



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARDIGOS



Página

NOTA INTRODUTÓRIA	4
ABORDAGEM METODOLÓGICA	5
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	6
CARATERIZAÇÃO DA ARU	9
CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS	12
PLANTA DE DELIMITAÇÃO	14
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	24
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	32

Título

Área de Reabilitação Urbana de Cardigos

Promotor

Câmara Municipal de Mação

**Elaborado por**

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Mação

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cardigos, conforme definido nos artigos 13º da Lei nº 32/2012 de agosto de 2012, que estabelece o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

A delimitação da ARU de Cardigos reitera o compromisso do Município de Mação para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos, aproveitando as oportunidades criadas pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU). Além da promoção da reabilitação do edificado (público e privado), o RJRU estabelece também os fundamentos para a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, incluindo espaços públicos, verdes e culturais.

As disposições do RJRU vêm valorizar a intervenção das autoridades locais, disponibilizando aos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana. Incluem-se neste regime a agilização dos processos urbanísticos, um novo regulamento e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Mação pretende, assim, dar continuidade à aposta na criação de condições para promover a revitalização dos centros urbanos, na sequência das delimitações das ARU de Ortiga, Aboboreira, Amêndoa, Penhascos, Evendos e Mação.

Adicionalmente, a possibilidade de cofinanciamento por meio de programas nacionais e comunitários tem sido um incentivo crucial para a regeneração do tecido urbano do concelho nos últimos anos.

1

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA
DE REABILITAÇÃO URBANA
DE CARDIGOS**

Artigo (13.º, n.º 2)

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2

**OPERAÇÃO
DE REABILITAÇÃO URBANA
(SISTEMÁTICA)**

(Artigo 33.º, n.º2)

- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
- Prazo de execução da ORU;
- Modelo de Gestão e de Execução;
- Apoios e incentivos fiscais;
- Programa de Investimento Público;
- Programa de Financiamento.

3

PROPOSTA DE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4

APROVAÇÃO NO EXECUTIVO**COMUNICAÇÃO AO IHRU**

5

DISCUSSÃO PÚBLICA NOS TERMOS DO RJGT (PERÍODO NÃO INFERIOR A 20 DIAS)

6

APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

7

PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA**DIVULGAÇÃO NO SITE DO MUNICÍPIO**

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL



O concelho de Mação insere-se na região NUTSIII Médio Tejo, e encontra-se no limite noroeste da recém criada NUT II Oeste e Vale do Tejo, assumindo, por isso, potencial para se afirmar como espaço privilegiado de intermediação entre subsistemas territoriais diferenciados, e um ponto de ancoragem das relações entre o Médio Tejo, a Beira Baixa e o Alto Alentejo.

Situado na margem direita do rio Tejo, o concelho de Mação é composto por seis freguesias (Amêndoa, Cardigos, Carvoeiro, Envendos, Ortiga e União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira), sendo limitado a Norte pelos concelhos de Vila de Rei, Sertã e Proença-a-Nova, a nascente

pelos concelhos de Vila Velha de Ródão e Nisa, a Poente pelos concelhos de Sardoaal e Vila de Rei e a Sul pelos concelhos de Abrantes e Gavião.

Com 400 km² e apenas 6 402 habitantes (em 2021) a população maçaense distribui-se por cerca de uma centena de lugares, a grande maioria de muito pequena dimensão; em 2021, cerca de metade dos aglomerados populacionais tinham menos de 20 habitantes e apenas a vila de Mação apresentava uma dimensão populacional superior a meio milhar, alojando 1 459 pessoas.

A FREGUESIA DE CARDIGOS

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Em 2021, a freguesia de Cardigos registava 965 habitantes, correspondendo a cerca de 15% da população total do concelho de Mação. Cardigos assumia-se, assim, como a segunda freguesia mais populosa do concelho.

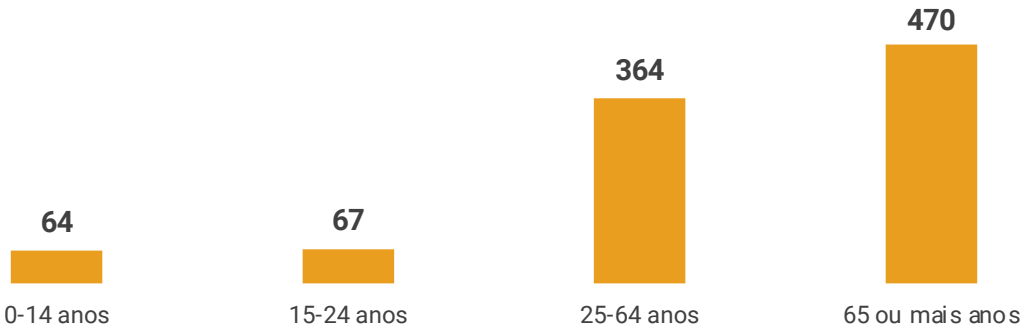
No que se refere à densidade populacional, Cardigos registava 10,61 habitantes por km², um valor inferior à média do concelho de Mação, que era de 16,01 habitantes por km².

A freguesia perdeu 121 habitantes entre 2011 e 2021, o que representou uma redução de 11,1% na sua população. Causa e consequência das dinâmicas demográficas, Cardigos é também uma freguesia com elevado envelhecimento populacional: 49% dos residentes têm 65 ou mais anos.

População residente em Cardigos, por sexo em 2011 e 2021
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

	2011	2021	Variação
Total	1 086	965	-11,1%
Homens	499	460	-7,8%
Mulheres	587	505	-13,9%

População residente em Cardigos, por faixa etária, 2021
Fonte: INE, Censos 2021



QUALIFICAÇÕES

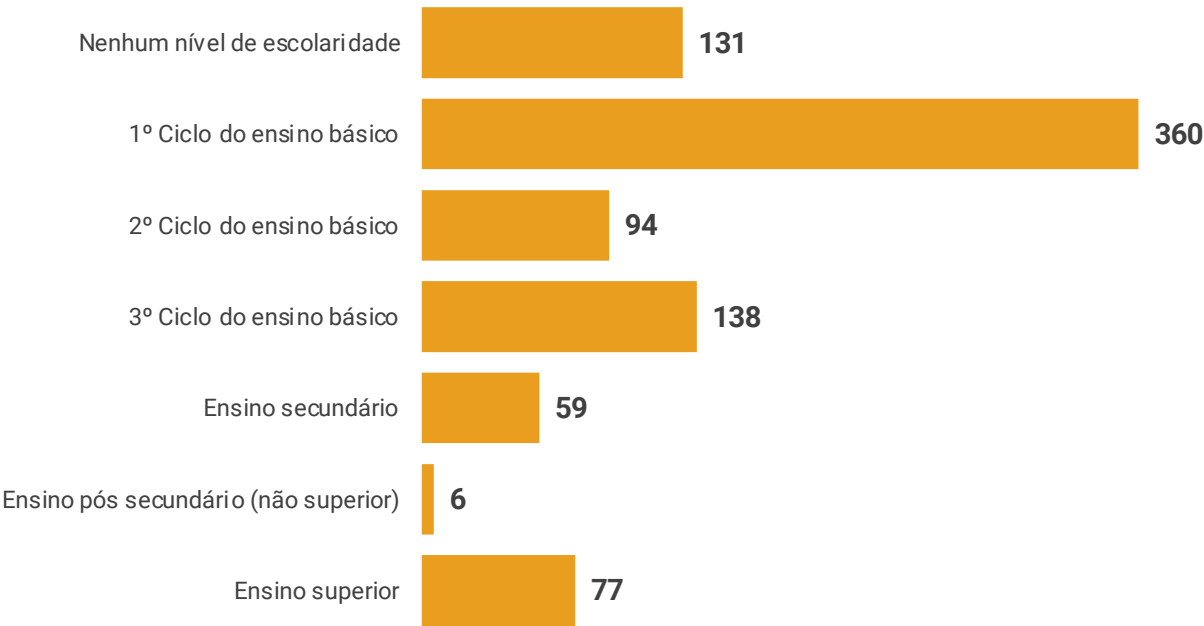
Para além dos desafios relacionados com as perdas demográficas que se colocam a todo o território de Mação, identificam-se também desafios associados à qualificação da população residente, que resultam de um processo de envelhecimento populacional, conjugado com a perda de população jovem.

Em 2021, mais de 80% da população residente na freguesia de Cardigos não possuía mais do que o 3.º ciclo do ensino básico, num cenário em que mais de 50% não detinham mais que o 1.º ciclo do ensino básico.

No contexto municipal, a freguesia de Cardigos apresentava a segunda maior proporção de população residente com ensino superior (8%), apenas superada pela União de Freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira.

Nível de escolaridade dos residentes em Cardigos, 2021

Fonte: INE, Censos 2021



CARATERIZAÇÃO DA ARU

CONTEXTO HISTÓRICO

A ARU de Cardigos ocupa uma área de 41,2 ha, correspondendo a 0,6% do território total da freguesia. Está localizada na sede de freguesia, agregando a malha urbana consolidada, de interesse histórico, cultural, identitário e preservável.

Acredita-se que a vila de Cardigos tenha sido habitada muito antes de Cristo, como indicam os vestígios megalíticos encontrados na região. Além disso, há diversos testemunhos da época romana, incluindo pontes, templos, aquedutos, inscrições funerárias e utensílios agrícolas.

No ano de 711, esta área foi ocupada pelos muçulmanos, que aqui permaneceram até o início da Reconquista Cristã, liderada por D. Afonso Henriques com o apoio de ordens militares religiosas, processo que se estendeu até o final do século XIII. Inicialmente, Cardigos foi entregue aos Cavaleiros Templários, passando posteriormente para o domínio da Ordem de Malta.

Em 1605, durante o reinado de Filipe II de Espanha, Cardigos foi elevada a sede de Comarca. No século XIX, após ter pertencido

ao concelho de Vila de Rei, integrou o concelho de Mação em 1878.

Entre os marcos históricos da vila, destaca-se a Igreja Matriz de Cardigos, construída em 1932, cuja torre atinge 30 metros de altura.

Para o bem-estar da população, a localidade conta com uma extensão de saúde, farmácia, posto de correios, serviços bancários e um quartel de bombeiros. É também a única freguesia do concelho, além da sede, que mantém uma escola do 1º ciclo do ensino básico e um jardim-de-infância (ensino pré-escolar) em funcionamento.

Na economia local, existe uma zona industrial próxima do centro histórico, com destaque para a produção de velas. No setor gastronómico, sobressaem os enchidos e presuntos tradicionais. A Praia Fluvial de Cardigos, que no verão pode receber até mil visitantes por dia, emerge como um importante espaço natural de recreio e lazer, não só da freguesia, mas de todo o concelho de Mação.

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Em 2021, a população residente na área delimitada pela ARU era de 236 indivíduos, refletindo uma diminuição de 3,3% face a 2011. Entre os residentes, aproximadamente um quinto tinha menos de 25 anos, evidenciando uma baixa representação da população jovem. O índice de envelhecimento – que traduz a relação entre a população com 65 ou mais anos e a população com idades compreendidas entre 0 e 14 anos – atingia um valor de 313,79, demonstrando um envelhecimento significativo da comunidade.

Em 2021, existiam 86 agregados familiares na área da ARU, com 35% constituídos por três ou mais indivíduos, demonstrando ainda alguma presença de famílias de maior dimensão. Os agregados unipessoais representavam mais de 30% do total de agregados, o que reforça a tendência para o aumento da população a viver sozinha, um fenómeno comum em territórios marcados pelo envelhecimento demográfico, sendo particularmente relevante a necessidade de estruturar respostas sociais dirigidas às pessoas idosas, tendencialmente mais vulneráveis.

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Na ARU de Cardigos, contabilizam-se um total de 160 edifícios, representando aproximadamente 15% do conjunto edificado da freguesia. Entre 2011 e 2021, registou-se uma diminuição de 2% no número de edifícios.

A maioria das construções (68%) data do período compreendido entre 1946 e 2000, observando-se uma predominância de edifícios de meados do século XX e finais do milénio passado, o que reflete a quebra na construção registada no país a partir do início do século XXI, bem como das perdas populacionais que afetaram, em particular, os territórios do interior.

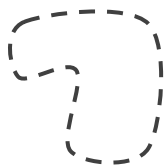
Dos 160 edifícios existentes na ARU, apenas 9 edifícios apresentavam dois ou mais alojamentos, observando-se um claro predomínio da habitação unifamiliar.

No que diz respeito aos alojamentos, registavam-se 171 alojamentos familiares clássicos distribuídos da seguinte forma: 50,3% correspondem a residências habituais, 40,3% a residências secundárias e 6,4% encontram-se vagos.

Dentro do universo dos alojamentos familiares de residência habitual, 74% eram ocupados pelos respetivos proprietários, enquanto 21% estavam arrendados ou subarrendados, demonstrando um nível significativo de habitação própria em relação ao arrendamento.

Adicionalmente, em 2021, foram identificados 53 edifícios que apresentavam necessidades de reparação, um indicador relevante para futuras intervenções de reabilitação urbana e melhoria das condições habitacionais na freguesia.

GRANDES NÚMEROS DA ARU



41,2 km²

ocupa 0,6%
da área da freguesia
de Cardigos



236 residentes

-3,28% face a 2011



160 edifícios

15% do total de
edifícios da freguesia



**86 agregados
domésticos**

35% com 3 ou mais
pessoas



171 alojamentos

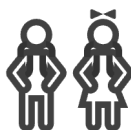
50% ocupados como
residência habitual



+ 39% da população
tem 65 ou mais anos



35,6% dos edifícios
foram construídos
até 1980



12,3% da população
tem menos de 15 anos

CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DO TERRITÓRIO DA ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua versão atual, define no artigo 2.º, alínea j, o conceito de Reabilitação Urbana como uma intervenção integrada no tecido urbano existente. Isso implica a manutenção, total ou parcial, do património urbanístico e imobiliário, modernizando-o através da remodelação das infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços públicos, bem como da realização de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) foi baseada no Plano Diretor Municipal (PDM) de Mação, considerando o seu perímetro urbano, a Carta de Uso e Ocupação do Solo e as propostas para novos perímetros urbanos previstas na revisão do PDM (em curso). Dado o contexto e os objetivos da ARU, optou-se por fazê-la coincidir, na generalidade, com o perímetro urbano.

O PDM de Mação, aprovado em 1994 e alterado em 2012, define no artigo 36.º do seu regulamento que os espaços urbanos e urbanizáveis correspondem às áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:25 000), incluindo os perímetros urbanos e áreas sociais. Após uma análise detalhada do tecido urbano de Cardigos e das estratégias urbanas associadas à ARU, optou-se por incluir na sua delimitação a totalidade dos espaços urbanos contidos no perímetro urbano da sede de freguesia, assegurando a integração da área

consolidada de maior interesse histórico, cultural e identitário.

Essa abordagem permite:

- Aumentar a adesão de proprietários e moradores, garantindo um maior usufruto dos benefícios e incentivos da ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação urbana, garantindo impactos visíveis no tempo de vigência da ARU;
- Favorecer uma estratégia integrada, promovendo a articulação entre os diversos agentes e melhorando a qualidade do tecido urbano.

A delimitação da ARU seguiu os princípios do RJRU, com os seguintes objetivos estratégicos:

- Preservar a identidade da vila e garantir a coerência arquitetónica do edificado, assegurando a reabilitação dos edifícios degradados ou obsoletos;
- Dinamizar e revitalizar a área urbana, melhorando a funcionalidade dos espaços e infraestruturas;
- Conciliar a preservação do património com a requalificação do edificado corrente;
- Melhorar a relação entre diferentes usos do espaço urbano, como habitação, comércio, cultura e lazer;
- Fomentar o desenvolvimento económico, tornando a vila mais atrativa para novos investimentos;

- Proteger e valorizar o património cultural, promovendo sua sustentabilidade ambiental, social e económica;
- Incluir áreas vulneráveis, incentivando a inclusão social e a coesão territorial;
- Criar condições favoráveis à instalação de novas atividades;
- Priorizar a melhoria de equipamentos, espaços públicos e serviços essenciais.

A implementação da ARU seguiu três princípios fundamentais:

- Solidariedade intergeracional - garantindo que as futuras gerações herdem espaços urbanos bem ordenados e conservados;

- Sustentabilidade – assegurando que as intervenções sejam viáveis financeiramente, ambientalmente e socioculturalmente;
- Proteção do património existente – evitando que as obras agravem desconformidades nos edifícios.

Desta forma, a ARU de Cardigos procura não apenas revitalizar a freguesia, mas também garantir que seu desenvolvimento seja sustentável, inclusivo e orientado para o futuro.





Planta de delimitação da ARU de Cardigos sobre ortofotomapa
Fonte: CMM e ESRI



Planta de delimitação da ARU de Cardigos sobre o cadastro predial

Fonte: SIG Mação

BENEFÍCIOS FISCAIS, APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- obriga o município à definição 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”;
- e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] 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” e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao Município de Mação, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Cardigos. É ainda neste contexto que o município estabelece os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos, em cumprimento da legislação aplicável.

A definição de um quadro de e benefícios e incentivos específicos a aplicar aos edifícios ou frações localizados na ARU tem como

objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos que mobilizem a comunidade local e incentivem os particulares (municípios, empresas ou instituições) a aderir ao processo de reabilitação urbana de Cardigos.

Assim com a entrada em vigor da ARU de Cardigos (após publicação em Diário da República), poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados na área delimitada os benefícios fiscais que decorrem do previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e de acordo com todas as alterações subsequentes.

Notar que para beneficiar dos incentivos previstos no EBF, os prédios urbanos ou frações autónomas terão de ser objeto de intervenções de reabilitação urbana, estabelecida no RJRU como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Complementarmente, o Município de Mação tem ainda ao seu dispor, nos termos daquelas que são as suas competências, outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre

as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIO ADMINISTRATIVO

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente

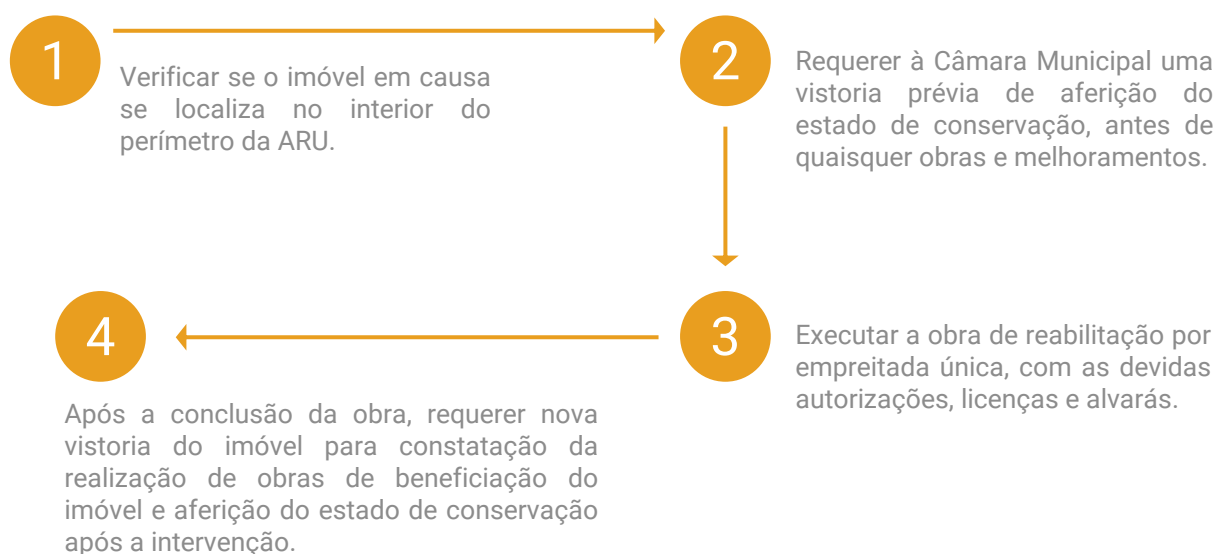
Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

GUIA DE APOIO A PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:



Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARDIGOS

MUNICÍPIO DE MAÇÃO
2025