

Ficha técnica:

Câmara Municipal de Mafra

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Bruno Miranda (Urbanista – Diretor de Departamento)

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

Pedro Martins (Arquiteto – Chefe de Divisão)

Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

Sofia Santos (Urbanista – Dirigente da Unidade)

Carina Ribeiro (Arquiteta – Técnica UPOT)

Gabinete de Regeneração Urbana

Diogo Domingos (Arquiteto – Técnico UPOT)

Homero Ferreira (Arquiteto – Técnico UPOT)

Miriam Pombo (Engenheira Civil – Técnica UPOT)

Sara Martins (Arquiteta – Técnica UPOT)

Índice

Índice de figuras	4
Abreviaturas	5
1. ENQUADRAMENTO	6
1.1. Conceito de Reabilitação Urbana	6
1.2. Legislação aplicável	9
1.3 Instrumentos de promoção da reabilitação urbana	12
2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO	15
3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO	20
3.1 Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Mafra	20
3.2 Programa Mafra Requalifica	21
3.3 Objetivos da Estratégia de Reabilitação Urbana de Mafra	26
4. PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO	29
4.1 Prioridade de Intervenção de nível 1	29
1. ARU MAFRA	30
2. ARU ERICEIRA I	32
3. ARU MALVEIRA/VENDA DO PINHEIRO	34
4.1.1 Operações de Reabilitação Urbana em Elaboração	36
4. ARU ERICEIRA II	36
5. ARU SOBREIRO/ACHADA/CAEIROS	38
6. ARU DE CHELEIROS	41
4.2 Prioridade de Intervenção de nível 2	43
1. PICANCEIRA/MANGANCHA	43
2. RIBAMAR/PALHAIS	44
3. CARVOEIRA	45
4. AZUEIRA/LIVRAMENTO	47
5. BARRIL/CHARNECA	48
6. ROUSSADA/TITUARIA	50
7. ENXARA DO BISPO	51
8. GRADIL	52
5. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA	53
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
Bibliografia	57

Índice de figuras

Figura 1- Modelo de Planeamento	16
Figura 2- Variação populacional por unidade territorial (1991-2001)	17
Figura 3- Número de candidaturas ao programa Mafra Requalifica (2016-2020)	24
Figura 4- Comparativo entre o número de candidaturas (2016-2020) e o número de imóveis com necessidade de reabilitação por freguesia (Censos 2011)	24
Figura 5- Adesão ao Programa Mafra Requalifica por tipo de candidatura. ..	25
Figura 6- Distribuição no território e delimitação das ARU do Concelho de Mafra	28
Figura 7- Delimitação da ARU Mafra	30
Figura 8- Delimitação ARU Ericeira I	32
Figura 9- Delimitação ARU Malveira/Venda Do Pinheiro	34
Figura 10- Delimitação da ARU Ericeira II	37
Figura 11- Delimitação da ARU Sobreiro/Achada /Caeiros	39
Figura 12- Delimitação da ARU de Cheleiros	41
Figura 13- Bairro dos Ilhéus, Picanceira	43
Figura 14- Capela de S. João Baptista, Ribamar	44
Figura 15- Capela de Santo António, Carvoeira	45
Figura 16- Igreja de S. Pedro de Grilhões	47
Figura 17- Moinho do Barril	48
Figura 18- Igreja de N ^a Senhora da Paz, Tituaria	50
Figura 19- Igreja Enxara do Bispo	51
Figura 20- Igreja de S. Silvestre, Gradil	52

Abreviaturas

AML	Área Metropolitana de Lisboa
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CCRDLVT	Comissão de Coordenação e desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
DGOTDU	Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
GTL	Gabinete Técnico Local
ICCROM	Centro Internacional de Estudos para a Conservação e Restauro de Bens Culturais
ICOM	International Council of Museums
ICOMOS	International Council on Monuments and Sites
IVA	Imposto sobre Valor Acrescentado
IRS	Imposto sobre o Rendimento Singular
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IFRRU Urbanas	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
INE	Instituto Nacional de Estatística
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PRAUD	Programa de Reabilitação das Áreas Urbanas Degradadas
PROSIURB	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PROT-AML	Plano Regional de Ordenamento do Território- Área Metropolitana de Lisboa
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951.
RECRIA	Regime especial de Comparticipação na reabilitação de Imóveis Arrendados
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas urbanas Antigas
RECRIPH	Regime Especial de comparticipação e Financiamento na Recuperação de prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
SOLARH	Programa de Solidariedade de Apoio à recuperação de Habitação
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

1. ENQUADRAMENTO

1.1. Conceito de Reabilitação Urbana

O conceito de reabilitação tem vindo a sofrer alterações ao longo do tempo, acompanhando o desenvolvimento social e económico e passando a centrar-se menos no objeto arquitetónico e mais no ambiente urbano.

As primeiras discussões acerca do conceito de reabilitação surgem ainda no final do século XIX, por causa do Plano de Haussmann, em Paris, que demoliu parte da zona central da cidade (cerca de 19000 prédios que remontavam ao século III) para dar lugar a um novo urbanismo no início do século XX.

O primeiro documento assinado por vários países que definia critérios de reabilitação foi a Carta de Atenas (1931), particularmente em relação a monumentos, técnicas de conservação e incidindo sobre a necessidade de demolição das construções circundantes como forma de engrandecer o monumento.

No pós-guerra a reflexão sobre a reabilitação centrou-se nos edifícios destruídos e na sua qualidade simbólica e arquitetónica, centrando-se no conceito de renovação urbana.

Em 1964, Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, também conhecida com Carta de Veneza, foi aprovada no II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos. A UNESCO, o Conselho da Europa, o ICCROM e o ICOM, juntamente com 61 países da Europa, América, África, Ásia e Oceânia, trouxeram uma reflexão alargada sobre a necessidade de qualificação e de preservação das envolventes (art. 6.º) considerando que «O monumento é inseparável da história, da qual é testemunho, e também do meio onde está inserido» (art. 7.º).

Na mesma reunião funda-se o ICOMOS.

Em 1972, a Convenção para a Proteção do Património Cultural e Natural da Humanidade, promovida pela UNESCO, alarga significativamente o âmbito do conceito de Património passando a considerar além dos monumentos e sítios também os conjuntos de construções que sejam significativos do ponto de vista da histórico mas também estético, etnológico ou antropológico, os locais de interesse que conjugam obras humanas e naturais e ainda os monumentos e locais de interesse natural que sejam de valor universal pelas suas características estéticas, científicas ou de conservação da natureza. Os 186 países que aderiram a esta convenção, entre os quais Portugal em 1979, comprometem-se “a contribuir para a identificação, proteção, conservação e valorização do património cultural e natural” e a fomentar uma política de proteção do património. É nesta convenção que se instituem os mecanismos para a classificação como Património Mundial.

Em 1975, a Carta Europeia do Património Arquitetónico e a Declaração de Amsterdão para a Conservação Integrada, que decorre de uma iniciativa do Conselho da Europa, sintetiza em 10 pontos os conceitos de Património em todas as suas vertentes, deixando claro que **“O património arquitetónico europeu é formado não apenas pelos nossos monumentos mais importantes mas também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias com tradições no seu ambiente natural ou construído.”**

Alerta, também, que o Património está em perigo, sendo “ameaçado” pela ignorância, pela vetustez, pela degradação sob todas as suas formas e pelo abandono. Um certo urbanismo torna-se destruidor quando as autoridades são exageradamente sensíveis às pressões económicas e às exigências da circulação. A tecnologia contemporânea, mal aplicada, deteriora as estruturas antigas. Os restauros abusivos são nefastos. Finalmente e sobretudo, a especulação financeira e imobiliária tira partido de tudo e aniquila os melhores planos.” É esclarecido que as intervenções modernas não são proibidas nos conjuntos históricos e que a conservação é indutora de qualidade por oposição ao abandono que leva à gentrificação. “A conservação

integrada é o resultado da ação conjugada de técnicas de restauro e da procura das funções apropriadas. A evolução histórica conduziu a que os centros degradados das grandes cidades e, ao mesmo tempo as aldeias abandonadas, se tornassem reservas de alojamento barato. O seu restauro deve ser feito num espírito de justiça social e não deve ser acompanhado do êxodo de todos os habitantes de condição modesta. **A conservação integrada deve ser, por conseguinte, um dos pressupostos importantes do planeamento urbano e regional.** Convém notar que esta conservação integrada não é exclusiva de toda a arquitetura contemporânea em conjuntos antigos, mas esta deverá ter em maior consideração o quadro existente, respeitar as proporções, a forma e a disposição dos volumes, bem como os materiais tradicionais.

A Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada data de 1995, decorre do 1º Encontro Luso Brasileiro de Reabilitação Urbana e estabelece as definições das diferentes intervenções de reabilitação urbana que mais tarde vêm a integrar o vocabulário da DGOTDU bem como da legislação aprovada posteriormente sobre o assunto. Refere-se que, relativamente ao conceito de reabilitação urbana é definido como “ **uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.**”

O conceito de reabilitação urbana foi, portanto, sendo adaptado e alargado às circunstâncias e desenvolvimento das cidades e populações do ponto de vista social, económico e ambiental.

No Guia de Reabilitação Urbana, editado pelo Conselho da Europa em 2004, são referidos os objetivos da reabilitação urbana, a longo prazo, visando a qualidade de vida das populações: “a reabilitação urbana visa elevar a

qualidade das diversas componentes que constituem o espaço urbano nomeadamente a sua estrutura topográfica e cénica, viária, instalações, todos os seus edifícios principais e secundários e características ambientais”.

Os quatro objetivos espaciais a longo prazo são:

- 1. Conservação Integrada do património cultural**
- 2. Direito à habitação**
- 3. Coesão espacial**
- 4. Desenvolvimento sustentável**

1.2. Legislação aplicável

A reconversão urbanística estava prevista desde 1976 na Lei dos Solos, no seu capítulo XI, em casos graves de insuficiência “de infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade”. No entanto a sua aplicação era morosa e difícil, incluía a expropriação e posse administrativa como forma de resolução, não envolvendo os particulares no processo.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, vem reconhecer a reabilitação como uma necessidade e uma prioridade procurando encontrar solução para cinco grandes desafios:

- a) “Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas”

No mesmo ano, o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, vem estabelecer os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, incluindo o conceito de reabilitação urbana, reestruturação urbana e renovação urbana.

A legislação aplicável à reabilitação urbana tem vindo a ser alterada e adequada às exigências económicas e sociais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana foi alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, visando a simplificação de procedimentos. Como forma de agilização dos procedimentos passam a existir dois momentos que podem ser separados temporalmente: a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a Operação de Reabilitação Urbana. No mesmo diploma é criada a figura de unidade de intervenção.

O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabeleceu um regime excecional e temporário de reabilitação urbana, assume no seu preâmbulo a necessidade de medidas temporárias que impulsionem a reabilitação, para fins habitacionais, que não obstante a legislação anterior, ainda ficava bastante aquém dos objetivos. Assim, prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas, imposta à construção nova, assumindo que a reabilitação tem características físicas diferentes e, por isso, nem todas as regras podem ser aplicadas da mesma forma.

Em 2019, ponderados os resultados dos últimos anos, a legislação voltou a ser atualizada em consonância com as necessidades.

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que vem alterar o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (que aprovou a definição do conceito fiscal de prédio devoluto), introduz o conceito de Zona de Pressão Urbanística (ZPU), dando novos mecanismos aos municípios para incentivarem a reabilitação pelos particulares, através da oneração do IMI que passa a poder ser majorado até 12 vezes o seu valor. Por força do mesmo diploma, o procedimento de classificação de imóveis como devolutos passa a ser mais simplificado.

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana sofrem alterações através do Decreto-Lei n.º 66/2019, 21 de maio, que introduz, entre o mais, regras que obrigam os particulares à reabilitação em caso de construções degradadas, introduzindo a figura do arrendamento forçado e estabelecendo o seu procedimento.

Também os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, são atualizados por força da entrada em vigor do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, que revogou o Decreto Regulamentar nº 9/2009.

Entretanto, foi publicado o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável às operações de reabilitação de edifícios ou frações autónomas, e revoga o Decreto-Lei n.º 53/2014, mantendo o objetivo de impulsionar a reabilitação adaptando as regras urbanísticas à realidade do construído, mas indo mais longe e tocando especificamente todas as áreas do projeto e especialidades e alterando a definição das intervenções que são passíveis de serem consideradas reabilitação. Neste diploma é retirado do elenco das operações de reabilitação a construção, mantendo a ampliação, a reconstrução, a alteração e a conservação.

Na sequência deste diploma foram publicadas as Portarias n.ºs 301/2019, 302/2019, 303/2019, 304/2019 e 305/2019, todas de 12 de setembro, que

se referem a adaptações específicas para ações de reabilitação, respetivamente, relativamente a:

- Acessibilidades;
- Situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Fixação de custos-padrão que permitem quantificar o custo das intervenções;
- Requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977 (dispensando, em parte, a aplicação de algumas normas do RGEU)
- Requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes;

Estão assim reguladas as exceções que permitem a reabilitação do edificado sem os constrangimentos legais aplicáveis à construção nova e que, frequentemente, impediam ou tornavam de tal forma onerosa a reabilitação, que se tornava impossível a sua prossecução.

1.3 Instrumentos de promoção da reabilitação urbana

A consciência da necessidade da reabilitação urbana conta já com cerca de 4 décadas em Portugal, tendo em 1985 sido lançado o Programa de Reabilitação Urbana (PRU). Este foi o primeiro Programa Nacional de Apoio à Reabilitação Urbana. Com este programa foram criados os Gabinetes Técnicos Locais (GTL) que apoiavam e orientavam a população e técnicos na reabilitação dos imóveis. Das suas atribuições fazia parte a emissão de pareceres no âmbito do licenciamento e o acompanhamento em obra.

De acordo com os dados recolhidos, cerca de metade dos Municípios que concorreram viram as suas candidaturas rejeitadas, sendo constituídos apenas 34 GTL num universo de 308 municípios.

Em 1988, o PRU foi substituído pelo PRAUD que vigorou até 2008. Este Programa visava a recuperação das áreas urbanas ambientalmente

degradadas e a recuperação do património construído. A maioria dos municípios criaram GTL ao abrigo do PRAUD, Mafra foi um dos 94 concelhos que não tiveram Gabinete Técnico Local.

Em 1994, foi lançado o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais (PROSIURB).

Em 1999, foi lançado o Programa Polis, inspirado no sucesso da Expo 98.

Também através dos quadros comunitários foram criados programas de incentivo à reabilitação para particulares nomeadamente:

- ✓ RECRIA que tinha como objetivo financiar a execução de obras de conservação e beneficiação para recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação;
- ✓ REHABITA direcionado para as Câmaras Municipais para reabilitação das zonas urbanas antigas;
- ✓ RECRIPH especialmente dirigido a prédios em propriedade horizontal anteriores a 1970;
- ✓ SOLARH que tinha como objetivo a criação de condições que permitam estimular a colocação no mercado de inúmeros fogos devolutos propriedade de pessoas coletivas, municípios ou pessoas singulares;
- ✓ URBAN visa promover estratégias inovadoras, que potenciem a regeneração económica e social em zonas urbanas críticas;
- ✓ JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) dirigido especialmente à reabilitação, visando financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas.

No âmbito dos Programas de Apoio Ambiental

- ✓ Programa Life+ 2014-2020, que visa contribuir para o desenvolvimento sustentável e para a concretização dos objetivos e metas da Estratégia Europa 2020;
- ✓ Fundo Português do Carbono;
- ✓ Fundo de Proteção dos Recursos Hídricos,
- ✓ Fundo de Intervenção Ambiental.

Foi lançado em 2020, pelo **Fundo de Intervenção Ambiental**, o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular em edifícios, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios.

Para aumentar a eficiência energética de habitações anteriores a 2006 atribui, nas obras relativas a isolamento térmico ou aquecimento, uma comparticipação de 70% das obras até um montante de 7500€

No âmbito dos incentivos fiscais poder-se-á referir, ainda, o seguinte:

Atualmente o quadro de incentivos fiscais para a reabilitação urbana está vertido no Estatuto dos Benefícios Fiscais que estabelece, para os particulares, para edifícios com mais de 30 anos ou inserido em Área de Reabilitação Urbana, a possibilidade de isenção de IMI e IMT, a dedução em sede de IRS de 30% e até 500€ do valor com obras de reabilitação, bem como a redução das mais valias para 5% na primeira transmissão após a ação de reabilitação ou no arrendamento.

O Código do IVA prevê também a redução do IVA para 6% nas empreitadas de reabilitação de imóveis.

Complementarmente, através do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, também é possível obter o financiamento para operações de reabilitação por particulares com juros mais baixos e condições crédito mais atrativas do que os produtos bancários simples (IFRRU).

No âmbito dos incentivos fiscais, o Município assumiu também como incentivo à reabilitação urbana, nos termos do Decreto Lei nº 159/2006 de 8/08 com a redação dada pelo Decreto Lei nº 67/2019 de 21/05, o compromisso de efetuar o levantamento das edificações devolutas ou em ruínas e proceder à sua majoração do IMI para o triplo, visando assim a reconversão e reabilitação destes imóveis.

2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO

O Concelho de Mafra localiza-se no extremo Ocidental Norte da Área Metropolitana de Lisboa.

Abrange uma área de 292km² e divide-se em 11 freguesias.

A área urbana corresponde apenas a 14% do território. De acordo com o estudo de caracterização do município, elaborado em 2013, a densidade habitacional era de 243 hab/km² sendo significativamente mais baixa que a da restante AML. De acordo com as estimativas do INE em 2018 habitavam neste concelho 84008 pessoas, o que representa um aumento de 7323 em relação aos Censos de 2011 (9,55%) e uma densidade habitacional de 287hab/km², continuando a ser a mais baixa da Área Metropolitana de Lisboa.

O desenvolvimento da rede rodoviária da AML nomeadamente a construção da A8 (Sul-Norte) e A21 (Nascente-Poente) veio alterar as características rurais do Concelho que se mantiveram até ao final do século XX.

As novas vias trouxeram uma maior proximidade com a capital e potenciaram o desenvolvimento do concelho que aumentou significativamente a sua população. De acordo com os Censos de 2011 o Município aumentou em 40% a sua população em 10 anos, sendo o município da Área Metropolitana de Lisboa que mais aumentou a sua população residente.

Em 2008 foi efetuado um estudo, pela Parque Expo, sobre a visão estratégica do Município de Mafra onde foram apontados dois eixos estratégicos de desenvolvimento diretamente relacionados com a rede viária implementada (ver figura 1).

Figura 1- Modelo de Planeamento

Fonte: Visão estratégica para o Concelho de Mafra, Parque EXPO (2008)

Destacam-se como pontos fortes do concelho a aptidão turística e de recreio e lazer devido às características físicas do seu litoral, um enorme património cultural e a paisagem natural e agroflorestal. Na paisagem inclui-se a Tapada de Mafra que é uma das ligações estruturantes do Sistema Ecológico Metropolitano.

A singularidade do conjunto do Real Edifício de Mafra (Palácio, Basílica, Convento, Jardim do Cerco e Tapada) levou à sua inscrição na lista do Património Mundial da UNESCO, em 7 de julho de 2019.

Como Concelho de características rurais, Mafra possui também um conjunto significativo de edificações anteriores a 1951 que, de acordo com os Censos de 2011, representa 12,05% das edificações e corresponde aos núcleos urbanos mais antigos e consolidados.

As construções erigidas até 1980 representam 43,84% das edificações.

De acordo com os mesmos Censos verifica-se que, em 2011, o número de construções que careciam de reparação representava 24,43% do edificado. Uma década depois e tendo em consideração que entre 2011 e 2016 existiu uma crise em todo o setor imobiliário, verifica-se que só após 2016 se começa a assistir a alguma intenção de reabilitação, também, em parte, devido aos incentivos financeiros e fiscais.

Na revisão do PDM de 2015 a estratégia do Município foi repensada com base nos cinco eixos de desenvolvimento identificados no anterior modelo de planeamento, mas face às alterações do território, reduz-se de forma significativa o número de núcleos urbanos e aposta-se claramente na consolidação e qualificação dos que se consideram mais relevantes, nos quais reside a maioria da população do concelho, de acordo com os Censos de 2011, visando uma reorientação dos seus principais investimentos.

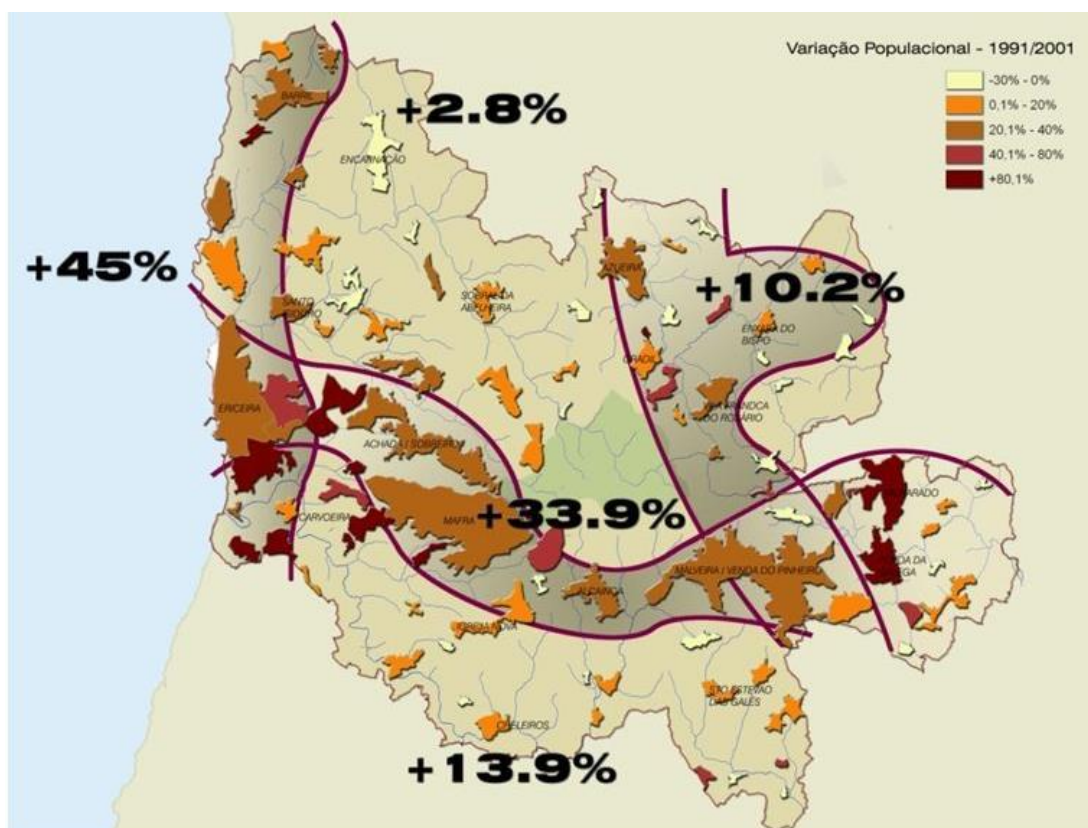


Figura 2- Variação populacional por unidade territorial (1991-2001)

Fonte: Relatório de fundamentação da Revisão do PDM

Descrevem-se, face à relevância para a definição da estratégia de reabilitação, as opções estratégicas inscritas no Plano Diretor Municipal:

1. Fachada Atlântica:

- Contenção da expansão urbana;
- Intensificação da dimensão turística da Ericeira, com a reserva de espaço para acolhimento de novas infraestruturas nos aglomerados principais (nível I e II);
- Restrição da ocupação do litoral aos núcleos urbanos existentes.

2. Eixo da N8/Enxara

- Promoção de áreas vocacionadas para a atividade agroalimentar e logística, com adequação de novas infraestruturas.

3. Área Rural Norte

- Aumento da área florestada, nomeadamente enquanto florestas de conservação e sumidouro de CO₂;
- Reservar espaço para desenvolvimento de indústria de eventos e de turismo, associado ao espaço rural;
- Reservar espaço canal para a possibilidade de prolongamento da CRIMA, entre Sobral da Abelheira e Azueira/Livramento;
- Expansão da área ocupada pela agricultura biológica.

4. Área Rural Sul

- Aumento da área florestada, nomeadamente enquanto florestas de conservação e sumidouro de CO₂;
- Reserva de espaço para desenvolvimento de indústrias de eventos e de turismo, associado ao espaço rural;
- Expansão da área ocupada pela agricultura biológica;
- Reserva de espaço canal, caso seja entendimento das Estradas de Portugal, para ligação da variante à EN9/ligação à VIAM, entre Pêro Pinheiro (Sintra), via Cheleiros com ligação à A21 no nó, a criar, junto a Igreja Nova.

5. Corredor Urbano Central

- Remate da malha urbana, nas áreas de maior densidade com projetos habitacionais ou de descompressão (espaços verdes, Espaço Público;
- Programação de áreas de acolhimento de atividades económicas e realocização de unidades dispersas;
- Consolidação do contínuo urbano entre Mafra e Ericeira, com a implementação de um IGT (Plano de Urbanização);
- Reserva de um espaço canal junto ao canal ferroviário, face às intenções da REFER em duplicar e eletrificar a linha Oeste, com enfoque na Estação da Malveira;
- Requalificação do Centro Histórico de Mafra, através de um Plano de Salvaguarda ao Convento;
- Criação e requalificação das áreas de acolhimento industrial e logístico.

Foi também aprovado o Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que identificou o Corredor Urbano Central, abrangendo 4 freguesias: Ericeira, Mafra, União de Freguesias de Malveira e Alcaínça e União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés. De acordo com os dados constantes do referido programa este corredor abrange uma área correspondente a 28% do concelho, mas estas freguesias são as zonas com maior densidade habitacional, representando 56% da população do concelho. Assim, foi justificada a pertinência de aplicação de um modelo de desenvolvimento com vista à consolidação deste corredor urbano.

Apoiado neste programa foi, depois, estabelecido, para a mesma área, o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) cujos objetivos assentam em:

- Fomento do investimento;
- Desenvolvimento das atividades económicas.

3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

A visão:

Território qualificado, com forte identidade cultural e patrimonial, coeso, economicamente dinâmico e atrativo para viver, trabalhar e visitar.

A missão:

Promover a boa qualidade estética do edificado, preservando e valorizando a história e identidade dos locais, potenciar a coesão do território e a qualidade de vida.

3.1 Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Mafra

De acordo com o PROT-AML, o Concelho de Mafra, sendo parte integrante da área Metropolitana de Lisboa, foi incluído no processo de requalificação e revitalização das áreas suburbanas estabelecido no PROT-AML.

O PARU foi desenvolvido no âmbito do PEDU, sendo parte integrante da sua estratégia, e visa o fomento do investimento e o desenvolvimento das atividades económicas dentro das ARU que integram o Corredor Urbano Central.

Apoiado neste Corredor Urbano Central foram delimitadas as ARU de:

- Ericeira I;
- Ericeira II;
- Sobreiro/Achada/Caeiros;
- Mafra; e
- Malveira/Venda do Pinheiro.

Numa perspetiva de alargamento desta estratégia foi delimitada em 2020 a ARU de Cheleiros.

A delimitação das ARU e a aprovação das respetivas ORU pretendem contribuir para o objetivo maior de coesão territorial, através da revitalização sustentável dos aglomerados urbanos recorrendo à requalificação do espaço público, a reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído, contribuindo para a identidade das populações e coesão social e a promoção dos espaços dedicados ao turismo cultura e lazer, visando a promoção do concelho enquanto destino turístico.

3.2 Programa Mafra Requalifica

Paralelamente e complementarmente à delimitação das ARU e à aprovação das respetivas ORU, foi criado pelo Município um Programa de Regeneração Urbana, denominado **Mafra Requalifica**, que é aplicável à totalidade do concelho e dispõe neste momento de 15 medidas de apoio à reabilitação urbana, sendo que destas, apenas 3 são exclusivas para as ARU, uma vez que se referem a medidas fiscais que o município entendeu serem pertinentes para a prossecução dos seus objetivos.

A primeira medida do Programa foi a criação do Gabinete de Regeneração Urbana onde é efetuada a apreciação e o acompanhamento dos processos de reabilitação urbana, num sistema de proximidade e colaboração com os particulares, com o objetivo de encontrar as melhores soluções na reabilitação das suas edificações e fornecer acompanhamento às iniciativas privadas visando a obtenção de soluções integradas com a revitalização e reabilitação do espaço público. O Gabinete de Regeneração Urbana presta esclarecimentos, apoio à instrução e faz a apreciação técnica e o acompanhamento das candidaturas ao Programa Mafra Requalifica.

As medidas têm objetivos específicos de incentivo financeiro e fiscal.

1. Incentivo à reabilitação de fachadas para edifícios com licença de utilização com mais de 10 anos ou anteriores a 1951 é atribuída a comparticipação de:

- ✓ 6€/m² da área da fachada principal das edificações unifamiliares
- ✓ 9€/m² da fachada principal das edificações multifamiliares ou edifícios pertencentes a pessoas coletivas de direito público, ou de utilidade pública administrativa, associações culturais, desportivas, recreativas, ou com fins sociais ou religiosos, desde que as obras respeitem a edificações que se destinem à realização dos correspondentes fins estatutários.

A área a beneficiar é determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo a área dos vãos de janelas e portas, sendo o apoio concedido somente após a recuperação da totalidade das fachadas dos imóveis;

2. Incentivo à reabilitação de muros de alvenaria licenciados com mais de 10 anos sendo atribuída a comparticipação de 3€/ml.

3. Isenção de taxas de licenciamento de alteração de cor das fachadas, sendo o licenciamento apreciado no Gabinete de Regeneração Urbana.

4. Incentivo à substituição de telhados para imóveis com mais de 30 anos e afetos à habitação própria permanente, para reposição de telha cerâmica ou para as coberturas em fibrocimento ou similares, mediante apreciação técnica, no valor de 6€/m² da área coberta.

5. Isenção de taxas pela ocupação de via pública e de procedimentos administrativos para reabilitação das fachadas e telhados.

6. Redução de taxas urbanísticas na apresentação de processos de licenciamento de obras particulares de reabilitação.

7. Gabinete de Regeneração Urbana procede ao acompanhamento e aconselhamento na instrução e tramitação de procedimentos de licenciamento de obras particulares de reabilitação.

8. Descontos nos materiais de construção nas lojas parceiras do Programa.

- 9. Redução do IVA para 6%** para imóveis em ARU nos termos do Código do IVA
- 10. Financiamento com condições especiais na Caixa de Crédito Agrícola de Mafra** através de protocolo celebrado com a instituição financeira.
- 11. Financiamento do IFRRU**, cabendo à Câmara Municipal a emissão de parecer nas operações de reabilitação integral de imóveis particulares situados dentro das ARU.
- 12. Isenção do IMI** para imóveis com mais de 30 anos ou situados dentro das ARU que cumpram os critérios estabelecidos no art. 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- 13. Isenção do IMT** para imóveis com mais de 30 anos ou situados dentro das ARU que cumpram os critérios estabelecidos no art. 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- 14. Dedução em IRS e Mais Valias para imóveis situados em ARU** que cumpram os critérios estabelecidos no art. 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- 15. Redução das taxas de vistoria em 50% para as vistorias** para determinação do estado de conservação com o objetivo de beneficiarem dos incentivos fiscais.

O Programa tem, então, como objetivos:

- Incentivar a renovação e conservação urbana;
- Apoiar a reabilitação e reconversão do edificado.

No âmbito da monitorização do Programa Mafra Requalifica verificou-se que a vitalidade do Corredor Urbano Central, em termos de reabilitação, é muito forte, mas, atualmente, verifica-se que também relativamente a zonas mais afastadas deste eixo começa a manifestar-se o interesse pela reabilitação, nomeadamente por parte dos novos habitantes que procuram as localidades de baixa densidade, mas com forte identidade, para residir.

O Programa, implementado em 2016, tem vindo a ter uma adesão sólida e progressiva que valida a estratégia preconizada conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

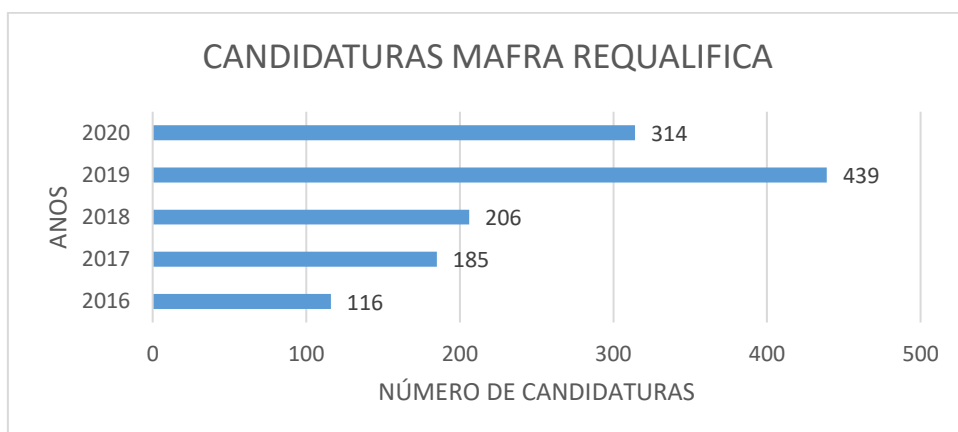


Figura 3- Número de candidaturas ao programa Mafra Requalifica (2016-2020)

Analisado o número de candidaturas por freguesia, face ao número de edifícios aferidos nos Censos de 2011, verifica-se que as percentagens de reabilitação ainda são relativamente baixas face ao total de imóveis com necessidade de reabilitação, principalmente nas freguesias fora do corredor urbano central.

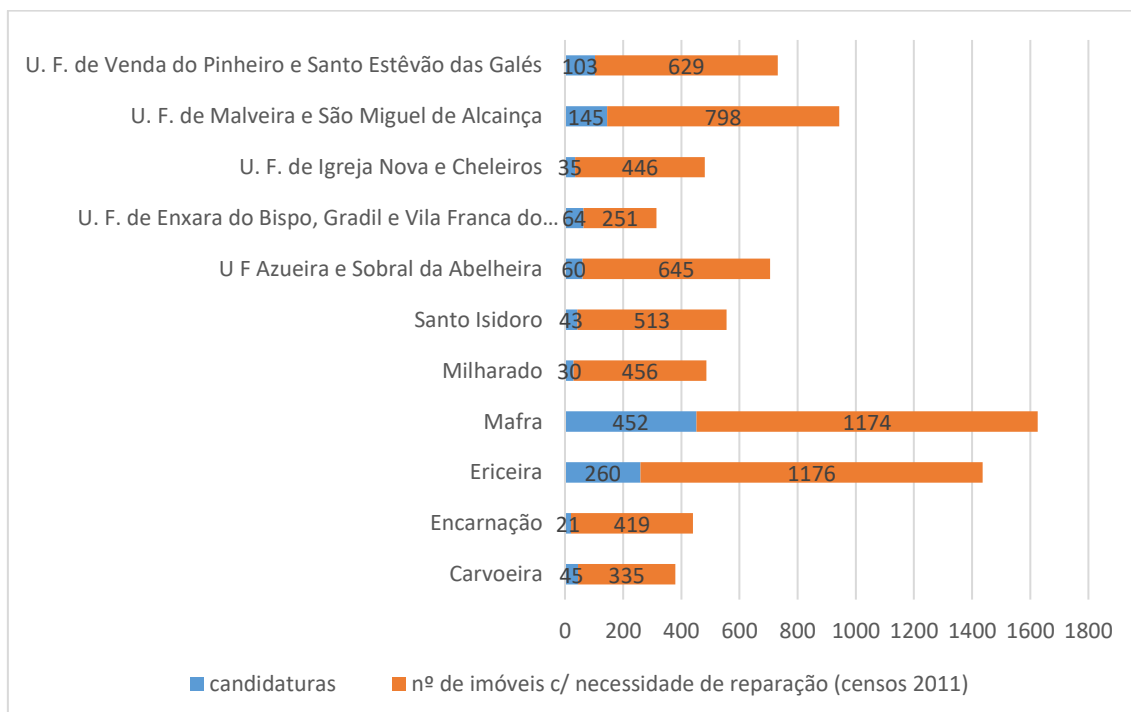


Figura 4- Comparativo entre o número de candidaturas (2016-2020) e o número de imóveis com necessidade de reabilitação por freguesia (Censos 2011)

Verifica-se que as percentagens de reabilitação através do Programa variam entre os 5% na Freguesia da Encarnação e os 38% na Freguesia de Mafra em função das necessidades de reparação aferidas nos Censos de 2011.

Verifica-se, também, que das candidaturas efetuadas até ao final de 2020 a percentagem de intervenções dentro das ARU se situa nos 41,51% do total das candidaturas.

Da análise da adesão às medidas, verifica-se que o apoio à pintura de fachadas é a medida mais popular, de forma destacada, seguida da isenção de taxas pela ocupação de via pública e do apoio à pintura dos muros, uma vez que são medidas complementares.

Podemos também destacar a redução do IVA para 6% que, sendo aplicável apenas em ARU, é uma medida solicitada em 38% dos casos de reabilitação nas áreas delimitadas.

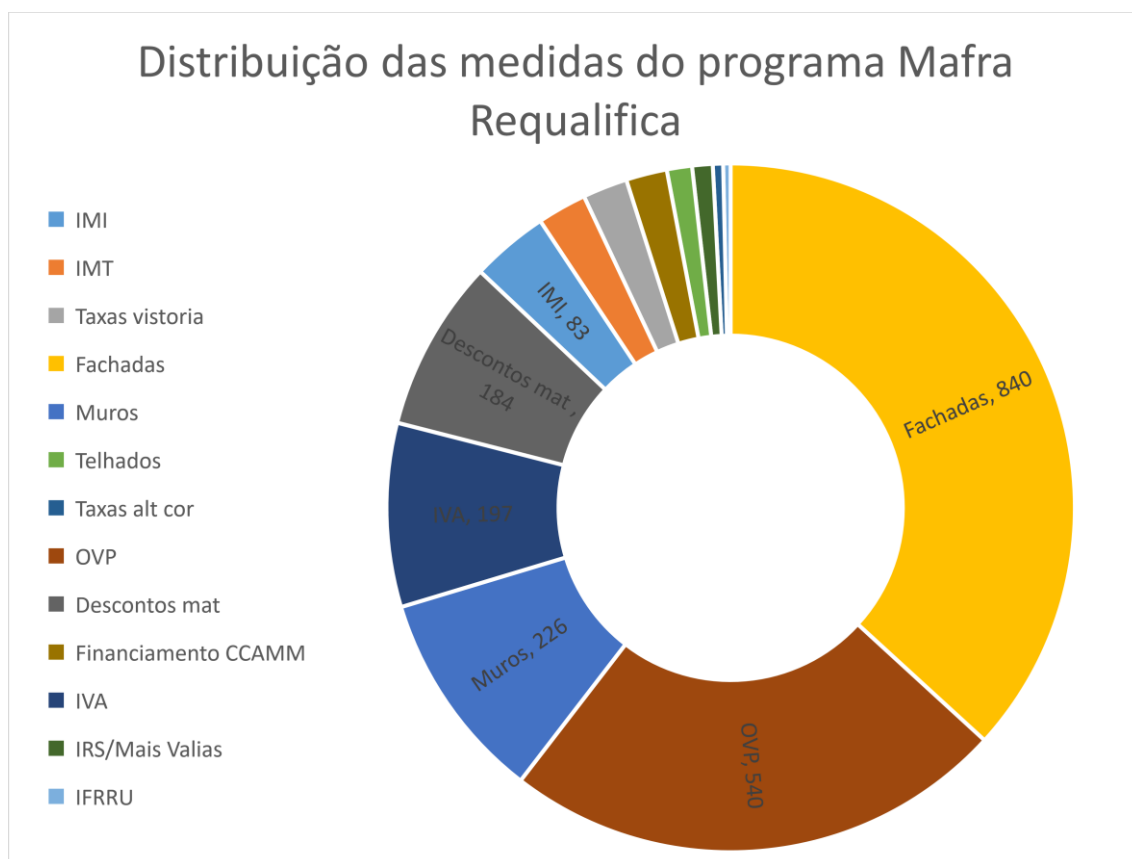


Figura 5- Adesão ao Programa Mafra Requalifica por tipo de candidatura.

Complementarmente ao incentivo financeiro e fiscal preconizado pelo Programa, o Gabinete de Regeneração Urbana procede também ao incentivo à reabilitação por via do estipulado no art. 2º do Decreto-Lei nº 159/2006, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 67/2019, fazendo o levantamento e proposta de majoração do IMI, para o triplo, nos imóveis que se encontram devolutos e/ou em ruínas.

O Programa Mafra Requalifica tem vindo sofrer um processo evolutivo tendo começado em 2016 apenas com 10 medidas e tem vindo a crescer em número de medidas e em aproximação às necessidades de reabilitação que se vão observando do contato direto com a população.

Assim, não se descarta a possibilidade de, nos próximos anos, fruto da monitorização do Programa, se acrescentar ou substituir medidas de incentivo, nomeadamente na área da eficiência energética que tem vindo, cada vez mais, a ser solicitada pelos munícipes.

3.3 Objetivos da Estratégia de Reabilitação Urbana de Mafra

A reabilitação assume-se, também, como incentivo à ocupação residencial e turística dos aglomerados mais afastados do corredor urbano central e apresenta-se como uma oportunidade de reforçar e garantir a identidade dos locais, promovendo a inclusão social e cultural, a dinamização económica dos lugares e a qualidade de vida.

A proximidade a Lisboa, através da A8, continua a ser um eixo importante de atratividade para residência permanente, pelo que se considerou importante que a identidade destes locais não se perca com os novos habitantes e seja reforçada por ações de reabilitação do edificado e espaço público.

A reabilitação das aldeias históricas do Município, nomeadamente as antigas e atuais sedes de freguesia, cuja história e identidade podem ser valorizadas quer no sentido da habitação permanente, quer no sentido turístico, dado que possuem muitos imóveis classificados e identificados de valor patrimonial.

A vocação turística do concelho tem-se valorizado sobretudo na sua relação com o mar, levando ao desenvolvimento de localidades como a Ericeira, Fonte Boa da Brincosa, Ribamar, Baleia e Barril.

Pretende-se com esta abordagem tornar atrativo, em complementaridade com o Real Palácio de Mafra, um tipo de turismo mais voltado para a paisagem e a cultura, complementando a oferta já existente.

Assim, foi analisado o território de forma sumária, relativamente ao edificado, valor patrimonial, paisagem e condições do espaço público, no sentido de avaliar os aglomerados populacionais que possam suscitar maior interesse e que, mediante a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, se tornem mais atrativos quer para os residentes quer para potenciais interessados, designadamente operadores turísticos.

As propostas de delimitação de ARU foram abordadas em duas vertentes:

- As situações de expansão urbana e forte pressão urbanística com necessidade de intervenção no espaço público (Fachada Atlântica e Corredor Urbano Central);
- Situações de interesse histórico, cultural e identitário que devem ser promovidas através de intervenções no espaço público com vista à atratividade do território e à valorização da paisagem (áreas Rurais Sul e Norte e Eixo A8/Enxara).

Deste estudo do território e suas potencialidades, resultou a identificação da necessidade de delimitação das seguintes ARU, sendo que destas apenas a ARU de Cheleiros já se encontra delimitada:

1. Cheleiros
2. Carvoeira
3. Gradil
4. Picanceira/Mangancha
5. Ribamar/Palhais
6. Barril/Charneca
7. Azueira/Livramento
8. Roussada/Tituaria
9. Enxara do Bispo

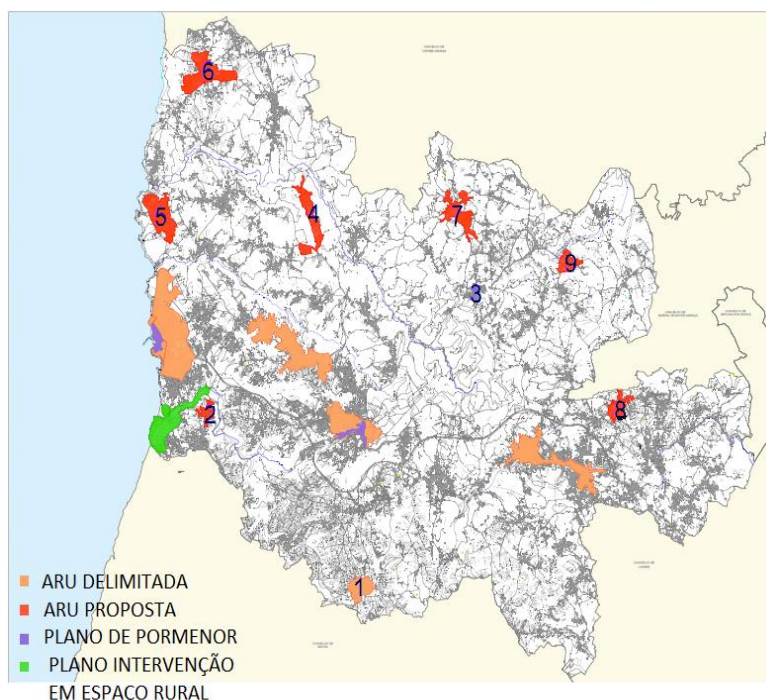


Figura 6- Distribuição no território e delimitação das ARU do Concelho de Mafra

Estabelece-se, assim, no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Mafra, uma estratégia alargada de reabilitação, que complementa a estratégia implícita nas ações já tomadas, e que tem por **objetivos**:

1. **Reforço das centralidades urbanas** através da qualificação dos espaços urbanos desqualificados, possibilitando, além do mais, a atração de serviços e atividades económicas. Esta qualificação implicará o tratamento e arranjo dos espaços públicos, designadamente, a melhoria dos pavimentos, a reformulação do perfil de arruamentos e passeios, a organização de estacionamento e a criação de uma rede de circulação pedonal e ciclável, interligada com a malha urbana envolvente.
2. **Criação de circuitos pedonais e cicláveis** possibilitando a ligação entre localidades próximas sem recurso a veículo automóvel e dinamizando os percursos culturais e naturais já existentes, potenciando a oferta turística também nas zonas afastadas do mar.

3. **Requalificação das linhas de água** localizadas em meio urbano assegurando que estas passem a ser elementos unificadores do espaço público urbano e elementos estruturantes dos percursos e aglutinantes do espaço urbano, contribuindo para a qualidade de vida e da paisagem.
4. **Valorização do património histórico** através da requalificação dos espaços envolventes e dos percursos, dinamizando a cultura e a economia local.
5. **Reabilitação do edificado** através do Programa Mafra Requalifica.
6. **Melhoria da rede viária** através de intervenções complementares à rede existente, especialmente nas zonas de maior pressão urbanística.

4. PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO

4.1 Prioridade de Intervenção de nível 1

Conforme mencionado no capítulo 3, após a execução do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Mafra e tendo sido identificado como prioritário o eixo urbano Ericeira- Mafra- Venda do Pinheiro, foram delimitadas e desenvolvidas as respetivas ARU. No momento já foram publicadas as Operações de Reabilitação Urbana de Ericeira I, Mafra e Malveira/Venda do Pinheiro, sob a modalidade de sistemática através de instrumento próprio, todas com uma vigência de 15 anos.

As intervenções no espaço público previstas nestes instrumentos encontram-se praticamente concluídas nas 3 ARU.

Para estas três ORU a metodologia de trabalho consistiu no levantamento exaustivo dos imóveis construídos e respetivo estado de conservação e edifícios de interesse patrimonial, levando depois à análise e proposta de intervenção no espaço público em função deste levantamento.

1. ARU MAFRA

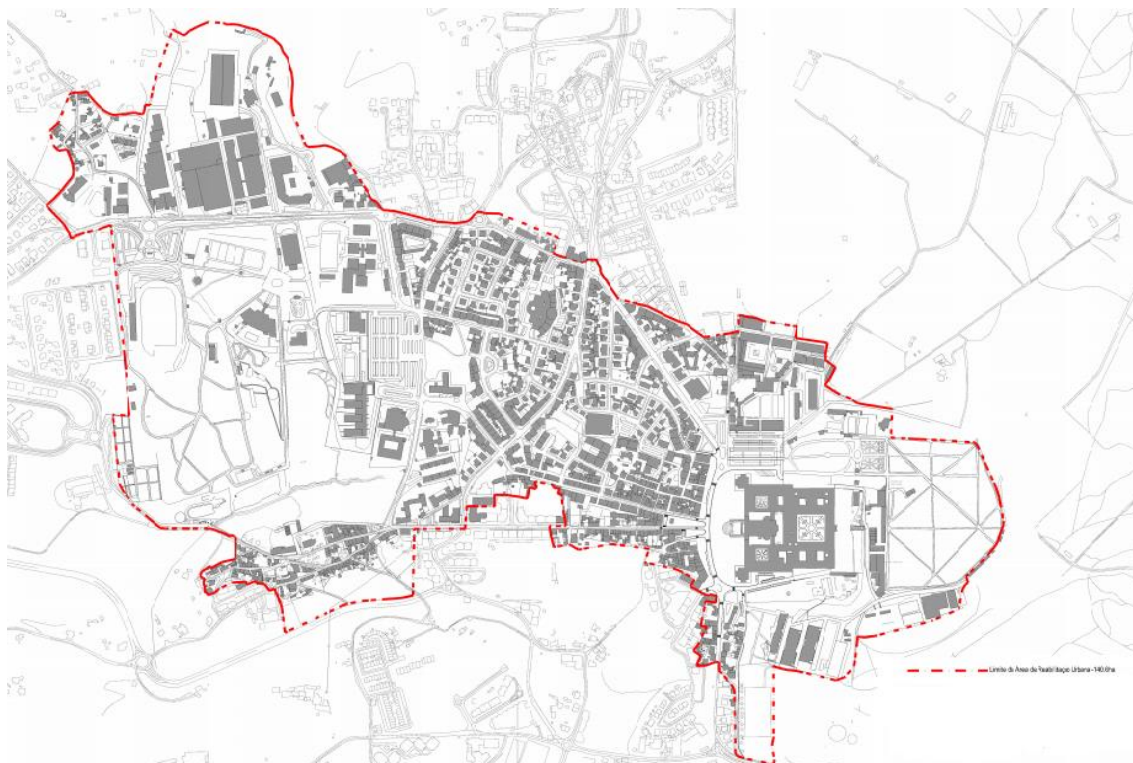


Figura 7- Delimitação da ARU Mafra

Aprovação e Publicação

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Mafra, na sessão ordinária de 10 de setembro de 2015, e publicada no Diário da República através do Aviso n.º 11675/2015, de 13 de outubro.

Objetivos

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

- **A qualificação do espaço urbano** em termos ambientais e paisagísticos, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- **A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído**, em espaço urbano, garantindo a resiliência integrada das ARU, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;
- **Afirmar os valores patrimoniais**, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- **A promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra como destino turístico com oferta diversificada.

Modelo de gestão e execução da ORU

Município de Mafra

Financiamento

- FEDER,
- Fundo de Coesão,
- FSE,
- FEADER
- FEAMP
- PRR2030
- ERL2030

Prazo

15 anos

2. ARU ERICEIRA I

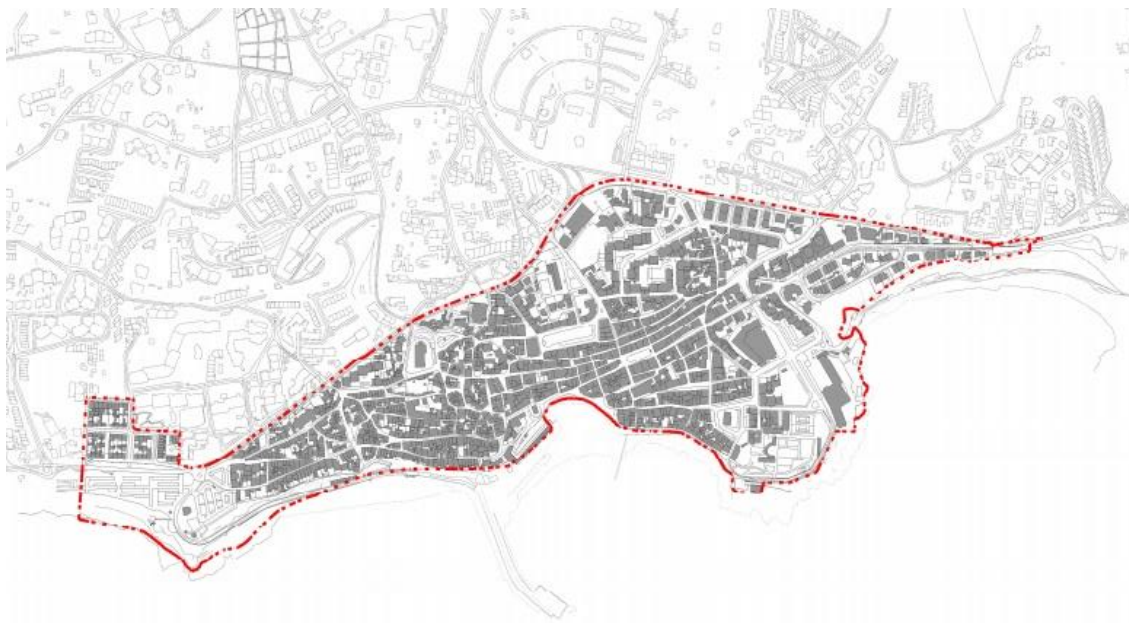


Figura 8- Delimitação ARU Ericeira I

Aprovação e Publicação

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Mafra, na sessão ordinária de 10 de setembro de 2015, e publicada no Diário da República através do Aviso n.º 11676/2015, de 13 de outubro.

Objetivos

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

- **A qualificação do espaço urbano** em termos ambientais e paisagísticos, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- **A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído**, em espaço urbano, garantindo a resiliência integrada das ARU, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;
- **Afirmar os valores patrimoniais**, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- **A promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra como destino turístico com oferta diversificada.

Modelo de gestão e execução da ORU

Município de Mafra

Financiamento

- FEDER,
- Fundo de Coesão,
- FSE,
- FEADER
- FEAMP
- PRR2030
- ERL2030

Prazo

15 anos

3. ARU MALVEIRA/VENDA DO PINHEIRO



Figura 9- Delimitação ARU Malveira/Venda Do Pinheiro

Aprovação e Publicação

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Mafra, na sessão ordinária de 27 de setembro de 2018, e publicada no Diário da República através do Aviso n.º 14304/2018, de 8 de outubro.

Objetivos

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

- **A qualificação do espaço urbano** em termos ambientais e paisagísticos, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- **A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído**, em espaço urbano, garantindo a resiliência integrada das ARU, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;
- **Afirmar os valores patrimoniais**, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- **A promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra como destino turístico com oferta diversificada.

Modelo de gestão e execução da ORU

Município de Mafra

Financiamento

- FEDER,
- Fundo de Coesão,
- FSE,
- FEADER
- FEAMP
- PRR2030
- ERL2030

Prazo

15 anos

4.1.1 Operações de Reabilitação Urbana em Elaboração

Encontram-se em elaboração as Operações de Reabilitação Urbana de Ericeira II e Sobreiro/Achada/Caeiros.

Estas ARU foram delimitadas em 2018 pelo que, nos termos do art. 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, as correspondentes ORU deverão ser aprovadas e publicadas em 2021.

4. ARU ERICEIRA II

Relativamente à ORU da Ericeira, em elaboração, sendo uma zona de expansão com grande pressão urbanística e com espaços intersticiais, considerou-se uma abordagem mais focada no espaço público através de áreas de intervenção delimitadas.

Delimitaram-se dois grandes eixos de atuação: as acessibilidades e o espaço verde.

Assim, relativamente às acessibilidades foi efetuada uma análise aos principais eixos viários e concluiu-se que a existência de múltiplos loteamentos, que foram sendo executados ao longo dos últimos 50 anos e que têm provocado inúmeros impasses, uma profunda descontinuidade viária e a sobrecarga da estrutura viária secundária. Por outro lado, a Ericeira é atravessada por 5 ribeiras que provocam interrupções, quer nas áreas construídas quer na rede viária, pelo que o tratamento e inserção destas como potenciais áreas verdes e de lazer, no ambiente urbano, é uma prioridade com o objetivo da coesão do tecido urbano bem como para promoção da mobilidade e da qualidade de vida.



Figura 10- Delimitação da ARU Ericeira II

Aprovação e Publicação

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Mafra, na sessão extraordinária de 27 de dezembro de 2018, e publicada no Diário da República através do Aviso n.º 1266/2019, de 21 de janeiro.

Objetivos

- A **revitalização dos aglomerados urbanos**, recorrendo à **qualificação do espaço público e do ambiente urbano**, através da modernização das suas infraestruturas, reestruturação viária e criação de estacionamento em articulação com os transportes públicos, numa intervenção conjunta que visa a obtenção de um espaço público de qualidade e de um ambiente urbano saudável e descontaminado, contribuindo para a redução de emissões de carbono;
- A **qualificação do espaço urbano em termos ambientais e paisagísticos**, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído, em espaço urbano, garantindo a **resiliência integrada das ARU**, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;

- **Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos** como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- A **promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra **como destino turístico com oferta diversificada**.

Modelo de gestão e execução da ORU

Município de Mafra

Financiamento

- FEDER,
- Fundo de Coesão,
- FSE,
- FEADER
- FEAMP
- PRR2030
- ERL2030

Prazo

15 anos

5. ARU SOBREIRO/ACHADA/CAEIROS

Na ARU do Sobreiro/Achada/Caeiros identificou-se como principal eixo de atuação a requalificação das vias existentes e a execução de pequenos troços de ligação que permitam a esta conurbação a necessária mobilidade sem passar pela estrada nacional. Porque se trata de aldeias características com elevado valor patrimonial, com um edificado maioritariamente anterior a 1951, a necessidade de reabilitação é significativa, tanto nos imóveis privados como no espaço público. A metodologia utilizada na elaboração da ORU consiste no levantamento do edificado e análise do espaço público, com posterior proposta de alteração de pavimentos, com criação de

estacionamentos e circulação visando a valorização dos edifícios de interesse, a coesão do tecido urbano e a dinamização económica.

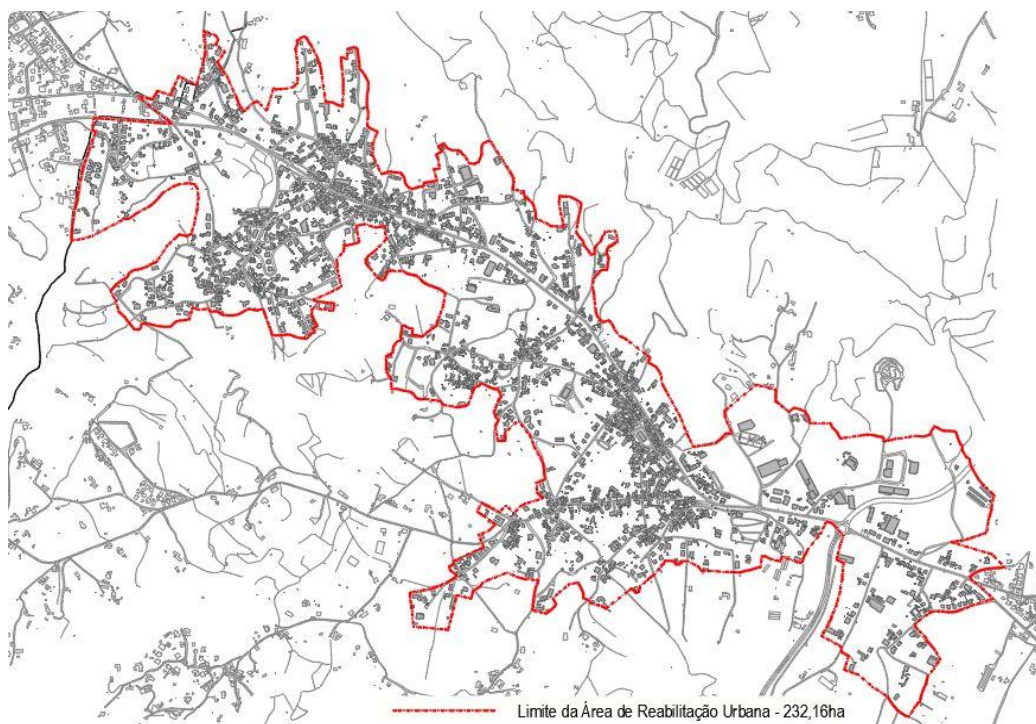


Figura 11- Delimitação da ARU Sobreiro/Achada /Caeiros

Aprovação e Publicação

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Mafra, na sessão ordinária de 12 de abril de 2018, e publicada no Diário da República através do Aviso n.º 6338/2018, de 14 de maio.

Objetivos

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

- A **qualificação do espaço urbano em termos ambientais e paisagísticos**, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído, em espaço urbano, garantindo a **resiliência integrada das ARU**, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;
- **Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos** como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- A **promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra **como destino turístico com oferta diversificada**.

Modelo de gestão e execução da ORU

Município de Mafra

Financiamento

- FEDER,
- Fundo de Coesão,
- FSE,
- FEADER
- FEAMP
- PRR2030
- ERL2030

Prazo

15 anos

6. ARU DE CHELEIROS

A ARU de Cheleiros foi delimitada em 2020 e tem como característica incidir sobre uma área com um enorme interesse histórico a potenciar bem como uma forte ligação ao Rio Lizandro, que se pretende enaltecer, favorecendo o cicloturismo e os percursos históricos que fazem parte da oferta turística do Concelho.

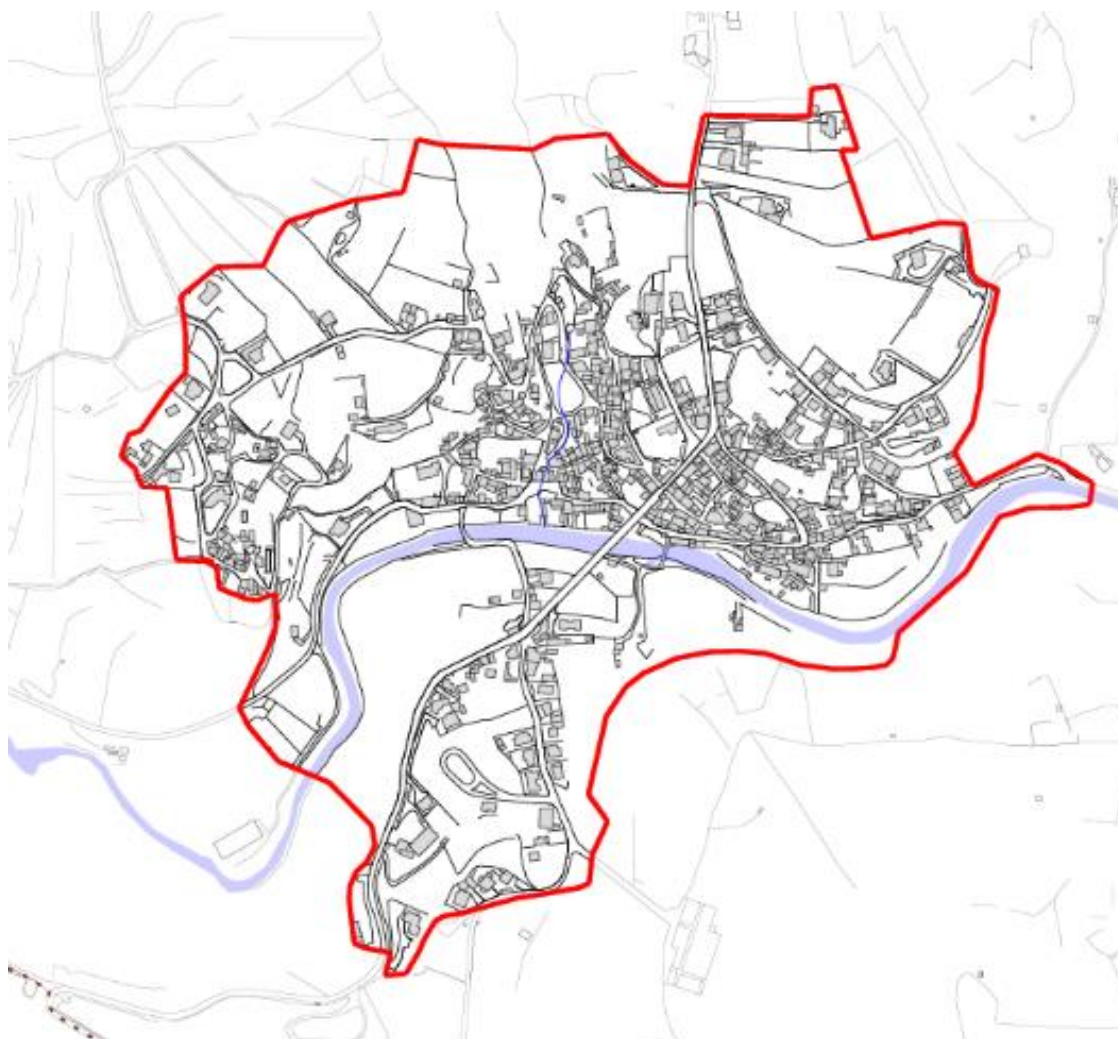


Figura 12- Delimitação da ARU de Cheleiros

Aprovação e Publicação

A delimitação da ARU foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Mafra, na sessão ordinária de 27 de fevereiro de 2020, e publicada no Diário da República através do Aviso n.º 6320/2020, de 15 de abril.

Objetivos

- A **revitalização dos aglomerados urbanos**, recorrendo à **qualificação do espaço público e do ambiente urbano**, através da modernização das suas infraestruturas, reestruturação viária e criação de estacionamento em articulação com os transportes públicos, numa intervenção conjunta que visa a obtenção de um espaço público de qualidade e de um ambiente urbano saudável e descontaminado, contribuindo para a redução de emissões de carbono;
- A **qualificação do espaço urbano em termos ambientais e paisagísticos**, assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- A reabilitação, regeneração física e reconversão do património construído, em espaço urbano, garantindo a **resiliência integrada das ARU**, assegurando a diversidade sociocultural, o desenvolvimento económico e a criação de novo emprego nos tecidos urbanos existentes;
- **Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos** como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- A **promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer**, em complementaridade com as funções da área a reabilitar, desenvolvendo de forma integrada o concelho de Mafra **como destino turístico com oferta diversificada**.

Modelo de gestão e execução da ORU

Município de Mafra

Financiamento

- FEDER,
- Fundo de Coesão,
- FSE,
- FEADER
- FEAMP

- PRR2030
- ERL2030

Prazo

15 anos

4.2 Prioridade de Intervenção de nível 2

Prevê-se a delimitação de novas ARU, sendo a prioridade definida em função da necessidade relativa à pressão urbanística ou à necessidade de reabilitação do espaço público.

Assim, programa-se a delimitação das seguintes ARU e ORU, na modalidade de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, com um horizonte temporal de 15 anos:

1. PICANCEIRA/MANGANCHA



Figura 13- Bairro dos Ilhéus, Picanceira

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais eixos estruturantes, bem como valorização de áreas livres;
- ✓ Reforço do núcleo tradicional, conferindo-lhe atratividade e dinâmicas sociais e económicas, potenciando o carácter único e identitário;
- ✓ Qualificação dos recursos culturais, patrimoniais e naturais para disfruto da população e como produtos turísticos para visitantes;
- ✓ Melhoria do espaço público criando condições para a mobilidade suave e estadia no espaço público, através de redes de percursos pedonais de ligação entre centralidades e que promovam a prática desportiva informal;
- ✓ Promoção de Modos Suaves criando percursos pedonais e cicláveis;
- ✓ Promoção da reabilitação dos edifícios notáveis da Picanceira potenciando espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções de habitação;
- ✓ Apoio à reconversão da AUGI do Casal da Mangancha bem como incentivo à reabilitação das construções existentes e a execução da rede viária secundária já prevista.

2. RIBAMAR/PALHAIS



Figura 14- Capela de S. João Baptista, Ribamar

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Eixos estruturantes, bem como valorização de áreas livres;
- ✓ Reabilitação do núcleo central, com avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local e da integração social e cultural;
- ✓ Articulação com os projetos de Valorização do Rio Safarujo e passeio pedonal e ciclável;
- ✓ Intervenção estratégica para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente ao centro através da sua requalificação assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- ✓ Promoção de Modos Suaves criando percursos pedonais e cicláveis;
- ✓ Reabilitação do edificado;
- ✓ Reforço da rede viária secundária.

3. CARVOEIRA



Figura 15- Capela de Santo António, Carvoeira

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais largos, praças e vias estruturantes;
- ✓ Reabilitação e valorização de monumentos e outros elementos identitários, nomeadamente fontes, chafarizes, pelourinho ou outros;
- ✓ Reforço do núcleo central conferindo-lhe atratividade e dinâmicas sociais e económicas, potenciando o carácter único e identitário;
- ✓ Qualificação dos recursos culturais, patrimoniais e naturais para disfruto da população e como produtos turísticos para visitantes;
- ✓ Avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Melhoria das condições de mobilidade;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais;
- ✓ Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade, em pequenos percursos pedonais e cicláveis em articulação com os projetos de Valorização do Rio Lizandro;
- ✓ Reabilitação do Edificado;
- ✓ Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções de habitação.

4. AZUEIRA/LIVRAMENTO



Figura 16- Igreja de S. Pedro de Grilhões

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais largos, praças e vias estruturantes;
- ✓ Reabilitação e valorização de monumentos e outros elementos identitários, nomeadamente fontes, chafarizes, Pelourinho ou outros;
- ✓ Reforço o núcleo central conferindo-lhe atratividade e dinâmicas sociais e económicas, potenciando o carácter único e identitário;
- ✓ Qualificação dos recursos culturais, patrimoniais e naturais como produtos turísticos para disfruto da população e como produtos turísticos para visitantes;

- ✓ Avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Melhoria das condições de mobilidade;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais;
- ✓ Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade, em pequenos percursos pedonais e cicláveis;
- ✓ Reabilitação do Edificado;
- ✓ Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções de habitar.

5. BARRIL/CHARNECA



Figura 17- Moinho do Barril

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais largos e eixos estruturantes, bem como valorização de áreas livres;
- ✓ Reabilitação do núcleo central, com avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local e da integração social e cultural;
- ✓ Articulação com os projetos de Valorização do Rio Safarujo e passeio pedonal e ciclável;
- ✓ Intervenção estratégica para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente ao centro através da sua requalificação assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- ✓ Promoção de Modos Suaves criando percursos pedonais e cicláveis entre localidades;
- ✓ Reabilitação do edificado;
- ✓ Reforço da rede viária secundária.

6. ROUSSADA/TITUARIA



Figura 18- Igreja de Nª Senhora da Paz, Titularia

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais largos, praças e eixos estruturantes, bem como valorização de áreas livres;
- ✓ Reabilitação do núcleo central, com avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Reabilitação e valorização de elementos identitários, nomeadamente fontes, chafarizes, Pelourinho ou outros;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local e da integração social e cultural;
- ✓ Intervenção estratégica para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente ao centro através da sua requalificação assegurando que, pela sua necessidade lógica e funcional, as intervenções se mostrem sustentáveis;
- ✓ Promoção de Modos Suaves criando percursos pedonais e cicláveis;
- ✓ Reabilitação do edificado.

7. ENXARA DO BISPO



Figura 19- Igreja Enxara do Bispo

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais largos, praças e vias estruturantes;
- ✓ Reabilitação e valorização de monumentos e outros elementos identitários, nomeadamente fontes, chafarizes, Pelourinho ou outros;
- ✓ Reforçar o núcleo central conferindo-lhe atratividade e dinâmicas sociais e económicas, potenciando o carácter único e identitário;
- ✓ Avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais;
- ✓ Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade, em pequenos percursos pedonais e cicláveis;
- ✓ Reabilitação do edificado;
- ✓ Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções de habitar.

8. GRADIL



Figura 20- Igreja de S. Silvestre, Gradil

Com o nível de prioridade 2 prevê-se, ainda, a delimitação da ARU do Gradil através da elaboração de um Plano de Pormenor de Reabilitação.

Objetivos

- ✓ Reabilitação e valorização do espaço público, nomeadamente dos principais largos, praças e vias estruturantes;
- ✓ Reabilitação e valorização de monumentos e outros elementos identitários, nomeadamente fontes, chafarizes, Pelourinho ou outros;
- ✓ Reforço do núcleo central conferindo-lhe atratividade e dinâmicas sociais e económicas, potenciando o carácter único e identitário;
- ✓ Avaliação e eventual alteração das condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades;
- ✓ Promoção da dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais;
- ✓ Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade, em pequenos percursos pedonais e cicláveis;
- ✓ Reabilitação do edificado;

- ✓ Promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, em complementaridade com as funções de habitar.

5. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA

A Câmara Municipal de Mafra assume-se com a entidade gestora de todas as Operações de Reabilitação Urbana, podendo, nos termos do disposto no art. 54º e seguintes do Decreto-Lei nº 307/2009, na sua atual redação, quando necessário para poder implementar as respetivas operações de reabilitação, utilizar os seguintes instrumentos de execução:

- a) **Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas**, após a realização de vistorias pela entidade gestora, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- 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.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A delimitação das ARU, e a aprovação das respetivas ORU, são, sem dúvida, os instrumentos mais eficazes na definição e implementação da estratégia de reabilitação urbana. Por isso, na estratégia de reabilitação urbana, agora definida, se intensificou o papel central que estes instrumentos têm tido na promoção da reabilitação urbana na área do concelho de Mafra.

Com efeito, estes mecanismos de reabilitação urbana, contribuem, de modo especialmente relevante, para o objetivo de maior coesão territorial, através da revitalização sustentável dos aglomerados urbanos, recorrendo à requalificação do espaço público, a reabilitação e regeneração física e reconversão do património construído, contribuindo para a identidade das populações e coesão social e para a promoção dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, visando a promoção do concelho enquanto destino turístico.

A presente estratégia de reabilitação urbana pretende, por um lado, impulsionar a execução das ações de reabilitação urbana já previstas em ORU (Mafra, Ericeira I e Malveira/Venda do Pinheiro), que incidem em ARU delimitadas na área do Corredor Urbano Central, e, também, definir as opções estratégicas das ORU, atualmente em elaboração, que incidem nas ARU da Ericeira II e Sobreiro/Achada/Caeiros, as quais se localizam, igualmente, no referido eixo urbano, o qual foi identificado como contendo as necessidades de reabilitação de maior prioridade.

Por outro lado, atendendo às características físicas do Concelho de Mafra e ao recente significativo aumento demográfico, a presente estratégia de reabilitação urbana pretende, ainda, complementarmente àquelas ações na área do Corredor Urbano Central, definir a estratégia a adotar na delimitação de novas ARU, e aprovação das respetivas ORU, nos restantes eixos definidos na Visão Estratégica do Concelho (áreas Rurais Sul e Norte e Eixo A8/Enxara), em localizações, já identificadas, com relevante interesse histórico, cultural e

identitário, as quais que devem ser promovidas através de intervenções no espaço público com vista à atratividade do território e à valorização da paisagem.

Não pode, no entanto, deixar se destacar o importante contributo que o Programa Mafra Requalifica tem dado na reabilitação do edificado, atendendo à enorme adesão às medidas deste programa. Assim, na definição da estratégia municipal de reabilitação urbana, mantém-se a previsão de implementação de todas as medidas deste programa.

Define-se, assim, uma estratégia de reabilitação urbana abrangente, com o horizonte temporal até 2030, com respeito pelas especificidades e características dominantes dos territórios, zelando pela concretização dos grandes objetivos estratégicos do Município de Mafra.

Bibliografia

Câmara Municipal de Mafra, *Plano estratégico de desenvolvimento urbano*, 2015

Câmara Municipal de Mafra, *Plano de ação de regeneração urbana*, 2015

Câmara Municipal de Mafra, *Relatório de Fundamentação do PDM*, 2015

Câmara Municipal de Mafra, *Estudos de caracterização- Relatório do PDM*, 2015

Câmara Municipal de Mafra, *Estratégia Local de habitação de Mafra*, 2020

Câmara Municipal de Mafra, *Visão Estratégica para o Concelho*, 2008

Carta Europeia do Património Arquitectónico e Declaração de Amsterdão para a Conservação Integrada, 1975

Carta de Lisboa Sobre a Reabilitação Urbana Integrada, 1995

Carta de Veneza, *Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios*, 1964

Conselho da Europa, *Guidance on urban rehabilitation*, 2004

Convenção para a Proteção do Património Cultural e Natural da Humanidade, 1972

<https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3d%3dBQAAAB%2bLCAAAAAAABAAzNDC3NAUABiRb0wUAAAA%3d>, consultado em 29/05/2019

<https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1439>, Conceitos e políticas de reabilitação urbana: análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais, consultado em 12/10/2020

Pinho, Ana Cláudia da Costa, *Conceitos e políticas de reabilitação urbana: análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais*, <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1439>, consultado em 12/10/2020

<https://www.fundoambiental.pt/aviso-2020/mitigacao-das-alteracoes-climaticas/programa-de-apoio-a-edificios-mais-sustentaveis.aspx>, consultado em 14/12/2020

<https://www.parlamento.pt/Documents/2019/julho/descentralizacao/ccdr-lvt/2018-0528para-a-estrategia-2030-RLVT.pdf> consultado em 10/02/2020

INE, Censos 2011

Legislação consultada:

Decreto Lei nº 307/2009 de 23 de outubro

Decreto Lei nº 95/2019 de 18 de julho

Decreto Lei Nº 215/1989 de 1 de julho

Decreto Lei nº 67/2019 de 21 de maio

Decreto Lei nº 159/2006 de 08 de agosto

Decreto-Lei 794/76, de 5 de novembro

Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio

Decreto Regulamentar nº 5/2019 de 27 de setembro

Despacho n.º 4/SEHU/85, de 4 de Fevereiro de 1985

Despacho n.º 1/88 da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território

Lei nº 32/2012 de 31 de dezembro

