



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARDIGOS

PROGRAMA ESTRATÉGICO
DE REABILITAÇÃO URBANA
DE CARDIGOS



	Página
NOTA INTRODUTÓRIA	4
ABORDAGEM METODOLÓGICA	5
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	9
OPÇÕES ESTRATÉGICAS	10
PRAZO DE EXECUÇÃO	12
MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	13
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	15
PROGRAMA DE INVESTIMENTO	18
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO	20
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	23

Título

Operação de Reabilitação Urbana de Cardigos
Programa Estratégico 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 Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Cardigos, a desenvolver na ARU respetiva, conforme definido no artigo 33º da Lei nº 32/2012 de agosto de 2012, que estabelece o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

Pretende-se, no quadro específico da ORU de Cardigos, promover um aproveitamento das fontes de financiamento comunitárias para o período de programação 2021-2027, ou de outras que possam ter enquadramento noutros instrumentos de financiamento, como o Programa Regional do Centro 2021-2027 – Centro 2030 ou o Programa de Recuperação e Resiliência.

A mobilização de financiamento comunitário, considerando os requisitos de elegibilidade de algumas tipologias de intervenção do Centro 2030, designadamente a “Refuncionalização de equipamentos coletivos e qualificação do espaços públicos (IT)”, exige como condição específica a existência de uma ARU, tornando premente a atualização da ARU de Cardigos e a elaboração do Programa de Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o Município de Mação promoveu a atualização da ARU de Cardigos, aprovada em Assembleia Municipal em 02/09/2021, cujo âmbito temporal está esgotado, procedendo, ato contínuo, à concretização da ORU, através da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Cardigos.

Com o PERU de Cardigos, o Município de Mação reforça, por um lado a capacidade de acesso a financiamento comunitário para a execução de intervenções públicas consideradas cruciais para o desenvolvimento do território e, por outro lado, cria um quadro de incentivos e benefícios fiscais para que a iniciativa privada possa complementar a dinâmica de investimento público, melhorando a atratividade global de Cardigos.

Pretende-se que as intervenções públicas preconizadas no programa de investimentos tenham um efeito demonstrador na mobilização da esfera privada, num quadro de uma articulação coerente e integrada entre os investimentos públicos e privados que promovam a melhoria da qualidade de vida de Cardigos, valorizem a identidade local e contribuam para a sustentabilidade do território.

Com as intervenções de melhoria do espaço público e a requalificação de equipamentos existentes ou criação de novos equipamentos, o Município de Mação pretende desenvolver uma renovada dinâmica local, capaz de convocar a esfera privada para a realização de investimentos na reabilitação urbana, em particular no que diz respeito a intervenções dirigidas ao aumento ou qualificação da oferta de habitação ou ao desenvolvimento de novas atividades e negócios, capazes de gerar emprego no território e contribuir para fixar ou atrair população.

ABORDAGEM METODOLÓGICA

Perante os múltiplos desafios e complexidade dos problemas que afetam o centro urbano de Cardigos, como a degradação e obsolescência dos espaços públicos e equipamentos, o município decidiu adotar uma abordagem integrada para a sua revitalização. Para isso, desenvolveu uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do tipo sistemática e elaborou o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), instrumento que define a estratégia de intervenção, bem como os prazos e os recursos financeiros necessários para a sua execução.

A ORU sistemática prevê uma reabilitação urbana integrada, tirando partido do papel estratégico do centro urbano no contexto municipal. O PERU identifica um conjunto de intervenções articuladas e coerentes, que abrangem não apenas a recuperação dos edifícios, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e dos espaços urbanos de uso coletivo. Essas ações revestem-se de uma importância decisiva para impulsionar a dinâmica socioeconómica do centro urbano.

O documento PERU foi estruturado de forma a cumprir os requisitos estabelecidos no artigo 33º do RJRU e inclui, além deste capítulo introdutório e de enquadramento, os seguintes elementos:

- **Enquadramento concelhio;**
- **Planta de delimitação da ARU de Cardigos.**

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.

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.



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

OPÇÕES ESTRATÉGICAS

ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

A definição das diretrizes para a reabilitação urbana deve ser compreendida no contexto dos instrumentos de ordenamento planeamento estratégico em vigor. Destacam-se, entre eles, o Plano Diretor Municipal de Mação (PDM), à escala local, e a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial para o 2021-2027 – Médio Tejo 2030 e o respetivo Investimento Territorial Integrado (ITI), que identifica um conjunto de operações alvo de contratualização de financiamento comunitário.

Dessa forma, o a matriz estratégica de Cardigos estabelece que, respeitando as especificidades locais e articulando-se com os princípios orientadores da regeneração urbana definidos para contextos territoriais mais amplos (NUTS II, NUTS III e escala concelhia), bem como com diretrizes legais e programáticas aplicáveis. Pretende-se dar continuidade à reflexão estratégica iniciada em 2021 com o processo de delimitação da ARU, cuja área se mantém, com a necessária incorporação de elementos de reflexão estratégica decorrentes das alterações e transformações que desde então ocorreram. Este instrumento reflete o reconhecimento, por parte da CMM, da necessidade de um programa estratégico capaz de impulsionar a reabilitação e requalificação de Cardigos.

Neste cenário é fundamental que a estratégia de reabilitação urbana, num quadro de governança multinível, crie condições favoráveis à superação dos

desafios que se colocam ao desenvolvimento de Cardigos. A reabilitação urbana assumirá um papel central nas políticas urbanas, cabendo ao Município perseguir os objetivos e enfrentar os desafios estabelecidos no RJRU, nomeadamente:

- Conciliar o dever de reabilitação dos edifícios, atribuído aos proprietários privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço urbano, os equipamentos e as infraestruturas da ARU;
- Assegurar a coordenação e complementaridade entre os diferentes intervenientes, concentrando esforços em operações integradas de reabilitação na ARU;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções, incentivando a participação dos proprietários e de outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que agilizem os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que garantam um equilíbrio entre os direitos dos proprietários e a necessidade de remover entraves à reabilitação decorrentes da estrutura fundiária dessas áreas.

A ORU de Cardigos constitui um instrumento essencial para alinhar a estratégia e a atuação do Município de Mação na reabilitação urbana com a participação ativa dos atores privados na sua concretização. Para o sucesso deste processo é fundamental que todos os intervenientes estejam alinhados com uma visão e um propósito comum, que incluem:

- Reforçar os valores identitários de Cardigos;
- Estimular a regeneração urbana por meio de intervenções de reabilitação promovidas tanto pelo setor público quanto pelo privado;
- Implementar e divulgar políticas de atração e fixação de novos residentes e atividades económicas;
- Dinamizar o setor turístico, hoteleiro e de alojamento local, promovendo simultaneamente as marcas endógenas e os conteúdos locais;
- Facilitar o acesso à informação sobre incentivos financeiros e fiscais disponíveis, impulsionando a competitividade e a atratividade da região;
- Ampliar e diversificar o tecido produtivo local;
- Revitalizar e repovoar o centro urbano de Cardigos.



PRAZO DE EXECUÇÃO

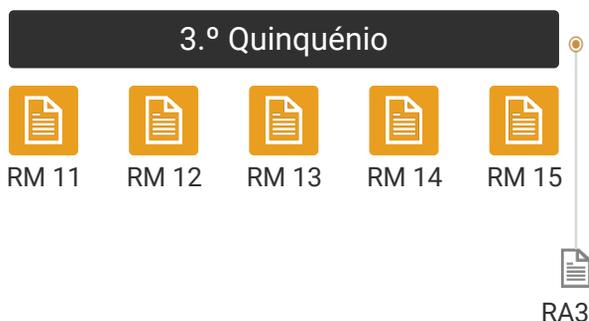
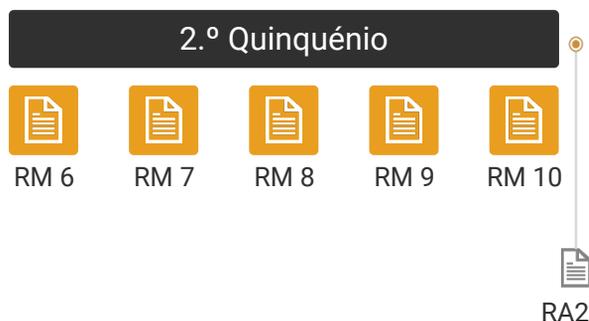
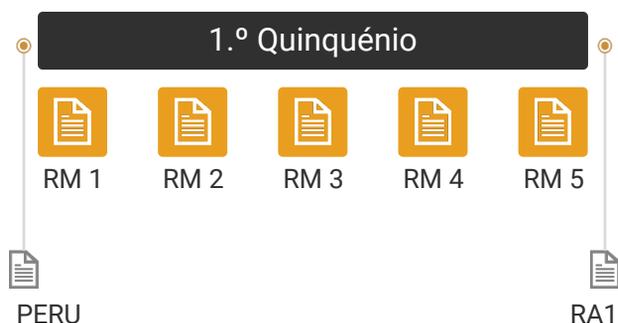
O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana de Cardigos é de 15 anos, de acordo com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Mação, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º-A (acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- Elabora anualmente um relatório de monitorização (RM) de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação (RA) da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, serão obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.



MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O Município de Mação, no quadro da sua proximidade e acompanhamento das dinâmicas locais, assume um papel central na regulação e articulação dos processos de reabilitação urbana. Dada a sua posição privilegiada, é natural que seja o próprio município a liderar e coordenar esses processos.

Neste contexto, o Município de Mação constitui-se como entidade gestora da ORU (nos termos do ponto n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

A entidade gestora desempenha um papel fundamental na operacionalização, acompanhamento e gestão de todo o processo da ORU, bem como na identificação de lacunas, desfasamentos ou desajustes. Caso necessário, pode adotar correções e ajustamentos (ao abrigo do artigo 20.º-B do RJRU).

Em conformidade com o artigo 17.º do RJRU, a ORU de Cardigos, por ser uma ORU sistemática, é composta pelo PERU, que deve ser aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Mação.

O PERU é submetido eletronicamente ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para emissão de um parecer não vinculativo. Simultaneamente, entra em discussão pública, nos termos do Regime

Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação), seguindo as regras aplicáveis aos planos de pormenor.

Após aprovação, a ORU é publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site do Município.

Após a sua aprovação, a Câmara Municipal de Mação, enquanto entidade gestora, passa a ser responsável pelo acompanhamento e avaliação da ORU, nos termos do artigo 20.º - A do RJRU, o que inclui os elementos identificados no capítulo anterior.

Todos estes documentos serão tornados públicos e divulgados pelos meios apropriados, conforme a legislação vigente.

Segundo o artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora detém os seguintes poderes para o controlo das operações urbanísticas:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Realização de inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas e receção de cedências ou compensações devidas.

Além disso, conforme o artigo 54.º do RJRU, pode recorrer aos seguintes instrumentos de execução:

- Obrigação de reabilitar e obras coercivas (artigo 55.º);
- Empreitada única (artigo 56.º);
- Demolição de edifícios (artigo 57.º);
- Direito de preferência (artigo 58.º);
- Arrendamento forçado (artigo 59.º);
- Servidões (artigo 60.º);
- Expropriação (artigo 61.º);
- Venda forçada (artigo 62.º);
- Reestruturação da propriedade (artigo 64.º).

Adicionalmente, a entidade pode complementarmente recorrer a instrumentos de política urbanística, conforme os artigos 65.º a 68.º do RJRU:

- Determinação do nível de conservação (artigo 65.º), conforme o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- Identificação de prédios ou frações devolutas (artigo 66.º), nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- Taxas municipais e compensações (artigo 67.º), conforme os números 4.º e 5.º do artigo 44.º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro);
- Fundo de compensação (artigo 68.º).

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 sobre Rendimento (IRS) | EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (...), que sejam objeto de ações de reabilitação.

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.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) | CIVA

A taxa do imposto é de 6% para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Para acesso aos benefícios fiscais relativos à isenção de IMI e IMT, para além da necessidade de se promoverem intervenções de reabilitação urbana nos edifícios ou frações, tal como definido no RJRU, é ainda necessário que em consequência dessa intervenção:

- o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído;
- resulte, no mínimo, um nível de conservação “bom”;
- 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.

As condições enunciadas acima são de cumprimento cumulativo.

Os benefícios de dedução à coleta em sede de IRS, são aplicáveis em imóveis objeto de operação de reabilitação urbana, desde que cumpram umas das seguintes condições:

- da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

- Nível 1 – péssimo;
- Nível 2 – mau;
- Nível 3 – médio;
- Nível 4 – bom;
- Nível 5 – excelente.

A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento de terceiros e a sua determinação tem de ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior são devidas ao município taxas que constituem receita municipal. O EBF prevê ainda a redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Uma última nota para referir que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45º e 71º do EBF; ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela CMM, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na ARU de Cardigos.

Conforme previsto, no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Considerando a esfera de atuação projetada a partir dos objetivos definidos para a ORU de Cardigos, propõe-se um programa de investimento municipal, a realizar oportunamente, no quadro da disponibilidade e mobilização das fontes de financiamento.

O Programa de Investimento privilegia um conjunto de intervenções infraestruturais públicas, suscetíveis de capitalizar os investimentos públicos e privados recentes, gerando novas dinâmicas socioeconómicas que mobilizem, num racional de complementaridade e aderência aos objetivos da ORU, o investimento privado.

A proposta de intervenção municipal parte, assim, de uma leitura dos problemas e constrangimentos ao desenvolvimento de Cardigos, mas também das oportunidades que podem ser aproveitadas para que o território se torne mais sustentável, mais inclusivo e mais competitivo.

As intervenções preconizadas no programa de investimento configuram ações estruturantes, isto é, as que apresentam maior potencial para produzir efeitos alargados e de arrastamento em Cardigos e que, de forma direta, contribuem para a prossecução dos objetivos. As ações estruturantes, poderão ser alvo de adaptações aos múltiplos contextos, sobretudo num cenário de incerteza à escala internacional.

As ações apresentam um alinhamento estratégico e programático com os vários

instrumentos de planeamento e ordenamento, quer à escala local (PDM, Estratégia Local de Habitação, Plano de Desenvolvimento Social, entre outros), quer à escala regional, sobretudo no que diz respeito ao Plano de Ação do Investimento Territorial Integrado (ITI) da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo.

As ações estruturantes visam, de forma transversal e abrangente, responder aos desafios que se colocam ao desenvolvimento de Cardigos, através de uma aposta pública vincada, mas coerente e articulada, de reabilitação de equipamentos públicos, da criação de habitação a custos acessíveis e da qualificação do espaço público, que promovam uma nova dinâmica de investimento privado na reabilitação do edificado.

O Município de Mação definiu um conjunto de ações estruturantes, que visam a reabilitação e qualificação do espaço urbano da ARU de Cardigos, destacando-se a reabilitação da Extensão de Saúde de Cardigos, a Reabilitação Urbana de Cardigos, a Reabilitação da Torre do Relógio de Cardigos e a realização de arruamentos.

Importa ainda referir as intervenções de Reabilitação do Polidesportivo de Cardigos e a Reabilitação do Pavilhão de Cardigos, a cargo de outras entidades, bem como intervenções complementares, fora do perímetro da ARU, mas que contribuirão para a melhoria da sua atratividade, como a requalificação da praia fluvial de Cardigos.

QUADRO SÍNTESE DAS OPERAÇÕES

Tendo por base a abordagem estratégica preconizada na ORU de Cardigos, foram identificadas um conjunto de ações estruturantes, a executar pelo Município de Mação.

Estas ações, que incidem sobre a reabilitação do edificado e a qualificação do do espaço público, totalizam um investimento de 1.650.000,00 €.

De seguida, apresenta-se o quadro resumo com a identificação das ações de iniciativa pública, a tipologia, a calendarização prevista, o investimento estimado e as fontes de financiamento potencialmente mobilizáveis.

Ação 1		Reabilitação da Extensão de Saúde de Cardigos		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento	
Equipamentos de saúde	600.000,00 €	2026	Programa de recuperação e Resiliência	

Ação 2		Reabilitação Urbana de Cardigos		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento	
Espaço Público	650.000,00 €	2026	Centro 2030 (ITI Médio Tejo), Orçamento Municipal	

Ação 3		Reabilitação da Torre do Relógio de Cardigos		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento	
Património histórico	250.000,00 €	2027	Orçamento Municipal, Centro 2030	

Ação 4		Realização de arruamentos		
Tipologia	Investimento estimado	Calendarização	Fonte de financiamento	
Mobilidade	150.000,00 €	2027	Orçamento Municipal	

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2030

Considerando o horizonte de implementação da ORU, identifica-se um conjunto de fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período da sua vigência.

No quadro macro, a União Europeia definiu, para o período 2021-2027, cinco grandes objetivos para a política de coesão, estabelecidos no artigo 5.º, n.º 1, do Regulamento (UE) 2021/1060, que orientam a ambição estratégica para todos os Estados-Membros e enquadram os objetivos específicos em matéria de investimento:

- **Uma Europa mais competitiva e mais inteligente**, mediante a promoção de uma transformação económica inovadora e inteligente e da conectividade das TIC a nível regional.
- **Uma Europa mais verde e hipocarbónica**, em transição para uma economia com zero emissões líquidas de carbono, e resiliente, mediante a promoção de uma transição energética limpa e equitativa, ...
- **Uma Europa mais conectada**, mediante o reforço da mobilidade.
- **Uma Europa mais social e inclusiva**, mediante a aplicação do Pilar Europeu dos Direitos Sociais.
- **Uma Europa mais próxima dos cidadãos**, mediante o fomento do desenvolvimento sustentável e integrado de todos os tipos de territórios e das iniciativas locais.

O Portugal 2030 corresponde à operacionalização da política de coesão para o período 2021-2027 no país, estando, necessariamente, articulado com os cinco objetivos formulados à escala europeia. Assume, ainda, como elemento enquadrador dos investimentos a apoiar, a Estratégia Portugal 2030, através das suas agendas temáticas que são a base de suporte para o desenho da estrutura operacional dos fundos da política de coesão, designadamente os Programas Temáticos e os Programas Regionais a implementar no ciclo de programação 2021-2027.

O Programa Regional do Centro 2021-2027 (Centro 2030) configura, sem prejuízo dos programas temáticos nacionais, o principal instrumento de aplicação dos fundos da política de coesão no território de Mação. No âmbito do Centro 2030, o Investimento Territorial Integrado da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (ITI-CIM Médio Tejo) integra as operações a desenvolver pelo Município de Mação através do financiamento alocado a este instrumento.

Nesse sentido, foram contratualizadas as intervenções a implementar no centro urbano de Cardigos, incluídas no Plano de Ação dos Investimentos Territoriais Integrados. Estas intervenções foram identificadas no Programa de Investimento da ORU, com a respetiva identificação das fontes de financiamento.

Importa, ainda, referir o potencial de mobilização de financiamento no âmbito do Centro 2030 e dos programas temáticos do Portugal 2030, não só no que diz respeito às intervenções públicas, mas também no que concerne a investimentos privados, e em particular aqueles que, no âmbito de intervenções de reabilitação urbana, visem a dinamização da base económica local.

A Linha de Qualificação da Oferta, do Turismo de Portugal que, em parceria com o sistema bancário, disponibiliza um instrumento para o financiamento a médio e longo prazo de projetos turísticos que qualifiquem a oferta e que demonstrem o cumprimento de requisitos de sustentabilidade ambiental e social. No que diz respeito ao investimento público, a Linha + Interior Turismo apoia os projetos que contribuam para o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios do interior, potenciando novas estratégias de valorização dos respetivos recursos, ativos e agentes, gerando maiores níveis de atratividade turística e promovendo a sua dinamização social e económica.

Adicionalmente, a Nova Estratégia para a Habitação – Construir Portugal, estabelece um conjunto de medidas, que ainda carecem de regulamentação, orientadas para o aumento da oferta de habitação, no mercado de aquisição e arrendamento, com o reforço da dotação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024. O programa visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Fundo Ambiental, através do Programa Vale Eficiência, tem como objetivo contribuir para a mitigação de situações de pobreza energética e de vulnerabilidade, através da atribuição de um ou mais Vales Eficiência, até um máximo de três, no valor unitário de 1.300€, a famílias economicamente vulneráveis e que habitem edifícios em situação de potencial pobreza energética, para que estas possam melhorar o desempenho energético da sua habitação permanente e suas condições de habitabilidade.

O Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), com prazo de execução até dezembro 2026, constitui-se como um importante instrumento para o financiamento, uma vez que apresenta uma grande abrangência temática, nas dimensões resiliência, transição climática e transição digital. O PRR é o principal instrumento financiador de alguns dos programas referidos anteriormente (como o 1.º Direito, ou o Vale Eficiência), podendo também apoiar intervenções de reabilitação urbana, como o Programa Acessibilidades 360, ou intervenções de requalificação de equipamentos na área da educação, saúde, social e cultural.

A multiplicidade de instrumentos e programas de financiamento serão cruciais para a prossecução dos objetivos da ORU de Cardigos. A implementação dos investimentos programados depende, em grande medida, da capacidade de mobilização destes instrumentos, quer no âmbito das intervenções públicas, que dependem do financiamento comunitário, quer no âmbito das intervenções privadas, que podem ser alavancadas pelos programas do Turismo de Portugal, do Sistema de Incentivos (Compete 2030) ou de instrumentos mais específicos, como o Programa Vale Eficiência.



Programas temáticos



Programas Regional do Centro 2021-2027



ITI Médio Tejo



Investimentos

Resiliência

Transição climática

Transição Digital

Construir Portugal



Outros programas e instrumentos a implementar durante a vigência da ORU



Linha de apoio à Qualificação da Oferta

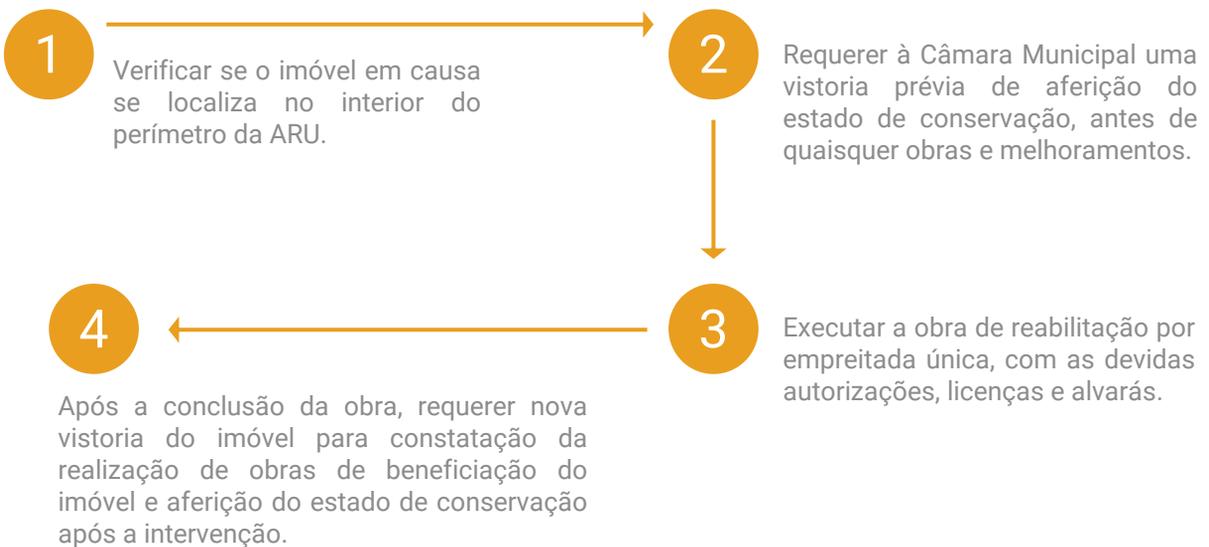
Linha + Interior Turismo



VALE EFICIÊNCIA

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.

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARDIGOS

PROGRAMA ESTRATÉGICO
DE REABILITAÇÃO URBANA
DE CARDIGOS

MUNICÍPIO DE MAÇÃO
2025