

FICHA TÉCNICA

Título: *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro*

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 Consultiva: Bruno Miranda (Urbanista – Diretor de Departamento)

Pedro Martins (Arquiteto – Chefe de Divisão)

Equipa Técnica:

Sofia dos Santos (Urbanista – Dirigente da Unidade)

Sandra Garrido (Arquiteta – Coordenação da Área de Regeneração Urbana)

Ana Carolina Ferreira (Engenheira do Território – Técnica UPOT)

Miriam Pombo (Engenheira Civil – Técnica UPOT)

Carina Ribeiro (Arquiteta – estagiária UPOT)

Mariana Aguiar (Geógrafa – estagiária UPOT)

Filipa Raimundo (Arquiteta Paisagista – Técnica UPOT)

Pedro Rondão (Desenhador)

Colaboração: Unidade Sistemas de Informação Geográfica – Lucília Gaspar (Geógrafa);
Área de Projetos

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	2
1 CONCEITOS DE REABILITAÇÃO URBANA	4
2 OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO URBANA	6
II. ENQUADRAMENTO E LOCALIZAÇÃO	9
1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA MALVEIRA E VENDA DO PINHEIRO	9
2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	14
2.1 MALVEIRA	14
2.2 VENDA DO PINHEIRO	19
3 ENQUADRAMENTO DO PDM EM VIGOR	24
III. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	31
1 OCUPAÇÃO URBANA E EDIFICADO	32
2 ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES	49
3 INFRAESTRUTURAS E SERVIÇOS	51
4 REDE VIÁRIA E MOBILIDADE	59
5 PERSPETIVAS DE FUTURO	60
IV. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	63
1 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DE MALVEIRA E VENDA DO PINHEIRO	63
2 EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO	65
3 MODELO DE REABILITAÇÃO	66
3.1 ESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE ESTRATÉGICA	70
3.2 ESTRUTURA VERDE URBANA ESTRATÉGICA	80
4 PROJETOS ESTRUTURANTES	88
V. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU MALVEIRA E VENDA DO PINHEIRO 89	
1 MODALIDADE DA ORU	90
2 PRAZO DE EXECUÇÃO	91
3 ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO	92
4 FONTES DE FINANCIAMENTO	94
5 APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	98
6 MODELO DE GESTÃO DE EXECUÇÃO DA ORU	102
7 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA	103
8 FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DA ORU, CONFORME IHRU	105
VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS	106
VII. REFERÊNCIAS	107
VIII. ANEXOS	108

ÍNDICE - FIGURAS

Figura 1 Moinhos de Santa Maria FONTE (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019)	8
Figura 2 Capela Nossa Senhora dos Remédios FONTE (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019).....	8
Figura 3 Feira da Malveira e Feira do Gado FONTE (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019).....	8
Figura 4 Extrato da Cartografia ARU Malveira e Venda do Pinheiro FONTE CMM	10
Figura 5 Parque Ecológico da Venda do Pinheiro FONTE CMM	10
Figura 6 Parque Ecológico da Venda do Pinheiro FONTE CMM	10
Figura 7 Unidade de saúde de Mafra Leste – Fase de proposta FONTE CMM	12
Figura 8 Unidade de Saúde de Mafra Leste FONTE CMM	12
Figura 9 Escala Básica Professor Armando de Lucena na Malveira FONTE CMM.....	12
Figura 10 Escala Básica 2º e 3º ciclo da Venda do Pinheiro FONTE CMM	12
Figura 11 Vestígios do Forte de Santa Maria FONTE (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019).....	16
Figura 12 Parque Ecológico da Venda do Pinheiro FONTE (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019)	16
Figura 13 Moinhos de Santa Maria FONTE (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019)	16
Figura 14 Quinta de Santo António FONTE (Nunes, 2015)	20
Figura 15 Casa do Galo; Casa Olival e Cruzeiro do Largo de Santo António FONTE (Nunes, 2015)	20
Figura 16 Implantação dos fortes FONTE (Freguesia da Malveira , 2019)	22
Figura 17 Forte Matoutinho (reduto nº 68); Forte da Quinta do Estrangeiro (reduto nº 70) FONTE (Freguesia da Malveira , 2019).....	22
Figura 18 Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de classificação e Qualificação do Solo – Peça desenha nº 03	26
Figura 19 Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Estrutura Ecológica Municipal – Peça desenha nº 04.....	27
Figura 20 Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Riscos – Peça desenha nº 05	28
Figura 21 Extrato da Planta de Ordenamento – Carta do Património Municipal– Peça desenha nº 06	29
Figura 22 Espaços de Uso Público, Espaços Verdes e Património Arbóreo – Peça desenhada nº 14.....	50
Figura 23 Equipamentos e Serviços – Peça desenhada nº 17.	52
Figura 24 Rede de Abastecimento de água – Peça desenhada nº 18	54
Figura 25 Rede de Drenagem de Águas Residuais – Peça desenhada nº 19.	55
Figura 26 Rede de Distribuição de Gás – Peça desenhada nº 20	56
Figura 27 Rede de Distribuição Elétrica – Peça desenhada nº 21.	57
Figura 28 Rede de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos – Peça desenhada nº 22.....	58
Figura 29 Rede Viária e Mobilidade – Peça desenhada nº 15.	59
... Figura 30 Vista geral da Malveira (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcaíça , 2019).	62

Figura 31 Vista geral da Malveira (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019).	62
Figura 32 A8 – Sentido Loures – Malveira (S/i, 2019).	62
Figura 33 Edifício Histórico em estado de degradação – Malveira.	69
Figura 34 Habitação projetada pelo arquiteto Raul Lino.	69
Figura 35 Casa do Galo projetada pelo arquiteto Norte Júnior.	69
Figura 36 Largo de Santo António e Cruzeiro - Venda do Pinheiro	69
Figura 37 Largo da Feira da Malveira.	69
Figura 38 Evolução do património edificado (1919 a 2006).	70
Figura 39 Morfologia urbana atual da ARU Malveira e Venda do Pinheiro.	71
Figura 40 Análise de situações de fraca acessibilidade pedonal.	73
Figura 41 Análise de situações de dimensionamento de passagens pedonais.	73
Figura 42 Proposta de rede de Circulação Ciclável Pedonais.	74
Figura 43 Exemplo de Sistema de Circulação por Via partilhada. Ribeira das Naus (Lisboa).	75
Figura 44 Exemplo de Sistema de Circulação por Faixa Ciclável. Avenida Duque de Ávila (Lisboa).	75
Figura 45 Exemplo de Zonas de Coexistência em Londres e na Av. Praia da Vitória (Lisboa).	75
Figura 46 Hierarquia viária na ARU.	76
Figura 47 Exemplo de Estacionamento em Zonas Comerciais e Residenciais (Malveira).	78
Figura 48 Exemplo de Mobiliário Urbano em Espaço Público.	78
Figura 49 Exemplo de Espaços de Jogo e Recreio com Interação entre Crianças/Adultos.	79
Figura 50 Integração de Arte Pública Histórica na Paisagem Urbana. Fonte do Largo da Feira (Malveira) e Painel de Azulejos de 1775 (Venda do Pinheiro).	79
Figura 51 Enquadramento dos Estacionamentos.	80
Figura 52 Espécies Invasoras (<i>Cortaderia seloana</i> e <i>Acacia dealbata</i>) (Malveira).	80
Figura 53 Dimensionamento de Caldeiras.	81
Figura 54 Ausência de Vegetação em Avenidas.	81
Figura 55 Património Arbóreo Existente na ARU.	82
Figura 56 Morfologia da Paisagem. Vista do Largo da Feira para Orientação a Sul, Malveira.	83
Figura 57 Morfologia da Paisagem. Vista da Rua dos Juncais, Malveira.	83
Figura 58 Corredores Verdes Propostos na ARU	85
Figura 59 Zonas de Conflito na ARU	85
Figura 60 Estrutura Verde Proposta para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro.	85
Figura 61 Requalificação Proposta do Espaço Público no Núcleo Histórico do Núcleo Urbano da Venda do Pinheiro.	86
Figura 62 Requalificação Proposta do Espaço Público no Núcleo Central do Largo da Feira, Malveira.	87
Figura 63 Forte da Feira (Malveira).	87

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Tipo de utilização dos Edifícios	34
Gráfico 2 Tipo de Edifícios	36
Gráfico 3 Estado de Conservação dos Edifícios	38
Gráfico 4 Época de Construção dos Edifícios	40
Gráfico 5 Levantamento Cromático do Edificado.....	42
Gráfico 6 Número de pisos dos Edifícios	44

ÍNDICE - TABELAS

Tabela 1	Estatísticas de Classificação e Qualificação do Solo.....	26
Tabela 2	Estatísticas de Estrutura Ecológica Municipal.....	27
Tabela 3	Estatística da zona de riscos	29
Tabela 4	Estatística da utilização dos edifícios.	33
Tabela 5	Estatística do tipo de edifícios.....	35
Tabela 6	Estatística do estado de conservação dos edifícios.	37
Tabela 7	Estatística da época dos edifícios.	39
Tabela 8	Estatística do cromático dos edifícios.	41
Tabela 9	Estatística do número de pisos.	43
Tabela 10	Estatística do tipo de estrutura.	45
Tabela 11	Estatística do tipo de revestido	46
Tabela 12	Estatística do tipo de cobertura.	47
Tabela 13	Estatística dos edifícios com entrada de cadeira de rodas.	47
Tabela 14	Estatística dos edifícios com elevador.....	48
Tabela 15	Análise quantitativa dos polos de equipamentos e serviços existentes.....	53
Tabela 16	Matriz SWOT.	61
Tabela 17	Critérios para delimitação de corredores verdes na ARU Malveira e Venda do Pinheiro	84
Tabela 18	Prazo de execução dos projetos de intervenção por triénio.	91
Tabela 19	Custo médio, sem IVA, por estado de conservação e tipo de intervenção.	92
Tabela 20	Estimativas de investimento, sem IVA, dos projetos de intervenção.	93
Tabela 21	Dados referentes ao Mafra Requalifica.	101

- 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** | Unidades de Caracterização
- Peça desenhada n.º 9** | Estado de Conservação Geral do Edificado
- Peça desenhada n.º 10** | Estado de Utilização do Edificado
- Peça desenhada n.º 11** | Número de Pisos do Edificado (pisos acima da cota de soleira)
- Peça desenhada n.º 12** | Data de Construção do Edificado
- Peça desenhada n.º 13** | Análise Cromática do Edificado (simplificada)
- Peça desenhada n.º 14** | Espaço de Uso Público, Espaços Verdes e Património arbóreo
- Peça desenhada n.º 15** | Rede Viária e Mobilidade
- Peça desenhada n.º 16** | Vazios Urbanos
- Peça desenhada n.º 17** | Equipamentos e Serviços
- Peça desenhada n.º 18** | Rede de Abastecimento de Água
- Peça desenhada n.º 19** | Rede de Drenagem de Águas Residuais
- Peça desenhada n.º 20** | Rede de Distribuição de Gás
- Peça desenhada n.º 21** | Rede de Distribuição Elétrica
- Peça desenhada n.º 22** | Rede de Contentorização de Resíduos Sólidos Urbanos
- Peça desenhada n.º 23** | Modelo de Reabilitação – Estrutura Urbana e Mobilidade Estratégica
- Peça desenhada n.º 24** | Modelo de Reabilitação Urbana – Estrutura Verde
- Peça desenhada n.º 25** | Projetos Estruturantes
- Peça desenhada n.º 26** | Programa de Regeneração Urbana – Mafra Requalifica

SIGLAS E ACRÓNIMOS

- AML** – Área Metropolitana de Lisboa
- ARS-LVT** – Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- CMM** – Câmara Municipal de Mafra
- DL** – Decreto-Lei
- EMM** – Estrutura Ecológica Municipal
- FEADER** – Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural
- FEAMP** – Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas
- FEDER** – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
- FSE** – Fundo Social Europeu
- IFRRU** – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana
- IMI** – Imposto Municipal sobre Imóveis
- IMT** – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
- IRS** – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado
- JESSICA** – *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*
- MAL** – Malveira
- MVP** – Malveira e Venda do Pinheiro
- PARU** – Plano de Ação de Reabilitação Urbana
- PDM** – Plano Diretor Municipal
- PNAEE** – Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética
- ORU** – Operação de Reabilitação Urbana
- REN** - Reserva Ecológica Nacional
- RGEU** – Regulamento Geral das Edificações Urbanas
- RJIGT** - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- RJUE** – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
- SWOT** – Strengths (Forças), Weaknesses (Fraquezas), Opportunities (Oportunidades) e Threats (Ameaças)
- VDP** – Venda do Pinheiro

PREÂMBULO

O presente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** estabelece a visão, os eixos estratégicos, o modelo de reabilitação e os projetos estruturantes, a nível de reabilitação do edificado, da requalificação do espaço público e estabelece também a melhoria da mobilidade da **Área de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro**, adiante designada por ARU Malveira e Venda do Pinheiro 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 Malveira e Venda do Pinheiro, conforme deliberação da Assembleia Municipal de 27 de setembro, publicada através do Aviso n.º 14304/2018, de 8 de outubro. O referido programa foi elaborado nos termos do **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**, consagrado no 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 Malveira e Venda do Pinheiro;
- **Caracterização e Diagnóstico** - Relativa à situação existente da ARU Malveira e Venda do Pinheiro 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 do modelo de reabilitação e dos projetos de intervenção para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro;
- **Operação de Reabilitação Urbana da ARU Malveira e Venda do Pinheiro** – 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.

I. INTRODUÇÃO

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 local 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.

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 estas *“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, para um progresso coordenado do território

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

Municipal. Neste sentido, a compreensão do conceito de reabilitação urbana é crucial para promover uma estratégia coordenada e sustentável a longo prazo.

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, compreende-se a necessidade de uma definição clara e rigorosa.

A concessão de benefícios fiscais e a redução de taxas municipais em obras de reabilitação têm, hoje em dia, um significado relevante. Porém, é importante que esses benefícios incidam em efetivas obras de reabilitação. Deste modo, o entendimento destes conceitos para efeitos do presente Programa Estratégico, conforme as alíneas b), i) e j) do artigo 2.º do **RJRU**, na sua atual redação, correspondem aos seguintes:

«**Área de reabilitação urbana**» é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, 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.

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 artigo 3.º do **RJRU**, na sua atual redação:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar 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;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económico e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- l. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- m. Assegurar a igualdade de oportunidade dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- p. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

- q. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- r. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.



Figura 1 | Moinhos de Santa Maria

FONTE | (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019)

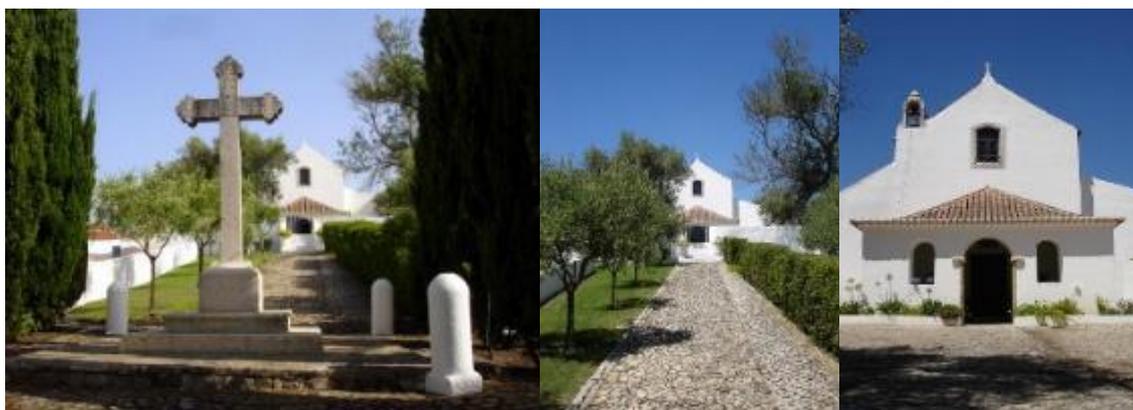


Figura 2 | Capela Nossa Senhora dos Remédios

FONTE | (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019)



Figura 3 | Feira da Malveira e Feira do Gado

FONTE | (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019)

II. ENQUADRAMENTO E LOCALIZAÇÃO

1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA MALVEIRA E VENDA DO PINHEIRO

A **ARU Malveira e Venda do Pinheiro** apresenta uma área de 168.9 hectares, que se concentra de modo genérico na delimitação dos aglomerados urbanos densificados e consolidados. A delimitação desta ARU, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do **Aviso n.º 14304/2018**, de 8 de outubro, pretende articular o crescimento urbano do conjunto dos dois aglomerados. Considerando o seu rápido crescimento nas últimas décadas, surge atualmente a necessidade de avaliação das características e capacidades urbanas daquelas localidades, e a consequente definição das necessidades de ação que promovam o seu desenvolvimento no panorama do concelho.

Esta delimitação mais abrangente da **ARU Malveira e Venda do Pinheiro** tem como propósito fundamental a **revitalização da malha urbana dos aglomerados numa zona economicamente mais atrativa, tirando partido dos elementos naturais e culturais**, fatores importantes nas vivências dos núcleos urbanos, e pela necessidade de incrementar competitividade e atratividade. Nesta ARU existem elementos dignos de destaque pelo papel polarizador que desempenham na dinâmica diária destes núcleos urbanos e apresentam ótimas características para incrementar a competitividade e a atratividade, tais como:

- de **valor patrimonial**, o Forte e os Moinhos de Santa Maria, ambos localizados na Malveira, constituem dois polos de elevado interesse de dinamização.
- de **valor religioso e social** cumpre fazer referência à Capela de Nossa Senhora dos Remédios.
- de **valor económico e social**, o largo Feira da Malveira e o largo da Feira do Gado. Estes elementos promovem dinâmicas primordiais na vida daquela localidade, com uma importante componente estratégica na vitalidade e desenvolvimento da região, na produção agrícola e animal, e com conotação de centralidades urbanas, albergando os demais utilizadores das feiras por períodos alargados de tempo.
- de **valor ecológico**, através da ribeira do Casal Novo que constitui a cabeceira da bacia hidrográfica do rio Lizandro.



Figura 4| Extrato da Cartografia ARU Malveira e Venda do Pinheiro
FONTE| CMM



Figura 5| Parque Ecológico da Venda do Pinheiro
FONTE| CMM



Figura 6| Parque Ecológico da Venda do Pinheiro
FONTE| CMM

Em sequência desta delimitação, a **Operação de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro, ORU da Malveira e Venda do Pinheiro**, incide, sobretudo, sobre a revitalização dos centros dos aglomerados urbanos, através da qualificação do seu espaço público e ambiente urbano, da valorização do património como fator de identidade, diferenciação e competitividade regional e nacional, da promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer e da reabilitação, regeneração física e reconversão do tecido urbano e a requalificação da ribeira do Casal Novo, através da valorização da Estrutura Ecológica.

Neste sentido a construção do **Parque Ecológico da Venda do Pinheiro** localizado numa zona de transição entre a União de freguesias de Malveira e S. Miguel de Alcainça e a União das freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, a Venda do Valador encontra-se envolvida nos aglomerados urbanos consolidados da Malveira e Venda do Pinheiro, cujas densidades populacionais são consideravelmente elevadas. A construção do Parque Urbano prende-se com a necessidade de atribuir àquelas localidades um espaço verde amplo de descompressão, para desenvolvimento de atividades de recreio e lazer, que quebra a massa edificada continua e incrementa a qualidade de vida nas localidades adjacentes – quer do ponto de vista ambiental como da melhoria da paisagem urbana.

Como objetivos fundamentais do projeto destacam-se os seguintes:

- a) Preservar o equilíbrio ecológico da Ribeira do Casal Novo e zona adjacente às suas margens, e promover a sensibilização das populações para a sua proteção e preservação;
- b) Valorizar a componente ambiental e ecológica característica dos espaços verdes urbanos e promover a centralidade de área do Parque relativamente ao perímetro urbano em que ele se insere;
- c) Promoção da definição da Estrutura Ecológica daquelas localidades, e a sua relação com o Concelho, constituindo o Parque como uma infraestrutura verde de valor paisagístico.

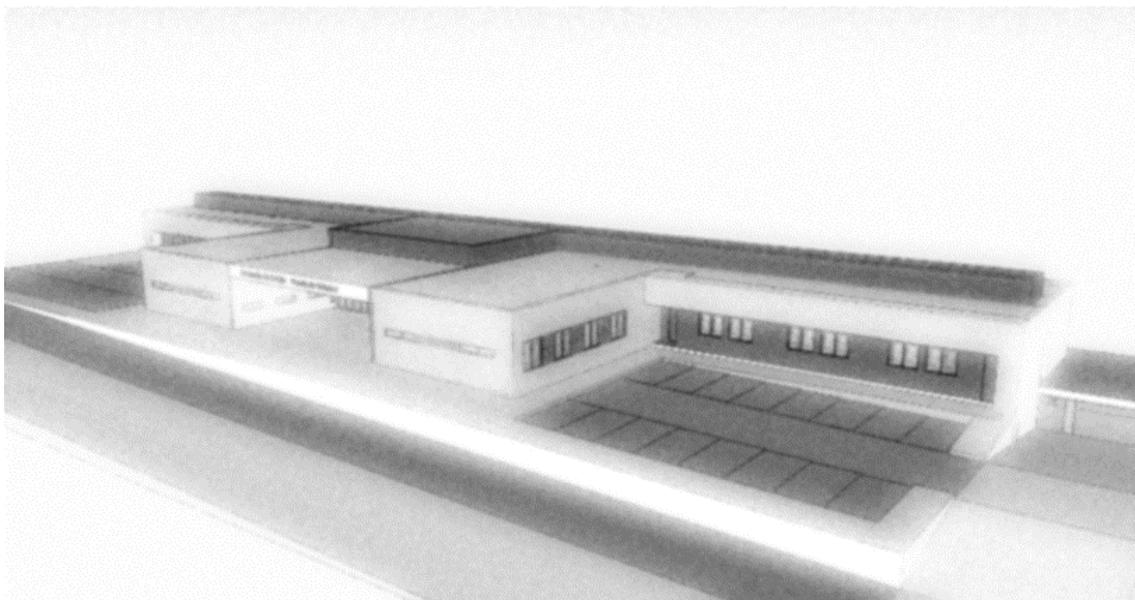


Figura 7 | Unidade de saúde de Mafra Leste – Fase de proposta
FONTE | CMM



Figura 8 | Unidade de Saúde de Mafra Leste
FONTE | CMM



Figura 9 | Escala Básica Professor Armando de Lucena na Malveira FONTE | CMM

Figura 10 | Escala Básica 2º e 3º ciclo da Venda do Pinheiro
FONTE | CMM

No seguimento da lógica de promover um espaço urbano com qualidade surge a construção do **Parque Intermodal da Venda do Pinheiro** que tem como objetivo específico o reordenamento da circulação viária e do estacionamento na zona central deste núcleo. A existência de inúmeros movimentos pendulares diários, entre a Venda do Pinheiro e Lisboa, efetuados em carreiras de Transporte Público, provoca um excessivo estacionamento nas zonas envolventes às paragens de transportes públicos, de ligação direta à autoestrada – A8. Com a construção desta bolsa de estacionamento, podemos garantir a reorganização de 12000 veículos, o que resulta numa diminuição considerável da libertação de CO2 ao longo da Avenida 9 de Julho.

A **Unidade de Saúde de Mafra Leste na Malveira** (figura 7 e 8), com cooperação técnica e financeira entre a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARS-LVT) e o Município de Mafra. O edifício é constituído por um módulo polivalente que acautela os cuidados continuados de saúde, bem como a prestação de cuidados médicos no âmbito da psicologia, inaloterapia, podologia e ainda na assistência social, e simultaneamente um módulo de fisioterapia que permite manter os serviços de saúde que já ali tinham lugar. Vem, desta forma, dar resposta às populações de várias freguesias, fundamentalmente para garantir a equidade no acesso aos cuidados de saúde primária.

A **Escola Básica Professor Armando de Lucena na Malveira** (figura 9), foi objeto de uma obra de dimensão assinalável, que constitui na criação de mais oito salas de aula, na reabilitação total dos diferentes espaços, nomeadamente na mudança de cobertura em todos os pavilhões, na substituição de caixilharias e envidraçadas, na correção da funcionalidade das salas e ampliação dos pavilhões, para além da passagem da parte administrativa, secretaria e direção escolar, assim como a biblioteca e sala de informática, para as instalações da Casa da Cultura da Malveira, confinante com o complexo escolar.

A **Escola Básica 2º e 3º ciclo da Venda do Pinheiro** (figura 10), foi alvo de uma intervenção considerável de reabilitação zona da cozinha e espaços complementares, substituição dos vãos exteriores (janelas), substituição de alguns pavimentos em avançado estado de degradação e ampliação sobre a sala de convívio de alunos existente criando assim uma biblioteca com condições de acessibilidade, sobretudo para as pessoas com mobilidade condicionada.

2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Os lugares são referências na paisagem, em constante atualização num contexto de memórias coletivas. São estes lugares que sustentam a identidade coletiva, fomentando uma certa afetividade em relação a um espaço e a uma história partilhada. A identidade do lugar é determinada pela lembrança de imagens, sentimentos, valores e atitudes que fazem parte da interação do Homem com os lugares.

2.1 MALVEIRA

Compreender o lugar como veículo para a compreensão do passado é uma das principais premissas de geógrafos, antropólogos, sociólogos e arquitetos. A Malveira é, portanto, um lugar repleto de identidade, com uma carga histórica insígnia. Tornou-se num lugar fulcral na história do concelho pela sua localização junto à capital, pela sua cultura popular, e desta forma, pelo comércio implícito à comunicação entre povos através da linha de caminho-de-ferro.

As primeiras vivências neste lugar remontam a tempos idos de conquistas e vitórias, com um ambiente ideal para a formação de uma comunidade, crê-se ter sido povoada por romanos – povoação ou simples lugar de passagem, onde um caminho vicinal a ligaria a outras povoações romanas como Lexim e Mafra.

Estava-se em 1363, em pleno reinado de D. Pedro I que governou entre 1357 e 1367, quando o Prior de Santa Maria de Cheleiros, Vicente Annes Fróis, fez referência ao Casal da Malveira. Este lugar viveu a história de amor de Dom Pedro I e Inês de Castro, foi testemunha da magnitude de D. João V, vivenciou a fugaz presença de D. Maria I e por ela passaram as duras invasões Francesas.

Já no reinado de D. João V – 1706 a 1750 – foi construída a importante ligação entre o lugar da Malveira e a Porta Vermelha da Tapada de Mafra, o que terá contribuído para o desenvolvimento deste aglomerado.

Em 1782, a rainha D. Maria I –1777 a 1816 – concebeu o foral que permitia o desenvolvimento da feira no dia 26 de março de cada ano, consentia ainda a presença do mercado a todas as quinta-feira, no sítio chamado Campo da Feira.

Em 1808, José Maria das Neves Costa redigiu um documento direcionado ao Conde da Feira, onde ressaltava a importância do lugar para a defesa de Lisboa:

“(...) n’aquele terreno existiam posições, que os nossos antepassados não tinham sabido avaliar, e que permitiam grandes vantagens defensivas a um pequeno número de tropas contra forças muito superiores. (...) no mês de fevereiro de 1809, tive a sorte de concluir o trabalho do reconhecimento que havia proposto e ocupei-me na redação e configuração da carta topográfica militar que desejava, a qual entreguei ao secretário da guerra em ofício datado de 4 de março de 1809. Constou-me que ele fora depois mostrado pelo dito secretario a Lord Wellington, ou a algum dos principais oficiais do seu estado-maior, antes de marchar contra o inimigo que se encontrava na cidade do Porto.”

O tenente coronel Inglês *W. F. P. Napier* afirmou a importâncias das “montanhas da Malveira”:

“As montanhas, que cobrem a língua de terra em que Lisboa está edificada, deram hipótese de resolver o problema da defesa da cidade, Lord Wellington possuía as plantas executadas em 1799 pela direção de Carlos Stuart” (Silva, século XVIII)

Foi *Lord Wellington* que concebeu o projeto de transformar estas vastas montanhas numa imensa e inexpugnável cidadela, na qual se devia encerrar a defesa de toda a península. A construção destas célebres linhas foi, pode-se dizer, com tanto segredo e tal rapidez, que o marechal do exército francês *Massena*, na terceira invasão encontrou-se subitamente diante de uma indestrutível defesa, e depois de alguns combates em 1810 reconheceu a impossibilidade de as vencer.

Conhecida como Terra de agricultores e produtores de gado, a Malveira era a “capital” da região saloia, sendo que a principal fonte de rendimento dos seus habitantes era a produção e o comércio de produtos agrícolas e de gado, garantindo alimentação da população lisboeta.

A História Local está associada inevitavelmente à História Social, desta forma aprez mencionar as origens populares da família Canas, o destaque social desta família advém fundamentalmente do considerável património imobiliário de Vicente Franco Canas, sendo marchante na célebre feira da Malveira, onde está implantada “a **casa Canas**”, classificada como imóvel de Interesse Patrimonial – MAL. 038 (código de inventário municipal).



Figura 11 | Vestígios do Forte de Santa Maria

FONTE | (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019)

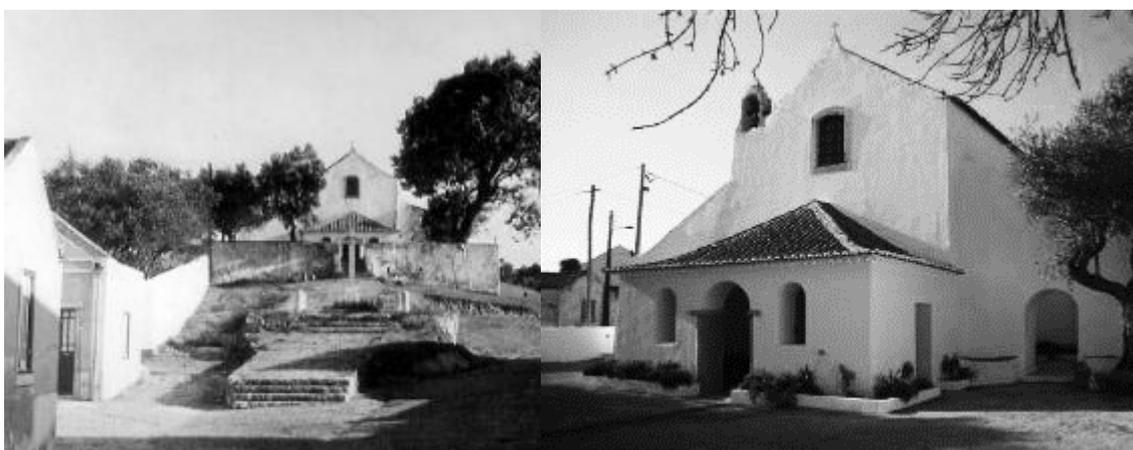


Figura 12 | Parque Ecológico da Venda do Pinheiro

FONTE | (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019)



Figura 13 | Moinhos de Santa Maria

FONTE | (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019)

Os **vestígios do Forte de Santa Maria**, obra nº 65 e o **Forte da Feira** (figura 11), obra nº 66 classificados como Monumentos Nacionais conforme Decreto Lei nº 10/2019 de 27 de março, representam um atrativo histórico e cultural de elevada importância na questão da atratividade da zona. Integrado na 2ª linha das Linhas de Torres Vedras, este imóvel é parte integrante do património histórico do concelho de Mafra.

A **Capela de Nossa Senhora dos Remédios** (figura 12), elemento classificado como **imóvel de interesse patrimonial** – MAL.019 – a sua construção teve altura numa fase de elevado fervor religioso decorrido em inícios do séc. XVIII.

Os Moinhos de Santa Maria (figura 13), embora localizados fora dos limites da ARU, constituem também um elemento que poderá desempenhar um papel importante na reabilitação urbana da Malveira. O **Moinho da Serra de Santa Maria**, inscrito como imóvel de interesse patrimonial – MAL. 005, o **Moinho Zé Ângelo** – MAL. 006, **Moinho do Rodrigues** – MAL. 007, **Moinho do António Ângelo** – MAL. 008, **Moinho do João Violas** – MAL. 009, **Moinho do José Veríssimo** – MAL. 010 e **Moinho do Diabalma** – MAL. 011.

Também o **chafariz do Largo da Feira** inscrito como Imóvel de Interesse Patrimonial – MAL. 038 (código atribuído a este imóvel no âmbito da revisão do plano diretor municipal) por **arquitetura civil**, valorizando a centralidade do Largo na Matriz urbana em que se insere, por forma a promover a sua dinamização e utilização pelos utilizadores do espaço.

Outro elemento fundamental na valorização e desenvolvimento deste aglomerado é a **Estação de caminhos-de-ferro da Malveira**, inscrito como imóvel de interesse patrimonial – MAL. 037 (código atribuído a este imóvel no âmbito da revisão do plano diretor municipal). As primeiras notícias sobre a construção da Linha do Oeste datam de 1880, que entrou em funcionamento por volta de 1920 e foi considerada, durante um longo período, o principal elo de ligação da Estremadura. Pelo seu valor arquitetónico e artístico chegou a ser distinguido com o 2º prémio no concurso nacional das “Estações floridas” em 1962.

Sobre a Malveira, cumpre ainda acrescentar a indústria das “**Trouxas da Malveira**” como elemento fulcral na caracterização deste aglomerado. Esta receita conventual, do convento de Odivelas, foi trazida para a Malveira pela fundadora da “fábrica das trouxas” que a produziu desde 1906. Esta designação – trouxas – surgiu em 1952, inspirada na figura das lavadeiras saloias que se deslocavam com as trouxas de roupa à cabeça. Esta é uma prestigiada iguaria doce da região, com larga aceitação da população, considerado um testemunho etnográfico da cultura local.

Do ponto de vista do património arbóreo é de ressaltar a **Mata Paroquial**, é como um espaço verde com expressão na malha urbana que assume o carácter de parque verde urbano, e que tira partido de um sistema pedonal de circulação que interliga diversas áreas de estadia.

Com cerca de 6500 habitantes a Malveira é considerada uma zona em expansão e com tendência para o crescimento populacional. Pensar o espaço, implica pensar a delimitação espacial, a facilidade de acessos à capital fomenta o crescimento populacional.

2.2 VENDA DO PINHEIRO

A Venda do Pinheiro é um lugar que se encontra inserido na confluência de diversas vias de comunicação – autoestradas, estradas nacionais, estradas e caminhos municipais – acessos estes que fazem a ligação da capital com o noroeste do país.

A origem da povoação de Venda do Pinheiro é incerta e difícil de estabelecer, ainda que existam construções datadas do século XVII, como a Quinta de Santo António e um painel de azulejos datado de 1775, a formação do povoado não é precisa, no entanto, encontram-se relatos sobre o “caminho real” entre Montachique e Venda do Pinheiro no tempo do reinado de D. João V (1706-1750). (Nunes, 2015)

A atual União de freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés é a “porta de entrada” do concelho de Mafra, pois os limites urbanos da localidade – a sul – confinam com a periferia do concelho de Loures.

A Venda do Pinheiro por estar inserida numa encruzilhada de caminhos foi “mudando” de freguesia e de concelhos, é possível constatar-se através de registos datados do ano de 1620 que este lugar esteve integrado no Termo de Lisboa. Posteriormente em 1852, com a reorganização administrativa que ocorreu em Lisboa, certifica-se que foram criados dois concelhos – Belém e Olivais – este último abrangia parte de Lisboa e todas as terras a oeste e noroeste da capital, onde se insere a Venda do Pinheiro. (Nunes, 2015)

Até 1855, a localidade da Venda do Pinheiro terá pertencido, em parte, à freguesia de Alcainça – concelho de Mafra, bem como à freguesia do Milharado – concelho da Enxara do Cavaleiros. Com a reorganização administrativa de 24 de outubro de 1855 a freguesia do Milharado, Santo Estevão das Galés foram integradas no concelho de Mafra e o concelho de Enxara dos Cavaleiros foi extinto e incorporado no concelho de Mafra. Está comprovado que a Venda do Pinheiro só passou a integrar definitivamente a freguesia do Milharado em 1855, situação que se manteve até à reorganização administrativa de 1985, quando foi criada a freguesia de Venda do Pinheiro.



Figura 14| Quinta de Santo António
FONTE| (Nunes, 2015)



Figura 15| Casa do Galo; Casa Olival e Cruzeiro do Largo de Santo António
FONTE| (Nunes, 2015)

Relativamente à Arquitetura Civil, equipamentos e mobiliário urbano, o lugar da Venda do Pinheiro por ser uma povoação de origem moderna não possui edifícios notáveis em termos históricos. Destaca-se a **Quinta de Santo António** (figura 14), propriedade da família Canas, complementada por um pátio ajardinado e por uma capela com traços evidentes de arquitetura religiosa. (Nunes, 2015)

A **Casa do Galo** (figura 15) situada no centro do núcleo urbano é uma construção que remonta ao ano de 1942, projeto do arquiteto Manuel Norte Júnior, encontrando-se em bom estado de conservação e habitada pela família que a mandou edificar.

O **Casal dos Ninhos** é um conjunto de 6 moradias situadas numa área residencial, com 1 ou 2 pisos e de características semelhantes, com logradouros e jardins, muito apreciadas como estadia de férias pelos lisboetas. A proximidade e os fáceis acessos à capital é, até aos dias de hoje, a maior qualidade do lugar da Venda do Pinheiro.

A **Casa do Olival** (figura 15) é uma moradia construída em 1940 projetada pelo arquiteto Raúl Lino.

O **Chafariz das Alminhas**, ou **Chafariz do Espaldar**, do século XVIII, localizado junto à estrada nacional, contém ilustrações alusivas à religiosidade. (Nunes, 2015)

“No frontispício em forma de triângulo ostentava a legenda “MOSTRANOS SNOR ATVA FACE”, que significa “Mostra-nos Senhor a tua face”, pedido orações com as iniciais “P.N.A.M.”, “Padre Nosso, Ave Maria”. Por baixo do frontispício estava esculpida uma pequena cruz.” (Nunes, 2015)

O Painel de azulejo próximo do Largo de Santo António, que representa Santo António datado de 1775, encontra-se em bom estado de conservação.

No que diz respeito à arquitetura religiosa a Venda do Pinheiro apresenta 3 elementos arquitetónicos relevantes: a Capela de Nossa Senhora do Monte do Carmo, anexa à Quinta de Santo António, do século XVII revestida com painéis de azulejo do século XVII, esculturas em pedra e em madeira policromada com elevado interesse arquitetónico. A Igreja-Matriz datada de 1995 e o cruzeiro implantado no Largo de Santo António, elemento fulcral ao longo dos anos na vida social da povoação, pois era junto a este cruzeiro que se realizavam os bailes e romarias. (Nunes, 2015)



Figura 16| Implantação dos fortes

FONTE| (Freguesia da Malveira , 2019)

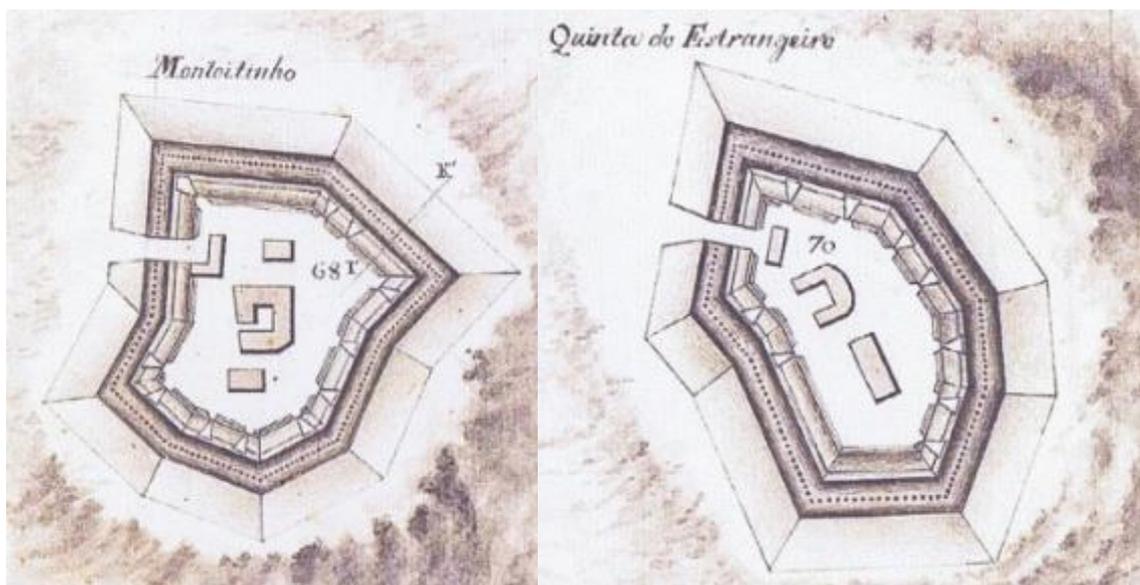


Figura 17| Forte Matoutinho (reduto nº 68); Forte da Quinta do Estrangeiro (reduto nº 70)

FONTE| (Freguesia da Malveira , 2019)

Assim como a Malveira, a Venda do Pinheiro também foi assinalada como um lugar fundamental para a defesa das invasões francesas.

“A Venda do Pinheiro tinha uma orografia com especial interesse para serem implantados redutos de vigia e defesa. Na verdade, em seu redor, as colinas mais altas eram estratégicas para implantar fortes de defesa pertencentes à 2ª linha da defesa de Lisboa, com objetivo de impedir a invasão do exercito francês comandado pelo Marechal Massena” (Nunes, 2015)

A defesa deste lugar foi, portanto, assegurada por quatro redutos com muralhas: O reduto nº 68 estava implantado no **Matoutinho** (figura 17) a 357 metros de altitude, o **forte da Quinta do Estrangeiro** – reduto nº 70 (figura 17); o **forte da Portela** – reduto nº 71, e o **forte da Coutada** – reduto nº 73.

3 ENQUADRAMENTO DO PDM EM VIGOR

O Plano Diretor Municipal de Mafra (PDM), revisto, foi aprovado ao abrigo do anterior regime jurídico, por deliberação da Assembleia Municipal a 30 de abril de 2015 e tornado público no Diário da República, 2.ª Série, através do Aviso n.º 6614/2015 de 15 de junho, tendo entrado em vigor aquando da publicação da Portaria n.º 292/2015 de 18 de setembro, que aprovou a delimitação da REN.

Após a sua entrada em vigor e através de procedimentos de dinâmica, previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), foi possível atualizar o plano face à entrada em vigor de leis ou regulamentos; à necessidade de compatibilização com outros programas ou planos; ou de acordo com a evolução de condições económicas-sociais, ambientais ou culturais. Neste contexto, o PDM já foi objeto de três atualizações, publicadas no Diário da República 2.ª Série: Declaração n.º 74/2017 de 18 de setembro; Declaração n.º 20/2018 de 28 de maio; Declaração n.º 26/2018 de 12 de junho.

Neste momento, ao abrigo do RJIGT, aprovado pelo Dec. Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, e de modo a dar cumprimento ao artigo 81.º da Lei de bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), está a decorrer a quarta atualização do plano.

O PDM é constituído pela Planta de Ordenamento, composta pelas seguintes cartas: classificação e qualificação do solo, estrutura ecológica municipal; distribuição de habitats e espécies, riscos, zonamento acústico, património municipal, espaços canais e outras infraestruturas, unidades operativas de planeamento e gestão; e pela Planta de condicionantes, composta pelas seguintes cartas: servidões administrativas e restrições de utilidade pública, reserva ecológica nacional, e, reserva agrícola nacional.

O artigo 10º do PDM traduz a **Classificação do solo** como a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental em **solo rural** e **solo urbano**. No artigo 11º, número 2, pode ler-se as categorias de solo rural, identificadas na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços agroflorestais;
- c) Espaços florestais;
- d) Espaços naturais;
- e) Espaços de recursos geológicos;
- f) Espaços afetos a atividades industriais;
- g) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas;
- h) Aglomerados rurais;
- i) Áreas de edificação dispersa;

A qualificação do Solo Urbano processa-se através da respetiva integração em **categorias operativas e funcionais**. As **categorias operativas** são relativas ao grau de urbanização do solo e de consolidação do tecido urbano, definindo a programação da urbanização e da edificação, sendo divididas em:

- i) Solo urbanizado;
- ii) Solo urbanizável;

Relativamente às **categorias funcionais** do solo urbanizado são estabelecidas com base na utilização dominante do acordo com a afetação funcional:

- i) Espaços residenciais:
 - 1. Áreas consolidadas;
 - 2. Áreas consolidadas de valor patrimonial;
 - 3. Áreas a estruturar
 - 4. Áreas edificadas em faixa de risco na orla costeira
- ii) Espaços de atividades económicas:
 - 1. Áreas consolidadas;
 - 2. Áreas a estruturar;
- iii) Espaços verdes;
- iv) Espaços de uso especial
 - 1. Áreas de equipamentos e outras estruturas;
 - 2. Áreas de infraestruturas;

Procedendo à confrontação do PDM com a Área de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro, relativamente à classificação e qualificação do solo, podemos concluir o seguinte: as áreas consolidadas predominam correspondendo a 72% da área total da ARU.

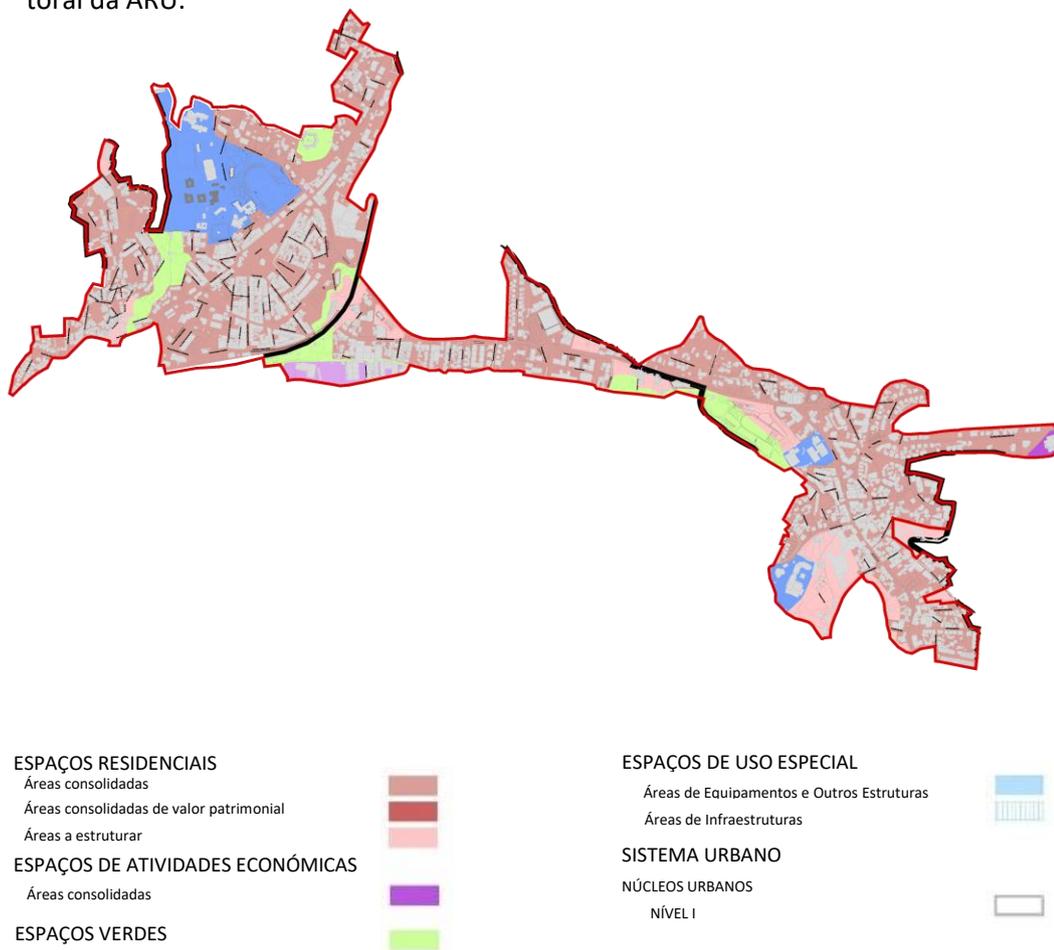


Figura 18 | Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de classificação e Qualificação do Solo – Peça desenha nº 03

E. ATIVIDADES ECONÓMICAS - ÁREAS A ESTRUTURAR	28 764, 91 m ²	2,88 ha
E. ATIVIDADES ECONÓMICAS - ÁREAS CONSOLIDADAS	7002,79 m ²	0,70 ha
E. RESIDENCIAIS - ÁREAS A ESTRUTURAR	142 649,96 m ²	14,26 ha
E. RESIDENCIAIS - ÁREAS CONSOLIDADAS	1 216 637,45 m ²	121,66 ha
E. USO ESPECIAL - ÁREAS DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS	169 247,94 m ²	16,92 ha
E. VERDES	108 417,53 m ²	10,84 ha

Tabela 1 | Estatísticas de Classificação e Qualificação do Solo

Segundo o artigo 62.º do Regulamento do PDM a **Estrutura Ecológica Municipal** (EMM) é constituída pelo conjunto das áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico, proporcionando a proteção, a conservação e a valorização ambiental e paisagística do solo rural e urbano, dividindo-se em Áreas de proteção e Áreas de valorização específica.

Procedendo à confrontação do PDM com a Área de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro, podemos concluir que a EEM representa apenas 0,0024 ha do território da ARU.

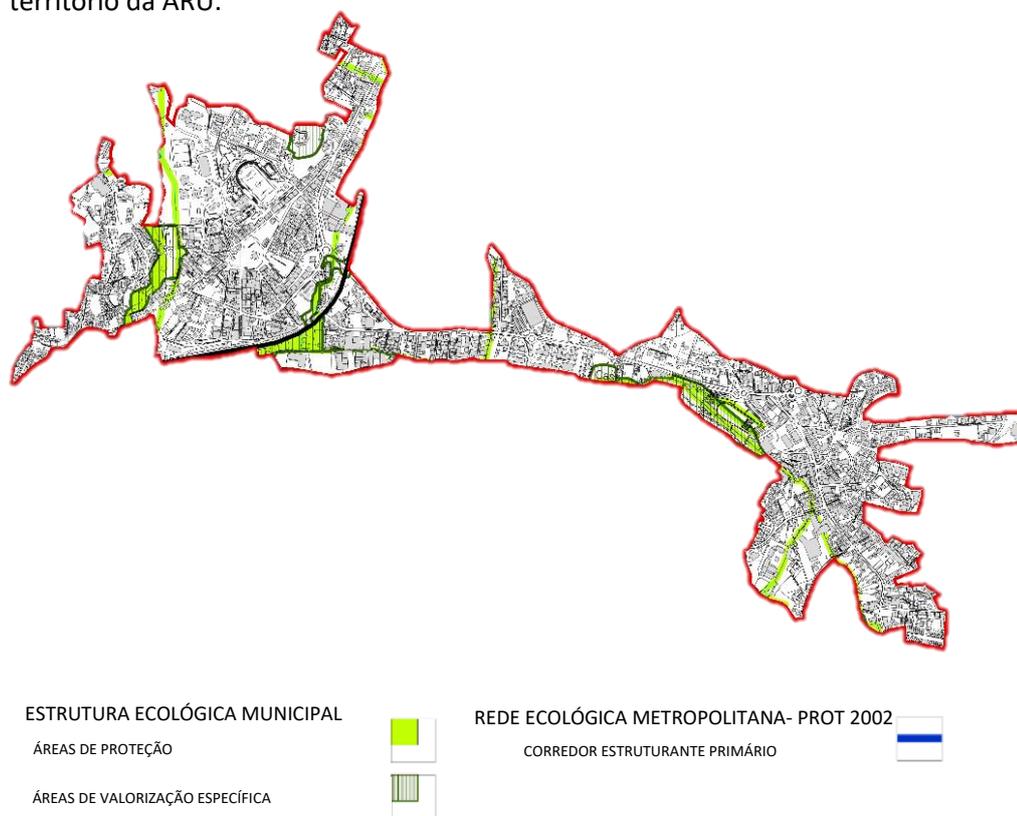


Figura 19| Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Estrutura Ecológica Municipal – Peça desenha nº 04

ÁREAS DE PROTEÇÃO	12, 77m ²	0,0013 ha
ÁREAS DE VALORIZAÇÃO ESPECÍFICA	10, 84m ²	0,0011 ha

Tabela 2| Estatísticas de Estrutura Ecológica Municipal

As **Zonas de Risco**, conforme definidas no artigo 69.º do PDM, correspondem a determinadas características do território ou a fatores a que está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, o que implica regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço. As zonas de risco delimitadas na planta de ordenamento são:

- a) Risco sísmico;
- b) Risco de ameaça de cheia;
- c) Risco de instabilidade de vertentes;
- d) Risco de erosão do litoral;
- e) Risco de incêndios;
- f) Risco tecnológico;

Procedendo à confrontação do PDM com a Área de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro podemos concluir que as zonas de risco de instabilidade de vertentes, por estarem associadas às áreas de vale, são mais representativas.



Figura 20| Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Riscos – Peça desenha nº 05

RISCO DE INCÊNDIO ELEVADO	9710,94 m ²	0,97 ha
RISCO DE INCÊNDIO MUITO ELEVADO	6638,46 m ²	0,66 ha
RISCO SISMICO	1689 000,000 m ²	168,90 ha
Risco de Instabilidade de vertentes	106 704,78 m ²	10,67 ha
ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS	32 411,59 m ²	3,24 ha

Tabela 3| Estatística da zona de riscos

Relativamente às **Zonas de Património Histórico-Cultural e Paisagístico**, pode ler-se no artigo 76.º do Regulamento do PDM, que estas são constituídas por elementos de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, que pelas suas características, se assumem como valores a proteger.

Na Área de Reabilitação Urbana da Malveira e Venda do Pinheiro destacam-se os seguintes imóveis de interesse patrimonial:

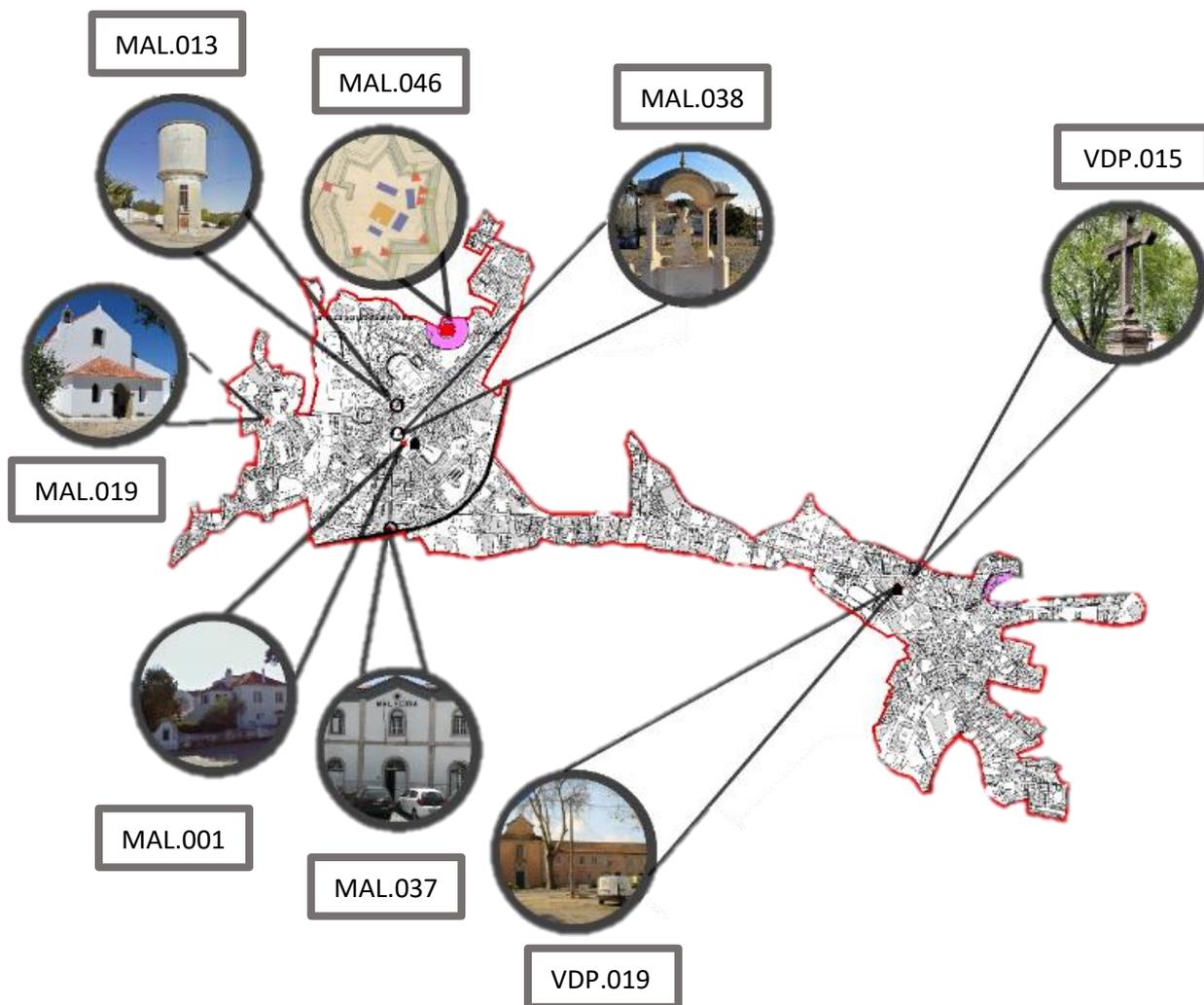


Figura 21| Extrato da Planta de Ordenamento – Carta do Património Municipal– Peça desenha nº 06

Quinta de Santo António - VDP.019 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil;

Estação de Caminho de Ferro da Malveira - MAL.037 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil;

Quinta de Santo António – Casa Canas - MAL.001 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil;

Chafariz do Largo da Feira - MAL.038 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil;

Fontanário - MAL.013 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil;

Cruzeiro do Largo de Santo António - VDP 015 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Religiosa e Industrial;

Capela Nossa Senhora dos Remédios e Cruzeiro - MAL.019 - Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Religiosa e Industrial;

Forte da Malveira - MAL.046 - Em Vias de Classificação.

III. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Pretende-se desenvolver uma caracterização e diagnóstico da área de intervenção, relativa à **ARU Malveira e Venda do Pinheiro**, 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 as origens dos aglomerados, como se chegou à sua urbanidade atual e potenciar as suas perspetivas de futuro, face às políticas de reabilitação urbana.

1 OCUPAÇÃO URBANA E EDIFICADO

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

De modo a conseguirmos ter uma perceção 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 os **níveis de conservação**, o **número de pisos**, os **tipos de utilização**, entre outras características que se considerou serem relevantes identificar para uma melhor análise do edificado existente na ARU da Malveira e Venda do Pinheiro.

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 será produzido um *site* a partir do **Portal GeoMafra – Requalificação Urbana**, que permitirá aceder a toda a informação georreferenciada da ARU, constituindo uma plataforma colaborativa com os particulares/ proprietários dos edifícios/ imóveis. Aqui os particulares poderão aceder à ficha de caracterização do seu imóvel, descarregar e sugerir alterações/ correções, via correio eletrónico.

A área de intervenção da ARU caracteriza-se como um espaço urbano denso, constituído por 1351 edificações, 3596 alojamentos e 5395 habitantes e 73 vazios urbanos, segundo os Censos 2011 e o levantamento de campo efetuado.

O edificado, de modo geral, é não só um elemento estruturante da paisagem urbana como também assume um carácter de organização do território. Como tal, a edificação e o modo de utilização são fundamentais não só do ponto de vista da funcionalidade como para quem percorre o espaço público.

O tipo de utilização dos edifícios na área de intervenção varia entre:

- Armazém e/ou Anexos;
- Comércio;
- Comércio e Serviços;
- Equipamentos;
- Garagem;
- Habitação;
- Habitação, Comércio e Armazém;
- Habitação, Comércio Serviço e Indústria;
- Indústria e ou Armazém;
- Serviços

TIPO DE UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

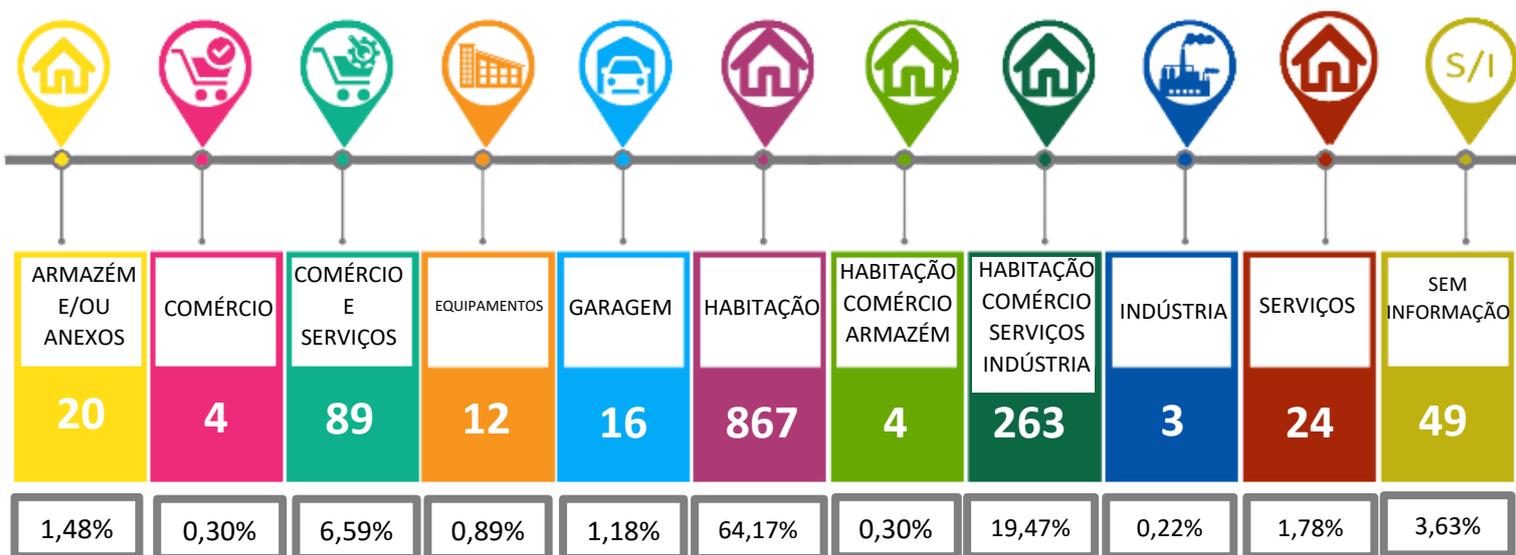


Tabela 4 | Estatística da utilização dos Edifícios.

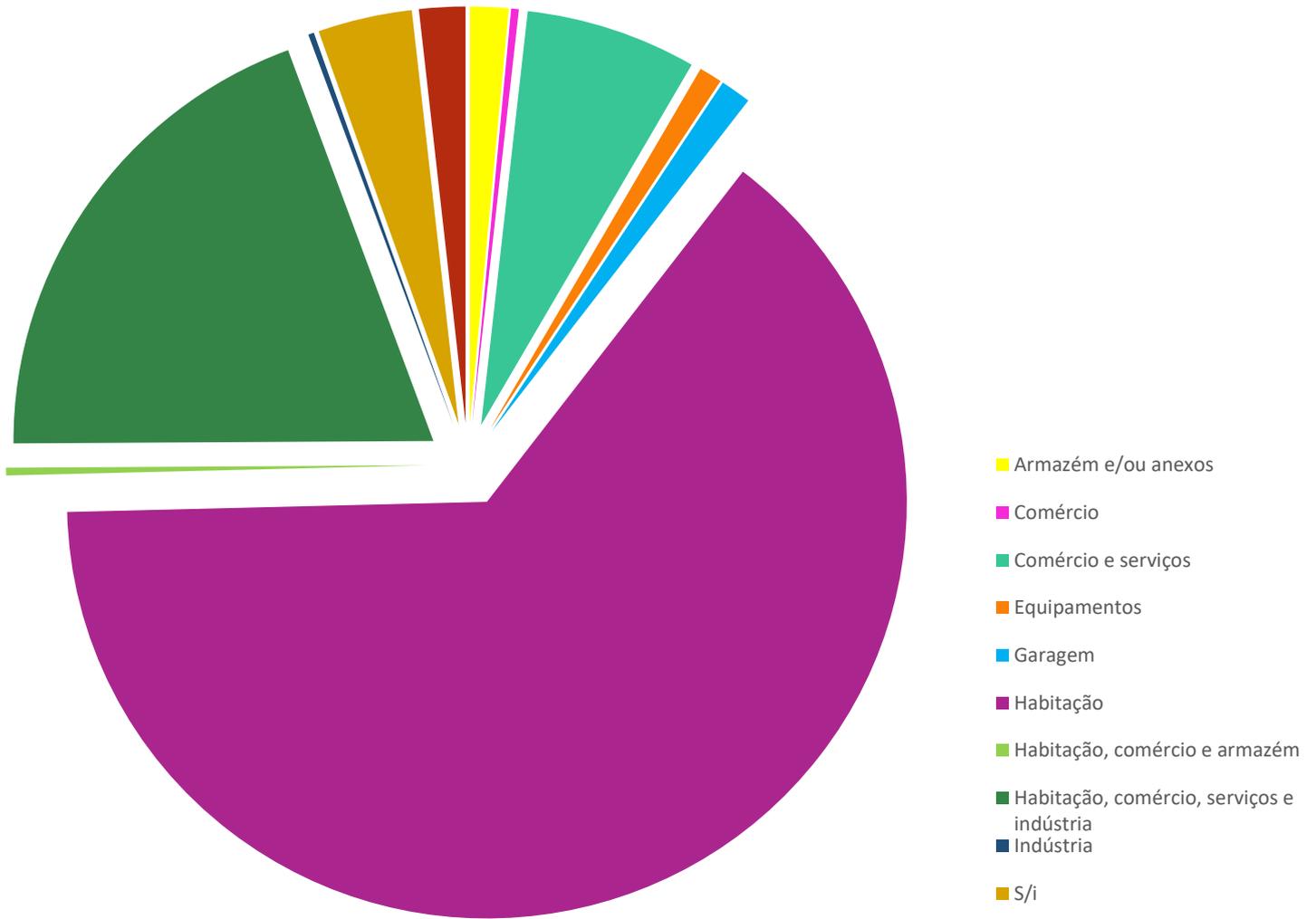


Gráfico 1 | Tipo de Utilização dos Edifícios.

Da análise do gráfico acima, conclui-se que o uso predominante na área de intervenção é a habitação com 867 edifícios, correspondendo a 64,17% 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, representando um total de 879, o que corresponde a 65,06% do total do parque edificado.

TIPO DE EDIFÍCIOS

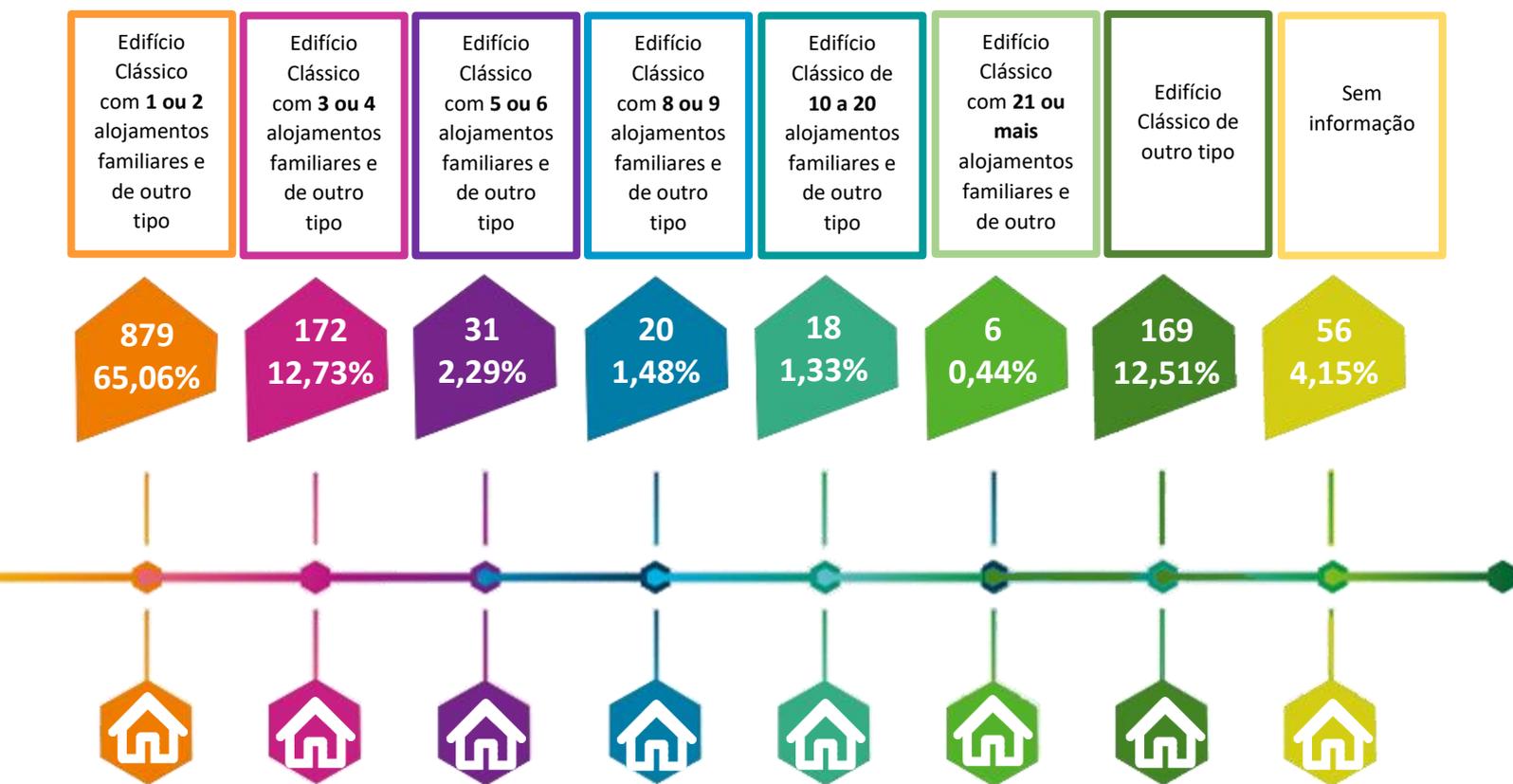


Tabela 5 | Estatística do tipo de Edifícios.

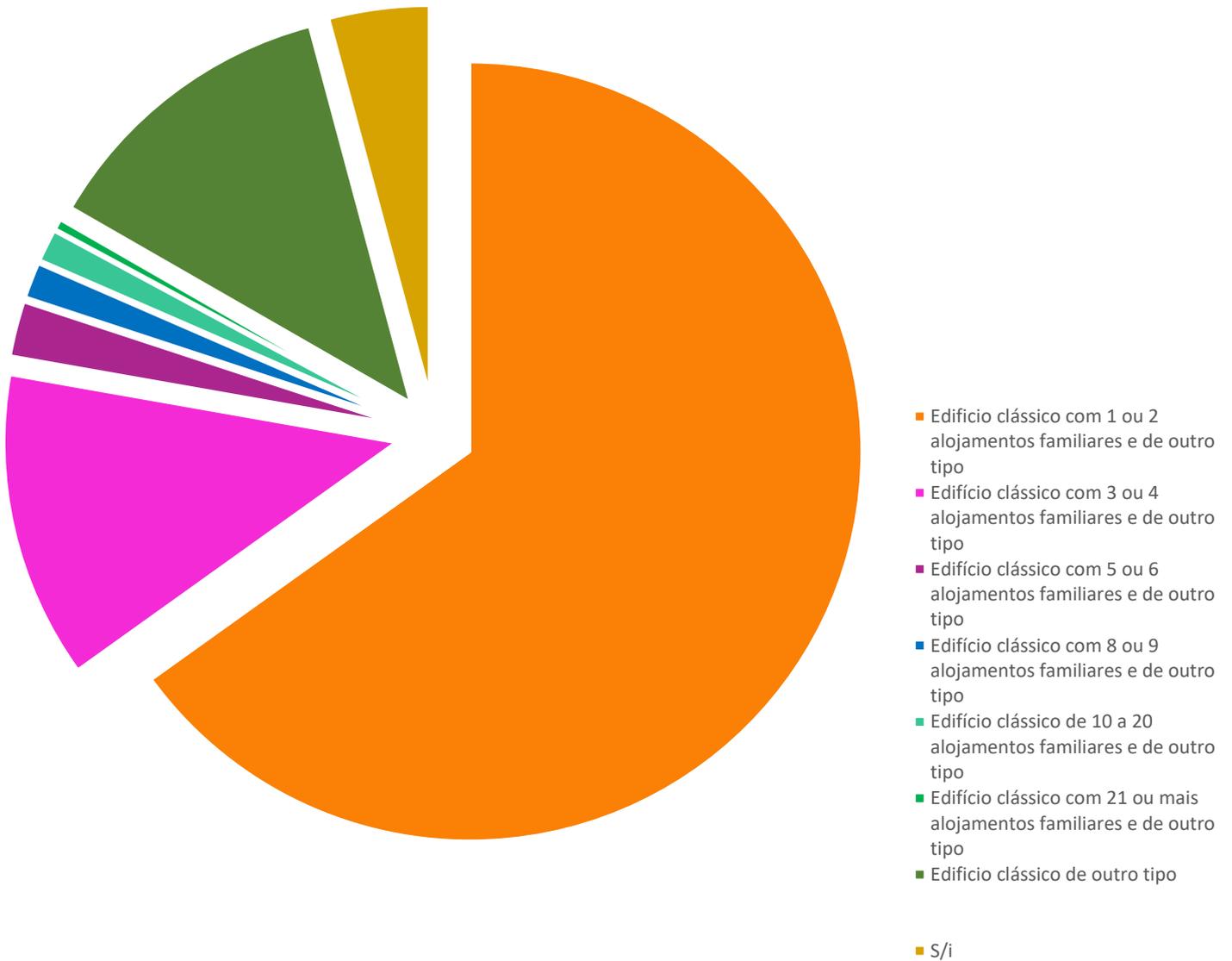


Gráfico 2 | Tipo de Edifícios.

Em termos de **estado de conservação**, os 1351 edifícios foram analisados de acordo com a classificação de elevado, bom, médio, mau e péssimo. Neste sentido, verificou-se que, na área de intervenção, o estado predominante é o médio, com 928 edifícios, representando cerca de 68,69% dos existentes na ARU Malveira e Venda do Pinheiro, seguido de 3,48% em estado péssimo.

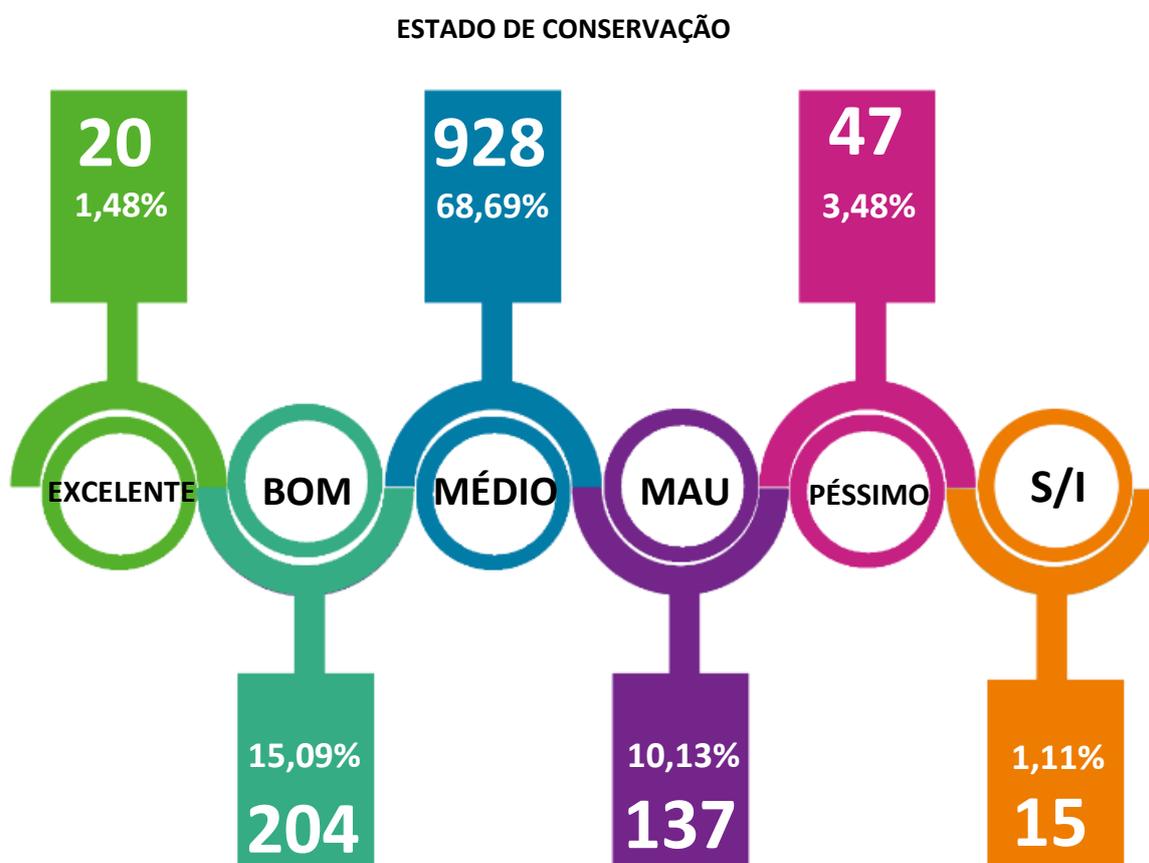


Tabela 6 | Estatística do Estado de Conservação dos Edifícios.

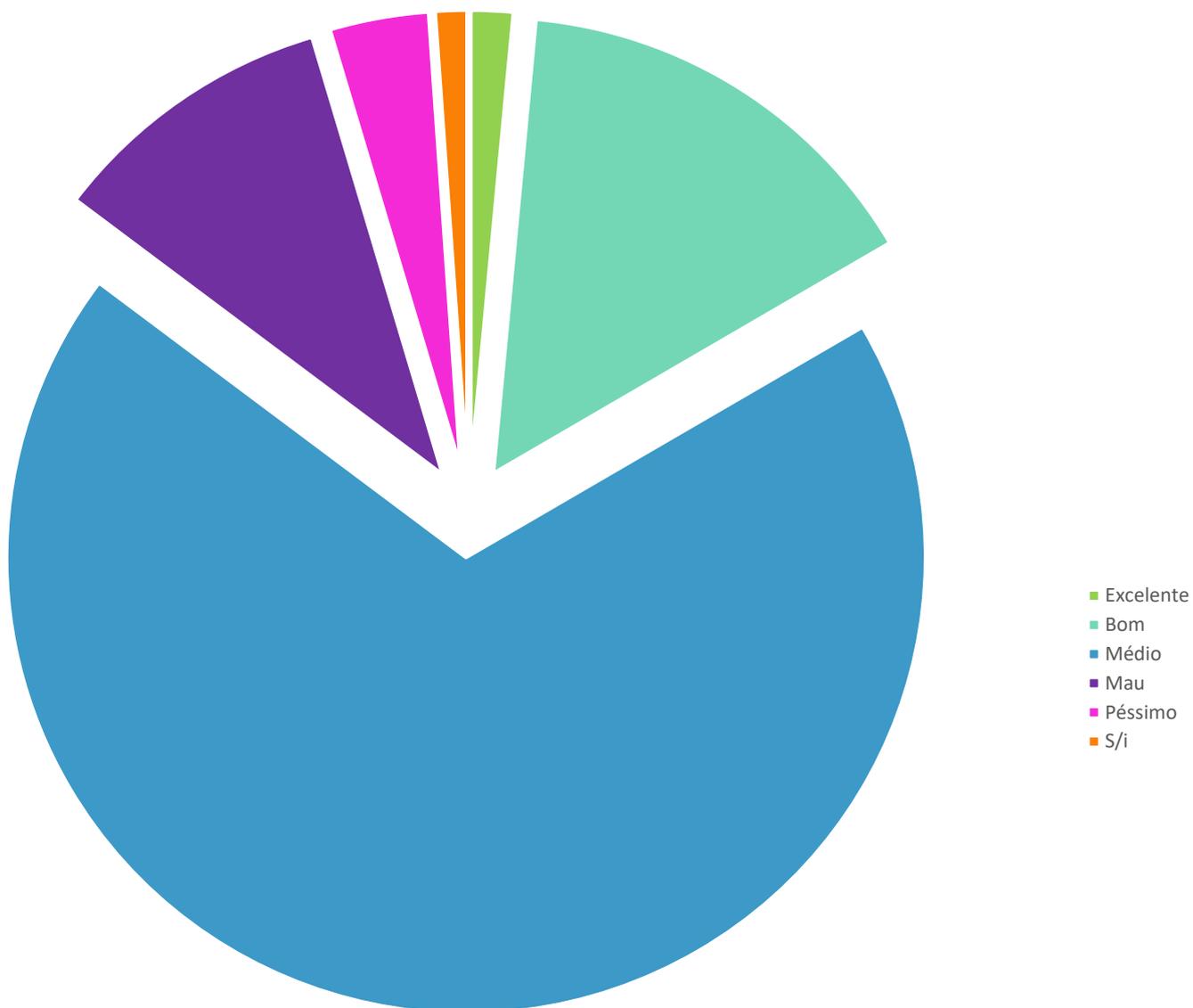


Gráfico 3 | Estado de Conservação dos Edifícios.

Avaliando a **data de construção** dos edifícios da área de intervenção, conclui-se que o desenvolvimento urbano foi, ao longo das décadas, gradualmente decrescendo, tendo ocorrido sobretudo entre 1946 a 1960. A análise efetuada aos Censos 2011, juntamente com a pesquisa à base de dados dos processos da Câmara Municipal, permitiu obter um conjunto de épocas, representado os seguintes intervalos: até 1919, 1919 - 1945, 1946 - 1960, 1961 - 1970, 1971 - 1980, 1981 - 1995, 1996 - 2000, 2001-2005, 2006-2011 e 2012 a 2019. Importa referir que não foi possível apurar a data de construção de 264 edifícios, correspondendo a 19,5% do edificado.

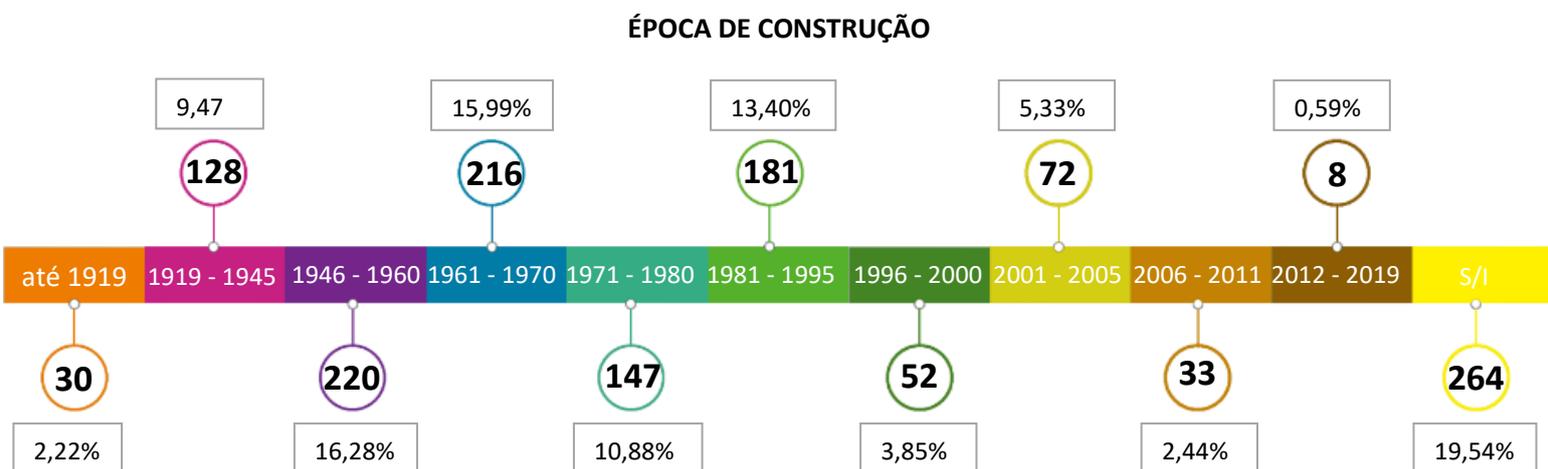


Tabela 7 | Estatística da Época dos Edifícios.

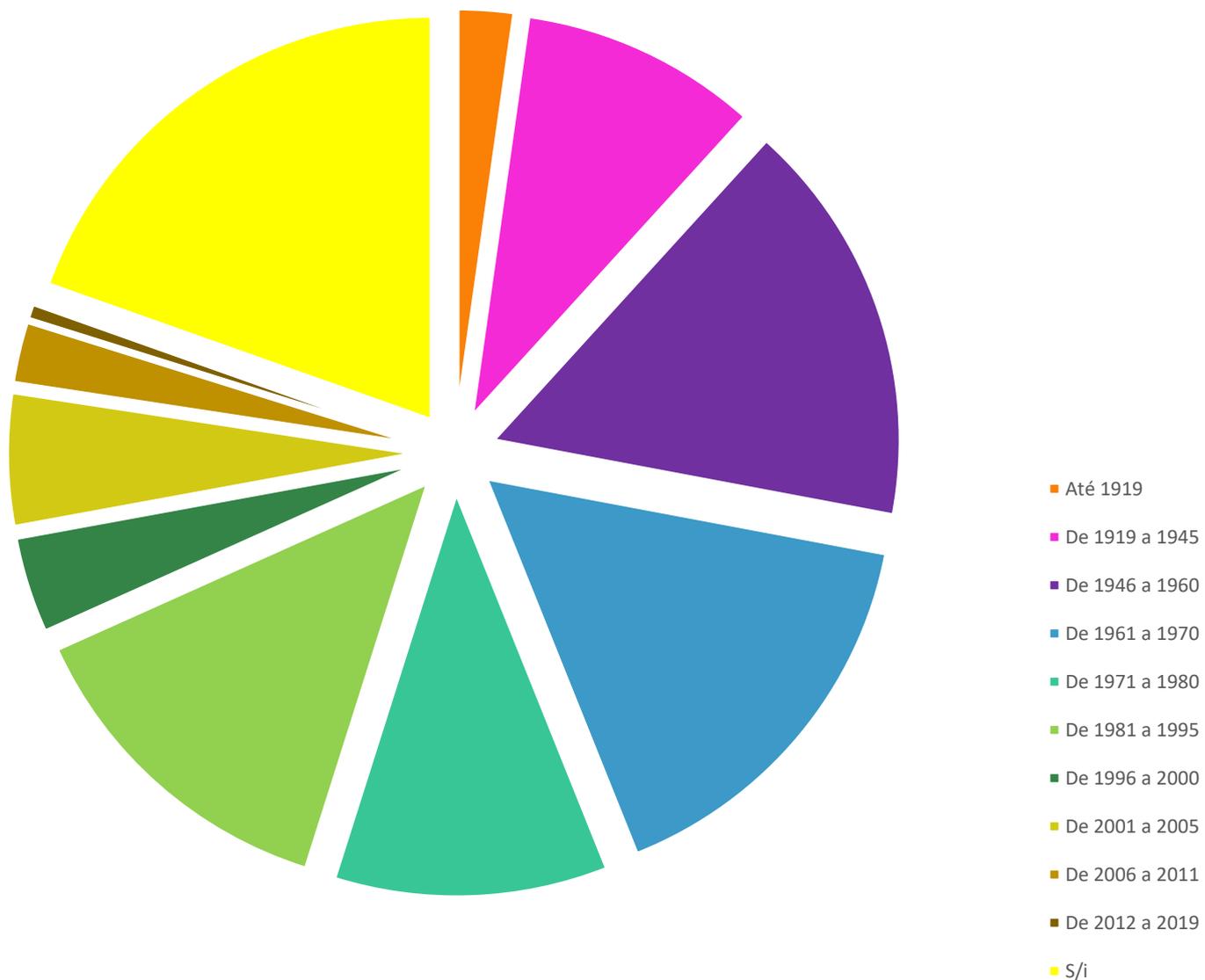


Gráfico 4 | Época de Construção dos Edifícios.

Relativamente ao **levantamento cromático dos edifícios**, este é bastante diversificado, tendo-se efetuado um conjunto de intervalos de cores, dos quais se obteve uma vasta distribuição e, da qual se destaca o branco com 38,86% e o amarelo com 16,06%.

LEVANTAMENTO CROMÁTICO DOS EDIFÍCIOS

BRANCO	BRANCO E OUTRAS CORES	AMARELO	AMARELO E OUTRAS CORES	AZUL	BEGE	BEGE E OUTRAS CORES
498	276	217	24	18	37	17
36,86%	20,43%	16,06%	1,78%	1,33%	2,74%	1,26%
CASTANHO	CINZENTO	COR DE LARANJA	COR DE ROSA	PRETO	VERDE	VERDE E OUTRAS CORES
8	27	28	87	2	43	8
0,59%	2,00%	2,07%	6,44%	0,15%	3,18%	0,59%
					VERMELHO	S/I
					15	46
					1,11%	3,40%

Tabela 8 | Estatística do Cromático dos Edifícios.

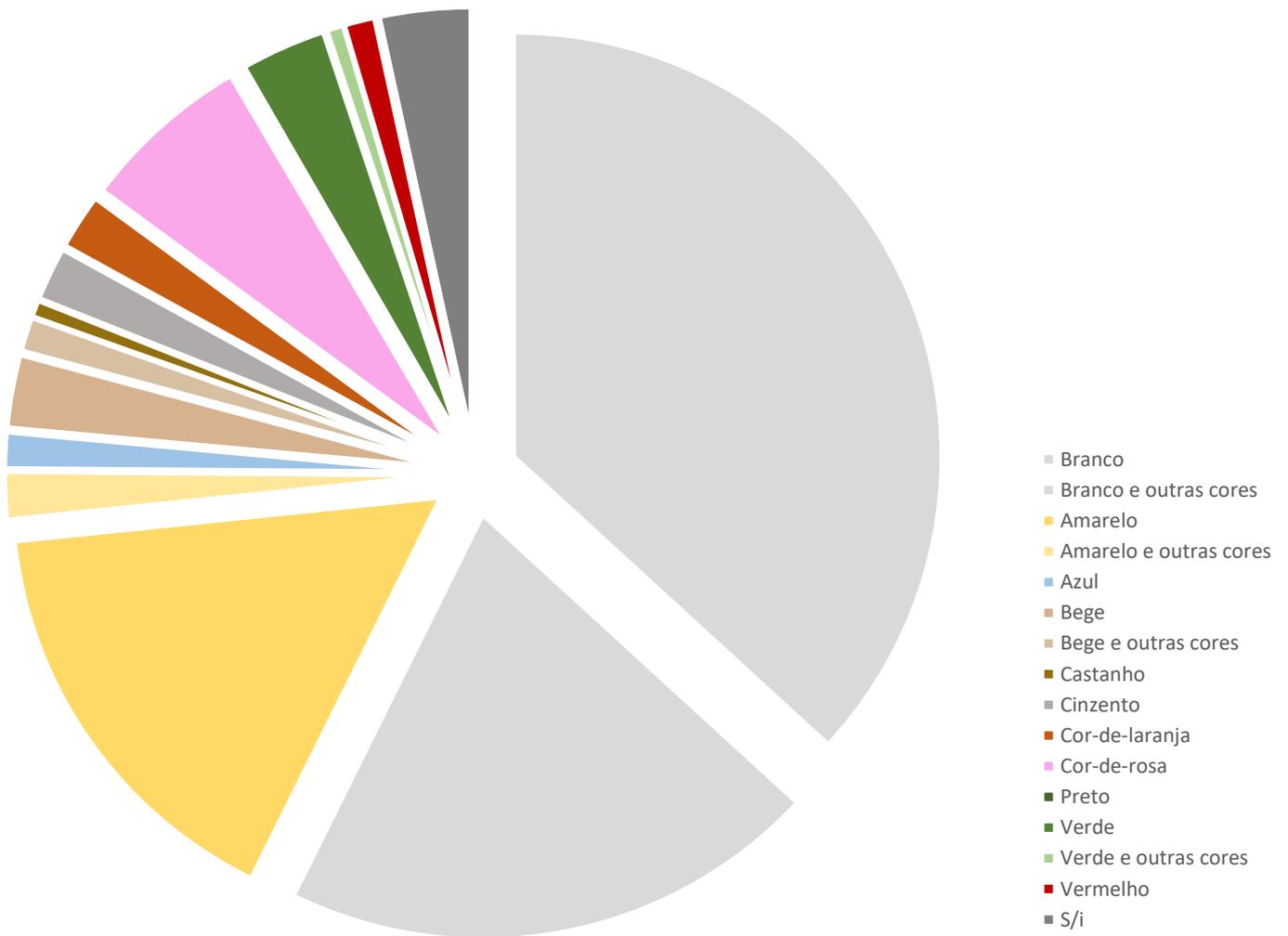


Gráfico 5 | Levantamento Cromático do Edificado.

Relativamente à **volumetria do edificado**, a área de intervenção é caracterizada por uma mistura de diferentes volumetrias, sendo o número de pisos **1 e 2** a volumetria predominante, com 410 e 578 edifícios, respetivamente, que correspondem a um total de 73,13%. Este número contrasta com a existência de apenas dois edifícios com 8 e 9 pisos.

VOLUMETRIA DO EDIFICADO

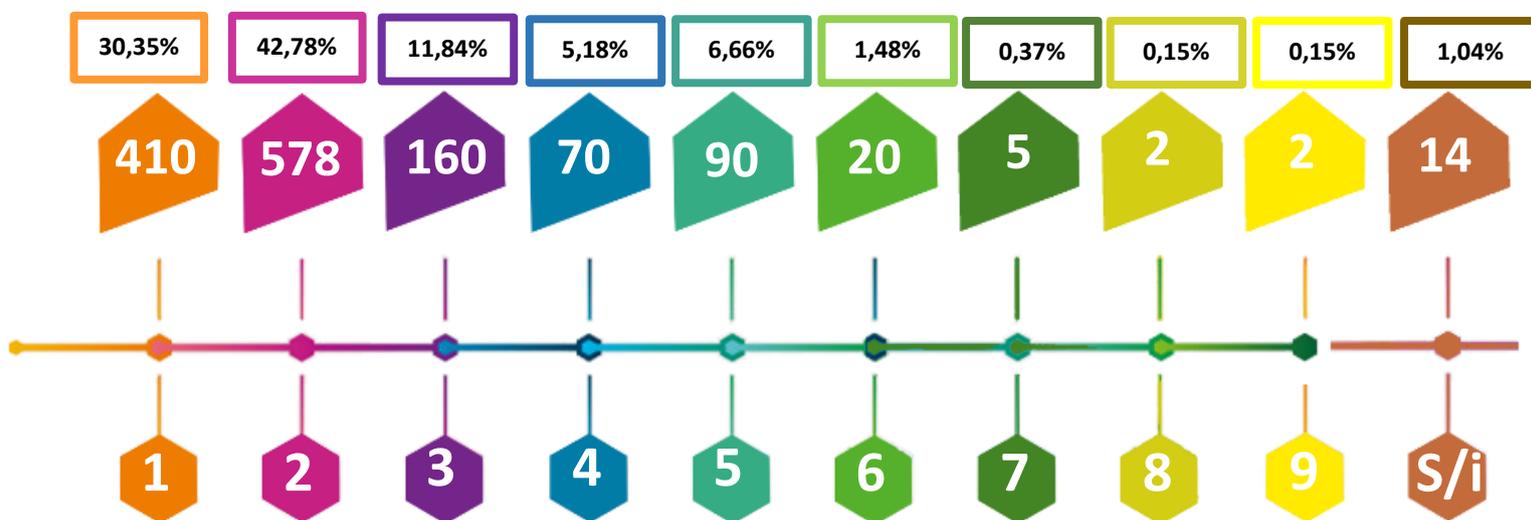


Tabela 9 | Estatística do Número de Pisos.

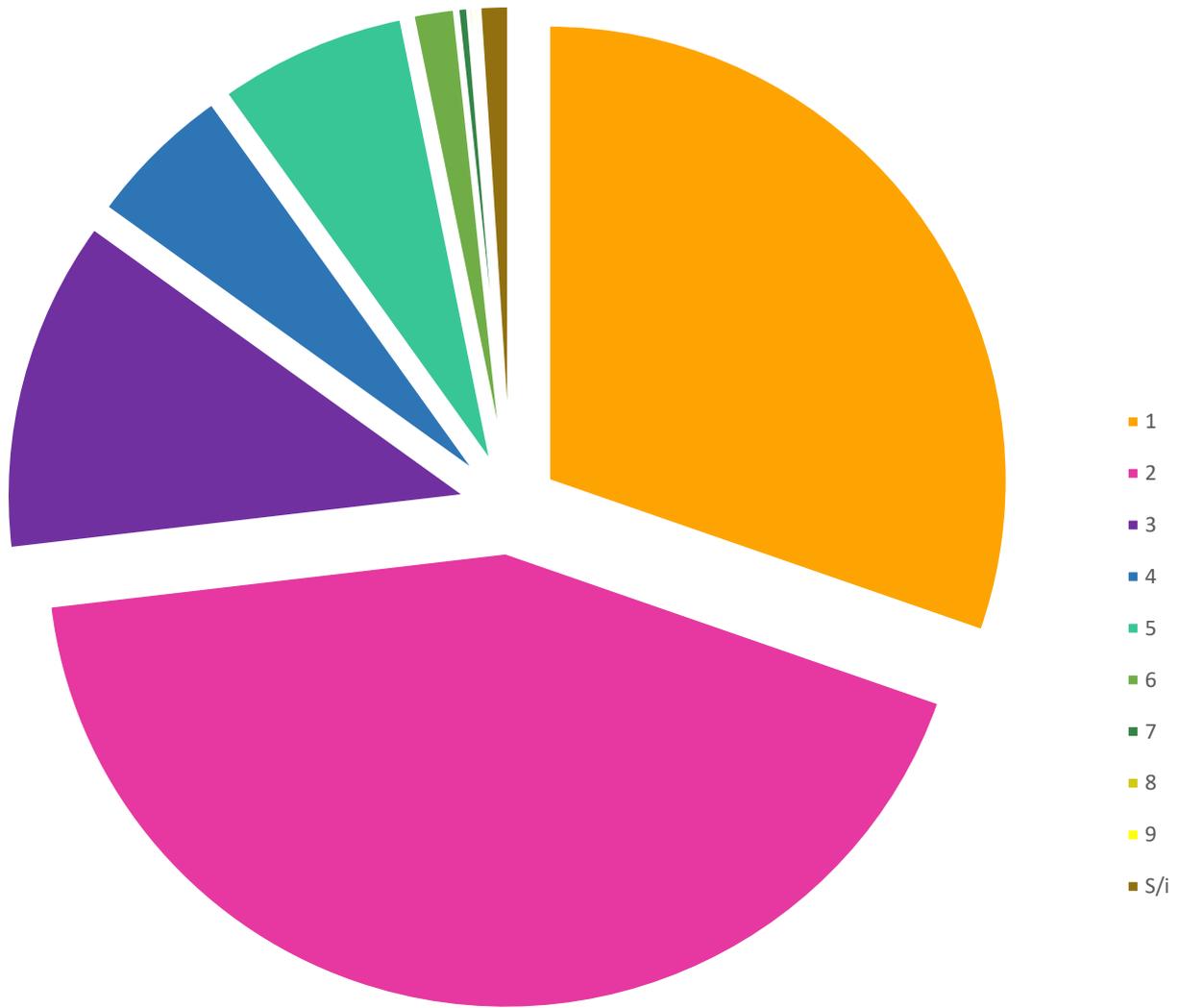


Gráfico 6 | Número de pisos dos Edifícios.

A **estrutura dos edifícios** na ARU Malveira e Venda do Pinheiro é, predominantemente, em betão armado, com 56,18% do edificado, representando 759 edifícios. A estrutura em betão armado e metal, betão armado e paredes de alvenaria sem placa, betão e estrutura metálica são os materiais que apresentaram menor utilização para a estrutura dos edifícios, com 0,07%, o que significa que se está na presença de um edificado mais recente.

ESTRUTURA DOS EDIFÍCIOS

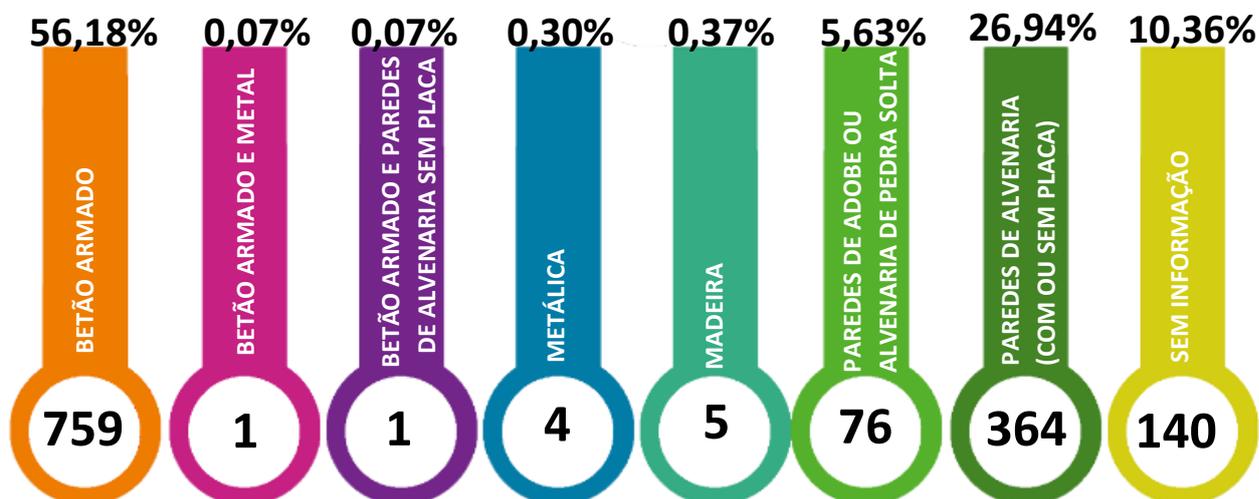


Tabela 10 | Estatística do Tipo de Estrutura.

O **revestimento do edificado** na área de estudo é, predominantemente, o reboco tradicional ou marmorite, com 81,42% dos edifícios. Por outro lado, os revestimentos do tipo “Chapa Metálica” e “Madeira” apenas representam 0,30% e 0,37% respetivamente dos edifícios.

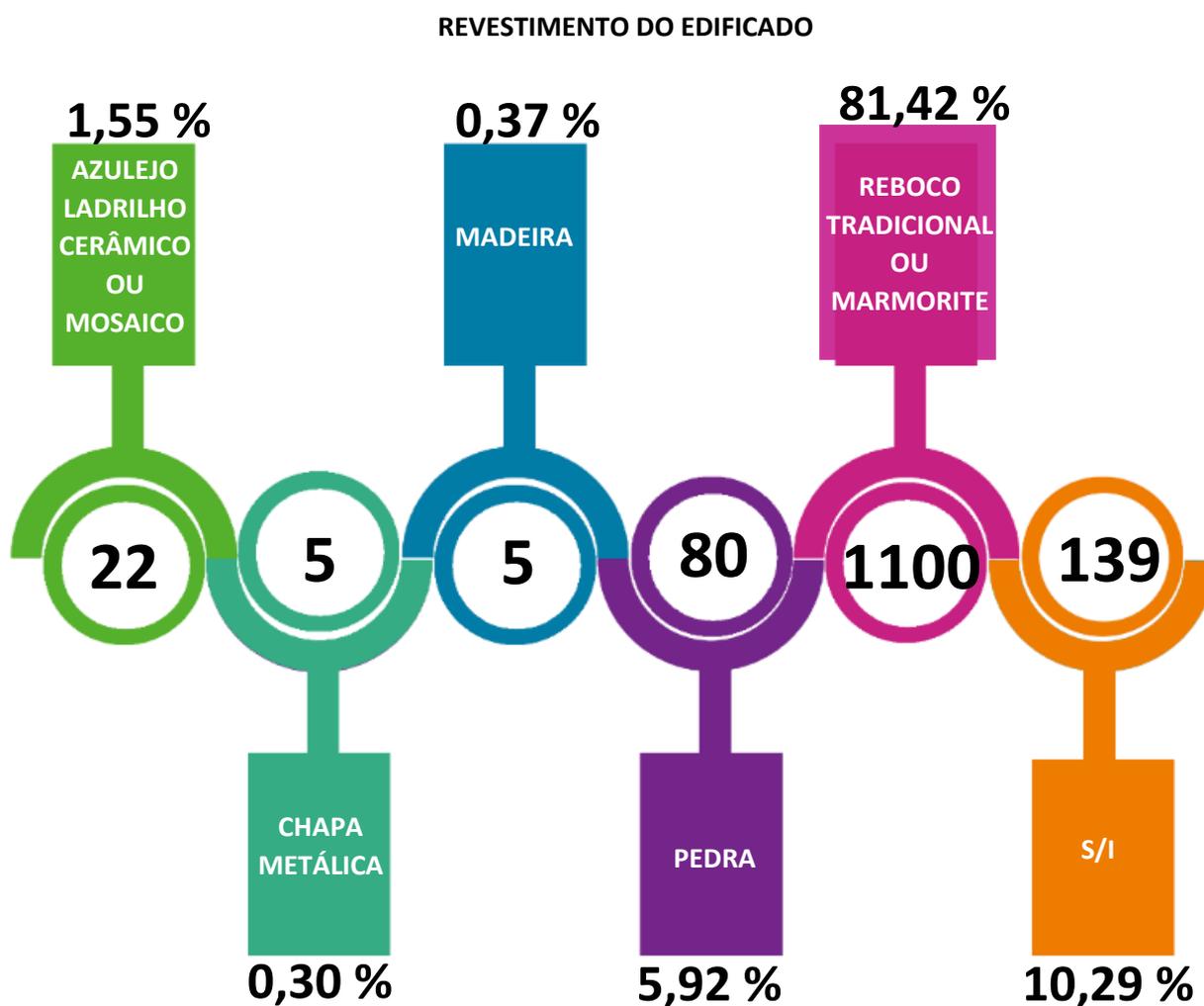


Tabela 11 | Estatística do Tipo de Revestimento.

O tipo de cobertura dos edifícios da área de estudo é, maioritariamente, inclinada, o que corresponde a quase 91,94% dos edifícios.

TIPO DE COBERTURA DOS EDIFÍCIOS

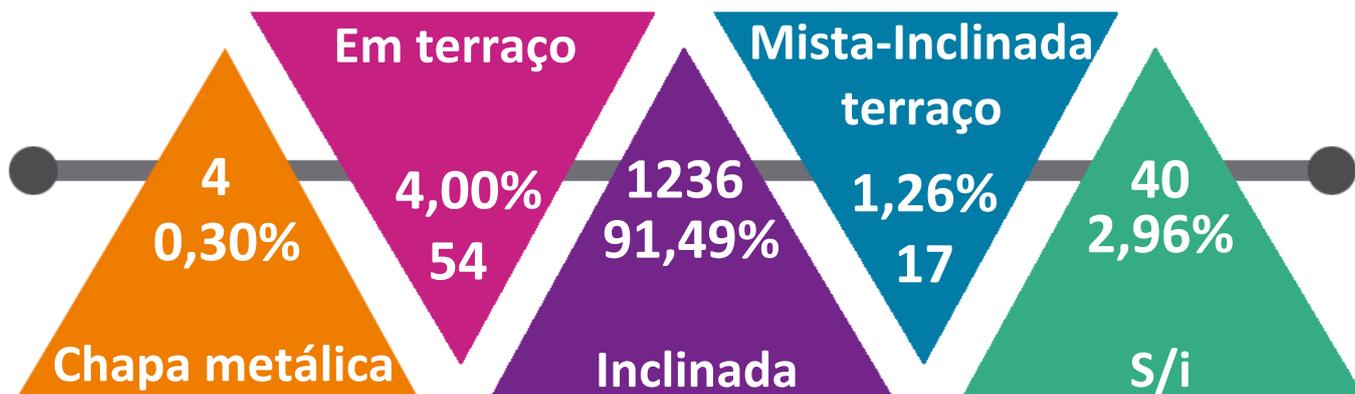


Tabela 12 | Estatística do Tipo de Cobertura.

Do ponto de vista da **acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida**, conclui-se que ainda há muito a fazer, pois apenas 311 edifícios têm acesso para cadeira de rodas.

EDIFÍCIOS COM ACESSIBILIDADE

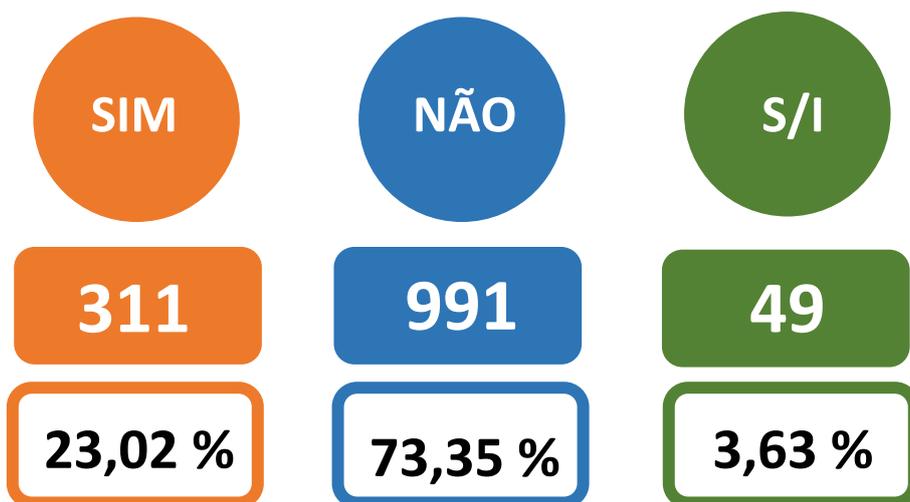


Tabela 13 | Estatística dos Edifícios com Entrada de Cadeira de Rodas.

Quanto à **existência de edifícios com elevador**, verificou-se a existência de apenas 5,18% de elevadores no total de 1351 edifícios.



Tabela 14 | Estatística dos Edifícios com Elevador.

2 ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

Espaço público é o espaço por excelência da/cidade. Conhece-se a cidade através do espaço público, este devendo ser entendido como uma necessidade básica urbana. As estruturas criadas pela rua / praça / largo e pelos jardins / parques / corredores verdes, constituem, eixos fundamentais do espaço urbano, 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 são 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 Malveira.

O Espaço Público integrado na ARU da Malveira e Venda do Pinheiro apresenta características distintas de acordo com a tipologia dos diferentes núcleos edificados, verificando-se uma diferenciação entre as diversas zonas que compõem esta Área de Reabilitação Urbana.



Figura 22| Espaços de Uso Público, Espaços Verdes e Património Arbóreo – Peça desenhada nº 14.

No núcleo da Malveira destaca-se a Mata Paroquial e o Largo da Feira. No lugar da Venda do Pinheiro é de destacar o Parque Ecológico.

Relativamente ao património arbóreo importa referir que existem poucos espaços arborizados sobretudo nos arruamentos. Destaca-se também a reduzida dimensão dos passeios como no caso do eixo viário EN116, que representa atualmente um papel de Avenida, e a falta de ciclovias.

3 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.



Figura 23 | Equipamentos e Serviços – Peça desenhada nº 17.

Como demonstra a distribuição representada na peça desenhada n.º 17 – Equipamentos e Serviços verifica-se que:

- O equipamento de saúde – Unidade de Saúde de Mafra Leste ocupa um lugar central e estratégico da malha urbana, garantindo o seu fácil acesso;
- O parque escolar é agrupado, formando um polo educativo diverso e concentrado, numa zona relativamente periférica à malha urbana consolidada;
- Os equipamentos de recreio e lazer concentram-se, também, numa zona periférica do parque habitacional, em relação estreita com os equipamentos escolares/serviços educativos;
- 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:



Tabela 15 | Análise Quantitativa dos Polos de Equipamentos e Serviços Existentes.

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

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

De um modo geral, todas as redes analisadas servem, de forma igualitária, toda a área de intervenção. Relativamente ao **abastecimento e recolha de águas**, a entidade gestora e responsável é a empresa *Be Water – Águas de Mafra*.

Na zona de intervenção, os núcleos históricos dos lugares apresentam uma rede de abastecimento de água a atingir o seu limite útil de vida, necessitando de intervenções de renovação e reabilitação das tubagens a médio ou curto prazo. A ligação entre núcleos – Estrada Nacional 8 – apresenta uma rede de abastecimento de água considerada recente, datando a maior percentagem do período de 2000 a 2009.



Figura 24 | Rede de Abastecimento de água – Peça desenhada nº 18

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

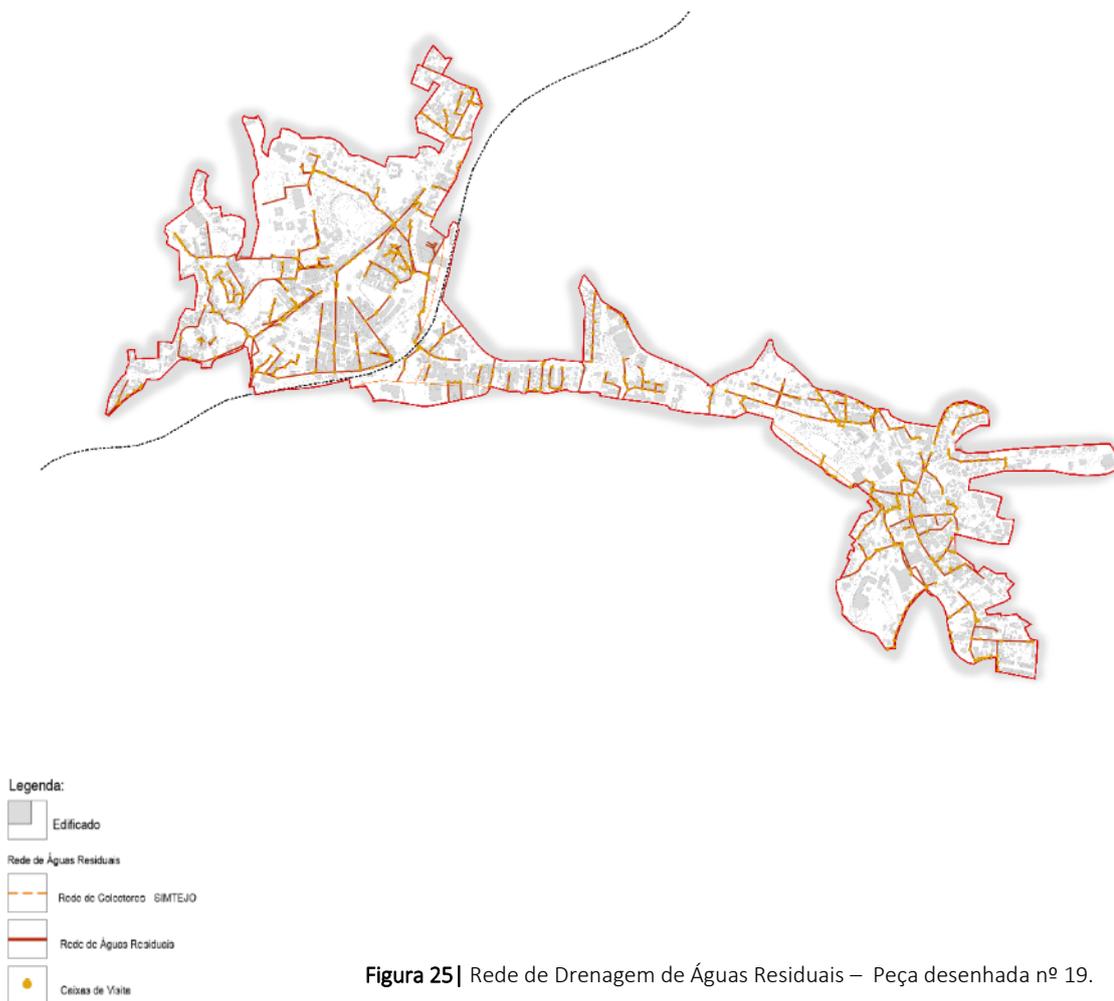


Figura 25 | Rede de Drenagem de Águas Residuais – Peça desenhada nº 19.

Sobre a **distribuição de gás** a empresa principal é a LisboaGás, responsável pela distribuição e infraestruturas relativas à distribuição de gás natural.



Figura 26| Rede de Distribuição de Gás – Peça desenhada nº 20

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.

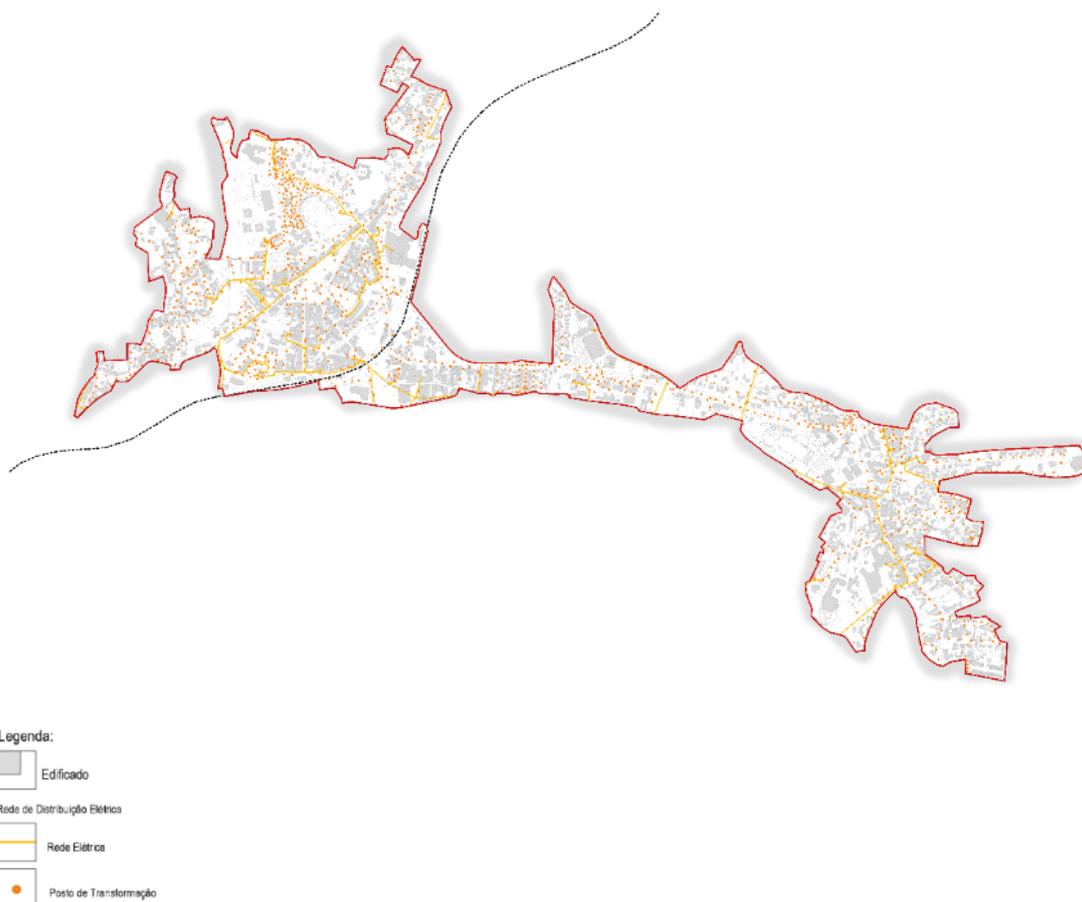


Figura 27 | Rede de Distribuição Elétrica – Peça desenhada nº 21.

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



Figura 28 | Rede de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos – Peça desenhada nº 22.

4 REDE VIÁRIA E MOBILIDADE

Neste estudo foi elaborado um diagnóstico sucinto do sistema de transportes e estacionamento, que não pressupõe a caracterização exaustiva do território em análise, mas a identificação de aspetos estruturantes relacionados com a rede de transportes, estacionamento e espaço público que permitem compreender os problemas e disfunções atuais.

A rede viária na ARU da Malveira e Venda do Pinheiro apresenta uma estrutura hierarquizada inexistente, definindo-se por uma série de ruas irregulares. De uma forma geral, a rede viária principal e secundária, não apresenta uma malha completa e o estado de conservação das vias nem sempre apresenta as melhores condições – essencialmente no que diz respeito à segurança dos modos ativos.

Por outro lado, o crescimento urbano em torno da antiga EN116 não foi acompanhado com a necessária adequação da via à circulação pedonal.

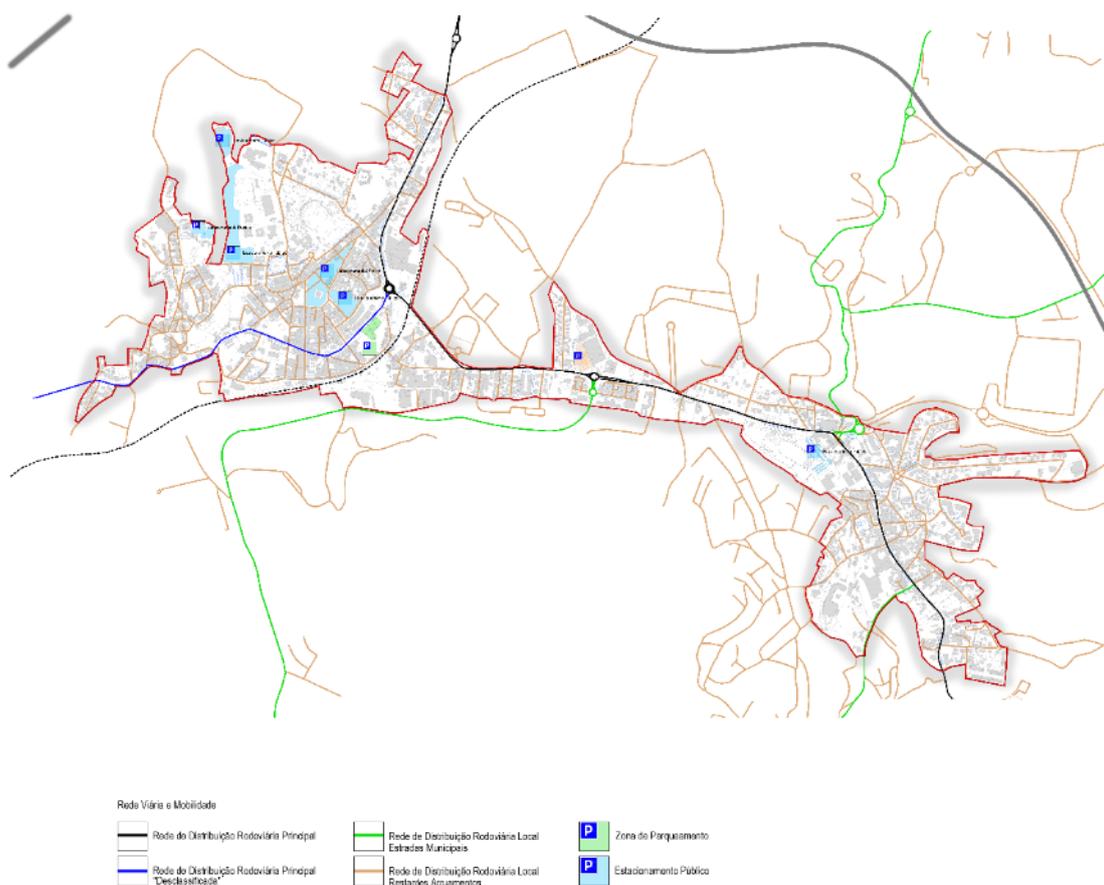


Figura 29 | Rede Viária e Mobilidade – Peça desenhada nº 15.

5 PERSPETIVAS DE FUTURO

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

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

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

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

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

Neste contexto, de seguida é apresentada a análise SWOT realizada para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro.

PONTOS FORTES

- Elementos de elevado valor patrimonial em ambos os aglomerados.
- Existência do mercado semanal, quinta-feira, que serve como uma forte influência económica.
- 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.
- Boa dotação de transportes públicos.
- Reduzida percentagem de edifícios em péssimo e mau estado de conservação.
- Intervenções recentes na qualificação de alguns espaços públicos, nomeadamente o Parque Ecológico da Venda do Valador.

PONTOS FRACOS

- 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.
- Estacionamento insuficiente e, em alguns locais, desregulado.
- Reduzida acessibilidade
 - Reduzida área afeta a espaços verdes.
- Elevado preço do património imobiliário.
- Falta de planeamento estratégico urbano coeso e integrado.



- Promover a revitalização urbana, de forma sustentada e com o acesso a benefícios fiscais.
- 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, 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.
- 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.

- Limitações jurídicas e financeiras que podem contribuir para uma adesão reduzida ao programa.
- Pouca capacidade de resposta dos serviços para gerir o programa.
- Dificuldade em modernizar os serviços, devido à fraca adesão à consulta do portal geográfico, e a consequente integração da tecnologia SIG.
- Alguma redução de receitas para o Município.

OPORTUNIDADES

AMEAÇAS

Tabela 16 | Matriz SWOT.



Figura 30| Vista geral da Malveira (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019).



Figura 31| Vista geral da Malveira (União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça , 2019).



Figura 32| A8 – Sentido Loures – Malveira (S/i, 2019).

IV. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

1 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DE MALVEIRA E VENDA DO PINHEIRO

Tal como já foi anteriormente referido, a delimitação da ARU Malveira e Venda do Pinheiro tem 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 Malveira e Venda do Pinheiro assenta 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 Malveira e Venda do Pinheiro 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 Malveira e Venda do Pinheiro constitui um modelo de reabilitação, conforme as peças desenhadas n.º 23 e 24, que se anexam, e consiste no seguinte:

- A. Reformulação da Estrutura Funcional**, através da:
- Requalificação do edificado na zona consolidada;
 - Requalificação e salvaguarda do polo patrimonial e cultural;
 - Requalificação e promoção dos polos desportivo, de recreio e lazer e de educação;
 - Promoção e requalificação do Largo da Feira;
 - Construção do novo Centro de Saúde de Mafra Leste;
- 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. Valorização do Espaço Público de Valor Patrimonial**, através da beneficiação das zonas de envolventes aos imóveis classificados ou em vias de serem classificados.
- D. Promoção e Requalificação da Estrutura Verde**, através do reforço e criação de corredores verdes, como a criação do Parque Ecológico da Venda do Pinheiro, e sombreamento nas aberturas da malha urbana, na sequência da requalificação dos espaços públicos.

Com a visão estratégica para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro e com o envolvimento dos atores locais, sobretudo os particulares dos imóveis privados, pretende-se um lugar dinâmico e vivo, de elevada competitividade e atratividade num contexto concelho e regional.

2 EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

A visão estratégica para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro assenta num conjunto de eixos estratégicos de intervenção definidos pelo Município, 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 o aglomerado, 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 do lugar 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 MODELO DE REABILITAÇÃO

O modelo de reabilitação urbana para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro deve incidir num conjunto de intervenções que incidem em:

- a. **Estrutura Funcional e Mobilidade Estratégica;**
- b. **Estrutura Verde Urbana**

As estratégias de reabilitação urbana, da competência da Câmara municipal incidem sobretudo ao nível dos espaços públicos, da mobilidade e da estrutura verde.

Relativamente aos espaços públicos, estes representam elevada importância no contexto urbano uma vez que permitem a renovação dos centros urbanos e a promoção da fixação de novos residentes. Neste sentido, é necessário criar condições de excelência, com bons espaços públicos, com equipamentos públicos apelativos que convidem à estadia e ao habitar próximo destes polos. A sua formação resulta de sucessivas ações intencionais, de investimento, que modificam o desenho urbano, o seu uso e o seu carácter identitário.

Camillo Sitte ²propôs uma abordagem do carácter do espaço urbano, na qual a praça foi considerada uma referência, pela sua diversidade morfológica e como elemento morfológico marcante, distinguindo-se dos restantes espaços públicos, pelas vivências geradas na importância urbana.

Enquadrados nos eixos estratégicos de intervenção, designadamente valorização do ambiente urbano e paisagem urbana, promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer e valorização do património, apresentam-se as seguintes ações estratégicas:

- **Reformulação da Morfologia Urbana, através de:**
 - Propostas de classificação de património edificado histórico e integração de serviços de uso público;

² Camillo Sitte (Viena, 17 de abril de 1843 — Viena, 16 de novembro de 1903) foi um arquiteto e historiador da arte austríaco, diretor da Escola Imperial e Real de Artes Industriais de Viena. Foi o autor do estudo urbanístico: *Construção das Cidades Segundo seus Princípios Artísticos* ("Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen"). Onde, através de uma análise das cidades na história, Sitte propõe reavaliar a cidade através dos seus espaços existentes, principalmente das suas praças.

- Requalificação do património edificado, preferencialmente em zonas de praças;
 - Requalificação do espaço público existente, através da reformulação de praças públicas);
 - Atribuir importância à rua, ao percurso e ao lugar;
 - Equipar os espaços públicos com mobiliário urbano diversificado e espaços verdes integrados, de modo a aumentar o conforto bioclimático dos locais;
 - Equipar os espaços públicos com elementos de água de forma a promover a qualidade do meio urbano;
 - Valorização dos espaços públicos de valor patrimonial, através da beneficiação das zonas de envolventes aos imóveis classificados ou em vias de serem classificados.
- **Reformulação da mobilidade urbana, através de:**
 - Atribuição da priorização do peão em detrimento do automóvel;
 - Requalificação da rede pedonal e de acessibilidade a pessoas com necessidades especiais;
 - Introdução de zonas de velocidade reduzida, dentro de zonas requalificadas;
 - Organização do sistema de estacionamento, através da criação e realocação de parques de estacionamento, de modo a retirar o automóvel dos centros mais urbanos, para a melhoria da qualidade de vida;
 - Criação de uma rede pedonal alternativa e afastada da circulação automóvel.
 - **Recriar Vivências do Passado nos tempos atuais, através de:**
 - Criar interligações entre a o largo da feira e a antiga estação de comboio, através de passeio pedonal;
 - Requalificação e adequação de uso da Estação de Comboio da Malveira, atraindo novos utilizadores, nomeadamente com a criação de “museu vivo”, centro de exposições;
 - Arborização de vias pedonais e criação de zonas de estadia.
 - **Requalificação dos espaços Públicos e criação de espaços Verdes, através de:**
 - Reforço e criação de corredores verdes e zonas de sombras, nas aberturas da malha urbana ou nos vazios urbanos, a selecionar e na sequência da requalificação dos espaços públicos, como a requalificação da Avenida 9 de julho e do Largo de Santo António;

- Requalificação dos jardins históricos com valor cultural presente, como a Quinta de Santo António;
- Criação de novas áreas pedonais como o alargamento de áreas de passeio público, estadia ou lazer.



Figura 33 | Edifício Histórico em estado de degradação – Malveira.



Figura 34 | Habitação projetada pelo arquiteto Raul Lino.



Figura 35 | Casa do Galo projetada pelo arquiteto Norte Júnior.



Figura 36 | Largo de Santo António e Cruzeiro - Venda do Pinheiro.



Figura 37 | Largo da Feira da Malveira.

3.1 ESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE ESTRATÉGICA

A elevada percentagem de edificado habitacional, em mau estado conservação, devolutos, localizados ao longo dos principais eixos estruturantes da malha urbana, promove um desapegamento ao “espírito do lugar”, e conseqüentemente a procura de novos centros urbanos mais apelativos e com mais espaços públicos.

A qualidade do desenho arquitetónico marca os diferentes lugares, no caso da ARU, o património arquitetónico não apresenta grande valor patrimonial.

No entanto, ao longo da história muitos foram os acontecimentos ocorridos nestes lugares que marcaram a existência de edificado e espaços públicos neste lugar da Venda do Pinheiro, que remontam provavelmente ao século XVII, existindo nesta povoação ainda os fortes das linhas de Torres e outras peças históricas, como os painéis de azulejos. A Malveira ligada à linha de comboio, à Estação Férrea e às suas feiras, que marcaram o crescimento de todo o território da AML.

O processo de alteração do espaço público iniciou-se quando a população sentiu necessidade de nova habitação e por isso começa a ocupar os terrenos então utilizados para produção agrícola.

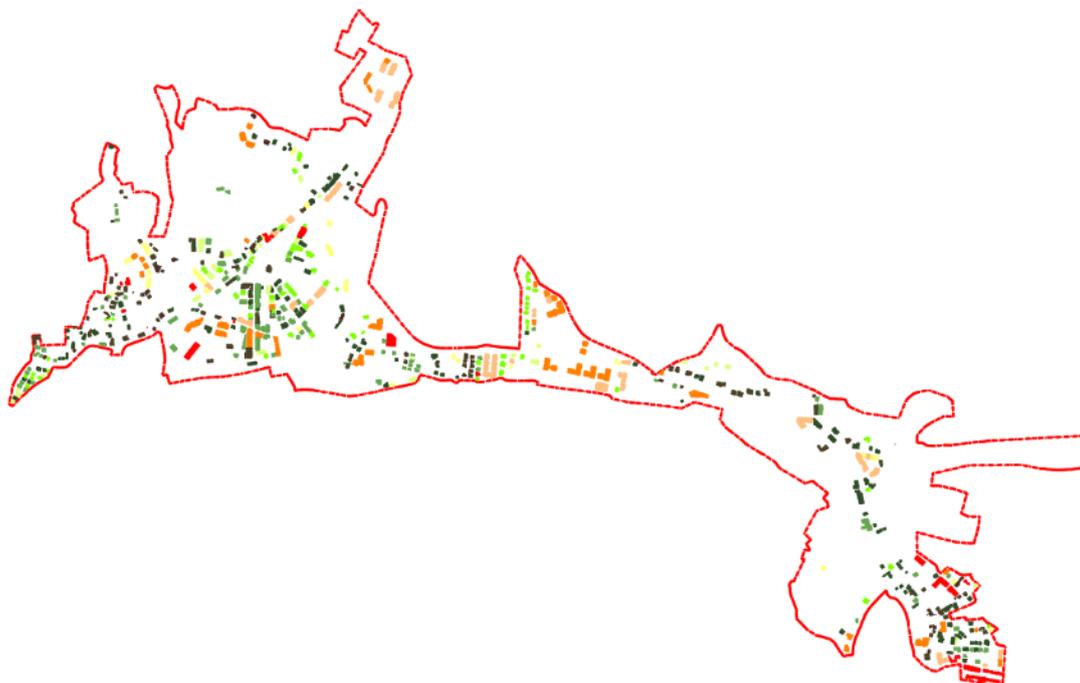


Figura 38 | Evolução do património edificado (1919 a 2006).

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

A rede de espaços de circulação pedonal constitui a estrutura de suporte que garante o acesso quer ao edificado quer aos diferentes modos de transporte inerentes a uma mobilidade e acessibilidade em meio urbano.

Os espaços de circulação pedonal integram a rede de percursos pedonais acessíveis, estabelecida e definida pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, como:

- uma rede contínua e coerente que abrange toda a área urbanizada e que deve estar articulada com as atividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado;
- necessidades especiais a considerar, que decorrem da condição e da capacidade dos peões, a qual pode variar significativamente em função da idade, de eventuais insuficiências ou incapacidades físicas, e também do tipo de desempenho.



Figura 39| Morfologia urbana atual da ARU Malveira e Venda do Pinheiro.

Os espaços de circulação pedonal não podem ser entendidos apenas como os passeios que complementam as faixas de rodagem ou, como o espaço sobranete. Pelo contrário, os espaços públicos reservados aos peões devem, desde logo, ser caracterizados e programados no quadro dos objetivos de planeamento definidos anteriormente à elaboração dos projetos de espaço público, e o desenho dos espaços de circulação pedonal deverá sempre entender o peão como o utente primordial da cidade e procurar as melhores e mais aprazíveis soluções para a sua deslocação em meio urbano.

Na conceção de qualquer espaço de circulação pedonal devem ser garantidas as condições de segurança física e de conforto adequadas e um adequado nível de legibilidade do espaço.

Os espaços de circulação pedonal podem incluir:

- passeios;
- passadeiras de peões;
- escadarias, escadarias em rampa e rampas;
- outros espaços de circulação e permanência de peões.

As superfícies destinadas à circulação pedonal e cicláveis são normalmente sobrelevadas em relação aos eixos de circulação rodoviária. Pretende-se nesta estratégia repensar todo o espaço público através do alargamento dos passeios. O aumento da dimensão dos passeios deverá ser conseguido através do desenho e redimensionamento dos eixos rodoviários, sem que tal comprometa a segurança e a fluidez do tráfego rodoviário.

Da análise aos circuitos pedonais da ARU da Malveira/ Venda do Pinheiro, verifica-se que:

- Os circuitos pedonais apresentam-se interrompidos e não garantem de forma contínua a sua acessibilidade geral;
- A fraca qualidade e diversidade de pavimentos;
- O dimensionamento de passeios reduzidos.



Figura 40 | Análise de situações de fraca acessibilidade pedonal.



Figura 41 | Análise de situações de dimensionamento de passagens pedonais.

No espaço público e mais concretamente nas áreas de passagem de peões, dever-se-á ter em consideração ao tipo de piso tátil proposto, nomeadamente, com tipos de revestimento específico, com cores contrastantes e texturas diversas, que permitam ao peão detetar a existência de travessias. O piso tátil proposto deve apresentar três componentes, com faixas de alerta, guias de encaminhamento e molduras de desgaste.

ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO CICLÁVEL



Figura 42 | Proposta de rede de Circulação Ciclável Pedonais.

A área da ARU apresenta inexistência de faixas cicláveis sendo que as áreas de circulação atualmente são mistas. Na presente estratégia torna-se importante a criação de uma rede de mobilidade interna da ARU, com o objetivo de promover a opção pelos modos de deslocação, quer pedonal quer ciclável, devendo o mesmo garantir o acesso às principais interfaces de transporte ferroviário ou rodoviário, zonas de comércio, de serviços, e de zonas residenciais.

Os espaços de circulação ciclável deverão ser através de via partilhada, pelo próprio desenho urbano existente que permite a utilização de marcas rodoviárias próprias, por forma a melhorar a comunicação entre os diferentes utentes.



Figura 43 | Exemplo de Sistema de Circulação por Via partilhada. Ribeira das Naus (Lisboa).



Figura 44 | Exemplo de Sistema de Circulação por Faixa Ciclável. Avenida Duque de Ávila (Lisboa).



Figura 45 | Exemplo de Zonas de Coexistência em Londres e na Av. Praia da Vitória (Lisboa).

ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO RODOVIÁRIA

Atendendo aos conceitos de mobilidade e sustentabilidade ambiental, e da análise efetuada à ARU, verifica-se que a maioria da rede viária seja ela qual for o seu nível, apresenta bastante betuminoso, o que provoca a impermeabilização dos solos e aumentando a velocidade de escorrências de águas pluvias. Também a predominância do veículo em detrimento do peão, leva a uma descaracterização dos lugares e à perda de qualidade das ruas.



Figura 46 | Hierarquia viária na ARU.

Como forma de reduzir a velocidade dentro dos centros urbanos e ordenar a circulação automóvel, propõe-se a introdução do conceito de zonas de maior redução de velocidade (por exemplo zona 30), com o objetivo de devolver o espaço público à população (residente e visitante) através de medidas de acalmia de tráfego.

Adotar este conceito no desenho e requalificação dos centros urbanos é amplamente aconselhada pela Comissão Europeia quer pela Organização Mundial de Saúde.

Estas zonas devem ser implementadas em zonas residenciais, em áreas com elevada atividade comercial, proximidade com equipamentos, escolas, centros de saúde e na proximidade com itinerários cicláveis.

A limitação das velocidades a 30km/h visa promover uma mudança de comportamento dos condutores promovendo uma circulação mais segura, menos ruidosa e com menos poluição, proporcionando assim uma utilização mais equitativa do espaço público. Neste sentido são introduzidas medidas de acalmia de tráfego que promovam os seguintes objetivos:

- Reduzir a velocidade de circulação;
- Reduzir a ocorrência e a gravidade de acidentes;
- Diminuir o tráfego de atravessamento indesejado;
- Reduzir a poluição sonora e ambiental;
- Garantir a segurança rodoviária.

ESPAÇOS DE ESTACIONAMENTO E PARAGEM

Ao longo dos anos tem-se verificado o aumento da circulação automóvel assim como a disseminação dos estacionamentos aleatórios, ver figura seguinte, em detrimento de zonas pedonais e de prioridade ao peão.



Figura 47| Exemplo de Estacionamento em Zonas Comerciais e Residenciais (Malveira).

Os veículos motorizados passam demasiado tempo imobilizados, pelo que se devem criar áreas de estacionamento destes em espaço público, de forma ordenada e integrados na paisagem urbana recorrendo a à utilização de vegetação.

MOBILIÁRIO URBANO

Relativamente ao mobiliário urbano existente na ARU, pode referir-se que são poucas as ofertas relativamente a este item. As poucas zonas de estadia para a população levam a que estas usufruam pouco dos espaços exteriores.

O Mobiliário urbano a propor deverá ser:

- Esteticamente apelativo;
- Prático;
- Fácil manutenção.



Figura 48| Exemplo de Mobiliário Urbano em Espaço Público.

Relativamente aos espaços de Jogo e de Recreio Propostos deveram ser apelativos e adequados às faixas etárias presentes em cada localidade, assim como também oferecer oportunidade de adultos poderem acompanhar os menores e também participarem nas atividades de recreio e lazer.



Figura 49| Exemplo de Espaços de Jogo e Recreio com Interação entre Crianças/Adultos.

ARTE PÚBLICA

Na área de reabilitação urbana deve ter-se em consideração e proteger todo o espólio histórico que marcou a história da evolução dos lugares da Malveira e da Venda do Pinheiro.



Figura 50| Integração de Arte Pública Histórica na Paisagem Urbana. Fonte do Largo da Feira (Malveira) e Pannel de Azulejos de 1775 (Venda do Pinheiro).

3.2 ESTRUTURA VERDE URBANA ESTRATÉGICA

A arborização em meio urbano assegura a estrutura ecológica, contribuindo para a qualificação do espaço público e melhoria das condições ambientais. O *continuum naturale* promovido pelos eixos arborizados, promovem a continuidade biológica no interior do espaço urbano.

Da análise aos espaços verdes e à arborização nos arruamentos verifica-se que:

- Os espaços verdes apresentam-se desenquadrados e mal aproveitados pela população;
- Parte do património arbóreo existente apresenta pouca qualidade arbórea;
- Presença de vegetação invasora em zonas da ARU (figura 50 e 51);

Falta de dimensionamento das caldeiras de árvores (figura 52);



Figura 51 | Enquadramento dos Estacionamentos com a Vegetação Existente.



Figura 52 | Espécies Invasoras (*Cortaderia seloana* e *Acacia dealbata*) (Malveira).



Figura 53 | Dimensionamento de Caldeiras.



Figura 54 | Ausência de Vegetação em Avenidas.

O planeamento e a conceção do projeto de eixos arbóreos no espaço público, requerem a escolha de espécies arbóreas a utilizar nos arruamentos.

A presença da vegetação arbórea uma variedade de volumes, de formas, de cores, texturas e cheiros que se inspiram nos elementos urbanos, transformando-os e complementando-os.

A arborização das ruas com árvores de alinhamento permite a existência de uma estrutura verde contínua que se articula com os restantes espaços verdes, criando corredores verdes estruturantes fundamentais para a climatização e harmonização da ecologia do meio urbano, sendo um dos principais componentes na melhoria da qualidade do ambiente urbano, mas também um elemento cultural essencial.

A escolha das espécies arbóreas a utilizar nos arruamentos, devem por isso ter em consideração os critérios estabelecidos no Plano Diretor Municipal, designadamente no que refere à caracterização dos Valores Naturais.

Da análise resultante ao património arbóreo existente em espaço Público verifica-se que é bastante diverso, ver figura seguinte, no entanto, encontra-se disperso e com fraco dimensionamento e de integração no espaço público, resultando em fracas áreas públicas com ensombramento em meio urbano.



Figura 55 | Património Arbóreo Existente na ARU.

A definição de uma estratégia de planeamento para a integração dos espaços verdes e de alinhamentos de árvores em espaços públicos deverão ter em consideração alguns objetivos específicos que ajudaram na conceção do desenho urbano e promover a melhoria da qualidade ambiental da ARU, nomeadamente:

- Promover a arborização dos espaços públicos existentes;
- Garantir a presença de arborização nos novos espaços públicos;
- Preservar os eixos arborizados nos passeios;
- Minimizar os inconvenientes causados pelas árvores no espaço público;
- Reduzir custos de manutenção das árvores, através da seleção das espécies arbóreas e a sua inserção no espaço público.

O parque ecológico constitui um excelente exemplo na requalificação de um espaço urbano, através da definição e valorização da estrutura verde urbana estratégica.

ANÁLISE DA PAISAGEM

A conglomeração urbana da Malveira/ Venda do Pinheiro localiza-se numa envolvente com cones vulcânicos, ver figura seguinte, legado da formação geológica do continente europeu.

A morfologia do terreno condiciona as vistas abrangentes e mais amplas, pelo que neste território urbano, a paisagem esta condicionada pelas vistas montanhosas ondulantes que o cercam.



Figura 56| Morfologia da Paisagem. Vista do Largo da Feira para Orientação a Sul, Malveira.



Figura 57| Morfologia da Paisagem. Vista da Rua dos Juncais, Malveira.

ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Numa primeira análise à ARU da Malveira e Venda do Pinheiro, foi possível verificar que pela morfologia da paisagem, esta fica localizada entre dois festos e cercada por diversas linhas de água provenientes dos cones vulcânicos localizados a sul.

Pela sobreposição de diversa cartografia temática, pode-se concluir que na confluência de parte do limite da ARU localizada a sul, apresenta tendência nos períodos de chuva de provocar áreas inundáveis que poderão ter consequências sociais e económicas consideráveis. Neste sentido, e para contribuir para a mitigação de causas provenientes de fenómenos climáticos extremos, propõe-se uma infraestrutura verde que forneça serviços à população residente e não residente. A visão estratégica que se delineou para a criação de corredores verdes para ARU tem como pressuposto o fornecimento de serviços ecológicos à população e aos visitantes.

Os serviços oferecidos à população são nomeadamente:

- redução de CO2 através do sequestro de carbono pela vegetação proposta;
- aumento de zonas de sombra que promovem a diminuição da evapotranspiração da água do solo;
- aumento da biodiversidade em meio urbano;
- espaços verdes públicos de lazer e cultura.

Os critérios para a criação de corredores ecológicos verdes na ARU Malveira-Venda do Pinheiro correspondem às seguintes linhas de ação:

- Existência de linhas de água na ARU;
- Impermeabilização dos solos nas linhas de água.

ÁREAS	RECURSOS	CRITÉRIOS	OBJETIVOS
Áreas de interesse agrícola	Solos com elevada capacidade agrícola (RAN)	Solos A (PDM)	Proteção dos recursos naturais
Áreas de proteção hídrica	Áreas de infiltração máxima	Aluviões e declives <5%	
Áreas com interesse ecológico	Leito dos cursos de água	Buffer de 10 m às linhas de água (domínio público hídrico)	
Áreas de interesse patrimonial	Carta de património	Património classificado e em vias de classificação	Proteção e valorização do património cultural e paisagístico
		Quintas, moinhos e núcleos históricos	
Áreas com interesse recreativo, turístico e paisagístico	Ordenamento (PDM)	Áreas de Proteção e enquadramento; Área preferencial de turismo e recreio	Áreas com vocação para o recreio

Tabela 17 | Critérios para delimitação de corredores verdes na ARU Malveira e Venda do Pinheiro.

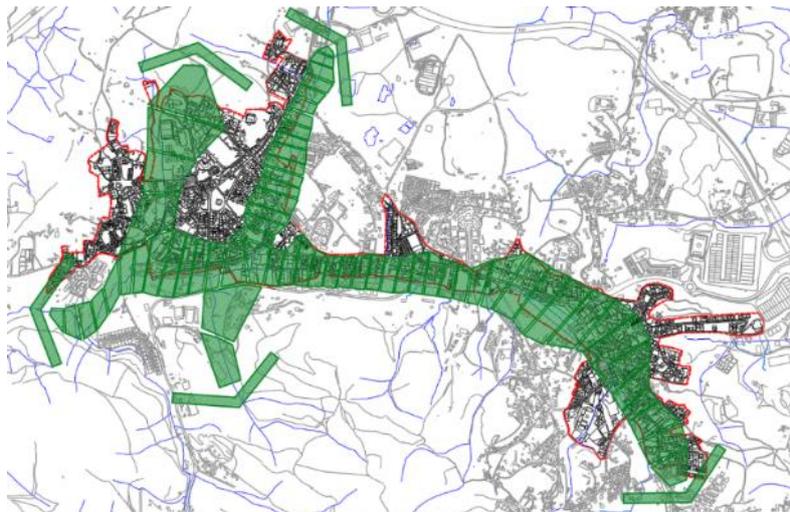


Figura 58 | Corredores Verdes Propostos na ARU.

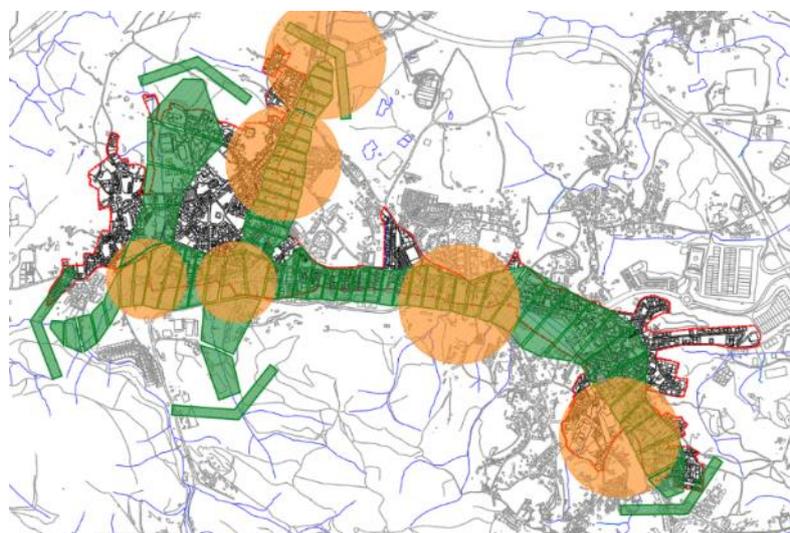


Figura 59 | Zonas de Conflito na ARU.



Figura 60 | Estrutura Verde Proposta para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro.

ESPAÇO PÚBLICO

A Venda do Pinheiro apresenta inúmeras potencialidades de requalificação apresentando enormes benefícios em termos de desenvolvimento económico e de qualidade de vida para a população.

Da análise efetuada a todo o sistema urbano sugere-se a requalificação dos seguintes espaços primordiais, que permitem uma melhoria significativa da qualidade de Vida para a População, podendo eventualmente existir outros:

- Requalificação do Património Histórico da Quinta de Santo António e proposta de classificação como imóvel de interesse Público, para serviço de uso público e com a possibilidade requalificação do jardim histórico, aberto ao público;
- Intervenção no centro urbano da Venda do Pinheiro;
- Intervenção no largo da feira;
- Requalificação do Forte da Feira, com possibilidade de criação de zona de lazer e estadia.

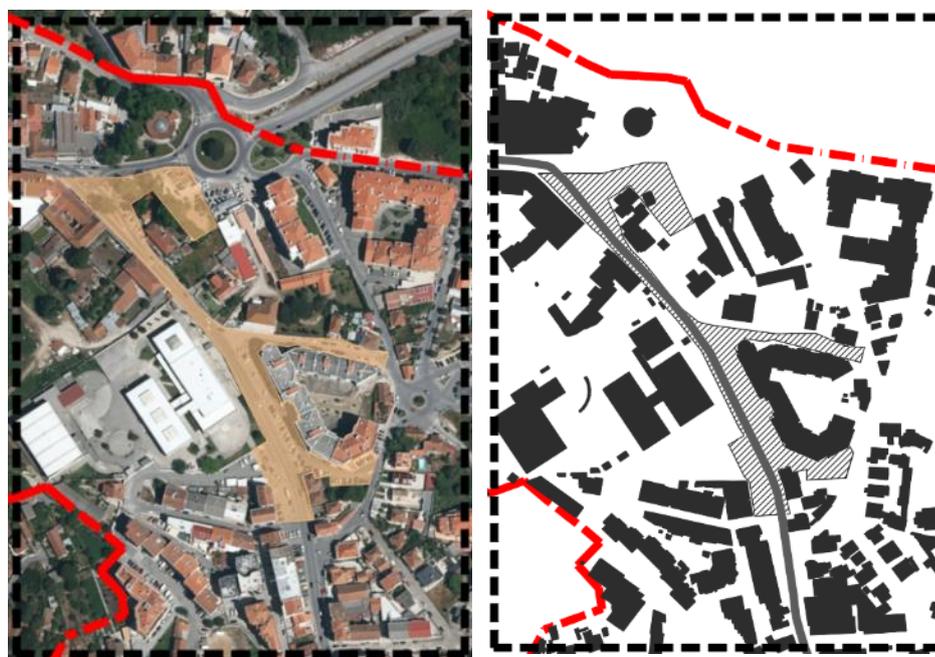


Figura 61 | Requalificação Proposta do Espaço Público no Núcleo Histórico do Núcleo Urbano da Venda do Pinheiro..

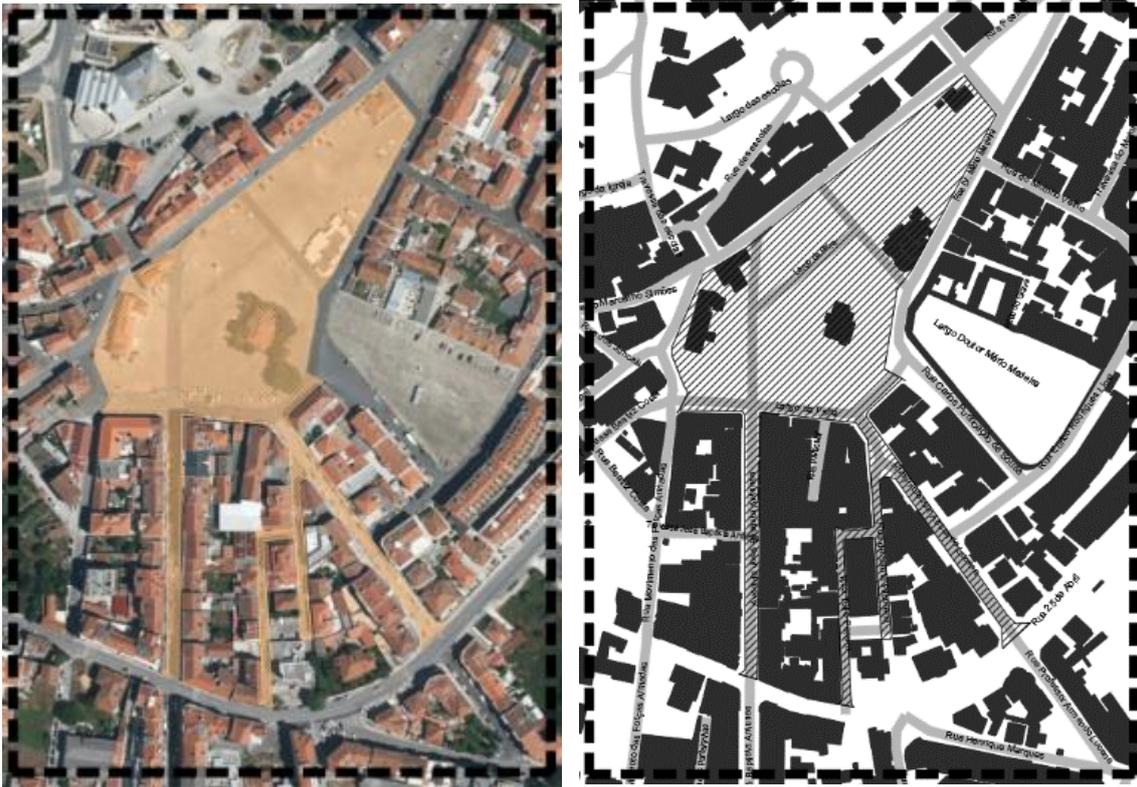


Figura 62 | Requalificação Proposta do Espaço Público no Núcleo Central do Largo da Feira, Malveira.

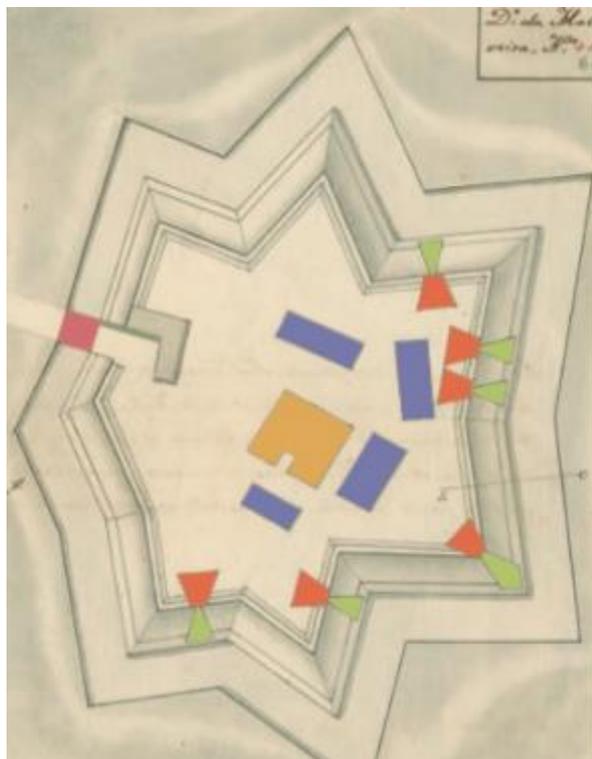


Figura 63 | Forte da Feira (Malveira).

4 PROJETOS ESTRUTURANTES

Face aos eixos estratégicos de intervenção apresentados anteriormente para a ARU Malveira e Venda do Pinheiro, 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 26 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 munícipes através do portal geográfico (<http://sig.cm-mafra.pt/portageografico/>), permitirá aceder a toda a informação georreferenciada da ARU Malveira e Venda do Pinheiro, onde o particular poderá consultar a caracterização do seu imóvel, fomentando a sua colaboração com os diversos atores locais.

V. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU MALVEIRA E VENDA DO PINHEIRO

A **ORU da Malveira e Venda do Pinheiro**, definida para a **ARU Malveira e Venda do Pinheiro**, 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**.

1 MODALIDADE DA ORU

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

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

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

Conforme o n.º 1 do art.º 20.º, do mesmo regime jurídico, a **ORU Sistemática da ARU de Malveira e Venda do Pinheiro** vigorará pelo prazo estabelecido de 15 anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2018 a 2033. 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**.

2 PRAZO DE EXECUÇÃO

Para o desenvolvimento dos projetos de intervenção ao longo do prazo de execução definido de 2018 até ao final de 2032, 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.

DESCRIÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	PRAZO DE EXECUÇÃO				
		1.º TRIÉNIO 2018/2019/2020	2.º TRIÉNIO 2021/2022/2023	3.º TRIÉNIO 2024/2025/2026	4.º TRIÉNIO 2027/2028/2029	5.º TRIÉNIO 2030/2031/2032
PROJETOS ESTRUTURANTES – REABILITAÇÃO DE EDIFICADO						
Escola E.B.2.3 da Malveira – Reabilitação do Edifício	ORU.MVP.PRJ.EDF.01					
Posto de Assistência Social da Malveira – Reabilitação do Edifício	ORU.MVP.PRJ.EDF.02					
Casa Canas – Reabilitação do Edifício – Espaço Multimédia	ORU.MVP.PRJ.EDF.03					
Bombeiros Voluntários da Malveira – Reabilitação do Edifício Público	ORU.MVP.PRJ.EDF.04					
Unidade de Saúde Mafra Leste – Construção	ORU.MVP.PRJ.EDF.05					
Quinta de Santo António – Reabilitação do Edifício – Espaço Multiusos	ORU.MVP.PRJ.EDF.06					
Escola E.B.2.3 da Venda do Pinheiro – Reabilitação de Edifício	ORU.MVP.PRJ.EDF.07					
Santa Casa da Misericórdia – Reabilitação de Edifício	ORU.MVP.PRJ.EDF.08					
PROJETOS ESTRUTURANTES – REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO						
Feira do Gado – Requalificação do Espaço Público	ORU.MVP.PRJ.EP.01					
Mata Paroquial da Malveira – Requalificação do Espaço Público	ORU.MVP.PRJ.EP.02					
Largo da Feira da Malveira – Requalificação Integrada do Espaço Público	ORU.MVP.PRJ.EP.03					
Estacionamento no Parque Intermodal – Requalificação Integrada do Espaço Público	ORU.MVP.PRJ.EP.04					
Parque Ecológico – Reabilitação do passadiço Público	ORU.MVP.PRJ.EP.05					
Piscinas Municipais da Venda do Pinheiro – Requalificação Paisagística	ORU.MVP.PRJ.EP.06					
PROJETOS ESTRUTURANTES – REGENERAÇÃO DA MOBILIDADE						
Feira do Gado – Ampliação do Parque de Estacionamento e Integração Paisagística com Envolvente	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.01					
Estacionamento da Rua do Liceu (Feira da Revenda) – Requalificação do Parque de Estacionamento	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.02					
Largo das Escolas (Largo do Depósito de Água) – Reabilitação e Integração Paisagística com a Envolvente	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.03					
Rua 25 de Abril – Ampliação de Estacionamento do Parque Intermodal	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.04					
Viaduto – Linha da Refer – Construção	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.05					
Largo das “Troxas da Malveira” – Reabilitação e Integração Paisagística com a Envolvente	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.06					
Rotunda da Venda do Valador – Requalificação da Acessibilidade e Mobilidade	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.07					
Largo de Santo António – Requalificação e Integração Paisagística com a Envolvente	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.08					
Largo do Freixo – Requalificação e Integração Paisagística com a Envolvente	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.09					
EN116 – Requalificação da Acessibilidade e Mobilidade – Criação de Circuitos Pedonais / Cliváveis e Arborização	ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.10					

Tabela 18 | Prazo de Execução dos Projetos de Intervenção por Triénio.

3 ESTIMATIVAS DE INVESTIMENTO

A implementação dos projetos de intervenção, que consubstanciam a visão estratégica para a presente ORU, têm 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 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 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 19 | Custo Médio, sem IVA, por Estado de Conservação e Tipo de Intervenção.

DESCRIÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	PRAZO DE EXECUÇÃO	ENTIDADES ENVOLVIDAS
		ESTIMATIVA (€)	
PROJETOS ESTRUTURANTES – REABILITAÇÃO DE EDIFICADO			
Escola E.B.2.3 da Malveira – Reabilitação do Edifício	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.01</u>		CMM
Posto de Assistência Social da Malveira – Reabilitação do Edifício	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.02</u>	1. 400. 000, 00€	CMM; PRIVADO
Casa Canas – Reabilitação do Edifício – Espaço Multimédia	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.03</u>	577. 000, 000 €	CMM
Bombeiros Voluntários da Malveira – Reabilitação do Edifício Público	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.04</u>	900. 845, 15 €	CMM; PRIVADO
Unidade de Saúde Mafra Leste – Construção	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.05</u>	1. 497. 999, 10 €	CMM
Quinta de Santo António – Reabilitação do Edifício – Espaço Multiusos	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.06</u>	S/i	CMM; POSEUR
Escola E.B.2.3 da Venda do Pinheiro – Reabilitação de Edifício	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.07</u>	S/i	CMM
Santa Casa da Misericórdia – Reabilitação de Edifício	<u>ORU.MVP.PRJ.EDF.08</u>	3. 143. 775,00 €	PRIVADO
PROJETOS ESTRUTURANTES – REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO			
Feira do Gado – Requalificação do Espaço Público	<u>ORU.MVP.PRJ.EP.01</u>	S/i	CMM; POSEUR
Mata Paroquial da Malveira – Requalificação do Espaço Público	<u>ORU.MVP.PRJ.EP.02</u>	S/i	CMM; POSEUR
Largo da Feira da Malveira – Requalificação Integrada do Espaço Público	<u>ORU.MVP.PRJ.EP.03</u>	S/i	CMM; POSEUR
Estacionamento no Parque Intermodal – Requalificação Integrada do Espaço Público	<u>ORU.MVP.PRJ.EP.04</u>	S/i	CMM; POSEUR
Parque Ecológico – Reabilitação do passadiço Público	<u>ORU.MVP.PRJ.EP.05</u>	2. 311. 149,7 €	CMM; POSEUR
Piscinas Municipais da Venda do Pinheiro – Requalificação Paisagística	<u>ORU.MVP.PRJ.EP.06</u>	S/i	CMM; POSEUR
PROJETOS ESTRUTURANTES – REGENERAÇÃO DA MOBILIDADE			
Feira do Gado – Ampliação do Parque de Estacionamento e Integração Paisagística com Envolvente	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.01</u>	S/i	CMM; POSEUR
Estacionamento da Rua do Liceu (Feira da Revenda) – Requalificação do Parque de Estacionamento	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.02</u>	S/i	CMM; POSEUR
Largo das Escolas (Largo do Depósito de Água) – Reabilitação e Integração Paisagística com a Envolvente	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.03</u>	S/i	CMM; POSEUR
Rua 25 de Abril – Ampliação de Estacionamento do Parque Intermodal	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.04</u>	S/i	CMM; POSEUR
Viaduto – Linha da Refer – Construção	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.05</u>	S/i	CMM; POSEUR
Largo das “Troupas da Malveira” – Reabilitação e Integração Paisagística com a Envolvente	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.06</u>	S/i	CMM; POSEUR
Rotunda da Venda do Valador – Requalificação da Acessibilidade e Mobilidade	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.07</u>	S/i	CMM; POSEUR
Largo de Santo António – Requalificação e Integração Paisagística com a Envolvente	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.08</u>	S/i	CMM; POSEUR
Largo do Freixo – Requalificação e Integração Paisagística com a Envolvente	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.09</u>	S/i	CMM; POSEUR
EN116 – Requalificação da Acessibilidade e Mobilidade – Criação de Circuitos Pedonais / Clicáveis e Arborização	<u>ORU.MVP.PRJ.MOBILIDADE.10</u>	S/i	CMM; POSEUR

Tabela 20 | Estimativas de Investimento, sem IVA, dos Projetos de Intervenção.

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.

O Município de Mafra posicionou a **qualificação ambiental e paisagística do território** como uma prioridade estratégica, a qual, para além da elevação das condições de vida dos residentes, funciona como alavanca para a dinamização do turismo e da economia local, atraindo visitantes e investigadores.

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.

5 APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Da aprovação da delimitação da ARU Malveira e Venda do Pinheiro , através da deliberação da Assembleia Municipal, publicada no Aviso n.º 14304/2018, de 8 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.

No sentido de promover esta qualificação, com a necessária publicidade, foi lançado o programa mafra requalifica em 2016 tendo tido até ao momento uma adesão exponencial com um aumento do número de candidaturas, a cada mês que passa.

O programa começou com 10 medidas, neste momento conta com 12, sendo que parte destas medidas, decorrem diretamente do Orçamento de estado e do Código do IMI, sendo a mais popular, em todo o concelho, a medida 7 – apoio à recuperação da fachada.

Verifica-se que dentro das ARU a adesão é maior que no restante território sendo que especificamente na ARU da Malveira/Venda do Pinheiro o número de candidaturas à recuperação de fachadas corresponde a 90 % dos pedidos. A maioria dos proponentes solicita o incentivo à recuperação de fachadas, mas complementarmente solicitam também a isenção de taxas na ocupação de via pública e apenas em cerca de $\frac{1}{3}$ das candidaturas é solicitada a redução do IVA uma vez que esta medida obriga a que a requalificação seja efetuada através de empreitada.

A recuperação de muros é uma medida mais recente (2018) pelo que grande parte dos munícipes só a solicitam se procuraram informação junto dos serviços, motivo que leva a uma adesão com menor expressão.



M 02

Isenção do IMI por 3 + 5 anos

10



M 06

Descontos nos materiais de construção

12



M 09

Financiamento com condições especiais

6



M 03

Isenção do IMT

6



M 07

Apoio à recuperação da fachada

74



M 10

Redução no IVA em 17%

27



M 04

Redução nas taxas de vistoria para 50%

2



M 08

Isenção de taxas de ocupação de via pública

64



M 11

IRS e mais-valias

9



M +1
Muros

6

TOTAL DE CANDIDATURAS

82

Tabela 21 | Dados referentes ao Mafra Requalifica.

6 MODELO DE GESTÃO 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 Malveira e Venda do Pinheiro, 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 Malveira e Venda do Pinheiro, 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.

7 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA

Na execução da ORU, o Município, enquanto 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**, estas correspondem ao seguinte:

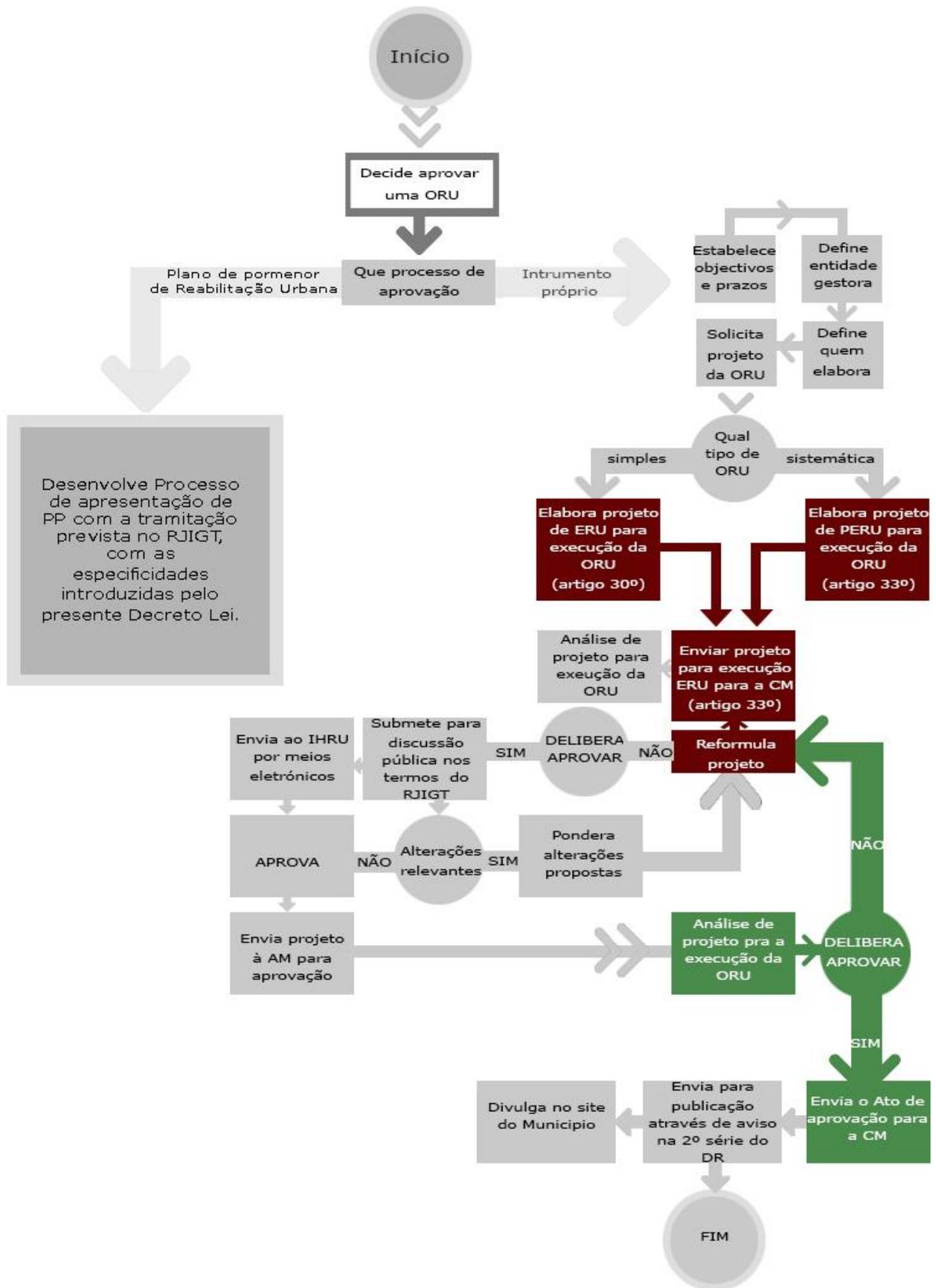
- a. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;
- b. Inspeções e vistorias, nos termos do disposto RJRU;
- c. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do RJRU;
- d. Cobrança de taxas e atribuição de compensações.

No que respeita aos **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 ressarcimento integral das despesas, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas;
- f. Servidões, através da constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação ou ao funcionamento de atividades na zona de intervenção;

- g.** Expropriações, conforme o disposto no Código das Expropriações com as especificidades previstas no regime jurídico de reabilitação urbana, podendo ser expropriados os terrenos, os edifícios ou as frações 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.

8 FLUXOGRAMA DE APROVAÇÃO DA ORU, CONFORME IHRU



VI. CONSIDERAÇÕES 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 Malveira e Venda do Pinheiro.

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 Malveira e Venda do Pinheiro.

VII. REFERÊNCIAS

- Ambiente e transição energética . (18 de Março de 2019). *Plano Nacional de Acção para a Eficiência Energética* . Obtido de Eficiência Energética : <http://www.pnaee.pt/>
- Angência Portuguesa do Ambiente . (16 de Janeiro de 2019). *Agência Portuguesa do Ambiente* . Obtido de <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=160&sub2ref=1021>(consultado
- Câmara Municipal de mafra. (18 de Fevereiro de 2019). *Rota Histórica das Linhas de Torres*. Obtido de Câmara Municipal de Mafra: <http://www.cm-mafra.pt/pt/turismo/rota-historica-das-linhas-de-torres>
- CCDR LVT . (15 de janeiro de 2019) . *PORTUGAL 2020 - Acordo de Parceria 2014-2020*. Obtido de <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/portugal-2020---acordo-de-parceria-2014-2020/8121.htm>
- Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, Câmara Municipal de Mafra . (2015). *Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana / Malveira/Venda do Pinheiro* . Mafra .
- Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, Câmara Municipal de Mafra . (2018). *Alteração de Área de Reabilitação Urbana | Malveira/Venda do Pinheiro* . Mafra .
- Departamento de Urbanismo. Obras Municipais e Ambiente - Câmara Municipal de Mafra. (2015). *Plano Diretor Municipal de Mafra | Revisão - Volume IV | Relatório de Fundamentação*. Mafra.
- Freguesia da Malveira* . (2 de Fevereiro de 2019). Obtido de Portugal torrão natal : <http://portugaltorraonatal.blogspot.com/2011/09/freguesia-de-malveira.html>
- Fundo JESSICA. (11 de fevereiro de 2019). *Financie o seu projeto*. Obtido de JESSICA Holding Fund Portugal: <http://www.fundojessicaportugal.org/>
- Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana . (12 de Abril de 2019). Obtido de Portal da Habitação : <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Nunes, C. A. (2015). *Venda do Pinheiro: Histórias de uma Aldeia* . Venda do Pinheiro : RICSIL - Artes Gráficas .
- S/i. (18 de Abril de 2019). *Malveira* . Obtido de Wikipedia : <https://pt.wikipedia.org/wiki/Malveira>
- Silva, M. F. (século XVIII). *Origens das regiões na Obra de Valdêz*.
- União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça . (14 de Janeiro de 2019). *União de Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça* . Obtido de Arquivo fotográfico : <http://www.uf-malveira-alcainca.pt/cidadao/arquivo-fotografico/malveira>

VIII. ANEXOS