



# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



VERSÃO A  
MAIO 2018

# Índice

Ficha técnica .....	4
Introdução.....	5
Abordagem metodológica.....	7
Enquadramento concelhio do território da ORU.....	10
Critérios de delimitação.....	12
Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU .....	12
Plantas de delimitação .....	14
Caraterização do território da ORU .....	15
Dinâmicas demográficas .....	15
Socioeconomia.....	18
Dinâmica urbanística .....	21
Ativos culturais e patrimoniais.....	23
Grandes números do território .....	25
Estratégia de Reabilitação Urbana .....	26
Enquadramento.....	26
Ambição e objetivo estratégico .....	29
Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana .....	32
Prazo de execução.....	33
Modelo de gestão e execução.....	34
Quadro de apoios e incentivos fiscais .....	37
Benefícios fiscais .....	37
Programa de investimento .....	43
Quadro síntese .....	43
Descrição dos investimentos .....	45
Programa de financiamento .....	64

A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020.....	64
Outras fontes de financiamento .....	67
Principal Legislação em Vigor.....	70
Guia de Procedimentos para Privados .....	72

# Ficha técnica

## **Título**

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Mação

## **Promotor**

Câmara Municipal de Mação

## **Com o apoio de**



## **Equipa técnica**

António Marques | Coordenação global

Ana Gomes

Filipe Araújo

Márcio Negreiro

Rui Guerreiro

**Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Mação**

# Introdução

A reabilitação urbana é um dos pilares essenciais para o desenvolvimento social, económico, urbanístico e ambiental dos territórios, em particular, daqueles que enfrentam fenómenos ligados ao despovoamento, desertificação, envelhecimento, retração do tecido produtivo e perda de funções urbanas. É necessário tirar partido dos valores e dos ativos (humanos e físicos) que estes territórios possuem, promovendo a sua base endógena, tendo em vista a captação de fluxos de residentes, visitantes e investimento estruturante que permita desenvolver novas dinâmicas geradoras de emprego e de riqueza.

Em termos de panorama nacional, o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi fortemente alterado pela introdução do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação), que estabelece um conjunto de instrumentos operacionais, com um certo grau de flexibilidade, que possibilitam aos Municípios definirem formas de atuação nas áreas com maior carência e urgência de intervenção ao nível da reabilitação do edificado e da requalificação do ambiente urbano.

O Município de Mação, atento à necessidade de incentivar a esfera privada para reabilitação do edificado no Centro Urbano de Mação, aprovou em 2015 a sua ARU, no sentido de dispor de um leque de benefícios fiscais atrativos ao investimento no imobiliário. Para além disso, colocou ao dispor do privado mais informação para a simplificação processual da reabilitação.

O Centro Urbano de Mação é possuidor de um conjunto de desafios prospetivos particularmente ligados com a sua qualificação urbanística e funcional, facto que conduziu a Câmara Municipal de Mação (CMM) a desenvolver o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Mação.

Assim, a necessidade de definir uma ORU surgiu no sentido de dar continuidade aos objetivos e benefícios da ARU, com uma estratégia integrada do Município, específica para esta área territorialmente delimitada, que articule o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de preservar o património, qualificar e modernizar o espaço público.

O Município de Mação com aprovação desta ORU, através de instrumento próprio – O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Mação - procura fazer convergir para este território específico um conjunto de investimentos que, de forma integrada e articulada, materializam as grandes opções de desenvolvimento urbano do município, sobretudo no que

respeita à valorização e salvaguarda do seu patrimônio contruído, encarando a reabilitação urbana como um vetor essencial para o desenvolvimento do território e da economia local.

Assim, o presente PERU surge, neste contexto, como instrumento empenhado em fornecer o devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, bem como em programar financeira e temporalmente a execução das mesmas, dando cumprimento aos pressupostos constantes no nº 2 artigo 33º do RJRU dos quais os seguintes se aplicam à ORU a aprovar:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;*
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;*
- c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*
- d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*
- e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;*
- f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*
- g) Descrever um programa de investimento público onde e discriminem as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação;*
- h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.*

# Abordagem metodológica

Atendendo a multiplicidade dos desafios e a magnitude dos problemas que o centro urbano de Mação enfrenta, designadamente a degradação e obsolescência dos seus espaços públicos e equipamentos, o município optou por promover para este espaço uma abordagem mais integrada, procedendo para o efeito ao desenvolvimento de uma ORU do tipo sistemática e à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que consiste no instrumento próprio de enquadramento da ORU sistemática, no qual se desenha a estratégia de intervenção e se define financeiramente e temporalmente a sua operacionalização.

Esta modalidade de ORU sistemática pressupõe uma abordagem integrada à reabilitação do centro urbano que procura tirar partido do seu papel polarizador no contexto concelhio. Assim PERU prevê um conjunto de intervenções articuladas e coerentes dirigidas à reabilitação do seu tecido urbano. Estas intervenções contemplam, para além a reabilitação do edificado, também a qualificação das infraestruturas e equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, dimensões consideradas essenciais à reativação das dinâmicas socioeconómicas do centro urbano.

Sem prejuízo das intervenções de requalificação que o município tem promovido no centro histórico ao longo dos últimos anos, este novo ciclo de reabilitação urbana tem como ponto de partida o mais recente enquadramento legal que consagra na esfera das competências municipais um conjunto de poderes que permitem uma agilização das operações de requalificação de edifícios, espaços públicos e equipamentos.

Também a possibilidade de cofinanciar através de programas de nacionais e comunitários projetos públicos e privados em reabilitação urbana veio dar um importante incentivo à regeneração do tecido urbano do concelho. Para o caso específico do território da ARU/ORU de Mação destacam-se os apoios disponíveis no âmbito da Prioridade “6.5 – *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*”.

A mobilização destas verbas pressupõe a aprovação de um Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) no qual a delimitação de uma ARU constitui-se com um requisito obrigatório. Assim, por forma a cumprir dentro dos prazos exigidos pelo aviso de concurso, o município decidiu antecipar o processo de delimitação da ARU relativamente ao processo da ORU.

É neste contexto que, na qualidade de entidade gestora, o município de Mação dá, nesta fase, cumprimento ao disposto no 15º do RJRU, que obriga a aprovação da ORU no prazo máximo de 3 anos, após a aprovação da ARU respetiva.



O documento PERU foi estruturado por forma cumprir com pressupostos do artigo 33º RJRU e inclui, para além do presente capítulo de introdução e enquadramento, os seguintes elementos:

- **Enquadramento concelhio do território da ORU:** onde é feito um breve retrato da atual realidade concelhia, da sua inserção regional dos principais desafios que o território enfrenta, bem como do enquadramento do centro urbano de Mação no concelho;
- **Critérios de delimitação:** onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação da ORU do centro urbano de Mação e se identificam os limites do perímetro da área abrangida em questão;

- **Caracterização do território da ORU:** onde se analisa a evolução demográfica, o estado de conservação dos edifícios, com base em dados do INE, dos momentos censitários de 1991, 2001 e 2011. Neste ponto também se procede à caracterização dos principais ativos patrimoniais, o tecido económico local, as condições do espaço público e as condições de mobilidade e acessibilidade;
- **Estratégia de Reabilitação e opções estratégicas:** onde se apresenta a estratégia de reabilitação urbana e os seus objetivos, descrevendo o processo que esteve na base de construção da mesma;
- **Prazo de execução:** onde é referido o âmbito temporal da ORU, conforme disposto no artigo 20º do RJRU;
- **Modelo de Gestão e de Execução:** onde se desenvolve o modelo de gestão de a assumir pela Câmara Municipal, nos termos da alínea a) do nº do artigo 10ª do RJRU;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais:** onde se apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, e apresentam soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- **Programa de investimento:** onde se elencam e caracterizam as operações previstas nesta ORU;
- **Programa de financiamento:** onde se inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- **Principal legislação em vigor:** nomeia-se a legislação vigente mais relevante para a temática em causa;
- **Guia de procedimentos para privados:** descreve o conjunto de procedimentos associados à obtenção dos benefícios fiscais para os privados no caso da reabilitação de edifícios localizados dentro do perímetro da ARU.

# Enquadramento concelho do território da ORU

O concelho de Mação localiza-se sensivelmente perto do centro geográfico do país e sob o domínio administrativo do distrito de Santarém e possui uma superfície de aproximadamente 400 km<sup>2</sup>. Em termos de província pertence à Beira Baixa, na convergência desta com as de Alentejo e Ribatejo. Esta centralidade posiciona-se como uma mais valia pela facilidade de articulação a todas as zonas do país e Espanha, servida pelos acessos rodoviários à A23, IC8 e EN244 e ferroviários através da Linha da Beira Baixa.

Em termos de enquadramento territorial, desde 2010, com a Publicação da Lei n.º 21/2010 o concelho passou a pertencer à região de Lisboa e Vale do Tejo (NUTS II), no Médio Tejo (NUTS III), sendo que até essa data se enquadrava na zona Centro (NUTS II), Pinhal Interior Sul (NUTS III).

As freguesias do concelho de Mação são seis: Cardigos, Amêndoa, Carvoeiro, Envendos, Ortiga e União de Freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira. É nesta última, resultante do processo de reorganização administrativa territorial iniciado em 2012, que se localiza a área de atuação do presente PERU, em consonância com a ARU.

A vila de Mação, localidade sobre a qual incide a presente ORU, é a sede do concelho homónimo, e situa-se na zona sul deste. A ARU de Mação abrange toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário e preservável da vila.

Segundo os dados disponíveis no INE, o concelho tinha em 2011 uma população residente de 7338 indivíduos. Destes, 2228 residiam na freguesia de Mação, totalizando 30,36% da população total do concelho. De acordo com a mesma fonte, verificou-se que em 2011 a densidade populacional no concelho de Mação era de 18,1 residentes por km<sup>2</sup>, abaixo dos 21,2 residentes por km<sup>2</sup> no Pinhal Interior Sul, dos 82,1 residentes por km<sup>2</sup> na zona Centro e dos 112,6 residentes por km<sup>2</sup> em Portugal Continental, o que verifica a baixa densidade populacional do território.

No período compreendido entre 2001 e 2011, o concelho de Mação perdeu 13,08% da população residente, acentuando a tendência demográfica regressiva verificada na maioria dos concelhos da região.

Toda a área do concelho de Mação constitui uma riquíssima zona paleontológica e arqueológica, pojada de variados fósseis e achados arqueológicos, principalmente da época Romana.

No entanto, reconhece-se que a vila de Mação tem uma história pouco documentada e, portanto, crê-se que que tenha sido um ermo relativamente despovoado até ao início da primeira dinastia, quando foi alvo de disputa entre a Coroa e a Ordem de Malta. D. Dinis, ao reconquistar a região, reconheceu pela primeira vez a importância da “aldeia de Mação”.

O Gabinete Técnico Local (GTL) da CMM, que funcionou entre 1996 e 1999, foi o grande propulsor do levantamento histórico-urbano da vila que reuniu um valioso trabalho de levantamento e caracterização do edificado, importante também para a delimitação e compreensão da ARU e, por sua vez, da ORU.

O primeiro foral de Mação foi outorgado pela Rainha Santa Isabel, renovado em 1355 pelo futuro rei D. Pedro I. Nesta altura Mação dependia de Belver. Em 1527 Mação era já uma vila, sede de concelho, com uma população de 800 habitantes. A posição militar estratégica fez com que tenha sido em 1761 o quartel das tropas inglesas de Lippe. Em 1808 a região registou grande violência devido às invasões francesas.

A reforma administrativa de 1834 extinguiu os concelhos de Envendos e Carvoeiro, que passaram a integrar o concelho de Mação. Mais tarde, o concelho de Amêndoa passou pelo mesmo processo.

# Critérios de delimitação

## Critérios subjacentes à delimitação do território da ORU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana. Por este entende-se que é *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

O primeiro esforço pela valorização e salvaguarda do núcleo antigo da vila de Mação traduziu-se na constituição de um GTL, que se focou na elaboração do Plano de Urbanização e Salvaguarda de Mação, com objetivo valorizar e salvaguardar as zonas históricas de cada local. Na base de elaboração do mesmo esteve também a consciencialização da população em geral, dos técnicos e das entidades em particular, para as questões da salvaguarda e valorização do património.

O plano reconhecia que os equipamentos disponíveis no concelho ao nível da rede escolar, dos serviços de saúde e de apoio a idosos eram suficientes para satisfazer as necessidades dos 10060 habitantes do concelho à data. A proposta passava por canalizar para o núcleo histórico as atividades socioculturais e implementar equipamentos que poderiam contribuir para a sua valorização e “obrigar” a população que tende a “fugir” para zonas mais recentes e consequentemente a fixarem-se nas mesmas.

Para além deste estudo, foram considerados outros elementos, nomeadamente do Plano Diretor Municipal de Mação (PDM) para a delimitação da ARU. Segundo o regulamento do PDM, Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/94 de 23 de agosto de 1994, artigo 36º, *“Consideram-se espaços urbanos ou urbanizáveis as áreas delimitadas como tal na planta de ordenamento, na escala 1:25 000, os quais incluem os perímetros urbanos e as áreas sociais.”*

Após cuidada análise da situação atual do tecido urbano da vila de Mação e de ponderação acerca das estratégias urbanas e políticas em que a ARU será enquadrada, decidiu-se incluir na

sua delimitação todos os espaços urbanos e urbanizáveis incluídos dentro do perímetro urbano de Mação.

A englobação no perímetro da ARU de todos estes espaços, permite abranger toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário e preservável. Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos da ARU. Para além disso, a ARU de Mação promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ARU.

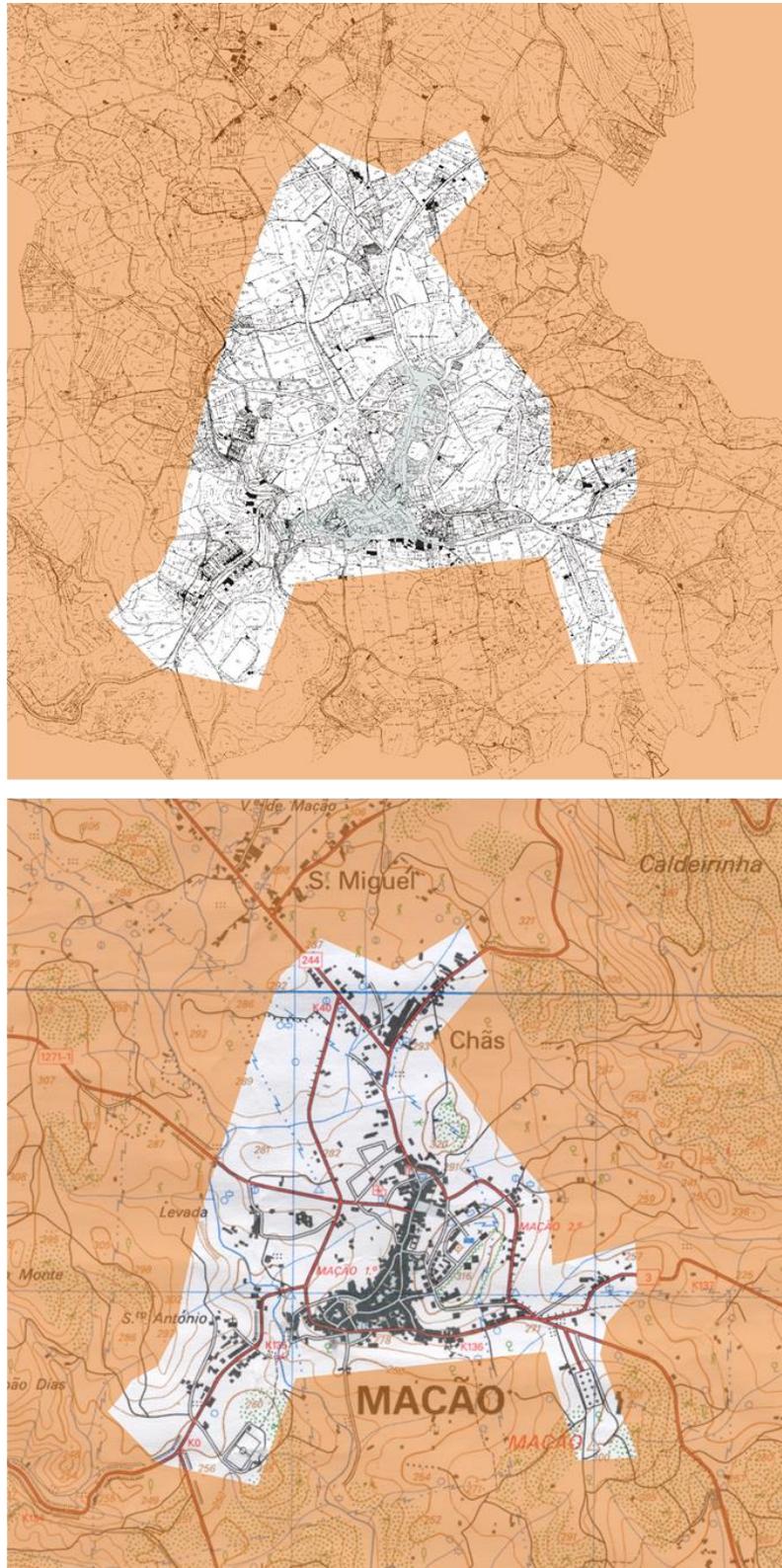
Adicionalmente, a regeneração urbana de Mação, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da qualidade a vários níveis.

Numa localidade com a dimensão e as características de Mação, o principal objetivo será canalizar os investimentos para o melhoramento do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da vila. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- 1) Promover a unificação e a coesão territorial de Mação;
- 2) Preservar a identidade da vila e garantir a coerência tipológica do edificado;
- 3) Dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada;
- 4) Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- 5) Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- 6) Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente;
- 7) Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- 8) Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

## Plantas de delimitação

Figura 1 | Plantas de delimitação do território da ARU/ ORU, sobre o Cadastro e sobre a Cartografia Militar



# Caraterização do território da ORU

## Dinâmicas demográficas

O território da Freguesia de Mação estende-se por uma área de cerca de 67,27 km<sup>2</sup> (INE, 2011), que representa 16,8% da área do Concelho e 1,5% da ARU de Mação (0.99 km<sup>2</sup>). Esta é a freguesia com maior número de residentes do concelho (2228 indivíduos, em 2011), que concentra 30,4% da população, e a segunda mais densamente povoada (33,1 habitantes por km<sup>2</sup>), num território concelhio marcado pela baixa densidade (18,4 habitantes por km<sup>2</sup>).

Segundo os dados censitários, em 2011, a maior percentagem de famílias do concelho habitava a Freguesia de Mação (28,7%), o que corresponde a uma dimensão média de família de 2,4 indivíduos.

As dinâmicas populacionais nas últimas duas décadas demonstram que o território tem vindo a perder residentes, embora esta tendência regressiva se tenha feito sentir com maior intensidade ao nível do Concelho do que da Freguesia (-27,1% e -9,2% de habitantes entre 1991 e 2011, respetivamente). O mesmo cenário foi verificado ao nível do número de famílias, embora ligeiramente mais atenuado, na medida em que o Concelho perdeu -21,6% do número de famílias, ao passo que a Freguesia se situou nos -5,4%.

Gráfico 1 | Evolução demográfica no território da Freguesia de Mação

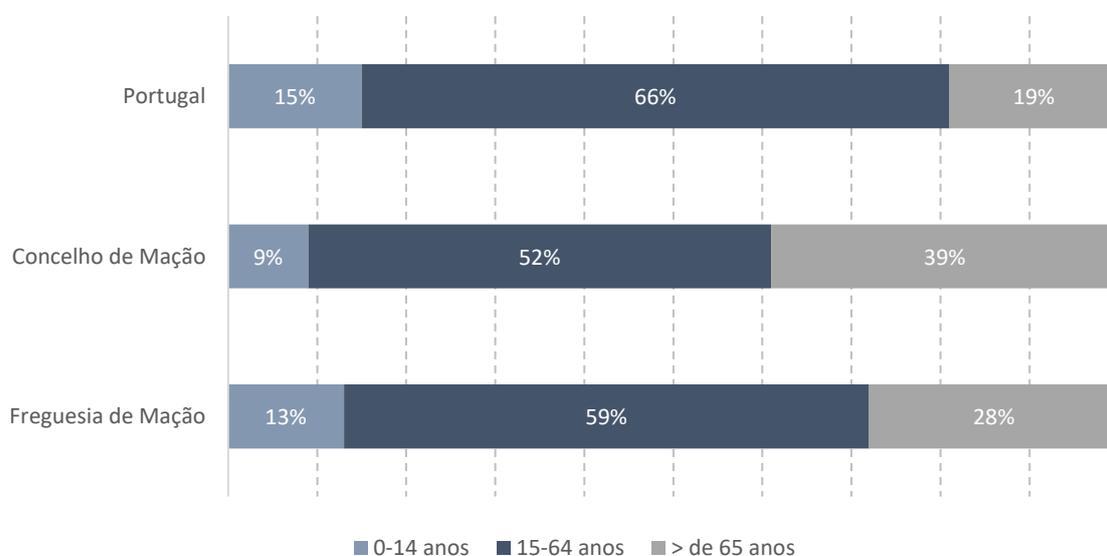


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Esta situação reflete a importância da sede do Concelho enquanto local de fixação da população, em parte determinada pela maior concentração da oferta de equipamentos, serviços e emprego, que se constituem como fatores influenciadores das decisões familiares de fixação do local de residência.

Com efeito, a baixa natalidade, combinada com a saída de residentes tem alterado a estrutura demográfica do território de Mação, o que se reflete sobretudo ao nível do envelhecimento populacional. O índice de envelhecimento aumentou 15,9% numa década no Concelho (432,6 em 2011), situando-se 304,8 acima do índice de envelhecimento em Portugal. No entanto, as freguesias de Mação e Carvoeiro foram as únicas do Concelho onde o índice de envelhecimento baixou, sendo que em 2011 a Freguesia de Mação se situava nos 221,4.

Gráfico 2 | Estrutura etária da população residente



Fonte: INE, Censos 2011

Esta realidade é particularmente evidente no território do Concelho de Mação, onde a população jovem com idade inferior a 14 anos representa apenas 9% da população residente, sendo que a população com idade superior a 65 anos situa-se nos 39%.

O Município de Mação tem trabalhado no sentido de contrariar esta situação através da promoção de diversas medidas e incentivos à fixação da população e à natalidade, como é o

caso da oferta de cabazes às famílias com recém-nascidos residentes no concelho através do programa “Bebé + Mação”, da qualificação e diversificação da oferta em termos de equipamentos, programas e atividades e do enfoque no estímulo da renovação do tecido empresarial para a criação de novas oportunidades de emprego ou do próprio posto de trabalho no “Ninho de Empresas” do Centro de Negócios de Mação, na Zona Industrial das Lamas. Todas estas iniciativas visam também envolver a população nas dinâmicas concelhias de forma a fomentar e estreitar os laços da população com o território e com os seus coabitantes.

Figura 2 | Fotografia do projeto “De mãos dadas...ao Envelhecer” promovido pela Biblioteca Municipal de Mação (dir.) e da Cerimónia de entrega dos cabazes do Programa “Bebé + Mação” (esq.)



*Fonte: C.M.Mação*

Por outro lado, tem apostado em proporcionar à população idosa uma boa qualidade de vida, através do Programa de Intervenção Junto dos Idosos do Concelho de Mação, designado por “Mação, um Concelho Amigo do Idoso”, do Gabinete de Apoio à Pessoa Idosa, do apoio a idosos com Doença de Alzheimer e/ou outras Demências, do Clube Sénior de Mação, da Universidade Sénior de Mação, do programa de voluntariado “Mação Contra a Solidão” e da promoção de ações de sensibilização e sessões formativas sobre temáticas ligadas à terceira idade destinadas a cuidadores, técnicos parceiros e à comunidade em geral.

## Socioeconomia

O concelho de Mação é um território de baixa densidade, predominantemente rural, com fortes relações funcionais e económicas com centros urbanos de grande/média dimensão na sua envolvente, como é o caso de Castelo Branco, Abrantes ou Tomar.

Também o posicionamento central e a sua facilidade de acessos a Espanha e às principais cidades nacionais representam um fator de grande importância para dinamização da economia Maçaense, sobretudo ao nível das atividades turísticas, hoteleiras e recreativas que animam todo o comércio local, especialmente nos períodos estivais devido à rica oferta de espaços e programação relacionados com as dinâmicas fluviais.

Naturalmente, o território de intervenção deste PERU, situado em plena sede do concelho, é, em virtude da sua centralidade funcional, um território chave para afirmação económica de Mação no contexto regional e nacional.

Figura 3 | Planta do concelho de Mação, com as principais localidades e acessos



Fonte: <http://pegodarainha.tripod.com/>

É no território da ORU de Mação e na sua proximidade imediata que se concentram a maioria dos estabelecimentos que compõem o tecido comercial e empresarial do concelho, constituindo-se como o principal ponto emissor dos principais fluxos e transações económicas do concelho, o que confere a este espaço uma importância estratégica acrescida, na medida em que gera fatores de dependência funcional na rede urbana em seu redor.

Para além das atividades de comércio é no território da ORU que localizam os serviços de proximidade que servem os habitantes. O tecido empresarial tem cariz predominantemente terciário, onde o comércio e reparações representam 19,8% das 643 empresas do Concelho. Por outro lado, o tecido empresarial encontra-se significativamente vocacionado para oferecer de atividades e serviços para o setor primários, com muitas empresas (96 empresas) dedicadas à vertente florestal, agrícola e da produção animal, caça e pesca. O setor da construção é também incisivo no concelho, com 96 empresas dedicadas a este setor (INE, 2016).

Apesar da progressiva perda de protagonismo dos centros urbanos de pequena/ média dimensão, o centro urbano de Mação continua a desempenhar um papel essencial na dinâmica económica de todo o concelho, que depende dos fluxos económicos gerados a partir da sua sede.

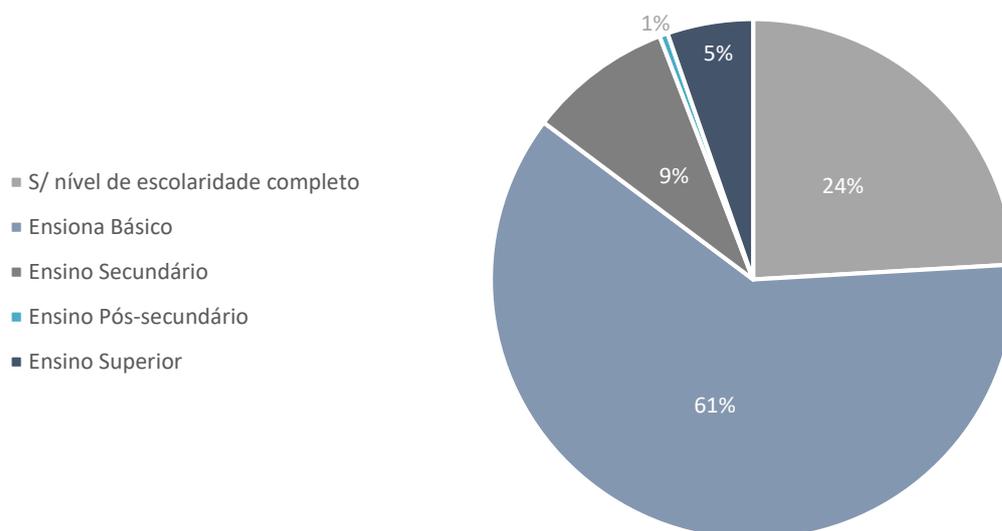
Assim, considera-se que um elemento chave para a revitalização empresarial e económica do concelho passa pelo estímulo do comércio tradicional e de proximidade, através da sua adaptação às novas necessidades e exigências da procura atual e potencial, não só na ORU de Mação, como também nos outros centros urbanos.

Todas estas atividades carecem de espaços (físicos) que respondam de forma eficiente aos atuais requisitos estéticos e funcionais, daí que se encontre subjacente e transversal aos critérios de delimitação do território da ARU e da consequente ORU do concelho de Mação *“melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer”* e *“fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente”*

No que diz respeito ao emprego, os dados censitários são reveladores de que, não obstante o pendur rural do território alargado, a tendência para terciarização da estrutura económica do concelho manifesta-se de forma particular uma tradução no território da ORU. Os serviços são o principal setor empregador da mão-de-obra do concelho – empregam 24,2% dos trabalhadores residentes. O setor da construção é o segundo que mais trabalhadores emprega,

com 16,3% do pessoal ao serviço, seguindo-se da agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca com 11,0%.

Gráfico 3 | Nível de escolaridade mais elevado completo pela população residente em Mação



Fonte: INE, Censos 2011

Por outro lado, este território evidencia um défice de habilitações que importa corrigir: mais de metade da população residente não detém mais que o terceiro ciclo do ensino básico e cerca de um quarto não completou qualquer nível de escolaridade. De facto, em 2011, apenas 5% indivíduos residentes no território do concelho de Mação tinham concluído o ensino superior.

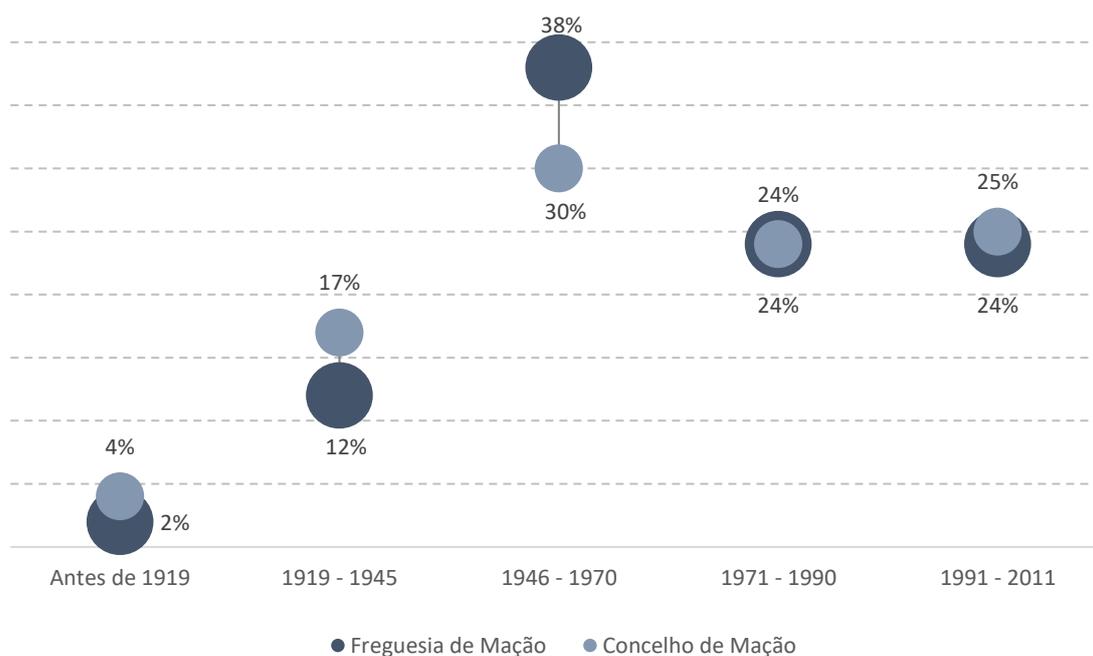
## Dinâmica urbanística

O tecido edificado da Freguesia de Mação era composto por 1532 edifícios, de acordo com os dados censitários referentes ao ano de 2011, o que corresponde a quase um quarto dos edifícios do Concelho (23,0%). A maioria destes edifícios apresenta um tipo de utilização exclusivamente residencial (1500 edifícios), que se traduz num elevado número de alojamentos (1849 em 2011), em crescimento na última década (mais 8,2% face a 2001).

No mesmo sentido, o número de edifícios também registou uma evolução crescente na última década na Freguesia de Mação (+ 65 edifícios face a 2001), tal como na década anterior (+ 90 edifícios face a 1991).

A dinâmica urbanística do território da Freguesia de Mação não só acompanha como foi principal responsável pelo crescimento do parque habitacional no concelho. O acréscimo do número de edifícios revela também o êxodo interno no concelho, onde a população efetuou migrações dos aglomerados rurais e centros urbanos de pequena dimensão para a sede do concelho. Quase um quarto dos edifícios contruídos no concelho entre 1991 e 2011 (22,0%) localizam-se na Freguesia de Mação.

Gráfico 4 | Época de Construção dos Edifícios



Fonte: INE, Censos 2011

A maior parte dos edifícios da Freguesia de Mação foram construídos entre 1946 e 1970 (38,0%), o que se traduz num parque edificado com uma idade média de 42,06 anos (em Portugal, a idade média dos edifícios é de 37,92 anos). A antiguidade do parque edificado coloca-o num estado de fragilidade em que 41,38% dos edifícios apresentam necessidades de reparação.

Relativamente aos alojamentos, importa referir que são quase todos alojamentos familiares clássicos (1847 dos 1849 alojamentos), sendo que destes nem metade são residências habituais (48,5%), o que perfaz uma quantidade significativa de residências secundárias de utilização sazonal (39,6%). A maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam ocupados pelos seus proprietários (84,0%) e estão dotados de abastecimento de água e ligação à rede de esgotos e saneamento pública.

Verifica-se que 12,0% dos alojamentos familiares clássicos se encontravam vagos, o que não deixa de ser sugestivo de um mercado de habitação, que parece estar com dificuldades em conseguir captar para o território da Freguesia (e para o Concelho) novos residentes, embora tenha capacidade de os acolher. Os novos potenciais residentes a captar são um elemento chave para revigorar a vitalidade do centro urbano

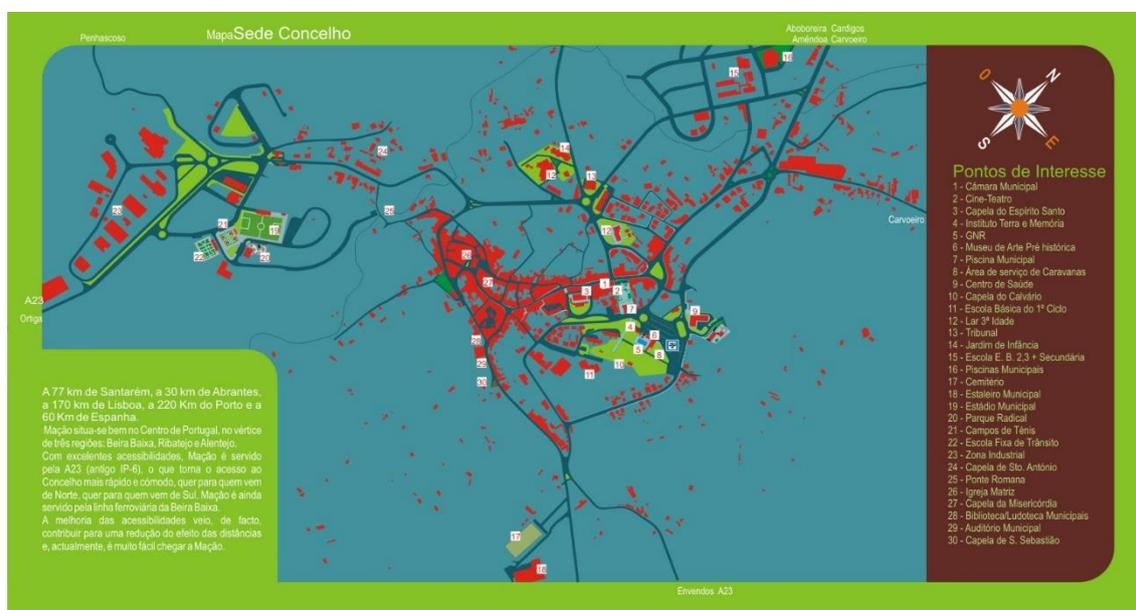
## Ativos culturais e patrimoniais

A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

No contexto dos ativos da vila de Mação enquanto património edificado, destaca-se a Igreja de Nossa Senhora da Conceição ou Igreja Matriz que é uma construção de estilo Renascentista do final do século XVI, classificada como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto-Lei nº. 95/78 de 12 de setembro.

Em termos de locais de culto existe ainda a Capela da Misericórdia que data de 1550. Tem no seu interior um altar em talha dourada e na frontaria um nicho envidraçado com uma escultura em pedra ança do século XV, que representa a imagem de Santa Maria de Mação. A Capela de São Bento, antiga Capela de Santo Idelfonso crê-se que seja uma das mais antigas da vila e a Igreja do Espírito Santo foi a primeira Igreja Matriz da vila.

Figura 3 | Mapa de pontos de interesse da Vila de Mação



Fonte: C.M.Mação

Identificaram-se outros imóveis de particular interesse arquitetónico, apesar de estarem classificados apenas ao nível municipal. Exemplo destes é a casa Pina Falcão datada do século XVI que outrora acolheu tropas francesas e também a casa Pequito Rebelo do século XIX com traços de arquitetura brasileira e elementos decorativos de gosto neomedieval e clássico. Ambos os casos necessitam de obras de conservação, sendo que a última se encontra em muito mau estado.

O Tribunal da Comarca de Mação (cuja Comarca foi recentemente extinta) foi um edifício notável inaugurado em 1994, projeto do Atelier Pardal Monteiro.

Ao nível da evolução urbana de Mação, segundo o plano do GTL que procedeu à análise do traçado e do desenho, concluiu-se que a vila deve ter evoluído em quatro fases cronologicamente distintas. Numa primeira fase, que se estende até ao século XII, o crescimento deve ter acontecido em torno do Largo da Igreja de Nossa Senhora da Conceição. Na segunda fase, entre os séculos XVI e XVIII o núcleo urbano passou para a atual Praça Gago Coutinho. Entre os séculos XVIII e XIX estendeu-se até ao edifício dos Paços dos Concelho e, numa última fase, culminou no Largo Infante Dom Henrique.

Devido aos indícios prováveis de crescimento faseado da vila e às características do edificado dentro do perímetro identificado pelo GTL, a ARU considerou duas zonas prioritárias de intervenção onde uma engloba todo o Centro Histórico da vila de Mação e a outra as áreas de crescimento urbano mais atual.

Em termos museológicos, destaca-se o Museu de Arte Pré-Histórica e do Sagrado do Vale do Tejo, remodelado em 2005, que recebe estudantes e investigadores de todo o Mundo no seu pólo internacional de investigação de arte rupestre, acolhe o Mestrado Erasmus Mundos de Arqueologia e Arte Rupestre e o Doutoramento em Quaternário, Materiais e Culturas, bem como uma biblioteca especializada, tornando-o num importante catalisador para o Concelho e para a Região.

## Grandes números do território



# Estratégia de Reabilitação Urbana

## Enquadramento

O processo de construção da Estratégia de Reabilitação Urbana de Mação privilegiou a participação dos principais atores territoriais (públicos, privado e associativos). Os contributos recolhidos nos diversos contactos e dinâmicas de envolvimento dos atores do território realizados permitiram uma identificação mais sustentada dos desafios e oportunidades territoriais, possibilitando igualmente consolidar uma visão partilhada dos objetivos e metas que, no curto, médio e longo prazo, se colocam ao centro urbano de Mação.

A definição das opções ao nível da reabilitação urbana não pode deixar de ser entendida no quadro dos vários instrumentos de planeamento e ordenamento vigentes, nomeadamente da Estratégia Integrada de Desenvolvimento do Território do Médio Tejo (EIDT), Plano Diretor Municipal de Mação (PDM), o Plano de Desenvolvimento Estratégico de Mação 2025 (PDEM), o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Mação (PARU), e um estreito alinhamento com os desígnios constantes na ARU de Mação.



Neste sentido, o PERU define, para centro urbano de Mação, uma matriz estratégica alinhada (com as devidas adaptações às especificidades locais) com os princípios orientadores que, em matéria de regeneração urbana, se encontram fixados para contextos territoriais mais alargados: (NUTSII, NUTSIII, escala concelhia) e/ou com precedência legal e programática.

Figura 4 | Sessão de esclarecimento e divulgação da ARU de Mação

**14** ARU  
ÁREA REABILITAÇÃO URBANA

15

**Conheça os incentivos e benefícios fiscais à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU de Mação**

**O que é uma Área de Reabilitação Urbana?**

Uma área de reabilitação urbana é "um espaço urbano que, em virtude da ineficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifique uma intervenção integrada".

Retira-se que o conceito de delimitação da ARU foi adotado pela Câmara Municipal de Mação com o apoio da Modo Arquitectos Associados, Lda. Vasco Esteves explicou que a ARU abrange todo o perímetro urbano da Vila de Mação e não só o centro histórico. "Passado não só para os Municípios que pretendam reabilitar zonas degradadas, mas também "uma opção estratégica de Azeituga, uma vez que poderá explorar reabilitação urbana que a Câmara quer levar a cabo".

Uma vez que este tipo de processo é essencialmente burocrático, Vasco Esteves assegurou que a Azeituga prestará todo o apoio legislativo aos interessados para que "saia o menos complicado possível e para que os Municípios possam usufruir deste apoio".

A apresentação do programa no âmbito de esclarecimentos sobre o cargo de Pedro Costa e Ana Gomes da Modo Arquitectos, Lda. Estiveram também presentes representantes do Serviço de Finanças de Mação e dos Serviços Técnicos de Azeituga.

**ARU**  
Municípios terão benefícios fiscais para reabilitação urbana.  
ÁREA REABILITAÇÃO URBANA

**Ter casa reabilitada em Mação compensa!**

**Isenção do IMI, isenção do IMT, benefícios no IRS, nos rendimentos prediais e nas mais-valias e redução da taxa do IVA** São estes os benefícios fiscais dos quais os Municípios Maçenses poderão usufruir no âmbito da adesão ao programa da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Mação. Um programa que tem como objetivo contrariar a tendência do despovoamento, assim como a degradação do edificado, dos espaços públicos e do património de Mação, promovendo a melhoria da qualidade urbana da vila e impulsionando a regeneração demográfica e económica. Esta é uma forma de a Câmara Municipal de Mação apoiar simultaneamente os cidadãos e empresas do Município no processo de reabilitação de imóveis degradados.

A Câmara Municipal de Mação promoveu, no dia 23 de dezembro, uma sessão de esclarecimento sobre a ARU – Área de Reabilitação Urbana de Mação, assim como os incentivos e benefícios fiscais à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela mesma.

Benefício	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	art. 7.º artigo 7.º	"Os prédios urbanos objeto de regime de reabilitação são isentados de imposto de propriedade municipal sobre o imóvel por um período de cinco anos, a contar do ano, incluído, de concessão do mesmo reabilitação, podendo ser renovado por um período adicional de cinco anos."
Isenção de IMT	EBF	art. 8.º artigo 7.º	"São isentados de IMT os edifícios de prédios urbanos em situação autónoma de prédios urbanos devolvidos ou reabilitados e habitação própria e permanente, de natureza intransmissível ou de natureza transmissível, quando localizada na área de reabilitação urbana."
IRS	EBF	art. 4.º artigo 7.º	"São abrangidos à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 100.000,00€ das despesas suportadas pelo contribuinte com a reabilitação (...)".
Mais-valias	EBF	art. 6.º artigo 7.º	"Os mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRC residentes em território português são tributadas à base reduzida de 10%, sem prejuízo do opção pelo englobamento, quando sejam instrumentalizadas decorrentes da atribuição de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperadas nos termos das respetivas regras de reabilitação."
Rendimentos prediais	EBF	art. 6.º artigo 7.º	"Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo do opção pelo englobamento, quando sejam instrumentalizadas decorrentes do arrendamento (...)".
Redução da taxa de IVA	at. 11.º art. 1.º artigo 189.º		"Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista anexa a este diploma, a taxa de 6%".

**Figura 4** – Planta do projeto de delimitação da ARU sobre a cartografia oficial

Fonte: C. M. Mação

Importa destacar que subjacente a todo este processo esteve também presente a preocupação de articular a ORU com a programação estratégica e as prioridades de investimento do Portugal 2020. Assim, para além da prioridade de investimento 6.5, já mobilizada no âmbito do PARU, o PERU procura proporcionar um enquadramento estratégico, ao qual se poderá associar um programa de financiamento capaz de aproveitar as oportunidades que surgem no contexto de outras prioridades de investimento e do Instrumento financeiro para a reabilitação urbana (IFRRU) e cuja mobilização pode vir a revelar-se fulcral para a concretização dos objetivos fixados para a ARU/ ORU, designadamente nos domínios social ambiental, cultural.

Por fim, e garantida a coerência e alinhamento da estratégia formulada no PERU com os diversos instrumentos, prioridades e objetivos definidos a nível macro, define-se um conjunto de operações ou intervenções, selecionadas de acordo com a sua capacidade de contribuir e concretizar a estratégia delineada e que, simultaneamente, convirjam com os objetivos de reabilitação Urbana definidos no RJRU.

INSTRUMENTO	ESTRATÉGIAS
Cidades Sustentáveis 2020	<p><b>Eixo Sustentabilidade e Eficiência:</b> promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado e a qualificação do espaço público; fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental.</p>
EIDT Médio Tejo	<p>O PERU contribui significativamente para a concretização dos objetivos inerentes às <b>orientações estratégicas 3. Promoção da coesão e da qualidade de vida</b> – decorrente da qualificação do ambiente urbano, do reforço da atratividade residencial e da melhoria da oferta de equipamentos – e <b>4. Consolidação de massa crítica urbana</b> – com contributo transversal através das ações de afirmação de centralidades económicas, sociais e residenciais no núcleo urbano.</p>
PDEM	<p>O PERU articula-se com o referencial estratégico da intervenção do PDEM, em particular nas vertentes de <b>Qualificação e diferenciação do modelo residencial</b> e na <b>Dinâmica cultural</b>, em termos de Gestão do património histórico e cultural</p>
PARU	<p>O objetivo geral do PARU de Mação é a reabilitação urbana integrada e sustentável do centro histórico (incluído na ARU de Mação), visando a melhoria do ambiente urbano e a revitalização da vila de Mação. O PERU vai no sentido de ir ao encontro dos <b>quatro Objetivos Estratégicos</b> expressos no PARU</p>

## Ambição e objetivo estratégico

O PERU parte da reflexão estratégica iniciada em 2015 com a delimitação da ARU. Neste instrumento encontra-se expresso o reconhecimento por parte da CMM da *necessidade um programa estratégico que coloque em evidência e despolete a reabilitação urbana da vila de Mação*.

Para tal é necessário que, ao nível da governância, a estratégia de reabilitação urbana seja capaz de criar um ambiente favorável à superação dos constrangimentos que se colocam à regeneração urbana. Assim, no contexto atual em que a reabilitação urbana assume um importante lugar nas políticas urbanas, incube ao Município perseguir os desígnios e enfrentar os desafios identificados no RJRU, a saber:

Articular o *dever de reabilitação* dos edifícios que incumbe aos *privados* com a *responsabilidade pública* de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;

Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em *operações integradas de reabilitação na ARU*;

Diversificar modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo *novas possibilidades de intervenção* dos proprietários e outros parceiros privados;

Criar mecanismos que permitam *agilizar os procedimentos* de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

Desenvolver novos instrumentos que permitam *equilibrar os direitos dos proprietários* com a necessidade de remover obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Ao longo dos documentos, planos e instrumentos analisados, foi possível consolidar uma leitura comum dos desafios e oportunidades do território e, em particular, do papel decisivo que o centro urbano de Mação desempenha na estratégia de afirmação do concelho no contexto regional. Assim, por traduzir a ambição daqueles que trabalham, vivem e investem no concelho, as linhas orientadoras presentes nos referidos instrumentos não podem deixar de encontrar expressão nas opções estratégicas da ORU.

A estratégia de reabilitação parte do reconhecimento do efeito polarizador que a ORU tem nas dinâmicas do concelho e da necessidade de promover os equilíbrios indispensáveis para corrigir as carências do seu tecido urbano e social. Efetivamente, a boa articulação entre a sede de concelho, os restantes aglomerados e as áreas rurais assume uma importância acrescida na inversão das tendências de despovoamento, desertificação, degradação do tecido edificado e do espaço público, retração económica e de declínio dos seus ativos culturais e patrimoniais.

Deste modo, as operações reabilitação urbana ficarão, necessariamente, subordinadas a uma abordagem estratégica que procura incidir em duas dimensões fundamentais:

- Uma dimensão interna, privilegiando uma atuação de proximidade, empenhada em mobilizar proprietários de edifícios, de comerciantes, etc., que atuam no espaço físico delimitado pela ARU, no sentido de melhorar a qualidade de vida de quem ali reside e trabalha.
- Uma dimensão externa, compreendendo o papel que a ARU desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos alargados que o reforço das suas funções urbanas e económicas tem na consolidação de um sistema urbano coeso e articulado, capaz de gerar benefícios mútuos e tornar o território mais atrativo e equilibrado a nível social, económico e ambiental.

Torna-se, portanto, crítico desenvolver uma abordagem à reabilitação urbana que, ao mesmo tempo, estabeleça um quadro de incentivos favoráveis mobilização dos agentes privados e privilegie um racional de complementaridade entre as iniciativas privadas e públicas.

A ORU deve também articular um conjunto de intervenções de cariz material e imaterial, capazes de promover a consolidação de ambiente urbano mais qualificado e competitivo, apostando num paradigma de reabilitação que assenta na valorização dos ativos naturais e culturais e na utilização sustentável dos recursos.

Reconhecendo os atuais constrangimentos e encarando os principais desafios que se colocam ao centro urbano ARU de Mação no quadro contexto territorial onde se insere, foi definido um objetivo estratégico (OE), que se desdobra num conjunto de prioridades (P), para a reabilitação do Centro Urbano de Mação.

#### OBJETIVO ESTRATÉGICO

*Regenerar, requalificar, reabilitar e revivificar o centro urbano da vila de Mação, consolidando a sua centralidade funcional e melhorando a qualidade de vida através do envolvimento dos atores do território.*

O objetivo estratégico do PERA desdobra-se em 3 Prioridades que orientam as apostas públicas e privadas de reabilitação, conferindo à ORU uma abordagem multifacetada que permite uma resposta mais efetiva aos desafios do território. Estes desafios vão além da intervenção física tecido urbano degradado, contribuindo também para melhorias ao nível económico, social e ambiental. Nesse sentido estabeleceram-se as seguintes opções estratégicas:

- **Prioridade 1** | Reabilitar e revivificar o parque edificado e o tecido urbano;
- **Prioridade 2** | Desenvolver e modernizar as atividades económicas e serviços;
- **Prioridade 3** | Promover um ambiente urbano socialmente inclusivo e coeso.

No tocante aos objetivos específicos (OEsp.) foram definidos os seguintes:

- **OEsp.1** | Reabilitar o edificado degradado e com necessidades de intervenção;
- **OEsp.2** | Dotar as edificações e os alojamentos de adequadas condições de habitabilidade
- **OEsp.3** | Requalificar os espaços públicos, verdes e equipamentos de utilização coletiva;
- **OEsp.4** | Modernizar e tornar mais eficientes os sistemas de redes e de infraestruturas urbanas;
- **OEsp.5** | Valorizar património material e simbólico identitário e diferenciador;
- **OEsp.6** | Promover uma territorialidade sustentável e competitiva no âmbito ambiental, económico, cultural, social e turístico;
- **OEsp.7** | Melhorar as formas de mobilidade ambientalmente responsável e de acessibilidade universal.

## Operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A ORU de Mação apresenta-se como um instrumento de articulação entre a estratégia e atuação do Município de Mação em matéria de reabilitação urbana e o contributo e intervenção dos atores privados na concretização. Todos os intervenientes do processo devem estar harmonizados no sentido de perseguir a visão e desígnio comum que se prende com:

- Consolidar os valores identitários de Mação;
- Incentivar as dinâmicas de regeneração urbana através de intervenções de reabilitação de iniciativa pública e privada;
- Incutir e divulgar políticas de atração e fixação de novos residentes e atividades;
- Promover o setor turístico, hoteleiro e de alojamento local interno, simultaneamente com a divulgação de marcas endógenas e conteúdos locais;
- Disponibilizar informação acerca das oportunidades de acesso aos meios e apoios financeiros e fiscais existentes como fator de competitividade e atração;
- Diversificar o tecido produtivo local;
- Repovoar e revivificar o centro urbano de Mação;

## Prazo de execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana do centro urbano de Mação 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.

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

# Modelo de gestão e execução

O Município de Mação, posiciona-se enquanto entidade com um elevado nível de conhecimento e de proximidade com o seu território, reguladora e articuladora dos principais atores e agentes que nele intervêm. Dado que se encontra numa posição privilegiada para tal, faz todo o sentido que seja o próprio Município a assumir o compromisso de desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o Município de Mação assume as funções de entidade gestora da ORU (n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências que se encontram ao seu dispor, estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º do RJRU.

Incumbe à entidade gestora o importantíssimo papel de operacionalização, acompanhamento, gestão e realização de todo o processo da ORU, bem como a identificação de eventuais lacunas existentes, desfasamentos ou desajustes, podendo efetuar as devidas correções se necessário (ao abrigo do Artigo 20.º-B do RJRU).

Em conformidade com o Artigo 17.º, a ORU de Mação sendo uma ORU sistemática, é composta pelo PERU que é aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da CMM.

O PERU é submetido ao IHRU por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo. Simultaneamente, o mesmo documento é submetido a 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), de acordo com a discussão pública dos planos de pormenor.

Aquando da sua aprovação, a ORU é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site do Município.

Após a aprovação da ORU, a entidade gestora (Câmara Municipal de Mação), passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da mesma, nos termos do Artigo 20.º - A (Acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- Elabora anualmente um **relatório de monitorização 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 da**

**execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.**

Todos estes elementos documentais serão objeto de divulgação pública e difundidos nos meios apropriados para ao efeito, de acordo com a legislação vigente.

À entidade gestora são atribuídos, **segundo o artigo 44.º RJRU, os seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas:**

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas; Receção das cedências ou compensações devidas.

Esta pode também fazer uso, **segundo o disposto no artigo 54.º do RJRU, de instrumentos de execução, nomeadamente:**

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
- b) Empreitada única, nos termos do disposto no Artigo 56.º do RJRU;
- c) Demolição de edifícios: nos termos do disposto no Artigo 57.º do RJRU;
- d) Direito de preferência: nos termos do disposto no Artigo 58.º do RJRU;
- e) Arrendamento forçado: nos termos do disposto no Artigo 59.º do RJRU;
- f) Servidões: nos termos do disposto no Artigo 60.º do RJRU;
- g) Expropriação: nos termos do disposto no Artigo 61.º do RJRU;
- h) Venda forçada: nos termos do disposto no Artigo 62.º do RJRU;
- i) Reestruturação da propriedade: nos termos do disposto no Artigo 64.º do RJRU;

Pode ainda recorrer, complementarmente, **segundo o Artigo 65.º ao 68.º do RJRU, a instrumentos de política urbanística:**

- Determinação do nível de conservação: nos termos do disposto no artigo 65.º do RJRU e nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- Identificação de prédios ou frações devolutas: nos termos do disposto no artigo 66.º do RJRU e para aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- Taxas municipais e compensações: nos termos do disposto no artigo 67.º do RJRU e nos termos do disposto nos números 4.º e 5.º do artigo 44.º do RJUE, (DL 555/99, de 16 de dezembro);
- Fundo de compensação: nos termos do disposto no artigo 68.º do RJRU.

# Quadro de apoios e incentivos fiscais

## Benefícios fiscais

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ARU de Mação, a CMM habilita os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e simplifica o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última atualização é a Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Mação, entretanto aqui atualizados devido à também atualização da legislação em vigor.

O mesmo acontece com outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no Decreto-Lei nº 394-B/84 e atualizado pela Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de novembro, atualizado pela Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro.

Assim, a reabilitação de edifícios localizados em ARU, iniciativa de privados, sejam eles pessoas singulares ou coletivas/ empresas, permite que estes disponham de um conjunto de benefícios desenhados com o intuito de fomentar o investimento, equilibrar os custos inerentes a este tipo de intervenção face à construção nova e promover a regeneração urbana.

Neste sentido, o quadro constante na página sintetiza os incentivos e benefícios fiscais à reabilitação de edificado na ARU, atualizado de acordo com a legislação presentemente em vigor.

Tabela 1 | Incentivos fiscais

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	al. a), n.º 2, art.º 45.º	"Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;"
Isenção de IMT	EBF	al. b), n.º 2, art.º 45.º	"Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas 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;"
		al. c), n.º 2, art.º 45.º	"Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na 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;"
Redução das taxas de avaliação do estado de conservação	EBF	al. d), n.º 2, art.º 45.º	"Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1." ("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.")
Dedução à coleta (IRS) de encargos suportados para a reabilitação	EBF	n.º 4, art.º 71.º	"São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;"
Redução de IRS sobre as Mais-valias	EBF	n.º 5, art.º 71.º	"As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento."

<p>Redução de IRS sobre os Rendimentos Prediais</p>	<p>EBF</p>	<p>n.º 7, art.º 71.º</p>	<p>“Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:</p> <p>a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação”</p>
<p>Redução da taxa de IVA</p>	<p>CIVA</p>	<p>al. a), n.º 1, art.º 18.º</p>	<p>“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6 %;”</p>
		<p>2.23 da lista I</p>	<p>“Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.”</p>

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71.º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Tabela 2 | Estado de conservação dos edifícios

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

#### APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de

novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

#### APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de avaliação funcional e de desempenho)

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

#### CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios dos seguintes:

##### Tema I – Valorização Territorial

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

##### Tema II – Valorização Energética e Ambiental

- Certificação energética (mínimo de classe “B-” para edifícios reabilitados);

- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m<sup>3</sup>);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

### Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

# Programa de investimento

Tendo por base a abordagem estratégica preconizada na ORU de Mação foram identificadas um conjunto de operações ou intervenções consideradas prioritárias, promovidas pelo Município de Mação.

Estas dez operações, relacionadas com a reabilitação do edificado e do espaço público urbano, totalizam um investimento de cerca de 2.660.800,00 €

De seguida, apresentamos o quadro resumo com a identificação das operações de iniciativa pública e o valor de investimento total estimado previsto.

No ponto seguinte é apresentada uma descrição pormenorizada das ações/ projetos públicos.

## Quadro síntese

Tabela 3 | Quadro de ações/ projetos públicos a desenvolver

Operação	Designação	Tipologia	Calendarização	Estimativa de custo total da intervenção	Fontes de financiamento
OP1	Requalificação do Antigo Quartel dos Bombeiros	Edifícios; Equipamentos;	janeiro 2019 a junho 2020	722 000,00 €	PARU + empréstimos bancários
OP2	Requalificação do Cineteatro	Edifícios; Equipamentos;	setembro 2019 a setembro 2020	816 200,00 €	PARU + empréstimos bancários
OP3	Requalificação do Largo dos Combatentes	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	setembro 2020 a abril 2021	92 600,00 €	PARU + empréstimos bancários

OP4	Reabilitação do Centro Histórico	Infraestruturas urbanas; Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;	2020 a 2021	500 000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários
OP5	Construção de Espaço de Homenagem ao Empreendedorismo	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;	2020	40 000,00 €	capitais próprios
OP6	Requalificação do piso inferior do Museu de Arte Pré-Histórica e do Sagrado no Vale do Tejo	Edifícios; Equipamentos;	abril 2019 a junho 2020	150 000,00 €	Programa Valorizar
OP7	Requalificação das Piscinas Descobertas	Edifícios; Equipamentos;	2020	150 000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários
OP8	Margens da Ribeira de Mação	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;	2023	60 000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários
OP9	Largo da Feira	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;	2023	100 000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários
OP10	Torre do Relógio	"Edifícios; Equipamentos;"	2020	30 000,00 €	PARU + empréstimos bancários

## Descrição dos investimentos

Passamos a apresentar, de forma pormenorizada, as operações ou intervenções que compõem o PERU de Mação, e que integram o quadro síntese do ponto anterior.

As fichas em questão, para além de apresentarem a designação do projeto e uma breve descrição do mesmo, fornecem ainda informação quanto à sua prioridade em termos de âmbito temporal, calendarização, custo estimado previsto, fontes de financiamento, contributo para a estratégia do PERU de Mação, localização, tipologia em relação ao artigo 33.º do RJRU.

No que concerne à prioridade da operação em termos de âmbito temporal, é definida uma escala que se deve considerar como:

- G – início a longo prazo (após 2021);
- GG – início a médio prazo (2020-2021);
- GGG – início a curto prazo (2019).

Já no que respeita ao contributo da operação para a estratégia do PERU de Mação, é igualmente definida uma escala que deve ser considerada como:

- F – contributo reduzido;
- FF – contributo médio;
- FFF – contributo forte.

Cada ficha de operação vem ainda acompanhada por uma planta de localização da intervenção em causa, à exceção das OP4 – Reabilitação do Centro Histórico e OP8 – Margens da Ribeira de Mação, que contemplam intervenções de carácter geral, ainda que localizadas dentro do perímetro da ARU/ ORU.

## OP1 - REQUALIFICAÇÃO DO ANTIGO QUARTEL DOS BOMBEIROS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GGG	722.000,00 €	PARU + empréstimos bancários	Janeiro 2019 a Junho 2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do antigo quartel dos Bombeiros Municipais e adaptação a edifício de carácter social.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FFF
Prioridade (P) 2	FFF
Prioridade (P) 3	FF

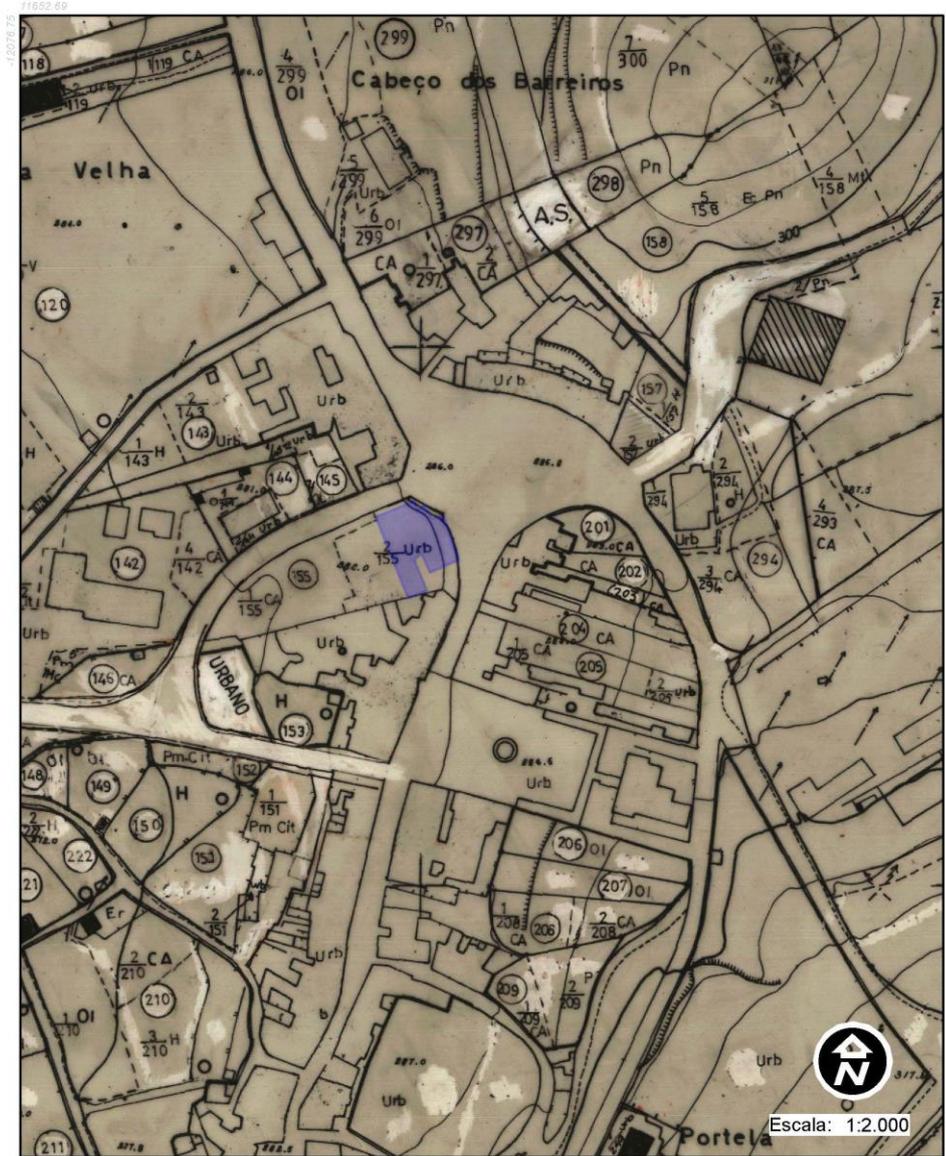
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Largo dos Bombeiros Voluntários	Edifícios; Equipamentos;



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel. : 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Requalificação do Antigo Quartel dos Bombeiros Voluntários

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 15-05-2018

Página: 1/1

## OP2 - REQUALIFICAÇÃO DO CINE-TEATRO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GGG	816.200,00 €	PARU + empréstimos bancários	Setembro 2019 a Setembro 2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Pretende-se fazer a recuperação integral, conferindo aos espaços interiores uma utilização ajustada às necessidades atuais dos diversos tipos de espetáculos, por forma a dotar o Município de um espaço apropriado à utilização pelas diversas associações culturais que atuam no concelho.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FFF
Prioridade (P) 2	FF
Prioridade (P) 3	FF

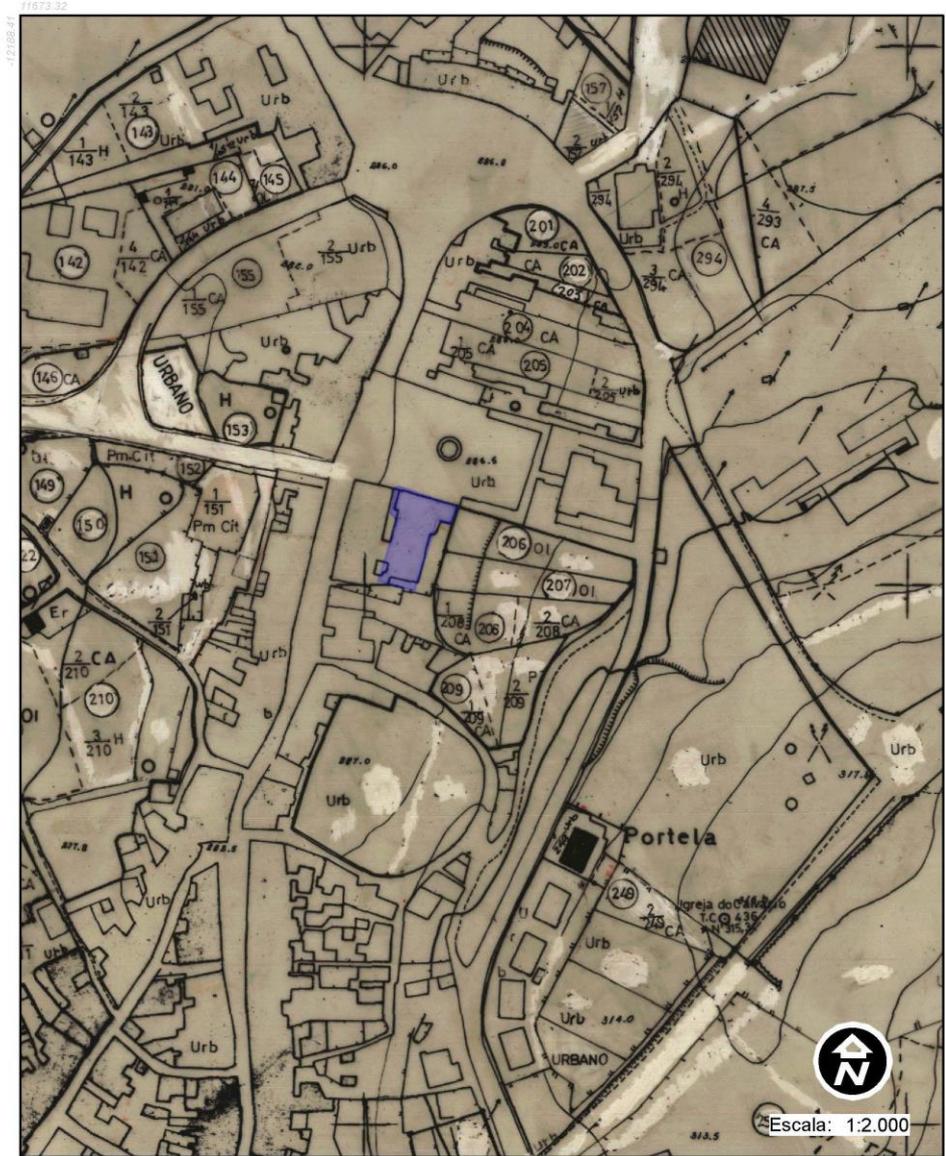
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Largo dos Combatentes	Edifícios; Equipamentos;



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel. : 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Requalificação do Cine-Teatro

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Data de Impressão: 15-05-2018

Página: 1/1

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

## OP<sub>3</sub> - REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DOS COMBATENTES

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GG	92.600,00 €	PARU + empréstimos bancários	Setembro 2020 a Abril 2021

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Valorização do espaço público e correção de desnível para melhoria das condições de utilização e conforto, com introdução de nova vegetação e iluminação, e ainda reformulação do parque infantil existente.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FF
Prioridade (P) 2	F
Prioridade (P) 3	FFF

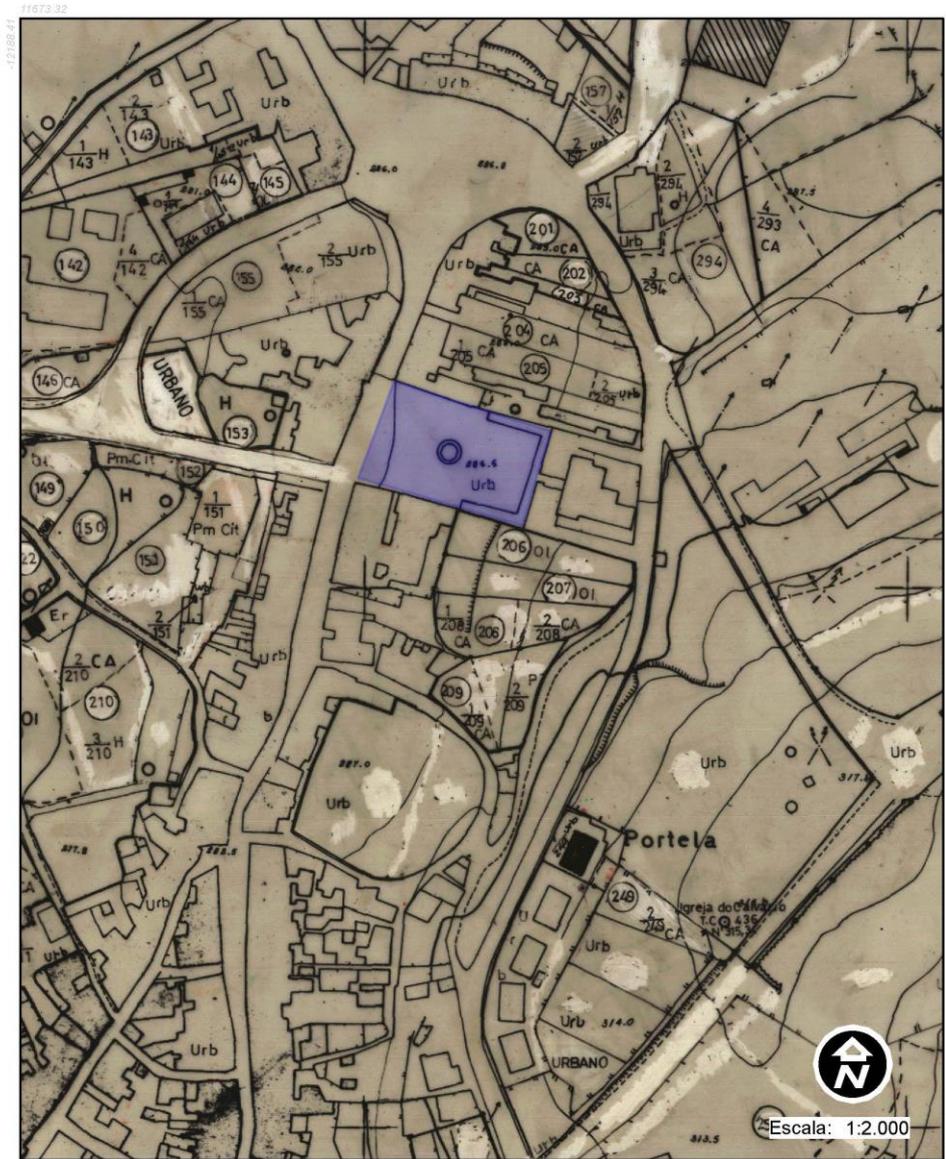
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Largo dos Combatentes	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel. : 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Requalificação do Largo dos Combatentes

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 15-05-2018

Página: 1/1

## OP4 - REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GG	500.000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários	2020 a 2021

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Intervenção geral de requalificação de pavimentos e passeios, remodelação e substituição de infraestruturas públicas, e introdução de novo mobiliário urbano.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FFF
Prioridade (P) 2	FF
Prioridade (P) 3	FF

LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Vila de Mação	Infraestruturas urbanas; Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;

## OP5 - CONSTRUÇÃO DE ESPAÇO DE HOMENAGEM AO EMPREENDEDORISMO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GG	40.000,00 €	capitais próprios	2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Remodelação e adaptação do espaço resultante da demolição de um pré-fabricado onde funcionavam serviços de apoio ao empresário a um espaço de homenagem ao empreendedorismo.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FF
Prioridade (P) 2	FFF
Prioridade (P) 3	F

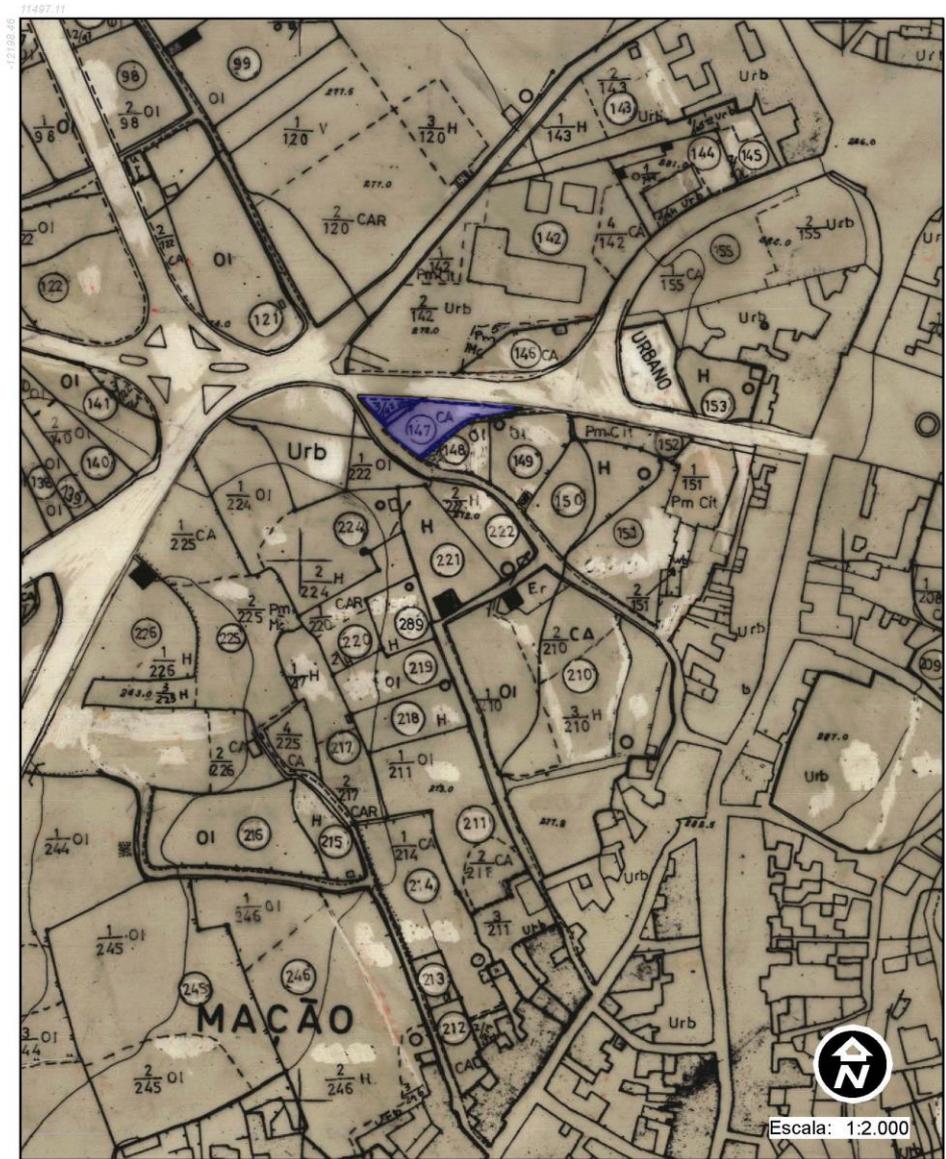
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Avenida Engenheiro Adelino Amaro da Costa	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel. : 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Construção de Espaço de Homenagem ao Empreendedorismo

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 15-05-2018

Página: 1/1

## OP6 - REQUALIFICAÇÃO DO PISO INFERIOR DO MUSEU DE ARTE PRÉ-HISTÓRICA E DO SAGRADO NO VALE DO TEJO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GGG	150.000,00 €	Programa Valorizar	Abril 2019 a Junho 2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Remodelação e adaptação do piso térreo para melhoria das condições expositivas do Museu.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	F
Prioridade (P) 2	FFF
Prioridade (P) 3	FF

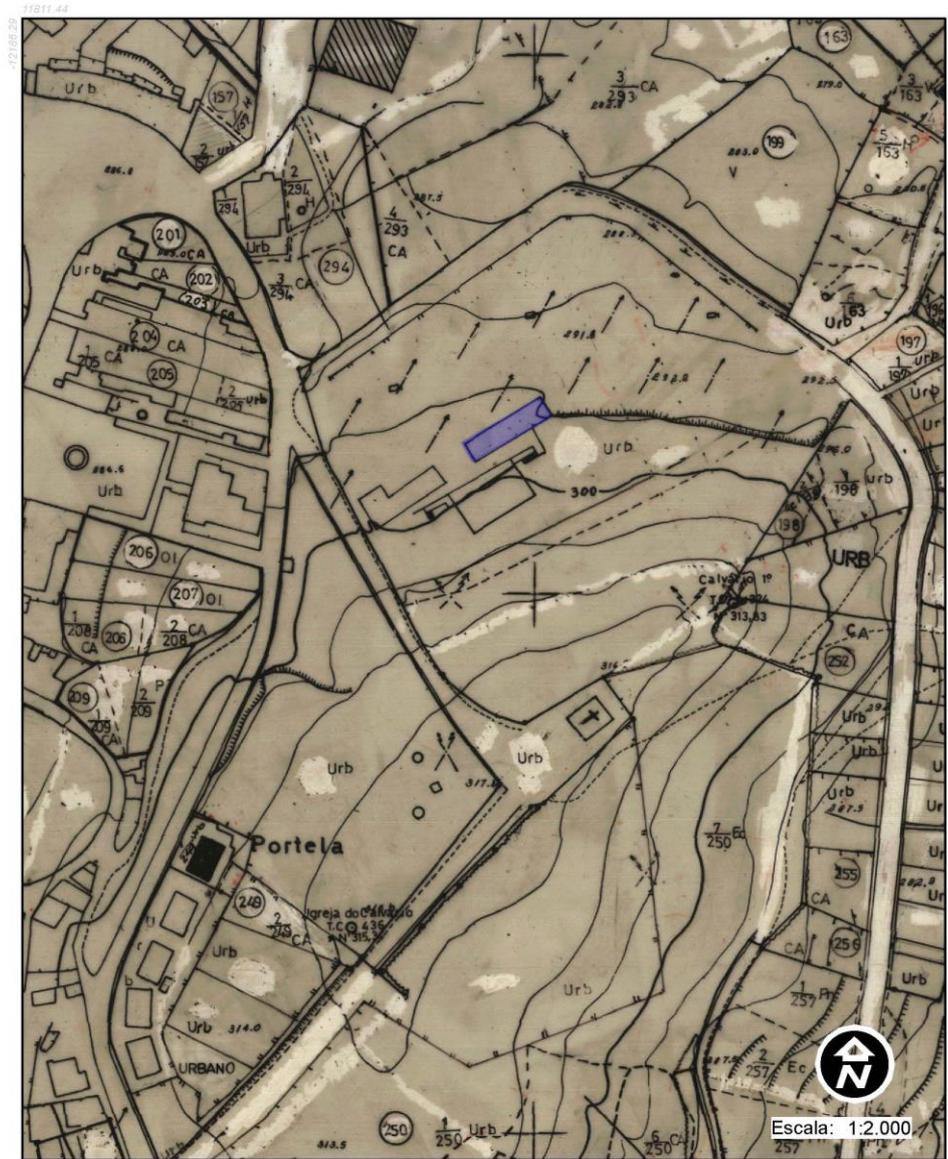
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Alameda Infante Dom Henrique	Edifícios; Equipamentos;



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel.: 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Requalificação do piso inferior do Museu

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 15-05-2018

Página: 1/1

## OP7 - REQUALIFICAÇÃO DAS PISCINAS DESCOBERTAS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GG	150.000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários	2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Intervenção de requalificação dos tanques, pavimentos e balneários, com vista a melhorar as condições de segurança e utilização do equipamento.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FF
Prioridade (P) 2	FF
Prioridade (P) 3	FFF

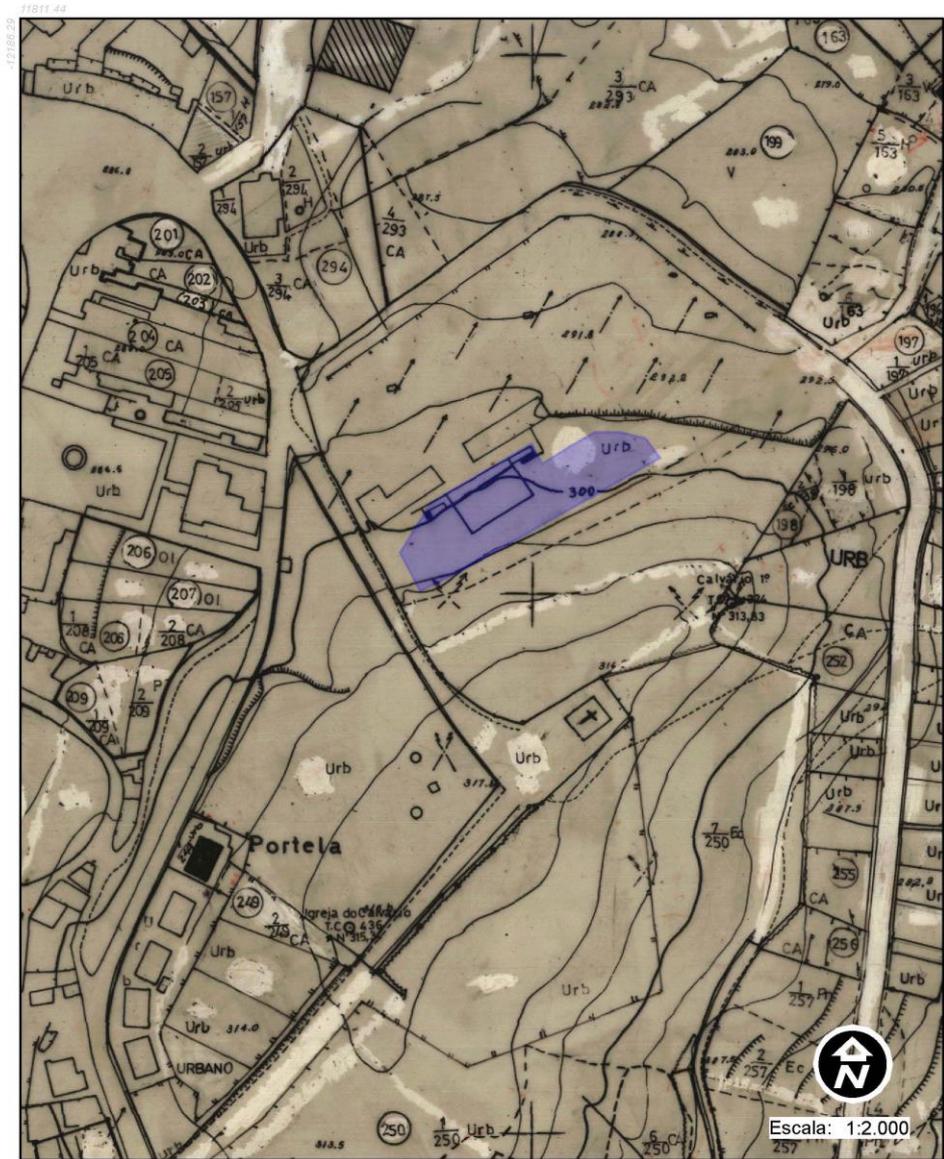
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Alameda Infante Dom Henrique	Edifícios; Equipamentos;



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel.: 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Requalificação das Piscinas Descobertas

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 15-05-2018

Página: 1/1

## OP8 - MARGENS DA RIBEIRA DE MAÇÃO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
G	60.000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários	2023

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Com a preocupação de potenciar a mais-valia ambiental que a Ribeira de Mação oferece, urge intervir na sua limpeza, regularização e ordenamento das suas margens, de modo a que seja potenciado o acesso a este espaço urbano privilegiado.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FF
Prioridade (P) 2	F
Prioridade (P) 3	FF

LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Vila de Mação	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;

## OP<sub>9</sub> - LARGO DA FEIRA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
G	100.000,00 €	capitais próprios e empréstimos bancários	2023

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Trata-se de um largo onde decorrem mensal e anualmente as feiras, assumindo um papel relevante no tecido urbano da Vila e de grande impacto económico no seu tecido comercial. O espaço necessita de requalificação de forma a conferir um novo tipo de dinâmicas, sendo importante intervir quer na qualificação do espaço público e instalações de apoio, como do equipamento.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FF
Prioridade (P) 2	FFF
Prioridade (P) 3	FF

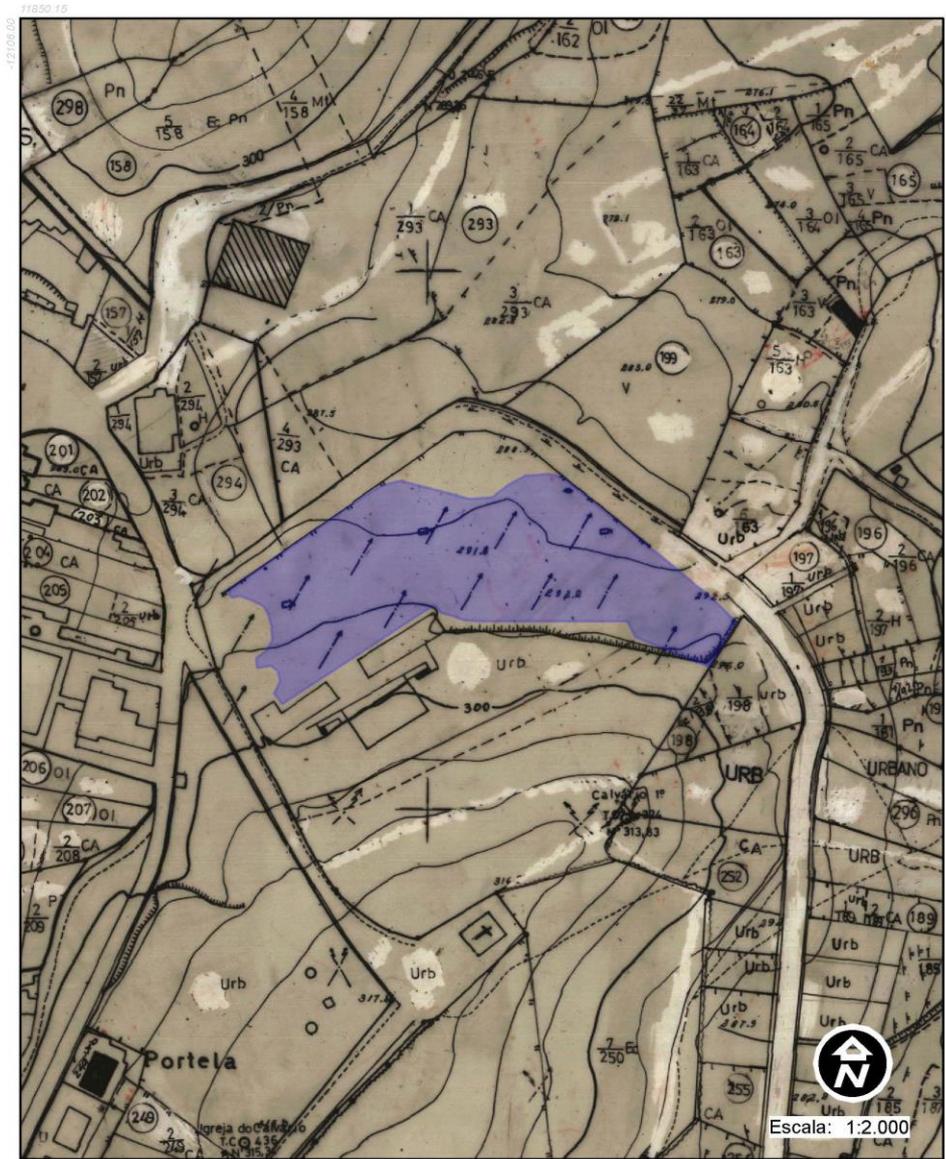
LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Alameda Infante Dom Henrique	Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;



# PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel.: 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



## IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Largo da Feira

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 16-05-2018

Página: 1/1

## OP10 - TORRE DO RELÓGIO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	CALENDARIZAÇÃO
GG	30.000,00 €	PARU + empréstimos bancários	2020

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Sendo um dos elementos simbólicos de Mação, a intervenção prevista integra a reabilitação integral deste elemento com mais de 30 anos, nomeadamente através da beneficiação e requalificação estrutural. Garante-se assim a sua segurança e qualidade estética, contribuindo para a identidade e estima da comunidade local.

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Prioridade (P) 1	FFF
Prioridade (P) 2	F
Prioridade (P) 3	F

LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
Praça Gago Coutinho	Edifícios; Equipamentos;



## PLANTA DE CADASTRO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO | SERVIÇO DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Rua Padre António Pereira de Figueiredo, 6120 - 750 Mação | Contribuinte n.º 506 814 343 | tel.: 241 577 200  
fax: 241 577 280 | geral@cm-macao.pt | www.cm-macao.pt



### IDENTIFICAÇÃO

Requerente: Município de Mação

Local: Mação Freguesia: União das freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira

Finalidade: Torre do Relógio

Data: / / Guia N.º:

A localização assinalada é da inteira responsabilidade do requerente.

Cartografia de apoio à localização de obras particulares.

Não substitui a informação cartográfica emitida pelas autoridades competentes nem a consulta das plantas de PDM em vigor.

Esta planta só é válida após  
autenticação pela SLOP-CMM  
(carimbo e rubrica)

Data de Impressão: 16-05-2018

Página: 1/1

# Programa de financiamento

## A Reabilitação Urbana no contexto do Portugal 2020

No contexto do Portugal 2020, nomeadamente do Acordo de Parceria (AP), a temática do desenvolvimento urbano e da regeneração/ reabilitação urbana é encarada como um vetor estratégico para o desenvolvimento territorial, tendo particularmente presente o vetor iii) *“A proteção do ambiente e promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano”*.

No seguimento das políticas definidas a nível nacional para a regeneração/ reabilitação urbana o Município de Mação promoveu a criação da Plano de Desenvolvimento Estratégico de Mação 2025 (PDEM) e do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Mação, este último que se dirigiu exclusivamente para o aglomerado urbano da sede de concelho (Vila de Mação), tendo por base as orientações da Autoridade de Gestão do POR Centro 2020.

O PARU de Mação foi submetido ao abrigo do Aviso de concurso CENTRO-16-2016-01, lançado pela AG do POR Centro 2020, para investimentos relacionados com a prioridade de intervenção 6.5 (6e) *“Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído”*.

No contexto desse Aviso de concurso foram consideradas elegíveis as seguintes tipologias de ação/ projetos:

- Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano;
- Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes;
- Qualificação e modernização dos edifícios públicos, visando a dinamização de atividades económicas em meios urbanos através da adaptação de espaços para acolhimento de iniciativas produtivas (indústrias criativas, mostras de atividades e de

produtos, soluções de *co-work*, etc.), e da criação de ambientes urbanos dinamizadores da criatividade, do *networking* e da inovação social.

Neste Aviso de concurso eram também enquadráveis as intervenções em edifícios incluindo habitação ou edifícios para outros usos (exemplo: público, comércio, serviços), desde que a ação de reabilitação seja integral e que o edifício possua idade igual ou superior a 30 anos.

Referir ainda que no âmbito da temática do desenvolvimento urbano o município poderá aceder a fundos no âmbito de outras prioridades de intervenção que integram também o POR Centro 2020, a saber:

- **4.5 (4e) “Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a descarbonização da economia e da sociedade e a redução de emissões de CO<sub>2</sub> e de outros poluentes atmosféricos, apoiando o desenvolvimento de modelos e sistemas de transportes ecológicos com baixo teor de carbono, e novos padrões de consumo energético”,** que enquadra a proposta de Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) da Beira Baixa, promovido pela respetiva Comunidade Intermunicipal (CIM);
- **9.8 (9b) “Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social”,** que enquadra a figura do Plano de Ação de Intervenção para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e que será operacionalizado através de Aviso autónomo do POR Centro 2020.

Por outro lado, no que respeita ao investimento privado foi criado o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** *“destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial”*.

Podem candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada (incluindo condomínios), com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação de Regeneração Urbana. Se o edifício não se destinar a habitação, basta estar localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada pelo Município.

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Neste âmbito é importante ainda referir a criação do Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020), também no âmbito do Portugal 2020, cujos apoios têm como objetivo específico a diminuição do consumo de energia e redução da dependência energética através da diversificação de fontes energéticas.

## Outras fontes de financiamento

Existem outras formas de apoio que podem ser mobilizadas para investimentos no âmbito da regeneração urbana, a saber:

**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível<sup>1</sup>:** tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

**Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana<sup>2</sup>:** este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada,

---

<sup>1</sup> [www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar\\_ha/reabilitarparaarrendar\\_habitacao\\_acessivel.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html)

<sup>2</sup> [www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html)

desde que se trate de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

**Habitações a Custos Controlados (HCC):** são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de julho.

Podem promover habitações de custos controlados: Câmaras Municipais; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas de Habitação; e Empresas Privadas.

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestruturas de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

**Programa Casa Eficiente 2020:** resulta da ambição do Governo Português de criar um sistema de incentivos à dinamização das obras de reabilitação e de melhoria de eficiência energética do parque habitacional nacional.

Este Programa consubstancia um importante instrumento de política pública enquadrada no âmbito do Programa Nacional de Reformas e dos compromissos assumidos por este Governo na promoção da habitação, da eficiência energética e ambiental do parque habitacional, e da dinamização do setor da reabilitação.

Através do Programa Casa Eficiente 2020, qualquer entidade (seja singular ou coletiva) poderá ter acesso a empréstimos com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos que beneficiem o desempenho ambiental dos edifícios habitacionais, incluindo

intervenções que visem o aumento da eficiência energética e da utilização de energias renováveis para autoconsumo, a eficiência hídrica e a gestão de resíduos.

Vai estar disponível um montante global de 200 milhões de euros, dos quais 100 milhões são assegurados pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo os restantes 50% assegurados por bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao Programa.

De acordo com o site do BEI, a aprovação da comparticipação do BEI ocorreu em outubro de 2017, tendo sido contratualizada, em dezembro, a primeira operação de financiamento com a Caixa Geral de Depósitos (CGD), enquanto primeiro intermediário financeiro aderente ao Programa. Encontram-se, assim, já disponíveis 60M€ dos 200M€ previstos para o Programa. A contratualização com os restantes parceiros ocorrerá nas próximas semanas.

Toda a informação de suporte ao Programa, incluindo um simulador e um módulo de suporte aos pedidos de financiamento que os beneficiários finais terão que formalizar junto da banca comercial aderente ao Programa, está disponível no Portal Casa Eficiente, disponibilizado pelo Governo, em parceria com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, a partir do final do 1º trimestre deste ano de 2018.

O Portal Casa Eficiente funcionará como um balcão virtual em [www.casaeficiente.com](http://www.casaeficiente.com), no qual serão disponibilizadas informações como o tipo de obras financiadas, as poupanças estimadas ou as empresas habilitadas para os trabalhos.

# Principal Legislação em Vigor

**Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:** o Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho procede à última alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

A Lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana.

Cria um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

A delimitação da ARU e a definição da ORU, com o respetivo PERU, regulam-se por esta legislação.

**Regime Excecional e Temporário:** o Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14 de setembro procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 68-A/2015 de 30 de abril, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional, facilitando a tramitação e a forma de composição dos processos de licenciamento para a realização de obras não isentas de controlo prévio.

**Regime de Reconhecimento e Proteção de Estabelecimentos e Entidades de Interesse Histórico e Cultural ou Social Local:** a Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, procedendo à terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Esta Lei procede à definição de um conjunto de medidas de proteção dos estabelecimentos ou entidades classificadas de interesse histórico e cultural, nomeadamente no que concerne ao acesso a benefícios ou isenções fiscais a conceder pelos municípios ou a direitos de preferência, entre outros consagrados, o que pode ser considerado como um incentivo à permanência e continuidade dos estabelecimentos de comércio e serviços locais

# Guia de Procedimentos para Privados

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

- 1.º - Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU;
- 2.º - Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição de Estado de Conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos;
- 3.º - Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás;
- 4.º - Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do Estado de Conservação após a intervenção.

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

