



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA |

SOBREIRO / ACHADA / CAEIROS

MEMÓRIA DESCRITIVA

MARÇO DE 2018

INDICE

1 INTRODUÇÃO	1
2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	3
3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	5
3.1 ANÁLISE PRELIMINAR	21
4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	23
5 ACÇÕES FUNDAMENTAIS DE REABILITAÇÃO.....	25
6 BENEFÍCIOS FISCAIS.....	27
7 CONCLUSÃO	29
ANEXO I -	31
QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO SOBREIRO / ACHADA/ CAEIROS	31
ANEXO II –	33
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO SOBREIRO / ACHADA/ CAEIROS	33



1 | INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano sustentável, tema atual da maior importância no contexto do crescimento regional e nacional, assume um papel central no quadro do programa PORTUGAL 2020 (inserido na estratégia Europa 2020, destinada ao combate à crise económica atual e à recolocação da Europa na via do crescimento sustentável, inteligente e inclusivo).

Por forma a majorar a sua operacionalidade, aquele programa desdobra-se regionalmente, permitindo assim que as suas ações se relacionem da melhor forma com as necessidades reais de cada uma das regiões nacionais.

Assim, o POR Lisboa 2020 – Programa operacional regional, definido para a Área metropolitana de Lisboa, na qual, territorialmente se insere o Concelho de Mafra – define como objetivos temáticos principais, no âmbito do desenvolvimento urbano, os seguintes:

- Apoiar a transição para uma economia de baixo teor de carbono em todos os sectores;
- Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização inteligente dos recursos;
- Promover a inclusão social e combater a pobreza e qualquer tipo de discriminação.

Neste sentido, está previsto como ação integrada de desenvolvimento urbano sustentável (AIDUS), no âmbito da preservação do ambiente e na prossecução desse desenvolvimento, a elaboração de uma estratégia integrada. Esta estratégia, que ganha forma através da definição dos PEDU – Planos estratégicos de desenvolvimento urbano – deve ter por base um Plano de mobilidade urbana sustentável, e um Plano de ação para a regeneração urbana (PARU).

Segundo o texto integral do POR Lisboa, todas as ações territoriais previstas que respeitem à regeneração deverão ter por base uma delimitação territorial “(...) incidindo em espaços inframunicipais correspondentes a centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, enquadrados nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) (...)”, sendo neste encaixe que surge a presente memória descritiva.

O município já concretizou a delimitação de 3 áreas que visavam os núcleos principais, de nível I, e verifica-se agora de maior importância iniciar a proposta de novos limites de ARU para alguns núcleos secundários, de nível II, fundamentais para assegurar que as ações territoriais previstas sejam abrangentes a todo o território municipal e se enquadrem nomeadamente no POR Lisboa 2020.



A área territorial do concelho de Mafra abrange diversos núcleos urbanos de pequena e média dimensão, com tradições de uma vivência própria, cuja preservação é essencial à manutenção da identidade singular do Concelho. Alguns destes núcleos com forte vocação agrícola, outros com intrínseca ligação ao mar e a sede de concelho com uma dinâmica cultural e histórica indissociável do Palácio Nacional de Mafra, todos compõem a identidade única de Mafra, que se pretende não só preservar, mas igualmente definir como marca de referência.

Nas mais recentes décadas, observou-se que a notória expansão das periferias dos principais núcleos urbanos, decorrente de um crescimento demográfico muito elevado, conduziu a exposição destas áreas à perda de qualidade e consequente degradação. Julga-se atualmente perentório definir meios e medidas que potenciem a sua proteção e resiliência.

Nesse seguimento, o Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe é dada pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, refere, na alínea e) do Artº3, refere a necessidade de “Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana” como um dos interesses a prosseguir, reforçando a reabilitação urbana como mecanismo mais eficaz para contrariar a degradação de áreas urbanas consolidadas e permitindo que o edificado e os espaços livres recuperem uma funcionalidade adequada às necessidades presentes do núcleo urbano em que se inserem. A delimitação de ARU revela-se, por conseguinte, uma forma integrada de modernização das infraestruturas urbanas.

O objetivo genérico destas ações consiste em contribuir para a reabilitação do edificado e dos tecidos urbanos degradados, melhorando as condições de habitabilidade e de usufruto do espaço público, numa intencional valorização do património cultural, garantindo a sustentabilidade e principalmente o desenvolvimento urbano, potenciando a criação de emprego e o crescimento da economia.

De referir, ainda, o disposto no Decreto-Lei n.º 53/2014, onde a promoção da reabilitação urbana é tida como paradigma de desenvolvimento, sob o objetivo último de constituição de um sistema coerente de cidades e bairros vividos, definindo, para a sua prossecução um regime excecional e temporário relativo à reabilitação do edificado habitacional. Assumindo como pressuposto que muitas destas áreas apresentam espaços urbanos obsoletos, mas estrategicamente centrais e de identidade característica própria, aquele documento legislativo visa promover as operações de reabilitação urbana que estariam impossibilitadas face aos condicionamentos impostos por diversa legislação específica, permitindo desta forma assegurar a promoção do seu potencial urbano, a sua correta utilização e a garantia de cumprimento das suas funções.



2 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A delimitação desta ARU do Sobreiro / Achada/ Cairos assenta sobre os seguintes objetivos estratégicos municipais:

- 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 da 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.



3 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da ARU do Sobreiro / Achada/ Cairos apresenta uma área 232,16 hectares e corresponde, de modo genérico, à conurbação dos aglomerados urbano do Sobreiro, Achada e Cairos, localizados no corredor central de ligação entre os principais núcleos urbanos do município, e em área delimitada no Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU.

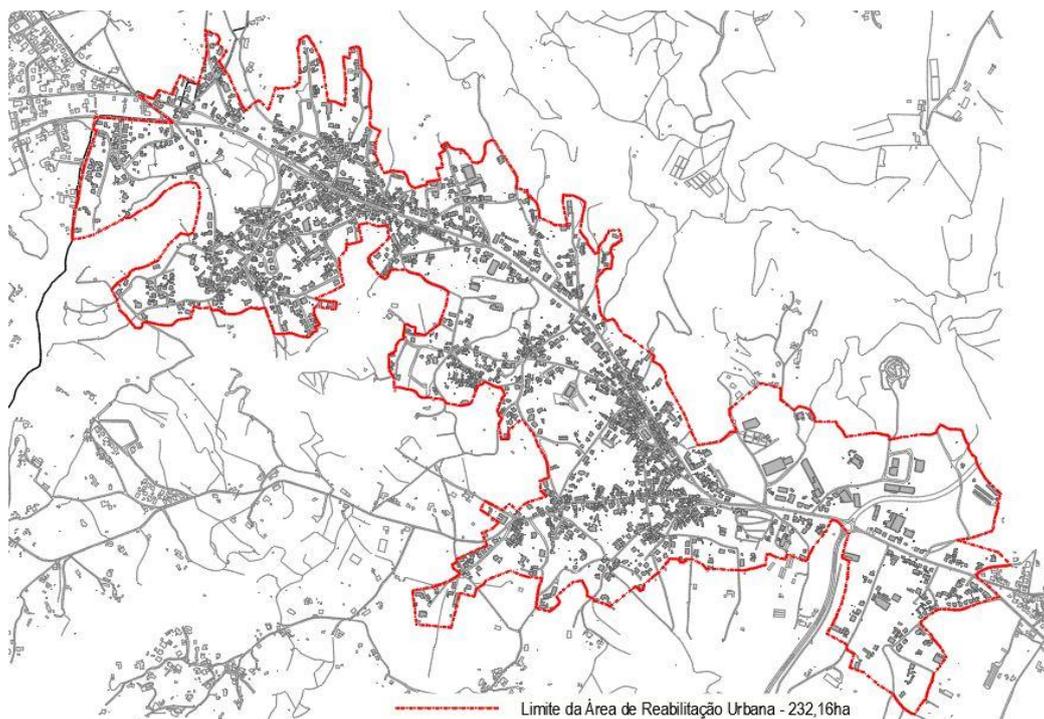


Figura 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Sobreiro / Achada/ Cairos

Dados Gerais (base dados INE 2011)

Área total de Reabilitação Urbana (ha): 232,16 ha

N.º estimado de prédios: 3924

(valor obtido pela sobreposição da Cartografia de 2010, homologada, com o limite proposto da ARU)

N.º estimado de alojamentos: 1163

(valor obtido pela sobreposição dos CENSOS 2011 com o limite proposto da ARU, 364 alojamentos têm 0 habitantes)

N.º estimado de população residente: 2.403 habitantes

Esta conurbação apresenta um nível II em termos hierárquicos na estrutura urbana do concelho de Mafra, sendo que é a primeira ARU a se concretizar para este nível de núcleo urbano do concelho de Mafra. A totalidade da ARU localiza-se em solo urbano, de acordo com o Plano Diretor Municipal, PDM, em vigor. Caracterizada por se localizar no corredor central que liga Mafra e Ericeira, na Estrada nacional 116, apresenta singularidades próprias, que carecem de uma ação integrada de regeneração, que potencie a sua resiliência.



Sobreiro

Caraterizado pelo seu eixo dorsal focado na EN116, reflete o pesado legado dado pela travessia viária de quem se desloca entre Mafra e a Ericeira, com frentes de rua compostas por edificações implantadas junto à berma da estrada, que apresentam mau estado de conservação, muito em resultado do intenso tráfego automóvel. Os insuficientes perfis viários evidenciam maior constrangimentos nesta estrada nacional pelo o elevado número de automóveis, e também, por uma quase total ausência de rede de percursos pedonais. Com a construção da autoestrada A21, o tráfego automóvel diminuiu substancialmente neste troço da EN116, no entanto, ao longo dos últimos anos, denotou-se um novo aumento automóvel nesta estrada, eventualmente em detrimento do uso da A21. Por outro lado, a entrada nascente da localidade do Sobreiro foi reconfigurada pela construção da CRIMA, Circular Regional Interior de Mafra, com uma rotunda a solucionar o entroncamento destas vias, com um tema que homenageia uma das atividades que se destacou neste lugar, a olaria.



Fotos 1, 2, 3, 4 – Estrada Nacional 116 acesso nascente do Sobreiro



Conhecida por diferentes designações, a **Aldeia-Museu José Franco**, na localidade do Sobreiro, tornou este núcleo notório por nele se localizar uma das mais reconhecidas aldeias musealizadas do país. A história deste museu no Sobreiro, relevante centro oleiro na época, surge com o reconhecido Mestre Oleiro José franco (1920-2009). Na década de 60, José Franco recria uma aldeia de caráter etnográfico, baseada nas suas memórias de infância e de modo a perpetuar as vivências das gentes locais. Inicialmente este espaço teria duas componentes, réplicas das antigas oficinas, lojas além de outros espaços, decorados e apetrechados por objetos reais, e, em simultâneo, uma área lúdica para as crianças, com miniaturas de casas e seus habitantes, retratando o modo de viver naquela época tais como trabalhos no campo, carpintarias, moinhos de vento, capelas, mercearias, escolas, adegas, camponeses e até uma reprodução da vila piscatória da Ericeira. Posteriormente à Aldeia-Museu foi incorporado parque-infantil. Anualmente esta recriação do mestre José Franco é visitada por milhares de pessoas, sendo que além da visitação do espaço é proporcionada uma área de lazer infantil, bem como uma adega que permite provar vinho e o célebre pão com chouriço da região. O reconhecimento da dedicação de uma vida do Mestre José Franco à nobre atividade tradicional da olaria, elevou a localidade como ponto obrigatório de paragem num roteiro turístico singular que expõe a cultura artesanal rica do Concelho de Mafra.



Fotos 5, 6, 7, 8 – Aldeia Museu José Franco - Sobreiro



A privilegiada localização entre as vilas de Mafra e Ericeira, dois polos de atratividade turística, promoveu a existência do **Parque de Campismo do Sobreiro**, designado na sua entrada como Clube Campismo Estrela, e que em 2017 comemorou 75 anos. Localizado no cruzamento entre a EN116 e a Rua 5 de Outubro, este parque apresenta algumas comodidades básicas, tendo colmatado até à data a procura de estadia de vários campistas, na sua maioria que utiliza já estes serviços de forma regular para os seus momentos de lazer. A ocupação deste espaço é essencialmente efetuada por caravanistas e atrelados, pelo que apesar de apresentar diversas espécies arbóreas, a área impermeabilizada, motivada pelas autocaravanas e atrelados, configura-se em demasia relativamente aos espaços verdes circundantes, comuns num parque de campismo. Pelo que, carece já de uma requalificação mais adequada às necessidades atuais deste tipo de equipamento de serviços, numa solução que se harmonize com um ambiente mais próximo da natureza, e que assegure a reabilitação das instalações comuns de forma integrada com a requalificação dos espaços exteriores de modo a tornar o conjunto mais atrativo.



Foto 9 – Entrada do parque de campismo do Sobreiro Foto 10 – Lavadouros -Rua dos Lavadouros - Sobreiro

É ainda de referir que nesta localidade, também em área designada no PDM como área de equipamentos e outras estruturas, se localiza o **Cemitério do Sobreiro**.

No Sobreiro, face à história ligada à olaria, localiza-se também “a Casa do Poeta”, onde se podem encontrar milhares de peças de olaria da autoria de António Batalha decoradas com poemas gravados.

Muitos são os outros espaços públicos que existem na localidade, à procura de serem descobertos, mas que carecem de intervenção que os dinamize e devolva o valor de uso público, tal como na Rua dos Lavadouros, os lavadouros existentes no limite da proposta área de reabilitação urbana e confinantes com solo rural adjacente, numa estreita relação com o mesmo.



No Sobreiro os equipamentos existentes utilizados para diversos serviços servem a população local bem como a área circundante. Nesta localidade a Câmara Municipal de Mafra tem cedido através de contratos de comodato, instalações municipais para distintas atividades de associações, de modo a dinamizar as comunidades locais, e em sintonia garantindo a utilização e manutenção dos diversos espaços construídos municipais, evitando espaços devolutos e assumindo como estratégico a disponibilização de condições para o exercício do importante papel empenhado pelo associativismo.

O “Moto Clube de Mafra”, fundado em 1994 e composto atualmente mais de 340 sócios, destaca-se não só pela sua atividade no âmbito da promoção do motociclismo, mas também pelo relevante apoio prestado a outras associações locais e pela participação em ações de solidariedade. Esta associação promoveu a reabilitação da antiga **Escola Básica do Sobreiro**, requalificando-a como sua sede, no âmbito do protocolo celebrado com a câmara municipal de Mafra.

O antigo **Jardim de Infância do Sobreiro**, localizado na Rua Dr. Carlos Galvão, tem contrato de comodato à instituição “Elemento Periférico – Associação Cultural e Recreativa”, cuja a atividade principal é o desenvolvimento de atividades de formação na arte de representar e ensaios de peças de teatro.



Foto 11 – Escola Básica do Sobreiro



Foto 12 – Jardim de Infância do Sobreiro



Para sul da EN116, o Sobreiro apresenta o **Largo São Sebastião**, de cariz próprio, atrativo para uma utilização coletiva. Despojado hoje de elementos de mobiliário urbano apelativos e com um desenho urbano a necessitar de uma requalificação adequada, este largo contém diversos elementos capazes de ser a força motriz para a agregação dos seus residentes, e se manter resiliente.

A **Igreja do Sobreiro**, que apesar de não conter em si referências arquitetónicas de relevância, assume-se como o elemento dominante deste espaço. A par deste, o pequeno e singular fontanário ajuda a reavivar as memórias da época áurea deste lugar, e em contrapartida no lado oposto um edifício particular, antigo bar e clube de dança que evidencia uma dinâmica latente a se erguer e a devolver uma nova urbanidade ao largo.



Fotos 13, 14, 15, 16 – Largo São Sebastião, edificado circundante, a Igreja do Sobreiro e o Fontanário - Sobreiro



O **Centro de Dia** e a Estrutura Residencial para pessoas idosas, **Lar de Idosos e Residência, do Centro Social Paroquial de Mafra**, inserido numa parcela de terreno com quase 1 hectare, apresenta uma capacidade total de 50 utentes, em pesquisa recente efetuada e de acordo com a Carta Social, cuja atualização indicada é de 2017/02/14. A sua localização, inserida nesta localidade pacata, e em simultâneo central pela fácil mobilidade aos núcleos principais do concelho de Mafra, revela a capacidade de ampliação aliada às necessidades crescentes de procura destes serviços. Neste sentido é relevante salientar a necessidade da sua reabilitação e requalificação, que envolva uma ampliação em conformidade com as necessidades da população.

O **Salão Polivalente do Sobreiro**, bem como uma área desportiva exterior confinante possibilitam aos habitantes um espaço para atividades físicas, bem como um espaço interior amplo para atividades recreativas diversas. O conjunto, no entanto, apresenta já necessidades pertinentes de manutenção e reabilitação, quer na edificação, bem como uma requalificação do espaço exterior envolvente. A liga dos amigos do Sobreiro, que comemorou em 2017 o seu 35º aniversário, representa junto da comunidade uma opção de modo de convivência saudável e ativa.



Foto 17 – Centro de Dia e Lar de Idosos no Sobreiro



Foto 18 – Salão Polivalente do Sobreiro



Foto 19 – Clínica Médica na EN116 - Sobreiro



Foto 20 – Farmácia na EN116 - Sobreiro



De uma forma geral o edificado do Sobreiro é essencialmente composto por habitações unifamiliares. As iniciais apresentam um único piso e as mais atuais apresentam dois pisos. Não obstante esta análise geral simplista, é fácil a observação que o edificado se apresenta degradado, com diversas construções em ruínas ou em pré-estado de ruína. Verifica-se igualmente situações em que as habitações apresentam estar devolutas, o que contribui para um pior ambiente público. Na maioria das edificações a singularidade das mesmas, permite antecipar que a sua reabilitação se afigura viável e possibilitaria a resiliência do lugar.



Fotos 21, 22, 23, 24, 25, 26 – Edificado Geral - Sobreiro



Achada

A localidade da Achada, apresenta também como seu eixo a EN116, com toda a pesada influência deste atravessamento viário. Não obstante ter esta via contribuído para o crescimento desta localidade, por outro lado, condicionou os espaços públicos que lhe são adjacentes. Assim, contrariando a pressão das edificações implantadas junto à berma desta estrada principal, foram desenvolvidos esforços urbanísticos para o seu alargamento. Alguns passeios e bolsas de estacionamento junto a esta estrada foram criados, solicitados aquando de novas construções particulares, no entanto, mantém-se uma deficitária capacidade de urbanidade. A execução da **ciclovia / percurso pedonal** de ligação à Ericeira, assume como função principal contrariar a deficiente mobilidade pedonal que as localidades junto a este eixo viário apresentam. Pretende assegurar uma faixa confortável para o uso partilhado da bicicleta e de transeuntes, no sentido de incentivar um estilo de vida mais saudável.

A Achada apresenta já na sua entrada a poente uma extensão considerável da referida **ciclovia/ percurso pedonal**, onde foram reajustados alinhamentos e resolvidos alguns dos muitos constrangimentos para assegurar a adequada mobilidade. Em resultado desta intervenção, verifica-se que o desenvolvimento deste projeto visa resolver além de questões de mobilidade, assumir-se com um estudo holístico de integração das várias localidades que compõem o corredor central do território municipal.



Fotos 27 – EN 116 entrada Poente da Achada



A Achada desenvolve-se para ambos os lados da EN116, apresentando um peculiar entroncamento onde se localiza um **Reservatório de Água** de 1964, e reconhecido no local como um dos pontos de articulação da localidade de maior relevância. A este ponto de assumida centralidade é visível uma desregulação, do que poderia ser um espaço público de utilização coletiva mais apelativo. Além dos condicionamentos urbanísticos provocados pelas implantações das construções, o espaço reflete apenas um emaranhado de cruzamento de vários sentidos viários.

A **Igreja da Achada**, localizada na zona Norte da EN116, junto à Rua das Queimadas, apresenta uma área que a circunda onde, eventualmente, o intuito de criar uma praça teria sido a ideia principal. Não obstante, também nesta área o peso do automóvel tronou-se significativo, e em consequência, a zona envolvente à igreja apresenta o pavimento em betuminoso. Nesta área circundante desenvolvem-se igualmente as festas da localidade, que assumem um papel relevante junto da comunidade local, e com significativo destaque pelas terras vizinhas. A comunidade local, durante o ano desenvolve esforços diversos para na época de festas garantir convívios memoráveis. Pelo que a requalificação desta área se considera também como prioritária.



Foto 28 – Reservatório de água - Achada



Foto 29 – Igreja da Achada



Foto 30 –EN116 - Achada



Foto 31 – Museu da Alfaia Agrícola - Achada



Em sintonia com o restante concelho, também aqui foram desenvolvidos esforços para que às instituições ou associações em necessidade de espaços para desenvolver as suas atividades, lhes fossem cedidos os espaços municipais disponíveis. Assim, a Escola Básica da Achada, localizada na Rua da escola Nova, n.º17, tem contrato de comodato com duas instituições distintas. A “Fábrica Igreja Paroquial da Freguesia de Santo André – Mafra”, para a realização de encontros de catequese, e a “Associação Sociedade São Vicente de Paulo – Achada/Sobreiro”, para a instalação da sua sede.

Também o Jardim de Infância da Achada, localizado na Rua de Escola Nova, n.º10 tem contrato de comodato com “Rotary Clube de Mafra”. Criado a 24 de maio de 1991, inicialmente sediado em Mafra, tendo a sua transferência sido inicialmente para a Achada, na Sede do Bombeiros de Mafra, Estrada Nacional 116, e finalmente e por cedência deste edifício municipal, por parte do executivo da Câmara Municipal de Mafra em 18 de janeiro de 2013, foi inaugurada a nova sede deste Clube Rotário.

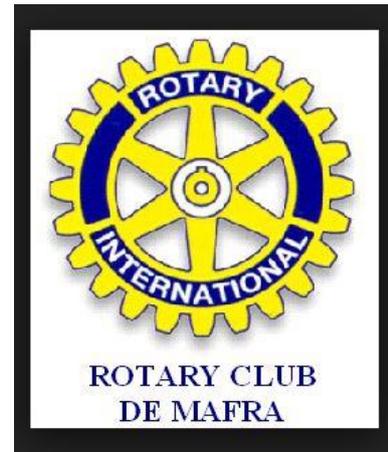


Figura 2 – Logotipo do Rotary Club Mafra

A forte componente de atividades económicas que compõe este corredor central, é visível na EN116, com diversas empresas a localizarem-se junto a este eixo viário, na Achada. A regeneração urbana deste corredor central é assim fundamentalmente relevante para garantir a sustentabilidade destas atividades económicas.



Fotos 32 e 33 – Atividades Económicas – EN 116 - Achada



Caeiros

A localidade de Caeiros, localizada a Sul da Achada, de tez mais pacata e em sintonia com o solo rural, mantém um timbre de acalmia e menos frenético que as localidades do Sobreiro e da Achada. Não obstante, pela sua interligação física, interage com os restantes aglomerados como um conjunto, razão pela qual o PDM assumiu o perímetro deste núcleo de nível II englobando deste modo as três localidades.

O seu casario, denota claramente necessidades de requalificação e a Escola Básica de Caeiros, outrora sinonimo da vivência da sua população, após o seu fecho, provocou igualmente uma perda do capital humano imprescindível para a manutenção da vida em comunidade. No sentido de colmatar esta situação, também em Caeiros, na sua antiga escola, localizada na Rua Principal, n.22, a Câmara Municipal, num regime de contrato de comodato com “LTKKA – Associação de Kenpo Ken Sun Li Portugal”, acedeu à instalação da sua sede, o que permitiu a revitalização deste espaço, em prol do bem-estar da comunidade.

A ausência de passeios, assim como, de espaços públicos agregadores, evidencia a extrema necessidade de uma intervenção que potencie a reabilitação do edificado que se encontra de forma geral em mau estado de conservação.



Fotos 34 e 35 – Edificado –Caeiros



3.1 | Análise Preliminar

Edificado

- Edifícios habitacionais, em mau estado conservação e/ou devolutos, localizados quer ao longo do principal eixo estruturante da malha urbana, a EN116, quer no interior das localidades do Sobreiro, Achada e Caeiros;
- Áreas de atividades económicas, que se apresentam habilitadas a promover a resiliência desta conurbação, no entanto com deficitárias áreas envolventes que suprimam as suas necessidades básicas, tais como estacionamento adequado.

Espaço Público

- A rede viária assume o papel principal no espaço público desta conurbação, denotando que a inexistência de espaços públicos de qualidade de agregação e permanência, pelo que esta função é atualmente concretizada nas edificações que através do associativismo agregam as funções de comunhão da comunidade;
- A falta de estacionamento nas áreas de maior concentração de serviços, potencia atualmente o estacionamento desordenado e ocupação indevida dos espaços públicos;
- Espaços públicos exteriores desadequados para potenciar a permanência da população, com desenho urbano desadequando e ausência de mobiliário urbano;
- Falta de espaços verdes de estar e lazer, fundamentais na melhoria da qualidade de vida, bem como, uma ausência de estrutura urbana de corredores verdes que possibilite a circulação agradável e confortável dos utilizadores do espaço viário.

Estrutura Viária e Infraestruturas Urbanas

- Circuitos pedonais inexistentes e, apenas em determinadas zonas, com a qualidade abaixo da desejada, que não garantem de forma contínua a acessibilidade, não se revelando adaptados, especialmente a pessoas com mobilidade reduzida;
- Espaços públicos livres devolutos, em mau estado de conservação e desadequados face à legislação relativa à mobilidade condicionada;
- Estrutura viária desadequada, com diversos arruamentos de perfil reduzido, onde ainda se mantém os dois sentidos, revelando situações de conflito viário diário;
- Na zona poente de entrada da Achada já se apresenta uma requalificação da estrutura viária, com uma intervenção nomeadamente na retificação dos alinhamentos pré-existentes, permitindo a criação/continuação de uma ciclovia partilhada com um percurso pedonal de ligação neste corredor central de ligação entre Mafra à Ericeira.



4 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Estes núcleos urbanos desempenham um papel fundamental no corredor central de ligação entre as vilas de Mafra e Ericeira. Localizados neste percurso entre as vilas, núcleos de nível I, apresentam funções de atividades económicas, associadas à olaria, carpintaria, e mais atualmente de construção civil entre outros serviços diversos, além do apoio às atividades agrícolas do solo rural adjacente. Pela sua importância, assumiram-se como eixo principal e apesar da A21 ser a via rápida a efetuar esta travessia, continua a ser a EN116, com as localidades que atravessa o elo fundamental para a resiliência da economia local.

No entanto, da análise preliminar quer ao edificado, ao espaço público, à estrutura viárias e às infraestruturas urbanas, é perentório assumir a necessidade de uma intervenção integrada deste perímetro urbano. A quase total inexistência de espaço públicos, onde seja valorizada a presença humana ao invés da predominância automóvel, revela que a necessidade de implementar projetos que forneçam vitalidade aos espaços urbanos, apresenta-se da maior importância no que concerne à tomada de decisões para o desenvolvimento social e territorial da área delimitada.

Como tal, o levantamento fotográfico apresentado e a análise do estado de conservação dos edifícios e dos espaços públicos da zona de intervenção são ferramentas fundamentais no processo de intervenção, sejam elas no sentido do restauro, da reabilitação, da regeneração ou da requalificação. Este inicial registo e a avaliação dos conteúdos culturais do património edificado bem como do património imaterial em causa, permitiu concluir que a reabilitação deste território é primordial para articular as relações dentro desta conurbação bem como na sua importância que desempenha entre Mafra e a Ericeira.

Neste sentido, foi tomado como referência o perímetro urbano do Sobreiro / Achada / Cairos, definido no PDM, que conferem a estruturação-base para efeitos de delimitação da ARU agora proposta.

Relativamente ao edificado, considerou-se o disposto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, na sua redação atual relativamente aos níveis de conservação a considerar para avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma. Sendo esta classificação válida por um período de três anos, os escalões a atribuir ao edificado são:

5 - Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau e 1 – Péssimo.



De acordo com o exposto, foi possível concluir que, de um modo geral, as estruturas edificadas presentes na área delimitada, apresentam um valor de conservação abaixo do médio e, conseqüentemente, inferior ao pretendido.

Salienta-se ainda que avaliado o potencial de resiliência do espaço público devoluto da ARU, se considera que o investimento na sua reabilitação integrada, com a atribuição de funções adequadas e a criação de espaços urbanos verdes de qualidade, se antevê positivo e de grande interesse para a prossecução dos objetivos estratégicos municipais, bem como para a sustentabilidade das atividades económicas desenvolvidas nesta área.

Na metodologia utilizada para a delimitação, além dos objetivos estratégicos municipais elencados, foram ainda considerados os pressupostos que levaram à definição de categorias de uso do solo no Plano Diretor Municipal aprovado e publicado, em Aviso n.º6614/2015 a 15 de junho de 2015 no Diário da República, 2ªsérie, que entrou em vigor com a publicação da REN, através da Portaria 292/2015 de 18 de setembro.

Face ao exposto, a delimitação da ARU do Sobreiro / Achada / Cairos é considerada prioritária para o desenvolvimento desta conurbação urbana e do corredor central do território municipal e em especial para prossecução dos objetivos estratégicos Municipais.



5 | ACÇÕES FUNDAMENTAIS DE REABILITAÇÃO

- Requalificação do eixo viário -Ligação pedonal e ciclovía

A ligação pedonal e ciclovía pretende expandir-se no corredor central que liga Mafra à Ericeira, promovendo um circuito alternativo ao automóvel e requalificando o eixo viário com estas funções enriquecedoras da qualidade do espaço público.

- Outros projetos de reabilitação e requalificação

São ainda de considerar outras ações fundamentais para a reabilitação tais como:

- A requalificação do Largo São Sebastião no Sobreiro;
- A requalificação do entroncamento da Aldeia-Museu José Franco e o Parque de Campismo do Sobreiro;
- A requalificação do Parque de Campismo do Sobreiro;
- A reabilitação e ampliação do Centro de Dia e a Estrutura Residencial para pessoas idosas, Lar de Idosos e Residência, do Centro Social Paroquial de Mafra, no Sobreiro;
- A reabilitação do entroncamento da Rua do Fontanário com a EN116 na Achada;
- A requalificação da área circundante à Igreja da Achada, promovendo o espaço público de lazer;
- A requalificação dos circuitos pedonais nas localidades com a implementação de novos espaços públicos, como largos e praças.



6 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme estipulado pelo art.º 14 da Lei 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a delimitação da área de reabilitação urbana “obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável” definida na alínea a) do referido artigo e “Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” conforme a alínea b) do mesmo artigo.

Nesse sentido determina que **“a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.”**, conforme a) e b) do nº1 do referido artº45 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, EBF, Decreto –Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual dada pela Lei114/2017 de 29 de dezembro.

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua redação atual, os incentivos previstos à reabilitação urbana, **são aplicáveis às ações de reabilitação** que tenham por objeto os prédios urbanos ou frações autónomas, localizados em ARU. Como tal, a delimitação territorial da ARU do Sobreiro / Achada/ Caeiros é essencial para que nos casos em que existam ações de reabilitação, conforme a alínea a) e b) do nº45 do EBF, seja possível ao promotor beneficiar de incentivos fiscais que estimulem a sua progressiva reabilitação – desde que cumprindo os requisitos dispostos na legislação relativa.



Para o devido enquadramento ao regime, previsto nos incentivos à reabilitação urbana, deverá o promotor obter junto da Câmara Municipal comprovativo do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação mediante realização de vistoria. O pedido para atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma. No âmbito da certificação do estado do imóvel é determinado o seu nível de conservação. Quando o mesmo for considerado mau, péssimo ou médio pode ser requerida à câmara a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível superior, que deverá ser pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, tal como definido no artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de modo a usufruir dos referidos benefícios fiscais.

Os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis que constituam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a definição da presente ARU. Podem aceder aos benefícios fiscais os proprietários que após realização de uma ação de reabilitação, cumpram com o definido anteriormente. As obras deverão impreterivelmente ser realizadas conforme indicações sugeridas na vistoria, na legislação aplicável para reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, nomeadamente as previstas no Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de abril.

Após vistoria no final das ações de intervenção, e verificando-se as condições expostas, será emitido um certificado de estado de conservação que deverá ser apresentado junto da autoridade tributária que aplicará as isenções e **benefícios fiscais** (apresentados em **Anexo I**).



7 | CONCLUSÃO

As recentes oscilações económicas nacionais e a sua conseqüente repercussão nas atividades económicas regionais tiveram, nos tempos mais recentes, um papel que não pode deixar de ser contabilizado na vida das autarquias. Mafra, não foi exceção.

Fruto dessas oscilações são o aumento dos preços do combustível, o aumento do preço das habitações e as conseqüentes repercussões nas atividades económicas, que desempenharam especiais conseqüências na relação Mafra-periferias, e das quais se destacam:

- A diminuição significativa do desemprego de grande parte da população do Concelho;
- O encorajamento da instalação de novos habitantes e atividades económicas, sendo mais atrativo para a população o escape de viver aqui e trabalhar em Lisboa-centro, ou produzir aqui e transportar para fora;
- A ameaça dos índices de empregabilidade, assim como da estrutura demográfica do concelho de Mafra, decorrente dos pontos anteriores.

Como tal, urge fazer frente às conseqüências que estes acontecimentos desempenham nas dinâmicas do Concelho, sendo a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana uma das ações passíveis de minimizar esses efeitos – como forma de garantir aos espaços visados a restituição das suas características, e assim, reforçar a sua elasticidade quanto aos demais impactos sobre os aglomerados urbanos.

Face ao exposto, a presente proposta para constituição da ARU do Sobreiro / Achada/ Caeiros, efetua uma caracterização sumária da realidade existente, por forma a fundamentar a tomada de decisões sobre a intervenção a concretizar numa área com alguns sinais fortes de degradação, e que se considera prioritária para o desenvolvimento integrado do corredor central, eixo transversal do concelho.

O regime jurídico da reabilitação urbana, ao flexibilizar e simplificar os procedimentos, pretende incentivar a criação de ARU, aprovando para tais medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. Deste modo a presente proposta de delimitação apresentada à Câmara Municipal para posterior aprovação da Assembleia Municipal pretende, através da legislação aplicável, dinamizar áreas em carência evidente dos diversos critérios associados à urbanidade do lugar e garantir a sua reintegração no tecido urbano.



A aprovação da ARU pela Assembleia Municipal carece de publicação através de aviso na 2.a série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, devendo em simultâneo ser remetido o ato de aprovação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos.

De acrescentar, a título informativo, que a presente delimitação da ARU, não sendo simultânea à aprovação de nenhuma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) caduca no prazo de três anos, caso, entretanto, não seja aprovada nenhuma operação daquele género. A intervenção deverá consistir numa ORU sistemática, visto pretender ser uma ação integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a sua requalificação e revitalização associada a um programa de investimento público. O projeto de ORU deverá ser remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para emissão de parecer não vinculativo, e submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), conforme o disposto para os Planos de Pormenor.



ANEXO I -

Quadro dos benefícios fiscais da

Área de Reabilitação Urbana do Sobreiro / Achada/ Cairos

Benefícios a aplicar:

- IMI.- Isenção por um período de 3 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação;
- IMT - Isenção de pagamento nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa subsequente à intervenção de reabilitação;
- IRS - Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500;
- Mais-Valias - Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU.

Penalizações a aplicar:

- IMI - Acréscimo de 30% no valor do IMI para edifícios degradados. A identificação destes edifícios é da competência da Câmara Municipal.



ANEXO II –

Planta de Delimitação da

Área de Reabilitação Urbana do Sobreiro / Achada/ Cairos

