A construção começa a partir da sua área envolvente em direção ao centro da vila, com moradias de segunda habitação inseridas nas ruas internas, com pequenos núcleos rurais e loteamentos de pequena e média dimensão, que se fixam em locais de acesso às estradas nacionais ou na proximidade do mar.

Em 2011, sete ondas das praias da Ericeira foram classificadas como Reserva Mundial do Surf, ondas essas que se estendem ao longo de quatro quilómetros da costa. A reserva da Ericeira foi a segunda reserva a ser distinguida no Mundo e permanece como a única reserva de surf na Europa. Esse feito fez toda a diferença na região, dado esta pequena vila piscatória ter passado de um destino turístico sazonal a um destino anual muito apreciado, tanto a nível nacional como internacional.

O número de turistas aumentou e com isso, aumentou também o número de hósteis, alojamentos locais, cafés, lojas de surf, estabelecimentos comerciais, esplanadas, entre muitas outras coisas. A Ericeira, renasce com o Surf, transpondo a sua escala de economia local produto de vila piscatória, para atualmente, se apresentar como um núcleo urbano onde é evidente uma economia em constante crescimento.

No âmbito de valor arquitetónico, temos a destacar o seu valor na qualidade imagética urbana da vila da Ericeira e o valor histórico e como **imóveis classificados como Interesse Público: a Igreja da Misericórdia da Ericeira, ERI.013, com zona especial de Proteção, ZEP, a Igreja Paroquial de São Pedro, ERI.046, e o Pelourinho da Ericeira, ERI.063.**

No âmbito de **imóveis em vias de classificação**: o **Arquivo – Museu da Santa Casa da Misericórdia, ERI.067**, apresenta-se como um imóvel de incontornável valor cuja zona envolvente carece de requalificação. Também a **Capela de São Sebastião, ERI.053**, se encontra em vias de classificação. A imagem desta ermida, junto ao parque verde urbano da Ericeira, destaca-se.

O edifício na Praça da República que é atualmente o **Posto do Turismo, ERI.026**, era o antigo café Arcada e assumiu-se como **Imóvel de Interesse Municipal**, não somente pelas suas características peculiares, mas pela sua localização na praça e pela forte presença junto da comunidade como ponto de encontro. Outros são os imóveis de interesse patrimonial de arquitetura religiosa, tal como a **Capela de Santa Marta, ERI.006**, a **Capela de Nossa Senhora da Boa Viagem, ERI.047**, e ainda o **Cruzeiro Comemorativo do Centenário da Fundação e da Restauração de Portugal, ERI.068**. No âmbito da arquitetura civil, os imóveis de interesse patrimonial a referir nesta ARU, são a **Fachada da Casa de Cultura Jaime Lobo e Silva**, o antigo Casino da Ericeira, ERI.024, o antigo Paços do Concelho e **antigo Posto da Guarda Nacional Republicana, GNR, ERI.043**, bem como o **Forte da Guarda Fiscal da Ericeira, ERI.055**, o **Edifício da Delegação Marítima, ERI.073**, e o **Marco Dr. João Ulrich, ERI.074**.

Também neste âmbito, encontram-se referidas com **Interesse Municipal** as seguintes fontes: a **Fonte da Rua do Norte, ERI.057**, a **Fonte do Cabo, ERI.058**, a **Fonte dos Golfinhos, ERI.069**, e a **Fonte da Rua do Ericeira, ERI.060**. À semelhança destas fontes, também o **Lavadouro do Rego, ERI.086**, assumiu-se com interesse patrimonial.

2.2 | ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR

O **Plano Diretor Municipal de Mafra**, PDM 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 Reserva Ecológica Municipal de Mafra, REN, aprovada através da Portaria n.º 292/2015 de 18 de setembro. Relativamente ao enquadramento da ARU no PDM de Mafra, cabe referir que relativamente à **Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo**, os **42,9 hectares** enquadraram-se:

- O **Solo Urbano, nível I**, nas categorias de espaços residenciais: **áreas consolidadas, áreas consolidadas de valor patrimonial e áreas a estruturar; áreas edificadas em zona de risco da orla costeira e espaços verdes**, cujo extrato consta na peça desenhada n.º 03, no Anexo I;
- As condições de edificação, das referidas categorias, que são as definidas respetivamente nos art.º 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 53.º do regulamento do PDM.

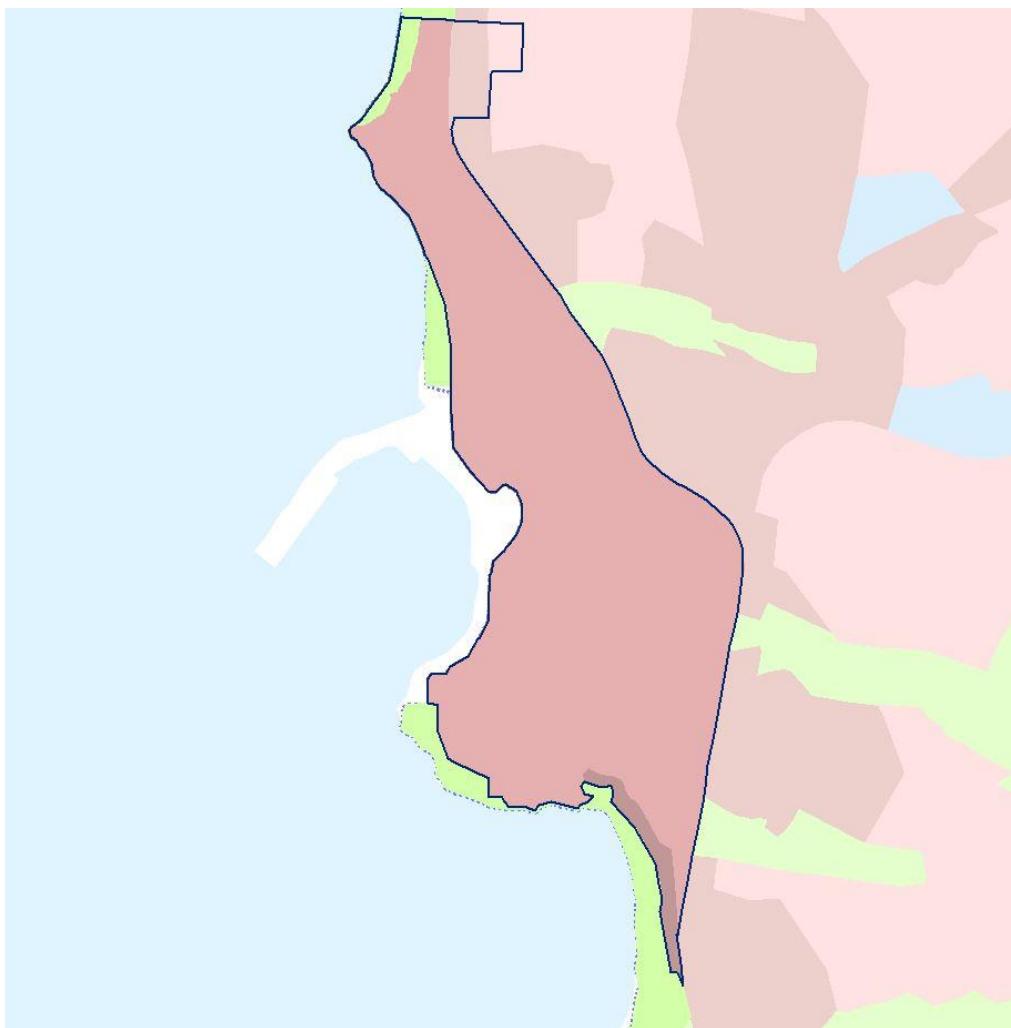


Figura 40 | Extrato do PDM Mafra
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º03

Relativamente às restantes cartas que compõe o PDM, cabe ainda salientar que, de acordo com a **Planta de Ordenamento – Carta da Estrutura Ecológica Municipal**, EEM, e face à localização desta área na orla costeira, inserem-se parcialmente em áreas de proteção e em áreas de valorização específica, descritas no art.º 64.º regulamento do PDM, cujo extrato consta na peça desenhada n.º 04 do Anexo I.

A **Planta de Ordenamento – Carta do Património Municipal** inclui Imóveis de Interesse Público (I.I.P.), Zona de Proteção (Z.P.), Zona Especial de Proteção (Z.E.P.), e outros imóveis de valor patrimonial: arquitetura civil e de arquitetura religiosa, conforme art.º 78.º e anexo III do regulamento do PDM e cujo extrato consta na peça desenhada n.º 05 do Anexo I. Sobre o património municipal inserido na ARU da Ericeira, foi efetuada uma breve descrição no ponto anterior relativo ao seu enquadramento histórico.

Na **Planta de Ordenamento – Carta de Riscos**, cujo extrato consta na peça desenhada n.º 06 do Anexo I, a ARU da Ericeira insere-se parcialmente em:

- Risco de erosão do litoral – Zonas de arribas;
- Risco de erosão do litoral – Zonas de praias;
- Risco Sísmico – Moderado, conforme todo o território do Município de Mafra;
- Risco de instabilidade de vertentes.

Na **Planta de Condicionantes – Carta de Servições Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**, cujo extrato consta na peça desenhada n.º 07, e em conformidade com a Carta da REN, apresenta uma extensa área que foi excluída da REN, considerando que é uma área consolidada. Não obstante, apresenta algumas servidões associadas aos cursos das linhas de água existentes, bem como uma faixa associada à Rede Natura e às Arribas e Falésias incluindo a faixa de proteção. Consta ainda nesta carta as zonas de proteção aos edifícios escolares, ao património municipal, bem como aos faróis. Uma extensa área junto à orla costeira encontra-se sobre o domínio público marítimo, sob jurisdição do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, IPTM, e uma faixa de proteção sobre a jurisdição da Administração de Região Hidrográfica, ARH.

2.3 | OCUPAÇÃO URBANA E O EDIFICADO

De modo a proceder-se à caracterização e diagnóstico da situação atual da ARU da Ericeira, 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.

Para se conseguir ter uma percepção mais próxima da realidade relativamente a cada um dos edifícios, foram elaboradas **fichas de caracterização do edificado** que, de uma forma sucinta, identificam as características principais de cada edifício. Com os referidos levantamentos conseguiu-se atribuir vários níveis de conservação, o número de pisos, os vários tipos de utilização, entre outras características que se considerou serem relevantes identificar para uma melhor análise do edificado existente na ARU da Ericeira.

Relativamente ao nível de conservação apurado em cada edifício, este foi efetuado por observação pelo exterior, pelo que, para efeitos da atribuição do nível do estado de conservação, determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, será necessário efetuar uma vistoria pela comissão de técnicos definida para o efeito.

No seguimento das referidas fichas foi produzido um *site* a partir do **Portal GeoMafra – Reabilitação Urbana**, que permitirá aceder a toda a informação georreferenciada da ARU, constituindo uma plataforma colaborativa com os particulares/ proprietários dos edifícios/ imóveis. Pretende-se que os particulares possam aceder à ficha de caracterização do seu imóvel, descarregar e sugerir alterações/ correções, via correio eletrónico.

A área de intervenção da ARU carateriza-se como um espaço urbano denso, constituído por 1248 prédios, 2923 alojamentos e 2617 habitantes, segundo os Censos 2011 e o levantamento de campo efetuado.

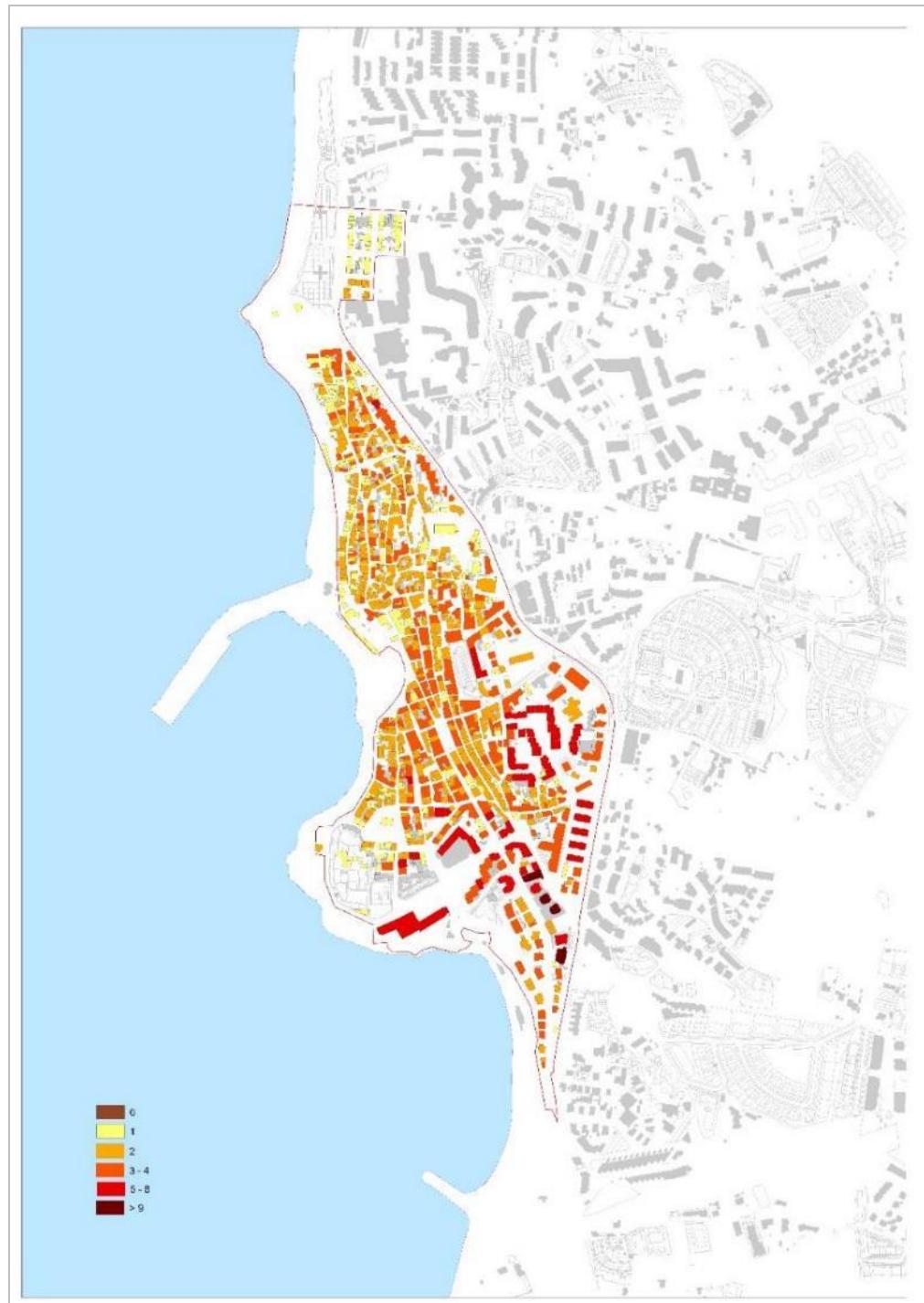


Figura 43 | Distribuição dos alojamentos pela ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | INE

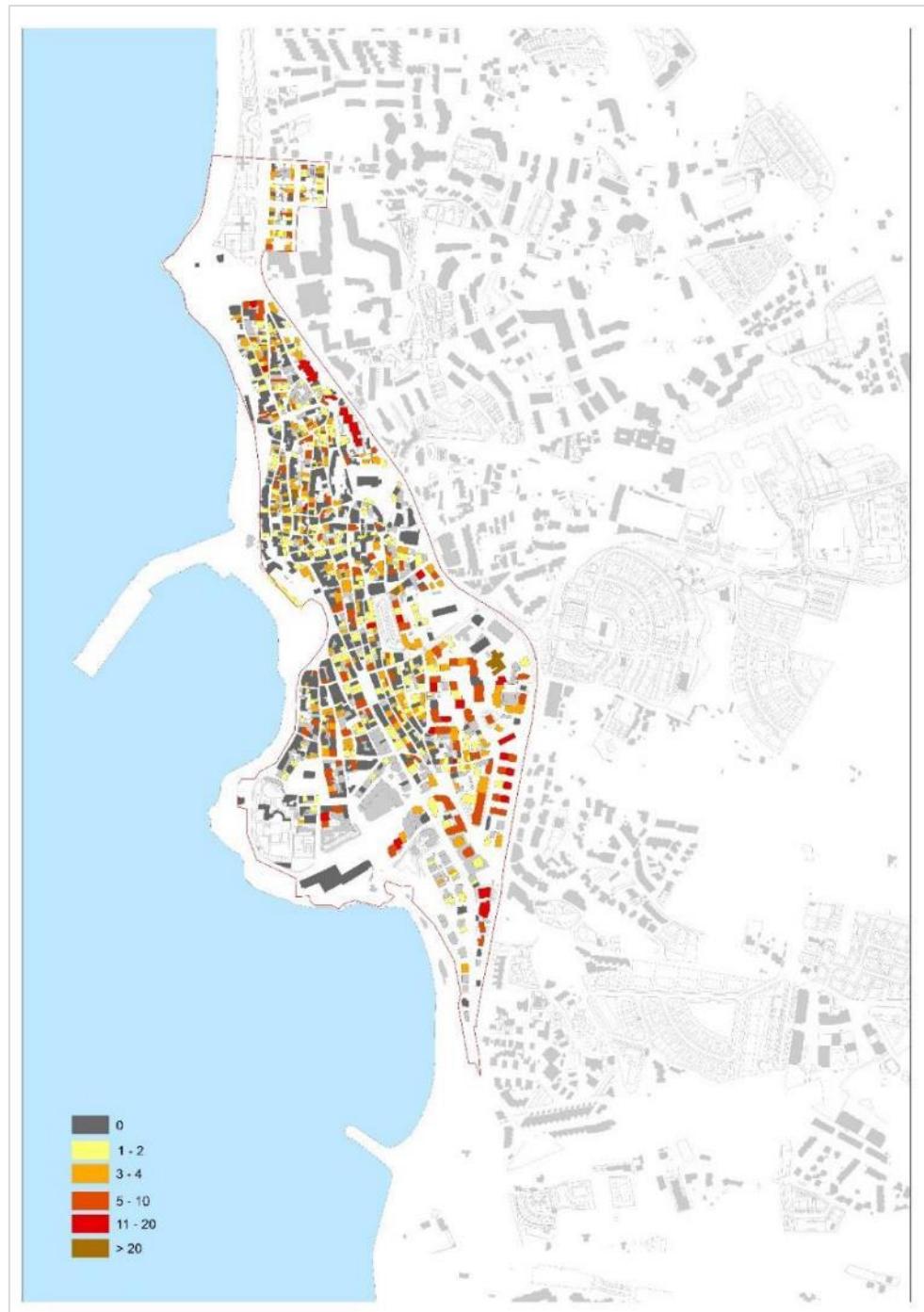


Figura 46 | Distribuição da população pela ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | INE

Para caracterização e diagnóstico do edificado foram agrupadas as 2220 construções representadas na base cartográfica em 1231 edifícios, estando estes afetos ao tipo de utilização identificado na tabela seguinte.

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

Utilização	Total	%
Arquivo/museu	2	0,16%
Comércio	25	2,03%
Comércio e serviços	24	1,95%
Equipamento	13	1,06%
Equipamento e serviços	1	0,08%
Garagem	18	1,46%
Habitação	980	79,61%
Habitação e comércio	68	5,52%
Habitação e serviços	6	0,49%
Habitação, comércio e serviços	29	2,36%
Serviços	47	3,82%
Serviços e garagem	1	0,08%
Uso indefinido	17	1,38%
Total	1231	100,00%

Tabela 1| Estatística da utilização dos edifícios – ver peça desenhada n.º 9



Gráfico 1 | Tipo de utilização dos edifícios

Da análise do gráfico acima, conclui-se que o uso predominante na área de intervenção é a **Habitação** com 980 edifícios, correspondendo a 79,61% 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 681, o que corresponde a 55,32% do total do parque edificado.

Tipo	Total	%
Edifício clássico com 1 ou 2 alojamentos familiares em banda	681	55,32%
Edifício clássico com 1 ou 2 alojamentos familiares geminado	89	7,23%
Edifício clássico com 1 ou 2 alojamentos familiares isolado	79	6,42%
Edifício clássico com 3 ou mais alojamentos familiares	238	19,33%
Edifício clássico de outro tipo	144	11,70%
Total	1231	100,00%

Tabela 2 | Estatística do tipo de edifícios

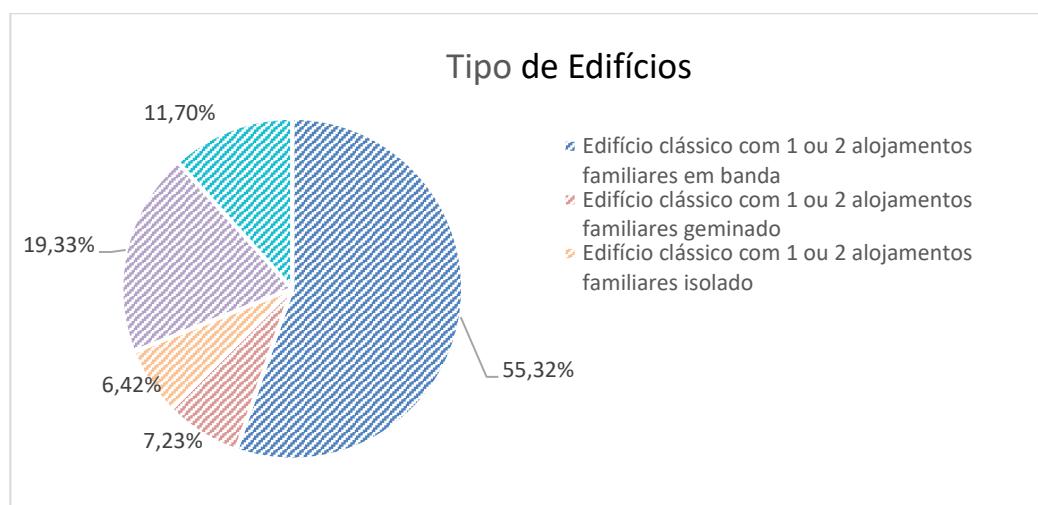


Gráfico 2 | Tipo de edifícios

Em termos de **estado de conservação**, os 1231 edifícios foram analisados de acordo com a classificação de excelente, bom, médio, mau e péssimo. Neste sentido, verificou-se que, na área de intervenção, o estado predominante é o médio, com 652 edifícios, representando cerca de 52,97% dos existentes na ARU da Ericeira.

Estado de Conservação	Total	%
Excelente	54	4,39%
Bom	270	21,93%
Médio	652	52,97%
Mau	216	17,55%
Péssimo	31	2,52%
Em construção	8	0,65%
Total	1231	100%

Tabela 3 | Estatística do estado de conservação dos edifícios – ver peça desenhada n.º 8

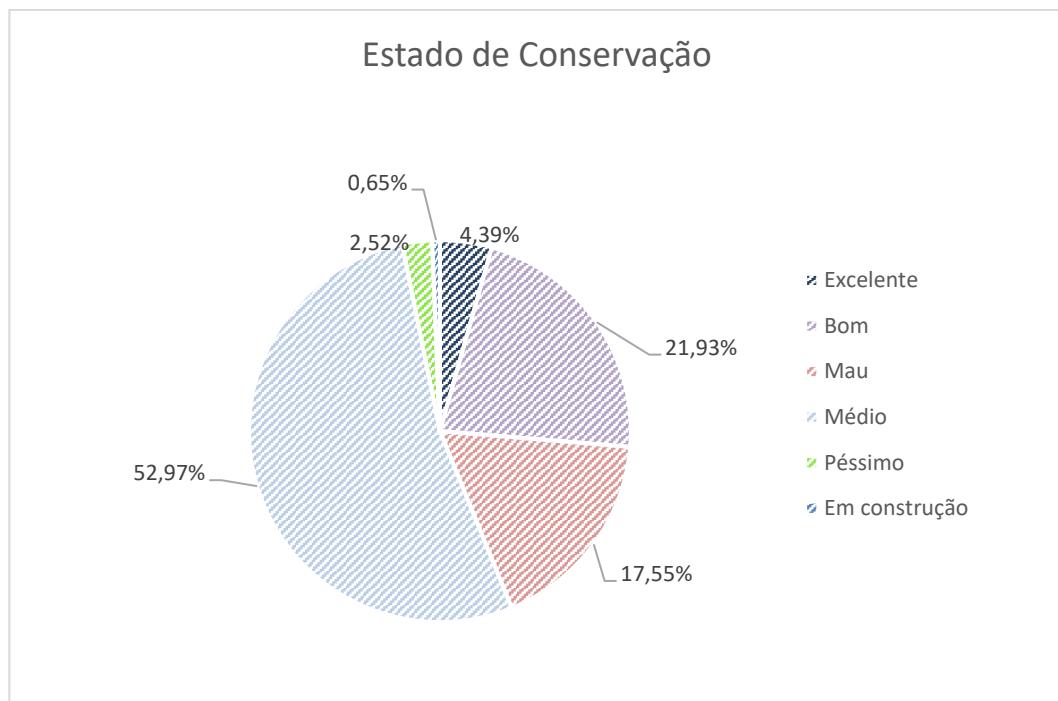


Gráfico 3 | Estado de conservação dos edifícios



Figura 49 | Estado de conservação: mau e péssimo
Fonte | Estudos de Caraterização | Fichas do edificado



Figura 52 | Estado de conservação: médio e bom
Fonte | Estudos de Caraterização | Fichas do edificado

Avaliando a **data de construção** dos edifícios da área de intervenção, conclui-se que o desenvolvimento urbano foi, ao longo das décadas, decrescendo gradualmente, tendo ocorrido sobretudo entre 1919 a 1945. 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: anterior a 1919, 1919 - 1945, 1946 - 1960, 1961 - 1970, 1971 - 1980, 1981 - 1990, 1991 - 2000, 2001 - 2005, 2006 - 2011 e após 2012. Importa referir que não foi possível apurar a data de construção de 130 edifícios, correspondendo a 10,56% do edificado.

Época	Total	%
Anterior a 1919	53	4,31%
de 1919 a 1945	239	19,42%
de 1946 a 1960	181	14,70%
de 1961 a 1970	148	12,02%
de 1971 a 1980	161	13,08%
de 1981 a 1990	188	15,27%
de 1991 a 2000	94	7,64%
de 2001 a 2005	17	1,38%
de 2006 a 2011	17	1,38%
>2012	3	0,24%
Sem definição	130	10,56%
Total	1231	100,00%

Tabela 4 | Estatística da época dos edifícios – ver peça desenhada n.º 11

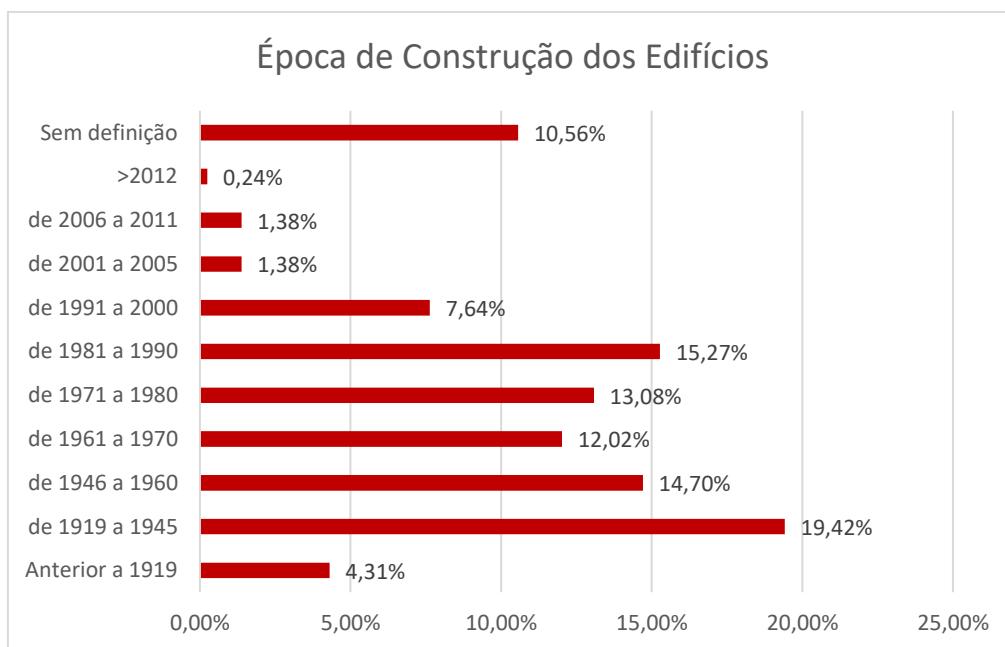


Gráfico 4 | Época de construção dos edifícios

Relativamente ao **levantamento cromático dos edifícios**, este é muito diversificado. Assim, efetuou-se um conjunto de intervalos de cores, destacando-se o Branco e o Branco e Azul.



Figura 55 | Exemplos do levantamento cromático
Fonte | Estudos de Caraterização | Fichas do edificado

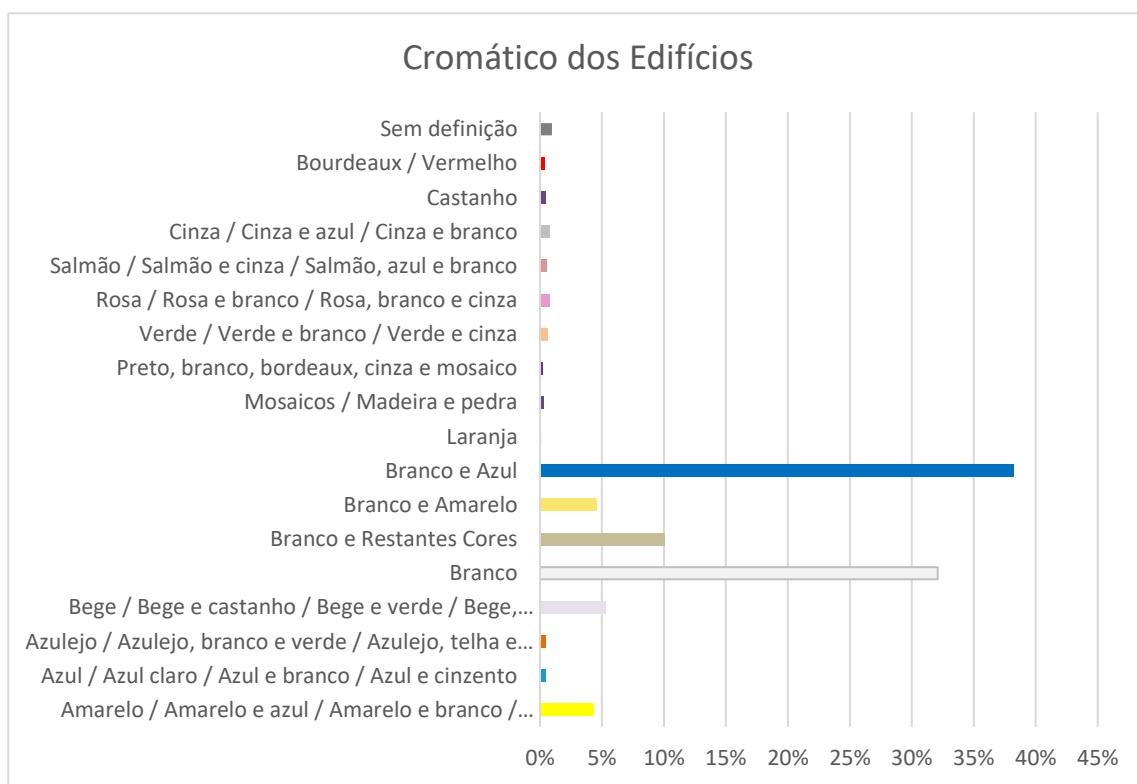


Gráfico 5 | Cromático dos edifícios

Cromático	Total	%
Amarelo / Amarelo e azul / Amarelo e branco / Amarelo e cinzento / Amarelo e verde / Amarelo, branco e azul / Amarelo, castanho e cinza (mosaico) / Amarelo, castanho, branco e cinza	53	4,31%
Azul / Azul claro / Azul e branco / Azul e cinzento	5	0,41%
Azulejo / Azulejo, branco e verde / Azulejo, telha e branco	5	0,41%
Bege / Bege e castanho / Bege e verde / Bege, castanho e cinza / Bege, rosa e verde / Bege e amarelo / Bege e branco / Bege, castanho e branco	65	5,28%
Branco	395	32,09%
Branco e Restantes Cores	124	10,07%
Branco e Amarelo	56	4,55%
Branco e Azul	470	38,18%
Laranja	1	0,08%
Mosaicos / Madeira e pedra	3	0,24%
Preto, branco, bordeaux, cinza e mosaico	2	0,16%
Verde / Verde e branco / Verde e cinza	7	0,57%
Rosa / Rosa e branco / Rosa, branco e cinza	9	0,73%
Salmão / Salmão e cinza / Salmão, azul e branco	6	0,49%
Cinza / Cinza e azul / Cinza e branco	9	0,73%
Castanho	5	0,41%
Bordeaux / Vermelho	4	0,32%
Sem definição	12	0,97%
Total	1231	100,00%

Tabela 5 | Estatística do cromático dos edifícios – ver peça desenhada n.º 12

Relativamente à **volumetria do edificado**, a área de intervenção é caracterizada por uma mistura de diferentes volumetrias, sendo 2 o número de pisos predominante, com 549 edifícios, que correspondem a um total de 44,60%. Este número vai decrescendo, consecutivamente, consoante vai aumentando o nº de pisos até a um máximo de 10 pisos.

Pisos	Total	%
0 piso	1	0,08%
1 piso	229	18,60%
2 pisos	549	44,60%
3 pisos	274	22,26%
4 pisos	74	6,01%
5 pisos	42	3,41%
6 pisos	10	0,81%
7 pisos	6	0,49%
8 pisos	1	0,08%
9 pisos	1	0,08%
10 pisos	3	0,24%
1+1 pisos	5	0,41%
2+1 pisos	24	1,95%
3+1 pisos	6	0,49%
4+1 pisos	2	0,16%
Sem definição	4	0,32%
Total	1231	100,00%

Tabela 6 | Estatística do n.º de pisos – ver peça desenhada n.º 10

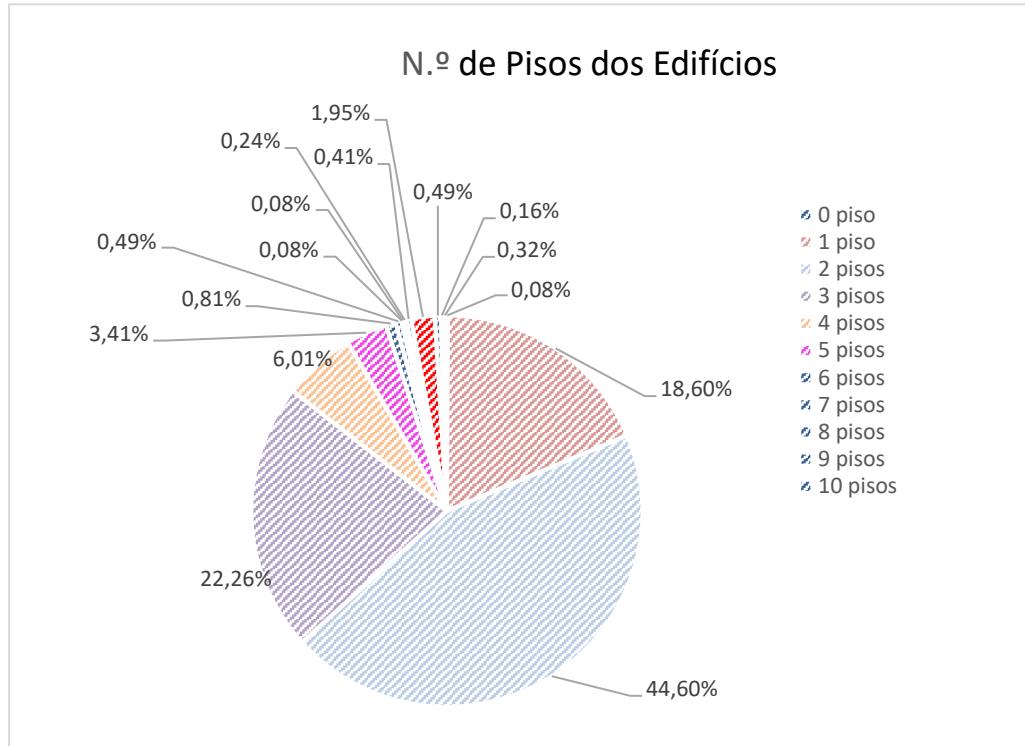


Gráfico 6 | N.º pisos dos edifícios

A estrutura dos edifícios na ARU da Ericeira é, predominantemente, constituída por paredes de alvenaria, com laje e em betão armado assumindo 42,97% e 40,05% do edificado e representando 529 e 493 dos edifícios, respetivamente. Realça-se também a existência de 95 edifícios em que não foi possível identificar o tipo de estrutura.

Estrutura	Total	%
Betão armado	493	40,05%
Paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta	13	1,06%
Paredes de alvenaria	2	0,16%
Paredes de alvenaria, com laje	529	42,97%
Paredes de alvenaria, sem laje	99	8,04%
S/i	95	7,72%
Total	1231	100,00%

Tabela 7 | Estatística do tipo de estrutura

O **revestimento do edificado** na área de estudo é, essencialmente, o reboco tradicional ou marmorite em 1174 edifícios, assumindo 95,37% do edificado.

Revestimento	Total	%
Azulejo, ladrilho cerâmico ou mosaico	29	2,36%
Chapa	1	0,08%
Madeira	2	0,16%
Pedra	5	0,41%
Reboco tradicional ou marmorite azul/ ladrilho cerâmico ou mosaico	7	0,57%
Reboco tradicional ou marmorite	1174	95,37%
Reboco tradicional ou marmorite e pedra	5	0,41%
S/i	8	0,65%
Total	1231	100,00%

Tabela 8 | Estatística do tipo de revestimento

O **tipo de cobertura dos edifícios** da área de estudo é, maioritariamente, cobertura inclinada, revestida a telhas cerâmicas ou de betão, o que corresponde a quase 93,18% dos edifícios.

Cobertura	Total	%
Em terraço	32	2,60%
Inclinada - revestida a telhas cerâmicas ou de betão	1147	93,18%
Inclinada - revestida com outro material	22	1,79%
Mista (inclinada e em terraço)	18	1,46%
Sem definição	12	0,97%
Total	1231	100,00%

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 284 edifícios têm as condições mínimas de acesso para cadeira de rodas.

Entrada Cadeira de Rodas	Total	%
Sim	284	23,07%
Não	941	76,44%
Sem definição	6	0,49%
Total	1231	100,00%

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

Quanto à **existência de edifícios com elevador**, verificou-se a existência de apenas 3,98% de elevadores no total de 1176 edifícios.

Elevador	Total	%
Não	1176	95,53%
Sim	49	3,98%
Sem definição	6	0,49%
Total	1231	100,00%

Tabela 11| Estatística dos edifícios com elevador



2.4 | ESPAÇO PÚBLICO E ESPAÇO VERDE

O espaço de uso público deve ser entendido como uma necessidade básica urbana. A estrutura criada pela rua / praça / largo e pelos jardins / parques /corredores verdes, 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.

Na área de intervenção existem espaços públicos (ruas, largos, praças, parques e miradouros) que, em tempos, foram locais de concentração de serviços, de feiras, palco de festejos, zonas de lazer, convívio e partilha de saberes que importa salvaguardar e preservar. Espaços esses que, com as intervenções efetuadas até aos dias de hoje, continuam a assumir imensa importância nas vivências de quem reside ou visita a vila da Mafra.

“Ainda hoje, apesar de nestas últimas décadas a construção desenfreada a ter descaracterizado, a Ericeira mantém o fascínio e o encanto. Há o mar, de azul imenso, há ainda recantos acolhedores e há o cheiro a maresia que nos inebria e conquista. Por isso, quem dá um mergulho na praia do Sul, quem se senta num barco do largo Jogo da Bola a ouvir o chilrear da passarada, quem passeia pela Fontainhas, quem se encosta ao muro das Ribas para admirar o pôr-do-sol, concorda, sem dúvida, com José Hermano Saraiva que, um dia, escreveu: «A Ericeira não tem banhistas, tem devotos»”,
excerto do livro “Ericeira - Uma fotobiografia”, de José Constantino Costa.

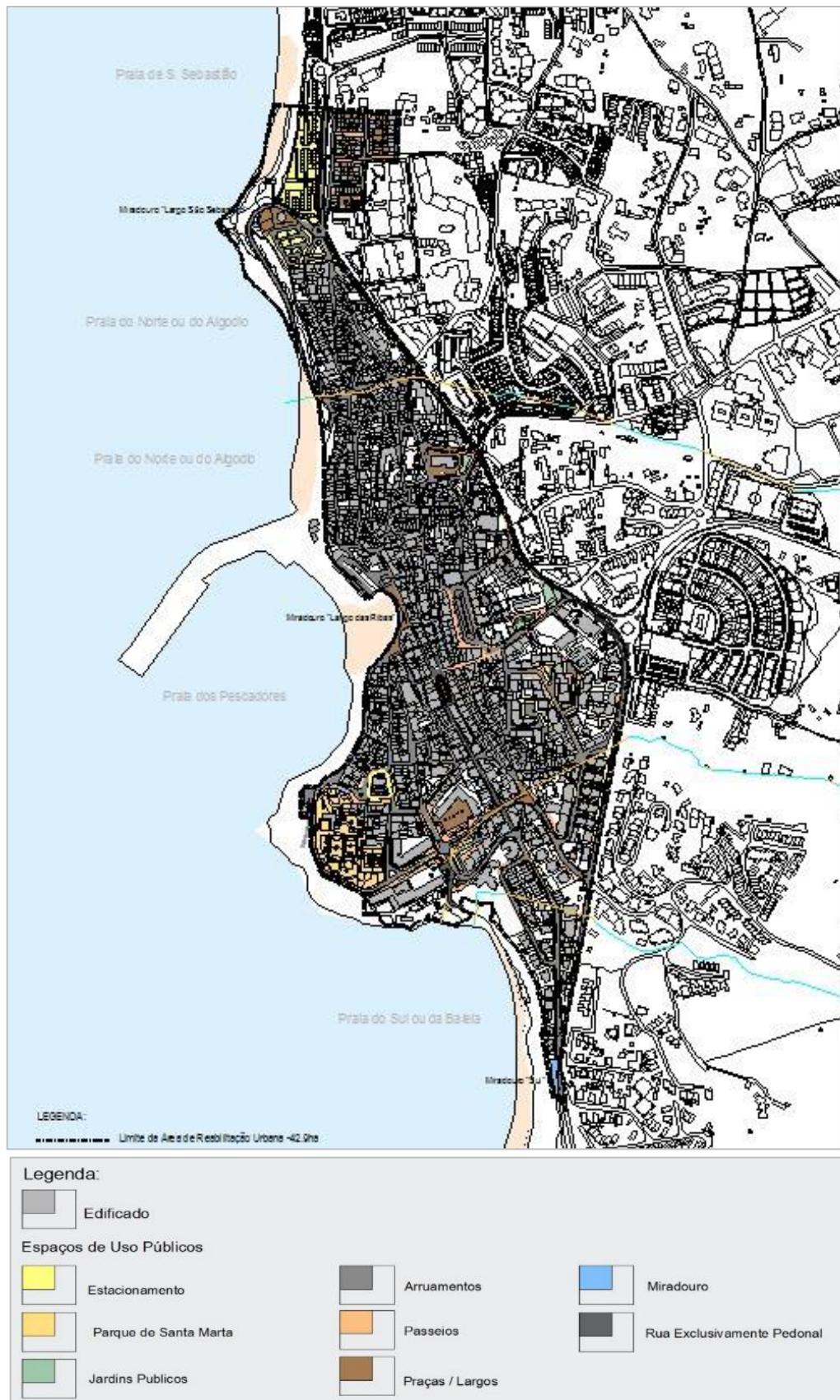


Figura 58 | Espaços de Uso Público na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º13

À semelhança do levantamento de campo efetuado em relação ao edificado, no âmbito da caracterização da ARU da Ericeira efetuou-se um levantamento dos espaços públicos e foram elaboradas, para cada espaço, fichas de caracterização que, de uma forma sucinta, identificam as características principais de cada espaço.

Da análise efetuada, foram identificados e caracterizados, no Anexo IV, espaços públicos que, pelas características, são polos centralizadores de dinâmicas que potenciam a resiliência da ORU. Sobre cada um deles foi efetuada uma ficha e a sua grande maioria foi considerada com necessidades distintas de requalificação e, como tal, a incluir como projetos estruturantes. Describem-se de seguite os espaços públicos referidos: **01 - Largo São Sebastião;** **02 - Largo das Ribas;** **03 - Largo dos Condes;** **04 - Parque de Santa Marta;** **05 – Praça dos Navegantes;** **06 – Largo Fonte do Cabo;** **07 – Rua Doutor Eduardo Burnay – Pedonal;** **08 – Miradouro das Furnas;** **09 – Rua Capitão João Lopes;** **10 – Miradouro da Baleia;** **11 – Largo de Santa Marta;** **12 – Rua Prudêncio Franco da Trindade;** **13 – Largo São Pedro;** **14 – Largo do Prim;** **15 – Forte da Nossa Senhora da Boa Viagem;** **16 – Largo da Misericórdia;** **17 – Largo do Pelourinho;** **18 – Largo Figueiredo Cardoso;** **19 – Rua do Norte;** **20 – Largo da Fontainha e Rua do Rio do Calvo;** **21 – Bairro dos Pescadores;** **22 – Fonte dos Golfinhos;** **23 – Rua Mendes Leal;** **24 – Rua do Ericeira;** **25 – Praça da Repúblíca;** **26 – Interseção Rua Eduardo Henriques Pereira;** **27 – Rua Doutor Eduardo Burnay – Estrada;** **28 – Parque Urbano de São Sebastião;** **29 – Interseção Calçada do Rêgo;** **30 – Interseção Rua do Mercado;** **31 – Interseção Rua Prudêncio Franco da Trindade;** **33 – Interseção Travessa da Rua do Carmo.**

Verifica-se que os espaços públicos, já requalificados, apresentam a mesma filosofia dos arruamentos: com pavimentos em calçada grossa e passeios em calçada miúda, com o mesmo tipo de infraestruturas, numa procura de uma intervenção contínua na caracterização destes espaços. A necessidade de requalificar todos os espaços, que apresentam alguma degradação ou necessidade de revitalização, permite à totalidade da ARU da Ericeira uma conetividade que trará novos usos e outras valências.

O estacionamento intensivo e desordenado constitui uma dificuldade acrescida à reabilitação dos espaços públicos da área de intervenção, pois, apesar de se admitir a necessidade de adaptação desta área às necessidades da vida atual, certo é que importa acima de tudo preservar a identidade cultural do local e devolver o espaço público aos cidadãos.



A ARU Ericeira é bastante abastada em espaços públicos, pelo que se fará uma breve resenha dos espaços mais relevantes acima indicados.

A Norte, o **Largo São Sebastião** caracteriza-se por um grande espaço público e nele situa-se uma das principais marcas dos séculos XV e XVI, a Capela de São Sebastião. Na envolvente desta área encontram-se edifícios com funções comerciais e habitacionais. Todo este largo tem uma forma irregular.



Figura 61 | Largo de São Sebastião
Fonte | CMM

Também, localizado na zona Norte, encontra-se o **Largo de São Pedro**. Nele situa-se a **Igreja Matriz de São Pedro**, a principal igreja da Ericeira. O seu espaço público é, na sua grande parte, um parque de estacionamento automóvel e um jardim por cima da casa mortuária. Nesse jardim está integrado um parque infantil para as crianças.



Figura 64 | Largo de São Pedro
Fonte | CMM

Localizados na zona Centro da Ericeira, destacam-se o **Largo das Ribas**, o **Largo dos Condes da Ericeira** e a **Praça da República**, esta última reconhecida por “Jogo da Bola”. Talvez pela sua centralidade, não será muito arriscado dizer que os referidos espaços poderão ser considerados os mais emblemáticos espaços da vila da Ericeira.



Figura 67 | Largo das Ribas
Fonte | CMM

O **Largo das Ribas** localiza-se junto à orla costeira e apresenta uma vista panorâmica sobre a praia dos Pescadores e sobre o Porto de Pesca ao chegar-se ao muro onde os seus 25 metros de altura, em relação à praia dos pescadores, proporcionam uma vista

de luxo. É um local que possibilita a circulação automóvel e o estacionamento para um número muito reduzido de veículos. Encontramos neste espaço várias esplanadas e bancos. É no Largo das Ribas que se encontra a **Capela de Santo António**.

A **Praça da República**, assume uma forma retangular, pavimentada com calçada, onde encontramos árvores predispostas paralelamente no centro da praça. Entre cada árvore, foram colocados bancos onde, predominantemente, existe uma grande concentração de pessoas. A Praça da República constitui um importante ponto de ligação a outros espaços desta zona da vila, como é o caso do Largo das Ribas, a **Rua Prudêncio Franco da Trindade**, a **Rua Doutor Eduardo Burnay**, a **Rua 5 de outubro ou a Rua José Luís Crespo**, tendo como pano de fundo a **Casa da Cultura Jaime Lobo e Silva – “Antigo Casino”**. É essencialmente ocupada por comércio, restauração, hotelaria e alguns serviços, tendo assumido principal destaque o edifício que assume funções de Posto de Turismo da Ericeira e Centro de Interpretação da Reserva Mundial de Surf.



Figura 24 | Praça da República
Fonte | CMM



Figura 705 | Rua Prudêncio Franco da Trindade
Fonte | CMM

O **Largo dos Condes**, com a sua recente requalificação, divide-se entre um parque de estacionamento e uma zona de passeio à volta de todo o largo onde todo o pavimento é em calçada, que se estende para a **Rua Prudêncio Franco da Trindade**. No centro foram plantadas árvores, de forma a embelezar o espaço. A zona do passeio permite ter acesso a uma série de estabelecimentos comerciais, como o **Mercado Municipal** e a serviços.



Figura 73 | Largo dos Condes da Ericeira
Fonte | CMM

Mais para Sul, destacam-se também o **Largo da Fonte do Cabo**, a **Praça dos Navegantes**, o **Largo de Santa Marta**, o **Parque de Santa Marta** e o **Miradouro das Furnas**.

Quanto ao **Largo da Fonte do Cabo**, é um local que possibilita a circulação automóvel, o estacionamento e a circulação pedonal. Dá nome ao largo a **Fonte do Cabo** construída em 1457 que, na sua envolvente, oferece uma pequena área verde, com árvores e bancos. Já na **Praça dos Navegantes**, rodeada por edifícios comerciais, habitacionais, hoteleiro e de restauração, é muito frequentada pela população mais jovem devido aos estabelecimentos comerciais noturnos. Apresenta uma forma triangular, em que os pavimentos são em alcatrão e os passeios em calçada.



Figura 76 | Largo da Fonte do Cabo
Fonte | CMM



Figura 79 | Praça dos Navegantes
Fonte | CMM

No **Largo de Santa Marta** encontramos a **Igreja de Santa Marta** e um pequeno jardim no seu pátio. Neste largo encontra-se também uma das entradas para o **Parque de Santa Marta** que, quanto ao seu espaço público, é possível encontrar várias infraestruturas, tais como salas de reuniões, exposições ou outras atividades lúdicas, um anfiteatro, um parque infantil, um ringue de patinagem, uma sala de squash, dois campos de ténis, um minicampo de golf, um restaurante e um bar com esplanada.



Figura 82 | Parque de Santa Marta
Fonte | CMM



Figura 85 | Largo de Santa Marta
Fonte | CMM



Decorrente do desenvolvimento da vila, no que respeita aos estabelecimentos na área da restauração, os espaços públicos são muitas vezes ocupados por esplanadas. Na Ericeira encontramos várias zonas de esplanadas, principalmente nas ruas de acesso pedonal. São cerca de 45 esplanadas e divergem muito consoante a sua localização.

Demonstra-se seguidamente alguns exemplos de esplanadas.



Figura 911 | Esplanada - Pãozinho das Marias
Fonte | CMM



Figura 882 | Esplanada - Pastelaria O Nata
Fonte | CMM



Figura 973 | Esplanada - Restaurante Prim
Fonte | CMM



Figura 944 | Esplanada - Restaurante Toca do Caboz
Fonte | CMM

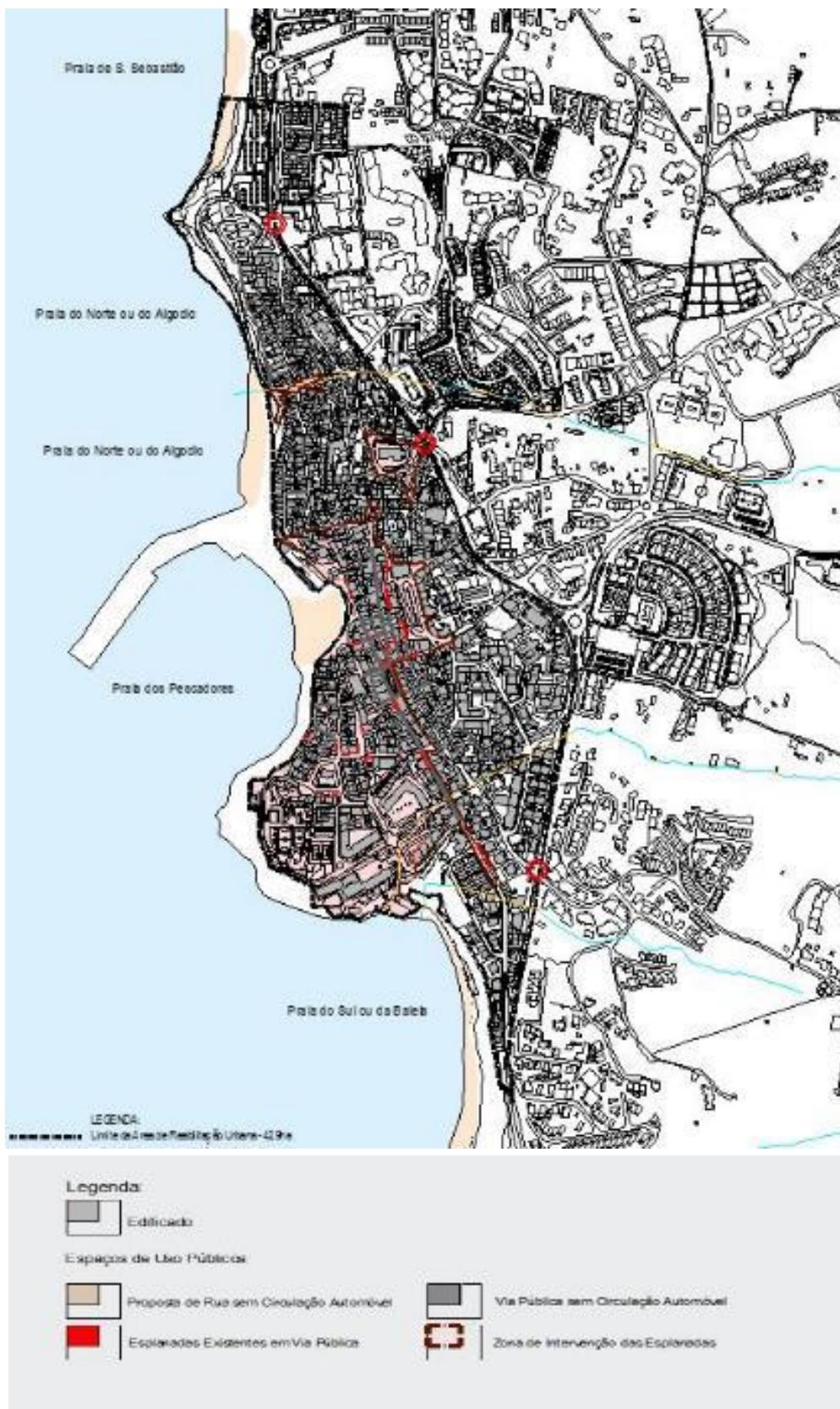
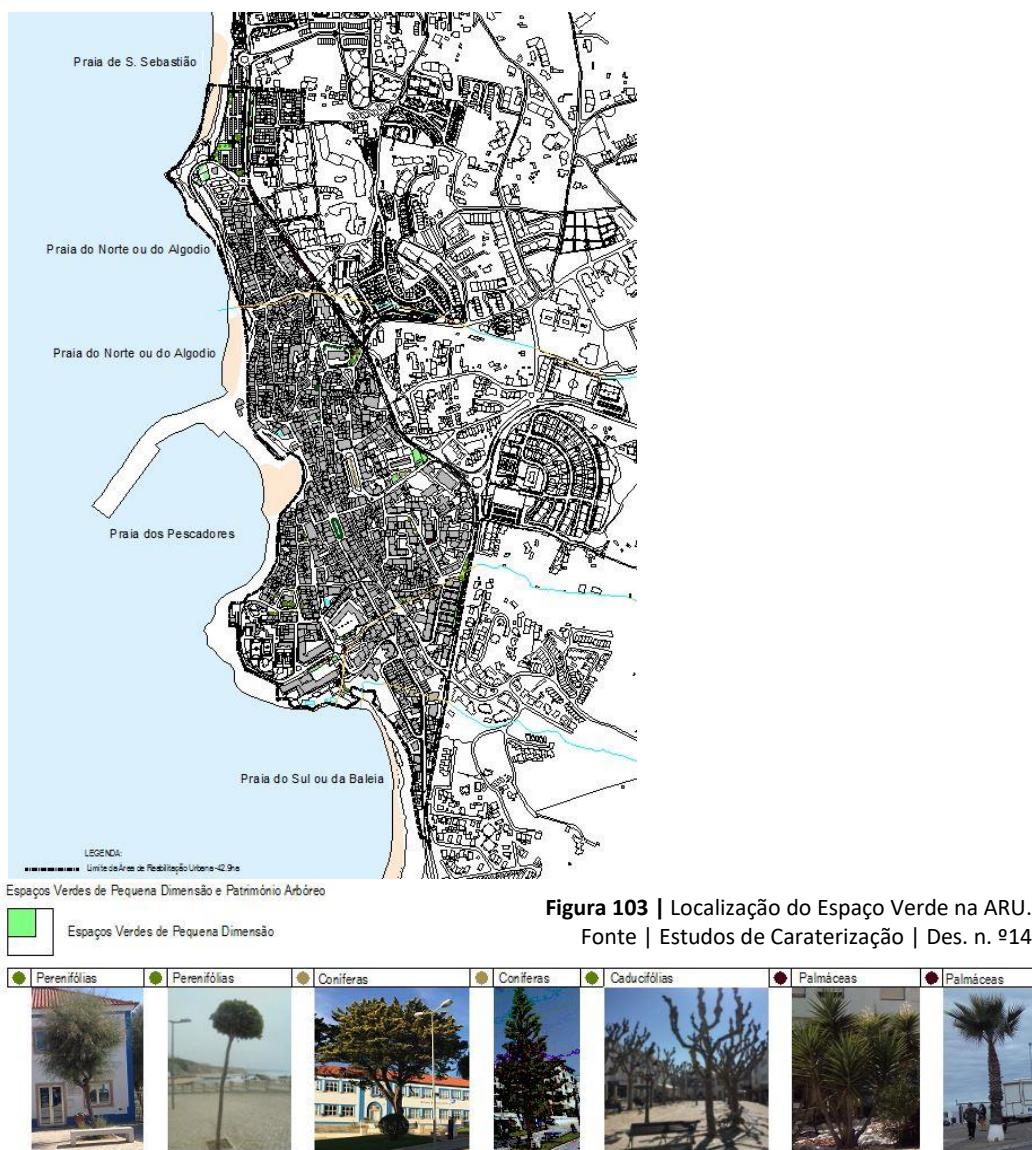


Figura 100 | Zonas de Localização das Esplanadas na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º23

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. Relativamente ao **património arbóreo** existente na ARU Ericeira, cumpre referir que é bastante diverso.

Pela análise da peça desenhada n.º 14: 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. Espécies perenifólias e coníferas apresentam um grau de utilização semelhante e um elenco com alguma diversidade.



2.5 | 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.

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.

Contudo, com o processo de expansão da vila da Ericeira, devido ao crescimento da malha urbana, a localização de alguns equipamentos coletivos está inserida nas novas zonas urbanas da vila e fora da área definida nesta ARU. É o caso de alguns equipamentos de saúde (Centro de Saúde e Farmácias), do parque escolar, de alguns equipamentos desportivos, do Posto Territorial da Ericeira da GNR e também de outros equipamentos e serviços.



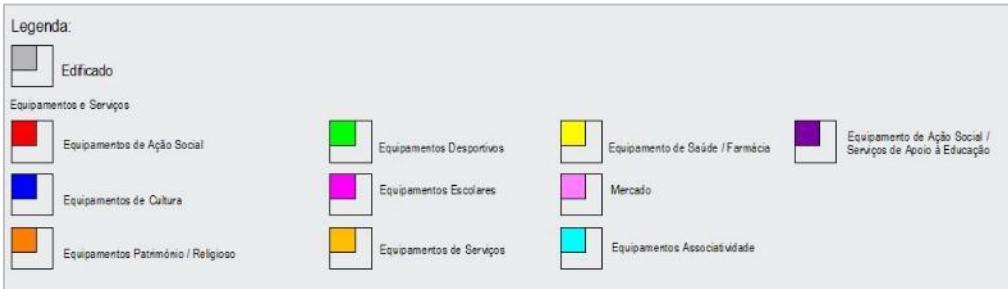
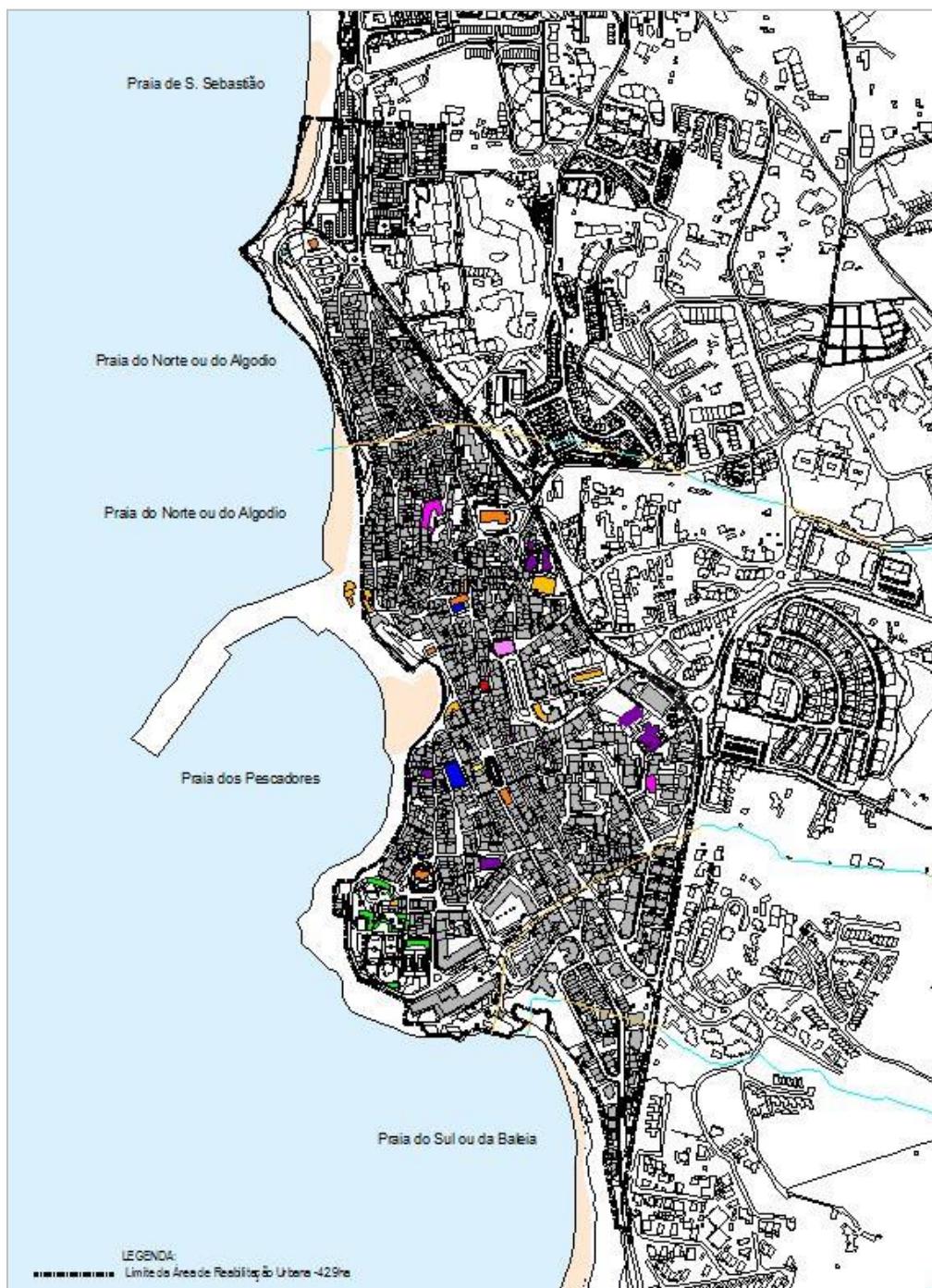


Figura 106 | Equipamentos/Serviços na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º15

Como demonstra a distribuição representada na peça n.º 15, os Equipamentos/Serviços encontram-se essencialmente localizados na zona central da área de intervenção, verificando-se que:

- Os equipamentos de património/religiosos distribuem-se na malha urbana de forma dispersa;
- Existem equipamentos de ação social e de apoio à educação dispersos na zona central da área de intervenção;
- Os equipamentos de serviços também se distribuem de forma irradiada no centro da malha urbana;
- 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 à Educação	6
Cultura	3
Património/ Religião	8
Desportivos	1
Escolares	2
Serviços	10
Saúde/ Farmácia	1
Mercado	1
Associatividade	3

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 residuais e pluviais;
- Distribuição de gás;
- Distribuição elétrica;
- Gestão de resíduos sólidos urbanos (diferenciados e indiferenciados).

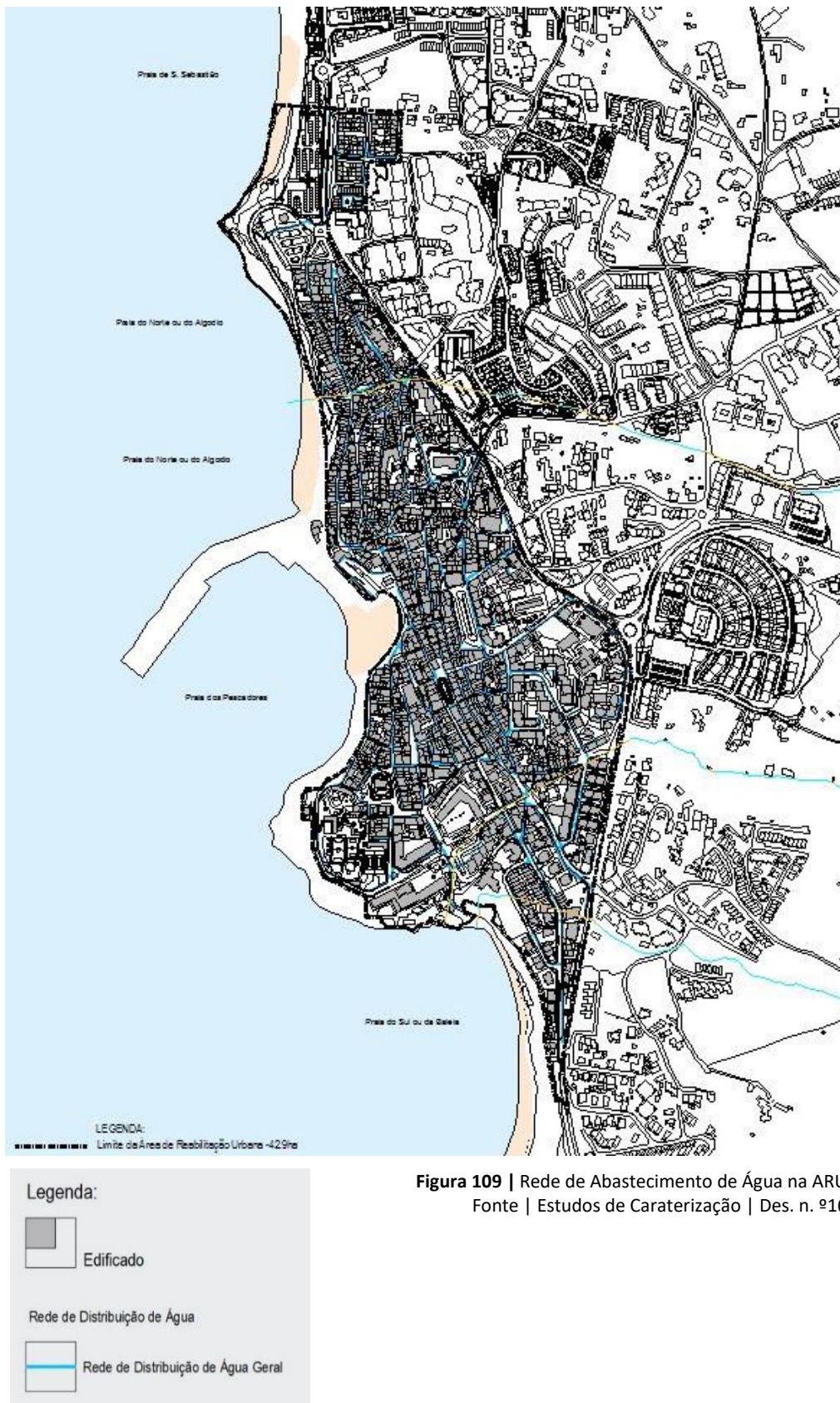
De um modo geral, todas as redes analisadas servem, de forma igualitária, toda a área de intervenção.

Relativamente ao **abastecimento de águas**, os Municípios são responsáveis, no seu âmbito territorial, por assegurar a distribuição da água à população e garantir a sua qualidade.

No caso do Município de Mafra foi delegada, por concessão, a responsabilidade da gestão e distribuição da água para consumo público à empresa Be Water, S.A. A zona de intervenção está, na sua globalidade, adequadamente servida de abastecimento de água para consumo humano. De acordo com os dados publicados no site da empresa Be Water, S.A, a água para abastecimento da freguesia da Ericeira provém essencialmente da Albufeira de Castelo de Bode, Rio Zêzere. Na área de intervenção, a água que é fornecida na rede pública é considerada dura.

Na área da ARU Ericeira, a rede de abastecimento de água já se encontra, na sua maioria, praticamente a atingir o seu limite útil de vida, necessitando de intervenções de renovação e reabilitação das tubagens a médio ou curto prazo.

Para a zona de intervenção, existe um conjunto de reservatórios que permitem assegurar o adequado abastecimento de água no caso de ocorrerem grandes avarias na rede. 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.



Sobre a **rede de drenagem de águas residuais**, toda a área de intervenção está servida de rede básica de saneamento. O sistema de drenagem de águas residuais e pluviais que é utilizado é maioritariamente separativo, ou seja, existem redes separadas de recolha de águas residuais e pluviais.

As águas residuais domésticas, recolhidas pela rede de saneamento, são transportadas por um sistema de transporte composto por sistemas elevatórios, intercetor gravítico e emissores gravíticos, que conduzem estas águas residuais à ETAR de Ribeira d'Ilhas.

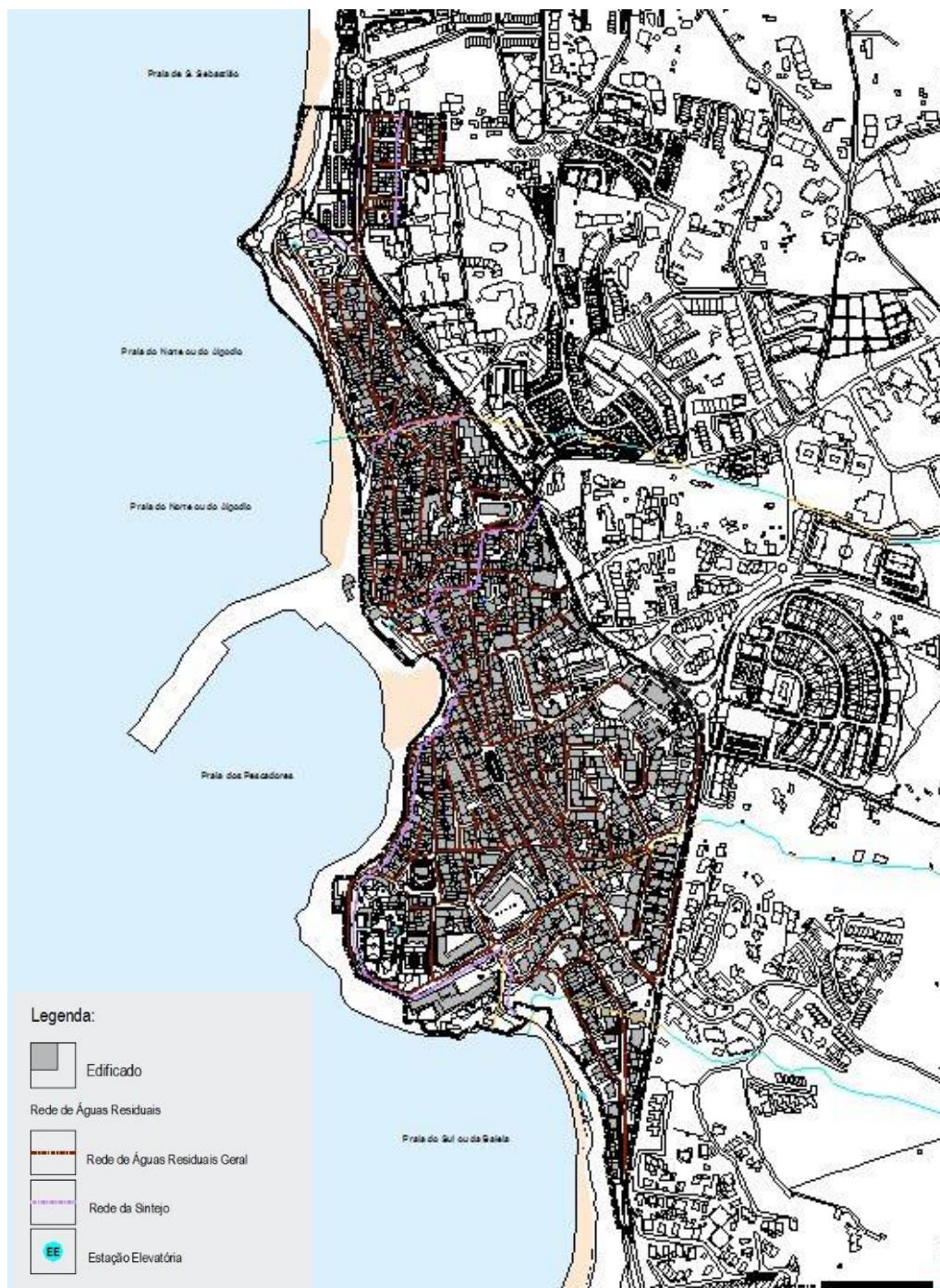


Figura 112 | Rede de Drenagem de Águas Residuais na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º17

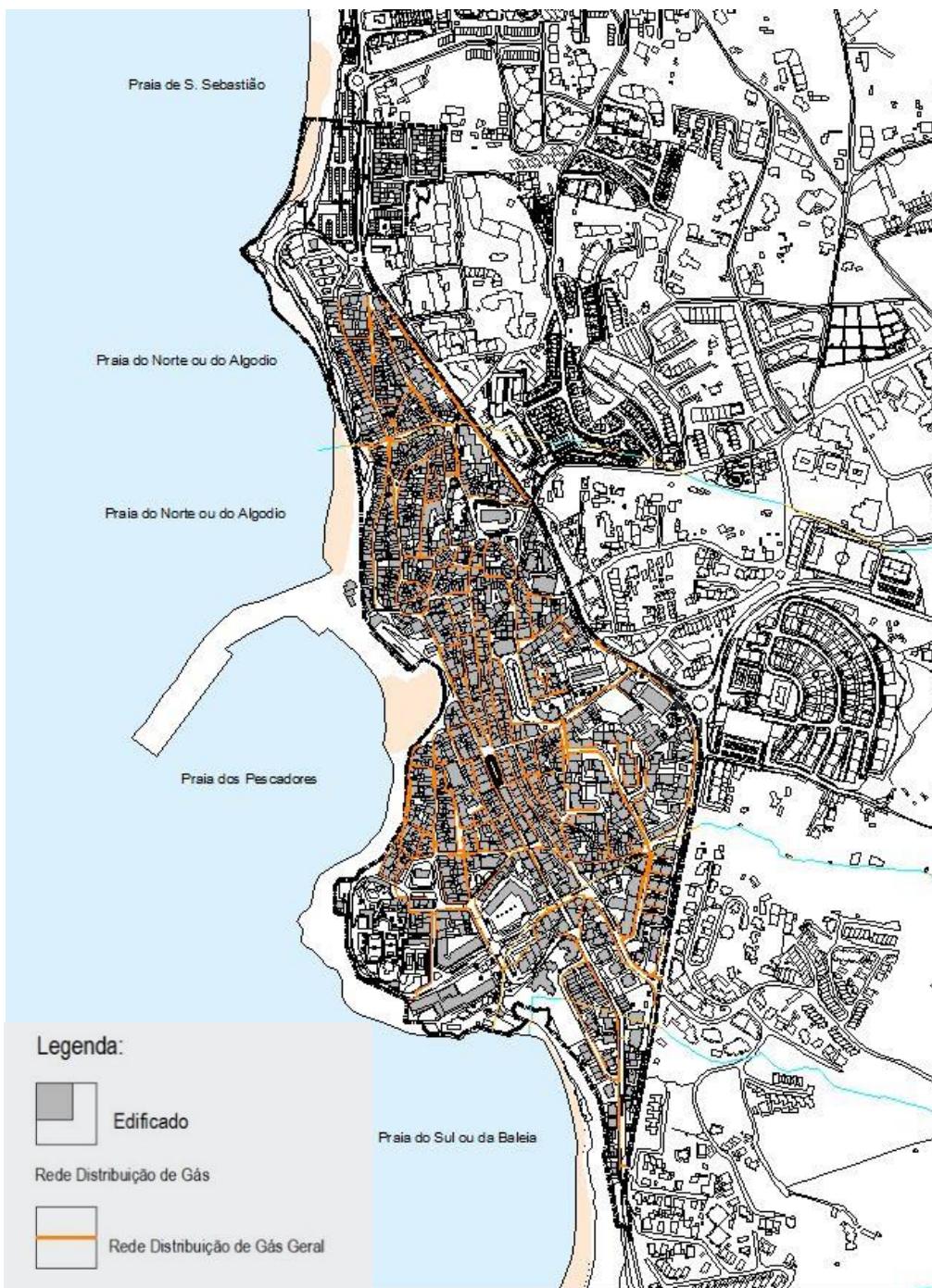


Figura 115 | Rede de Distribuição de Gás na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º18

Em relação à **distribuição de gás**, a zona de intervenção está, na sua maioria, servida de rede de distribuição de gás natural, sendo a LisboaGás, a principal empresa responsável pela distribuição e exploração dessas infraestruturas.

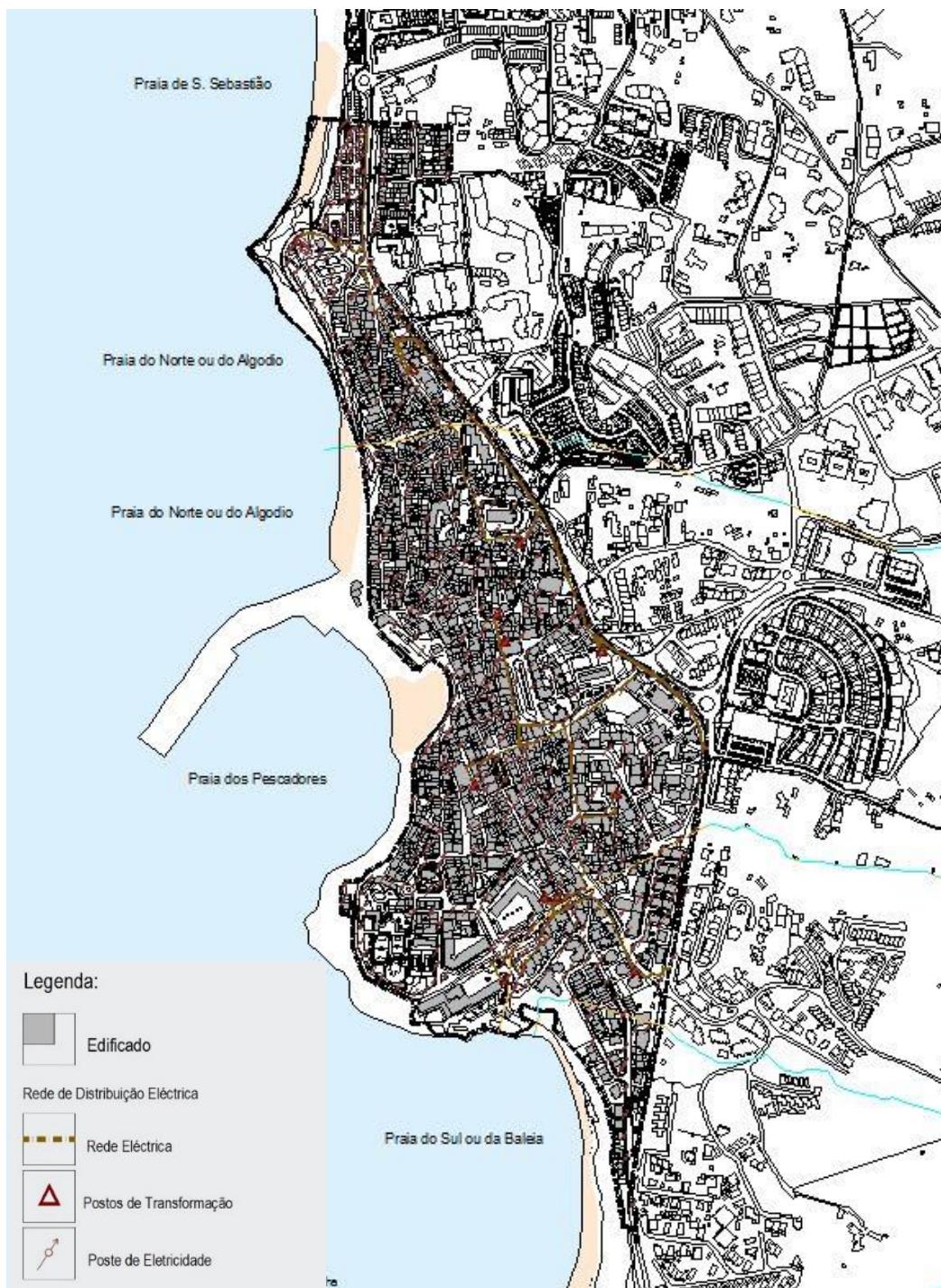


Figura 118 | Rede de Distribuição Eléctrica na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º19

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 **gestão dos resíduos sólidos urbanos**, a recolha e transporte encontra-se a cargo da empresa EcoAmbiente.

A zona de intervenção encontra-se servida por um sistema de contentorização adequado, constituído por contentores de recolha diferenciada e indiferenciada.

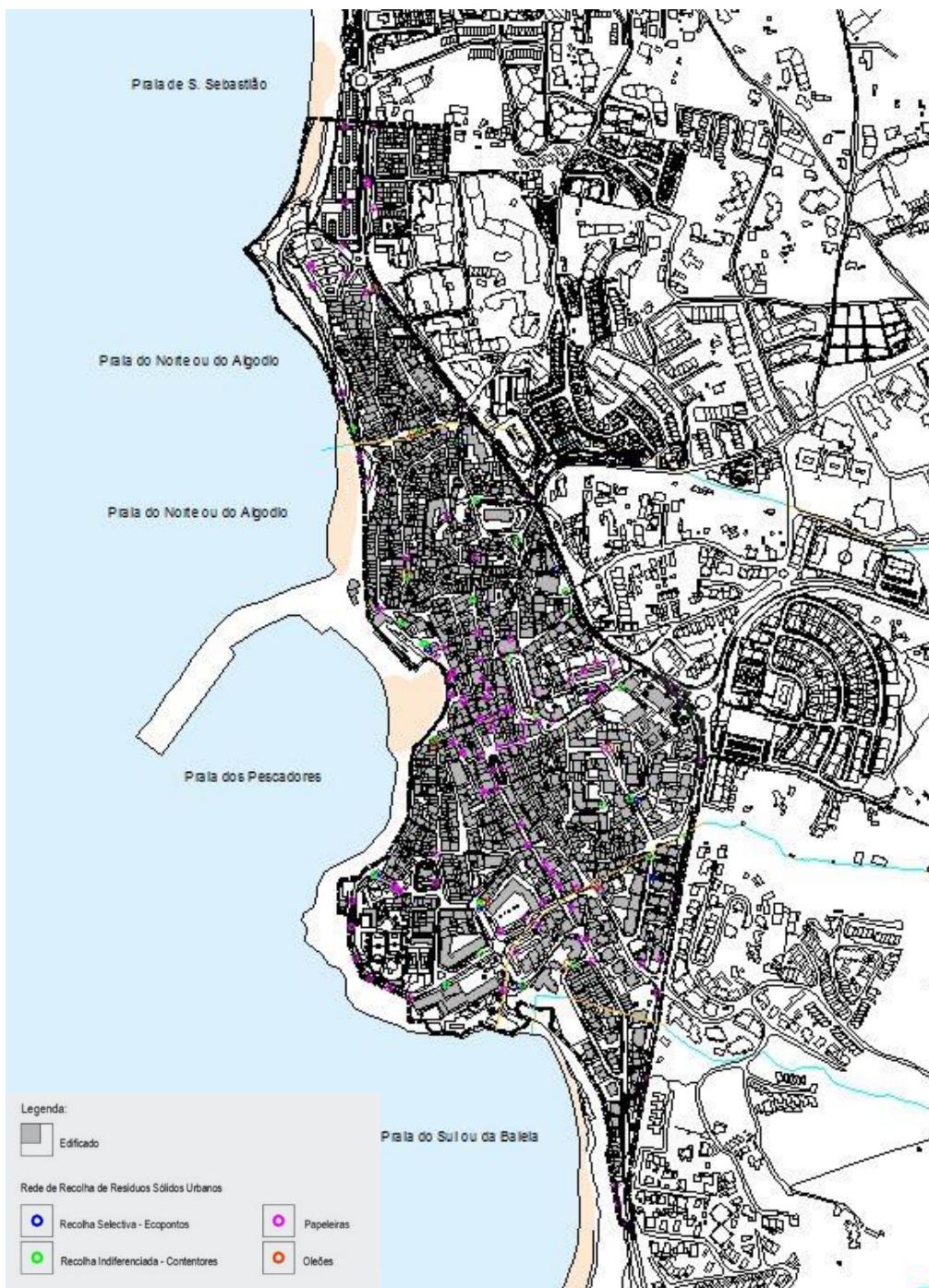


Figura 121 | Rede de contentorização de Resíduos Sólidos Urbanos na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º20

2.6 | REDE VIÁRIA E MOBILIDADE

A rede viária na ARU da Ericeira não apresenta uma estrutura hierarquizada, definindo-se por uma série de ruas irregulares.

A rede de distribuição principal é constituída por um eixo que divide a ARU Ericeira da restante área da vila, a Estrada Regional 247, que em certos troços é designada também de Avenida De São Sebastião e Rua dos Bombeiros Voluntários. Esse eixo principal da vila dá acesso à zona interior da Ericeira, a partir de várias intersecções.

Com a recente requalificação do entroncamento da antiga Estrada Nacional 116 com a Estrada Regional 247 através da criação de uma rotunda, assumindo esta intersecção um papel importante na entrada da malha urbana central, assim como também com a requalificação da intersecção entre a Rua Prudêncio Franco da Trindade e a mesma Estrada Regional 247, poderá considerar-se que a mobilidade viária da vila foi bastante melhorada, contudo ainda existe a necessidade de melhorar outras intersecções da Estrada Regional 247 com outras ruas de acesso à zona central da vila.

Nesse eixo, a Estrada Regional 247, encontramos várias passadeiras e passeios em toda a sua extensão, ou de um lado da via ou de ambos os lados, o que permite circular de forma pedonal da zona Sul a Norte por fora da malha urbana da vila.

No interior da vila, na zona de intervenção, existem várias ruas que assumem estrategicamente o acesso exclusivamente pedonal, devido ao seu estreitamento ou à função que os espaços possuem.

Na zona de intervenção torna-se relevante a escassez de lugares estacionamentos, não dando resposta necessária ao aumento progressivo do parque automóvel e consequente procura de estacionamento para satisfação das necessidades, quer das atividades económicas, quer da população residente. Essa falta de lugares de estacionamento provoca, por vezes, o desordenamento ou estacionamento abusivo em várias ruas, provocando a existência de obstáculos à circulação viária e, por vezes, também à mobilidade pedonal e de pessoas de mobilidade condicionada. Contudo, na ARU Ericeira existem oito principais zonas de estacionamento, em que duas delas são estacionamentos privados com Utilidade Pública, conforme a peça desenhada nº 22, em anexo.



Há que referir também que, apesar de na zona de intervenção o estacionamento estar aquém do que é desejável, existem outras zonas na vila da Ericeira onde já está a ser desenvolvida uma política de gestão urbana do estacionamento de forma a melhorar o estacionamento na sua globalidade.

Quanto aos materiais, na zona de intervenção, existem vias em pavimento betuminoso, como a Estrada regional 247. Contudo, visto tratar-se da zona central da vila, em que as ruas assumem um papel principalmente pedonal, as vias e passeios são em grande parte em calçada de pedra grossa ou miúda, podendo considerar-se que o seu estado de conservação é moderado ou mesmo bom na sua maioria.

No anexo III poderá encontrar-se uma caracterização mais pormenorizada da mobilidade da ARU Ericeira.



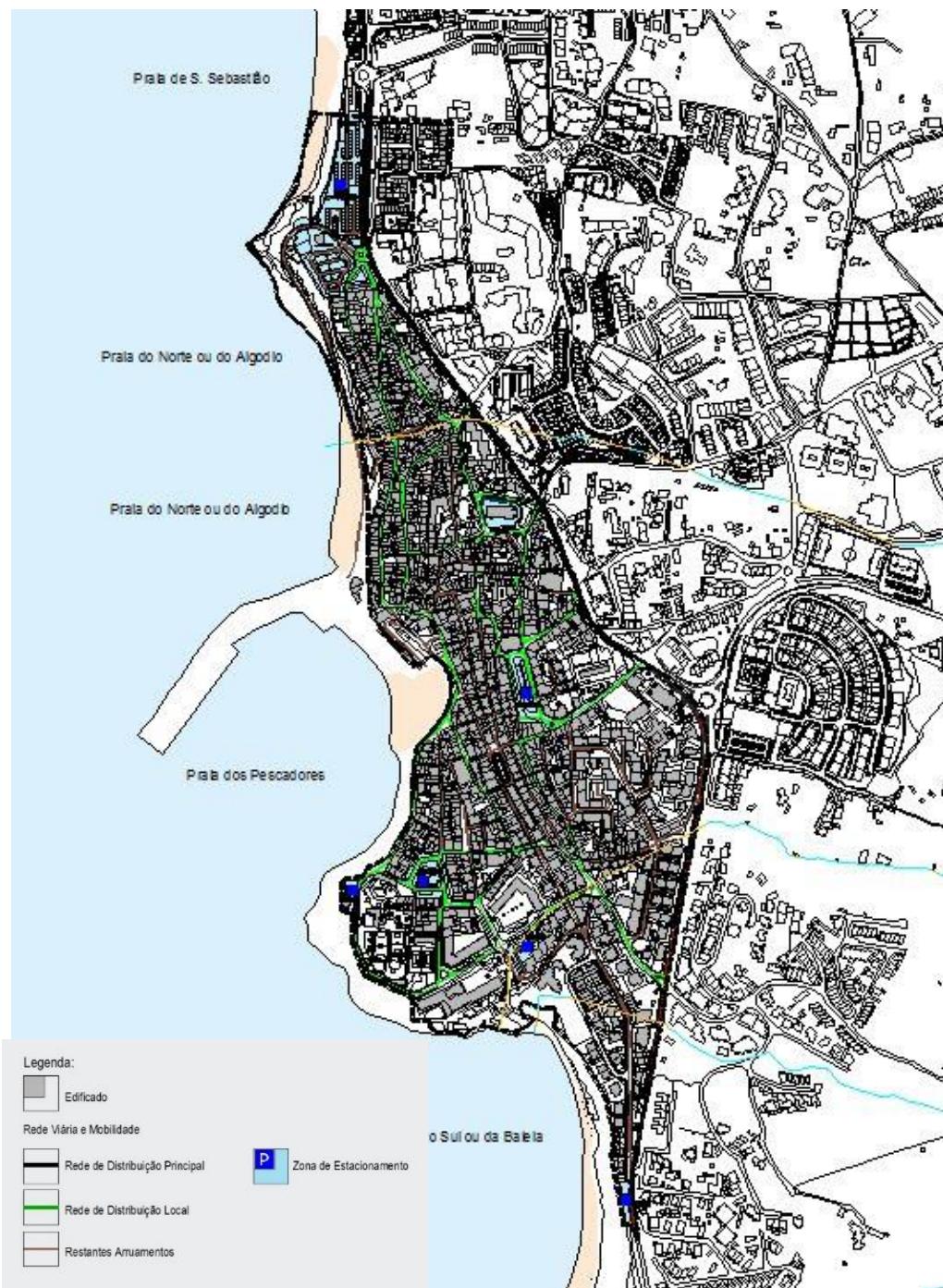


Figura 124 | Rede de distribuição principal e local na ARU
Fonte | Estudos de Caraterização | Des. n.º21

2.7 | PERSPECTIVAS DE FUTURO

Este capítulo pretende apresentar uma síntese e uma análise prospectiva 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 súmula, 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 Ericeira, 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. - Vila histórica derivada da vivência intrínseca de ligação ao mar. - Existência de espaços afetos a atividades económicas, nomeadamente, ao turismo, à indústria, ao comércio ou ao lazer, atualmente nomeada Reserva Mundial de Surf. - 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 município e a Câmara. - Proximidade e bons acessos viários à capital Lisboa. - Reabilitação de edifícios para alojamento local em articulação com o dinamismo criado através das atividades de desportos marítimos. - Reduzida percentagem de edifícios em péssimo e mau estado de conservação. 	<ul style="list-style-type: none"> - Alguma 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 de algumas áreas do comércio local. - Proprietários com pouca motivação para reabilitar os imóveis e/ou deixam os seus prédios em ruína ou devolutos. - Reduzida oferta de estacionamento. - Reduzida acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada. - Reduzida área afeta a espaços verdes. - Elevado preço do património immobilizado. - Sazonalidade, decorrente das atividades associadas à época balnear.
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 Ericeira. - 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. - Reduzida capacidade de resposta dos serviços para gerir o programa. - Dificuldade em modernizar os serviços, em parte por uma eventual fraca adesão à consulta do portal geográfico. - Alguma redução de receitas para o Município.

Tabela 13 | Matriz SWOT



3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para se estabelecerem os princípios e os fundamentos da **estratégia de reabilitação urbana** para a ARU Ericeira, 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.



3.1 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU ERICEIRA

Tal como já foi anteriormente referido, a delimitação da ARU Ericeira teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, não só 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.

Para além da requalificação dos elementos polarizadores, a visão estratégica para a reabilitação urbana da ARU Ericeira 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 o 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 Ericeira tem como pressuposto que os meios de financiamento devem assentar no investimento público, designadamente não só 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, do Município e dos particulares.**

A visão estratégica para a ARU Ericeira constitui um modelo de reabilitação, conforme a peça desenhada n.º 26, que se anexa 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;
- Promoção e requalificação do Parque de Santa Marta;
- 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;

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:

- Reforço e criação de corredores verdes e sombras nas pequenas aberturas da malha urbana na sequência da requalificação dos Espaços Públicos, como a criação do Jardim da Bela Vista, as requalificações da Rua Prudêncio Franco da Trindade e do Largo dos Condes;
- Promoção dos jardins históricos/culturais existentes, como o Largo de S. Sebastião, o Largo de São Pedro, o Largo dos Condes, a Praça da República e a Praça dos Navegantes;

d. Valorização do Espaço Público de Valor Patrimonial, através da beneficiação das zonas de envolventes aos imóveis classificados ou em vias de serem classificados.

Com a visão estratégica para a ARU Ericeira 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 “Ericeira”.



3.2 | EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

A visão estratégica para a ARU Ericeira 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 ERICEIRA

Face aos eixos estratégicos de intervenção apresentados anteriormente para a ARU da Ericeira, 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 25 e nas fichas de projeto anexas ao presente Programa.

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 municíipes através do portal geográfico (<http://sig.cm-mafra.pt/portalgeografico/>), permitirá aceder a toda a informação georreferenciada da ARU Ericeira, onde o particular poderá consultar a caracterização do seu imóvel, fomentando a sua colaboração com os diversos atores locais.



Identificação	ID - Identificação	Estimativa (m2)
Projetos Estruturantes – Reabilitação de edificado– área de construção		
Reabilitação Escola Básica da Ericeira – Ericeira Business Factory	ORU_ERIC_PRJ_Edf_01	837
Reabilitação do Posto de Turismo	ORU_ERIC_PRJ_Edf_02	296
Reabilitação da Junta de Freguesia da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_03	210
Reabilitação do Forte da Guarda Fiscal da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_04	350
Mercado Municipal da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_05	1657
Reabilitação do Salão Paroquial	ORU_ERIC_PRJ_Edf_06	204
Projetos Estruturantes – Requalificação do Espaço Público – área de intervenção		
Bairro dos Pescadores	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_01	15.790
Largo de São Sebastião	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_02	8.234
Rua da Falésia do Algodio – Reabilitação do passadiço público	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_03	542
Largo da Fontainha e Rua do Rio Calvo	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_04	2.160
Largo de São Pedro	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_05	4.598
Largo da Parada	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_06	985
Largo do pelourinho e Largo da Misericórdia	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_07	345
Largo dos Condes e Rua Prudêncio Franco Trindade	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_08	5.753
Jardim da Bela Vista	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_09	972
Praça da República “Jogo da Bola”	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_10	1.568
Largo das Ribas	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_11	3.120
Rua Capitão João Lopes - Revitalização da mobilidade pedonal	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_12	1.160
Largo da fonte do Cabo	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_13	1.428
Praça dos Navegantes	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_14	8.355
Miradouro “Sala de Visitas”	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_15	624
Projetos Estruturantes – Regeneração da Mobilidade – área de intervenção		
ER 247 – Regeneração do circuito pedonal/ciclovia - Sul/Norte Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_01	8.510
Entronc. ER247 / Rua Dr. Eduardo Burnay – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_02	479
Entronc. ER247 / Rua Eduardo Henriques Pereira – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_03	587
Entronc. ER247 / Rua do Arvoredo – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_04	453
Entronc. ER247 / Rua Prudêncio Franco Trindade – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_05	364
Entronc. ER247 / Rua Bombeiros Voluntários da Ericeira – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_06	175
Entronc. ER247 / Rua Largo de São Pedro – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_07	240
Entronc. ER247 / Rua Largo de São Sebastião – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_08	555

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

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





4 | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA ERICEIRA

A ORU da Ericeira, definida para a ARU da Ericeira, assenta no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e permitirá o desenvolvimento da visão estratégica “Mafra mais Vida”, assente num conjunto de eixos estratégicos. Deste modo, apresenta-se o seguinte instrumento de programação de ação territorial definido através de: **modalidade, prazos de execução, estimativas de investimento e fontes de financiamento**, preconizando assim o **modelo de gestão e execução a implementar**.

4.1 | MODALIDADE DA ORU

A operação a desenvolver na ARU da Ericeira 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 interditados nas ORU simples, mas que poderão ser utilizados para a implementação da ORU Sistemática da ARU da Ericeira.

Conforme o n.º 1 do art.º 20.º, do mesmo regime jurídico, a **ORU Sistemática da ARU da Ericeira** 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 até ao final de 2030, define-se uma programação por triénio, conforme a 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		Prazo de Execução				
		1.º Triénio 2016/2017/2018	2.º Triénio 2019/2020/2021	3.º Triénio 2022/2023/2024	4.º Triénio 2025/2026/2027	5.º Triénio 2028/2029/2030
Projetos Estruturantes – Reabilitação de edifício						
Reabilitação Escola Básica da Ericeira – Ericeira Business Factory	ORU_ERIC_PRJ_Edf_01					
Reabilitação do Posto de Turismo	ORU_ERIC_PRJ_Edf_02					
Reabilitação da Junta de Freguesia da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_03					
Reabilitação do Forte da Guarda Fiscal da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_04					
Mercado Municipal da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_05					
Reabilitação do Salão Paroquial	ORU_ERIC_PRJ_Edf_06					
Projetos Estruturantes – Requalificação do Espaço Público						
Bairro dos Pescadores	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_01					
Largo de São Sebastião	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_02					
Rua da Falésia do Algodio – Reabilitação do passadiço público	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_03					
Largo da Fontainha e Rua do Rio Calvo	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_04					
Largo de São Pedro	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_05					
Largo da Parada	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_06					
Largo do pelourinho e Largo da Misericórdia	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_07					
Largo dos Condes e Rua Prudêncio Franco Trindade	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_08					
Jardim da Bela Vista	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_09					
Praça da República “Jogo da Bola”	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_10					
Largo das Ribas	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_11					
Rua Capitão João Lopes – Revitalização da mobilidade pedonal	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_12					
Largo da fonte do Cabo	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_13					
Praça dos Navegantes	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_14					
Miradouro “Sala das Visitas”	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_15					
Projetos Estruturantes – Regeneração da Mobilidade						
ER 247 – Regeneração do circuito pedonal/ciclovia - Sul/Norte Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_01					
Entronc. ER247 / Rua Dr. Eduardo Burnay – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_02					
Entronc. ER247 / Rua Eduardo Henriques Pereira – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_03					
Entronc. ER247 / Rua do Arvoredo – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_04					
Entronc. ER247 / Rua Prudêncio Franco Trindade – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_05					
Entronc. ER247 / Rua Bombeiros Voluntários da Ericeira – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_06					
Entronc. ER247 / Rua Largo de São Pedro – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_07					
Entronc. ER247 / Rua Largo de São Sebastião – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_08					

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 ORU, 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, 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 na 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	324	26,32%
<50.000 €	771	62,63%
[50.001 € a 100.000 €]	120	9,75%
[100.001 € a 200.000 €]	15	1,22%
[200.001 € a 300.000 €]	0	0,00%
> 300.001 €	1	0,08%
Total da estimativa de investimento (proprietários particulares)	28 605 030 €	

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	ID - Identificação	Prazo de Execução
		Estimativa (€)
Projetos Estruturantes – Reabilitação de edifício		
Reabilitação Escola Básica da Ericeira – Ericeira Business Factory	ORU_ERIC_PRJ_Edf_01	380.000€
Reabilitação do Posto de Turismo	ORU_ERIC_PRJ_Edf_02	920.000€
Reabilitação da Junta de Freguesia da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_03	65.000€
Reabilitação do Forte da Guarda Fiscal da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_04	250.000€
Mercado Municipal da Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Edf_05	660.000€
Reabilitação do Salão Paroquial	ORU_ERIC_PRJ_Edf_06	92.000€
Projetos Estruturantes – Requalificação do Espaço Público		
Bairro dos Pescadores	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_01	473.700€
Largo de São Sebastião	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_02	247.020€
Rua da Falésia do Algodio – Reabilitação do passadiço público	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_03	37.940€
Largo da Fontainha e Rua do Rio Calvo	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_04	64.800€
Largo de São Pedro	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_05	137.940€
Largo da Parada	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_06	29.550€
Largo do pelourinho e Largo da Misericórdia	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_07	10.350€
Largo dos Condes e Rua Prudêncio Franco Trindade	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_08	172.590€
Jardim da Bela Vista	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_09	189.160€
Praça da República “Jogo da Bola”	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_10	47.040€
Largo das Ribas	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_11	93.600€
Rua Capitão João Lopes - Revitalização da mobilidade pedonal	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_12	34.800€
Largo da Fonte do Cabo	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_13	42.870€
Praça dos Navegantes	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_14	250.650€
Miradouro “Sala de Visitas”	ORU_ERIC_PRJ_Esp_Publico_15	18.720€
Projetos Estruturantes – Regeneração da Mobilidade		
ER 247 – Regeneração do circuito pedonal/ciclovia - Sul/Norte Ericeira	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_01	595.700€
Entronc. ER247 / Rua Dr. Eduardo Burnay – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_02	33.530€
Entronc. ER247 / Rua Eduardo Henriques Pereira – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_03	117.400€
Entronc. ER247 / Rua do Arvoredo – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_04	31.710€
Entronc. ER247 / Rua Prudêncio Franco Trindade – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_05	25.480€
Entronc. ER247 / Rua Bombeiros Voluntários da Ericeira – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_06	22750€
Entronc. ER247 / Rua Largo de São Pedro – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_07	16.800€
Entronc. ER247 / Rua Largo de São Sebastião – Mobilidade Viária	ORU_ERIC_PRJ_Mobilidade_08	38.850€

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 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;
- Redução de 50% nas taxas de vistorias para determinação do estado de conservação;
- 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.



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 nas 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 da 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 não se possam mobilizar outros instrumentos jurídicos e financeiros.



4.5 | APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Da aprovação da delimitação da ARU da Ericeira, através da deliberação da Assembleia Municipal, publicada no Aviso n.º 11676/2015, 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. No entanto, face às alterações efetuadas ao Orçamento de Estado para 2018, o Quadro dos Benefícios Fiscais sofreu reajustes em concordância com o art.º 45 do EBF, D.L. 215/89 de 1 de julho, alterado pela lei 114/2017 de 29 de dezembro e em que se indicam:

Isenção de IMT - imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis - nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção de IMT - imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis - na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, para habitação própria e permanente ou a afetar a arrendamento para habitação permanente;

Isenção de IMI - imposto municipal sobre imóveis - por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45º do EBF.

Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos relacionados com a respetiva reabilitação, até ao limite de €500, quando sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana ou imóveis arrendados, passíveis de atualização faseada das rendas, que sejam objeto de ações de reabilitação.



Tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, à taxa reduzida de 5%.

Tributação dos rendimentos prediais à taxa reduzida de 5% quando estes sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis que sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana.

Redução da taxa de IVA de 6% a 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 ORU da ARU da Ericeira, 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 da Ericeira, 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 atribuição de compensações.

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

- a. Imposição da obrigação de reabilitar e de 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 situadas na ARU e somente quando o imóvel deva 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 resarcimento integral das despesas, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao resarcimento 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 que sejam necessários à execução



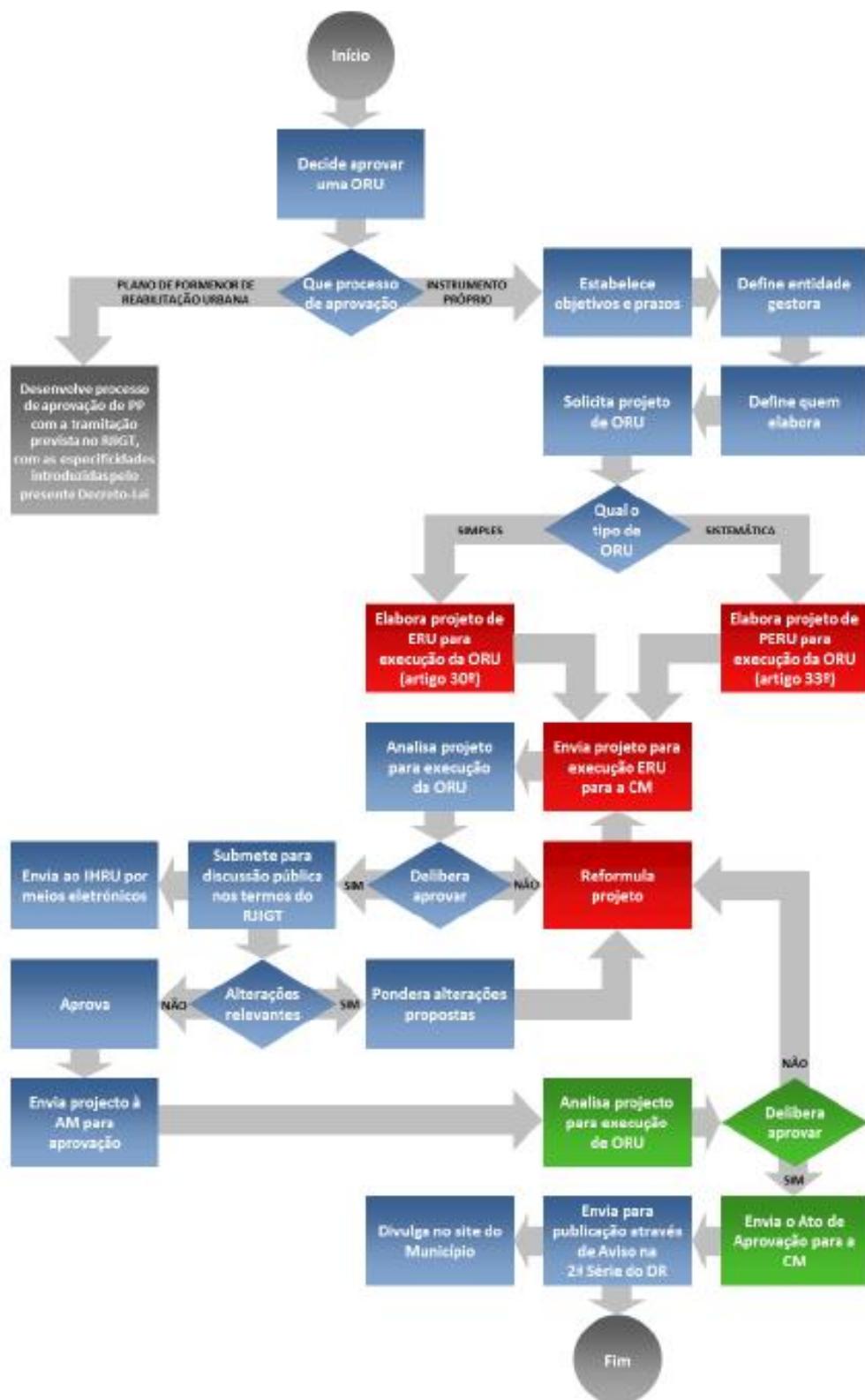
da ORU ou quando os proprietários não cumprem a obrigação de promover a reabilitação dos seus imóveis ou aleguem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos impostos;

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.



4.8 | FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DA ORU, CONFORME IHRU



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 Ericeira.

Trata-se de um programa essencial 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 Ericeira.



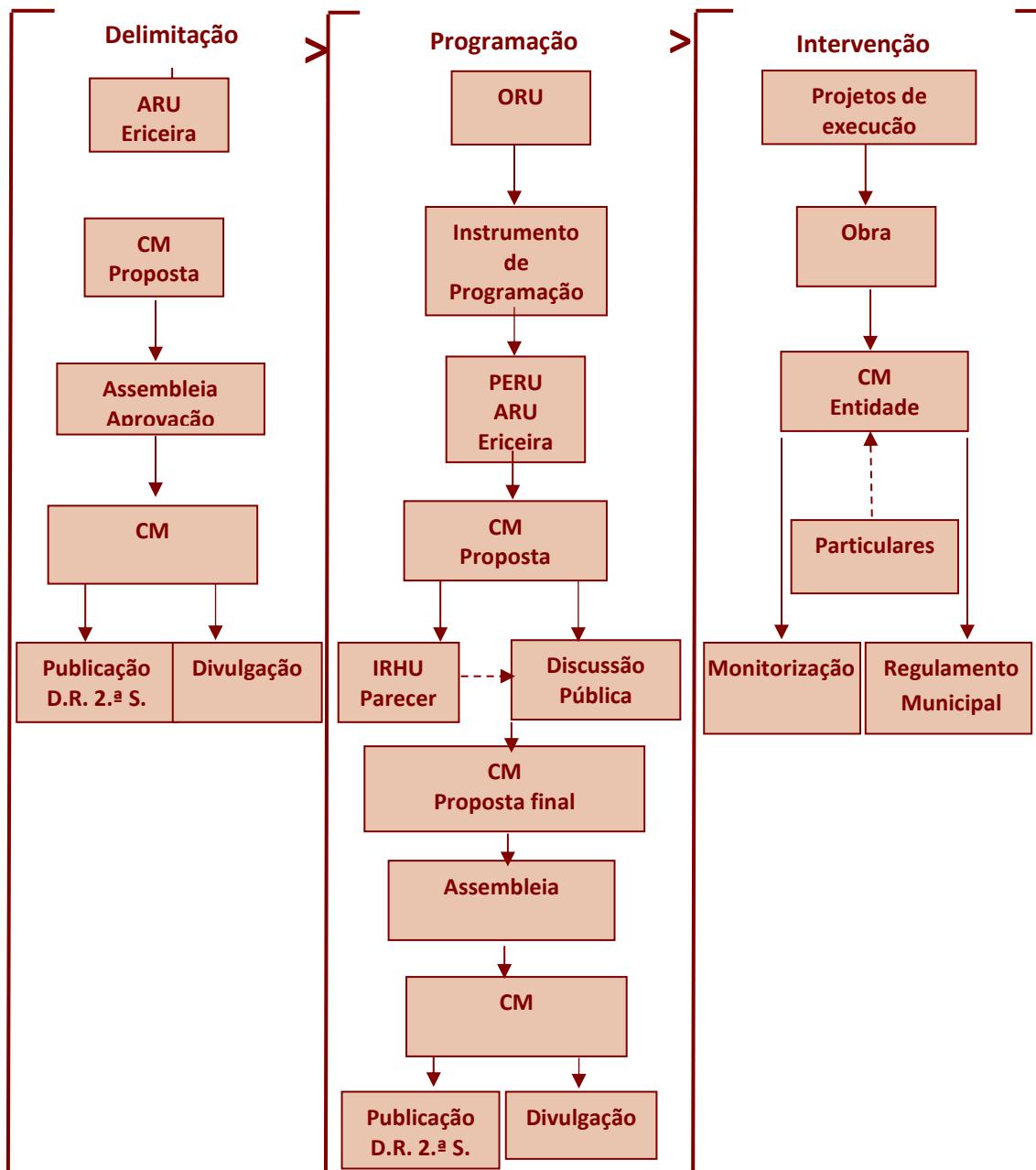


Figura 127 | Estrutura do desenvolvimento do processo de reabilitação urbana

6 | REFERÊNCIAS

6.1 | 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 | Ericeira – 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
- “Memórias de um Escrivão”, Jaime d’Oliveira Lobo e Silva, Mar de Letras Editora
- “Ericeira: uma Fotobiografia”, José Constantino Costa, Mar de Letras Editora

6.2 | 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)

7 | ANEXOS



