

Á R E A D E
R E A B I L I T A Ç Ã O
U R B A N A D E
M A Ç Ã O
P R O P O S T A D E I N T E R V E N Ç Ã O

CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO

DEVISÃO Nº_01/01 DE 2015

Revisão 01 – janeiro de 2015

Alterações:

- **Capítulo 7 – Quadro de Apoios e Benefícios Fiscais:** alteração da numeração no quadro de avaliação do estado de conservação dos edifícios, de acordo com os critérios presentes na Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Revisão 02 – abril de 2015

Alterações:

- **Capítulo 3 – Enquadramento:** enquadramento da evolução urbana de Mação mais completo.
- **Capítulo 4 – Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU:** alteração dos critérios subjacentes à delimitação da ARU, de acordo com a nova proposta de delimitação.
- **Capítulo 5 – Planta de Proposta de Delimitação da ARU:** alteração do perímetro de delimitação da ARU.



Figura 1 – Fotografia aérea da vila de Mação. Fonte: Google Earth

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇÃO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

PREÂMBULO	6
INTRODUÇÃO	7
ENQUADRAMENTO	9
CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU	12
PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	16
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	20
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	22
DADOS TÉCNICOS	26

P R E Â M B U L O

O panorama de planeamento e gestão urbanística actual coloca em forte ênfase a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos como prioridade de atuação. Neste sentido, o presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Mação. Esta proposta foi elaborada pela Câmara Municipal de Mação (CMM), com o apoio da Modo Arquitectos Associados, Lda. Visa estabelecer uma estratégia com o objetivo de melhorar a qualidade urbana da vila e impulsionar a regeneração demográfica e económica.

O presente documento foi elaborado de acordo com o Artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O procedimento passará pela apresentação do mesmo junto da CMM, para apresentação e aprovação posterior pela Assembleia Municipal de Mação, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.

Na sequência da apresentação da delimitação da ARU de Mação e conforme o disposto no Artigo 15º do diploma supra referido, a CMM dispõe de 3 (três) anos para apresentar a respectiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado por meio de aviso, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página de internet do município. Simultaneamente, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela CMM para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Mação. Deste modo, esclarece-se a sua pertinência, o enquadramento na legislação vigente e os benefícios e incentivos fiscais associados ao plano e enquadrados legalmente.

A reabilitação urbana tem sido um tema recorrente em todos os setores que estejam relacionados com o meio urbano. Os governantes, sensibilizados pela atual situação de desadaptação, obsolescência e degradação do edificado, iniciaram em 2009, com o Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a publicação de legislação no sentido de desenvolver um enquadramento regulamentar para impulsionar a reabilitação urbana.

A alteração e republicação do RJRU, através da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, clarificou o Regime das Áreas de Reabilitação Urbana (Capítulo II), estratégia operativa de reabilitação urbana. Esta alteração veio também possibilitar que os municípios estabeleçam e implementem os programas de reabilitação urbana de forma faseada. Numa primeira fase, procede-se à aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente que pode ir até um período de 3 (três) anos, a aprovação da ORU a desenvolver nestas áreas.

Ao abrigo do Artigo 12º, alínea 1 do RJRU, define-se como objeto das ARUs os “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifiquem uma intervenção integrada”.

De acordo com o Artigo 13º, alínea 2, os elementos compositórios da proposta de delimitação da ARU, para sua fundamentação, são os seguintes:

- *“A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;”*
- *“A planta com a delimitação da área abrangida;”*
- *“O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.*

Deste modo, a memória descritiva e justificativa surge nos capítulos 3, 4 e 6 do presente documento, as plantas da proposta de delimitação no capítulo 5 e por último, o quadro de benefícios fiscais no capítulo 7.

Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril que estabelece o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana de edifícios ou frações localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelos menos 30 anos, desde que pelo menos 50% da sua área seja destinada ao uso habitacional.

A simplificação introduzida pelo regime excecional e temporário passa pela possibilidade de dispensa, em operações urbanísticas, de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, tais como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, requisitos de eficiência energética e qualidade térmica, instalação de gás e instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

Em conjunto com o regime excecional, a delimitação da ARU permite otimizar e promover a reabilitação e regeneração urbana devido à possibilidade de beneficiar de uma estratégia integrada e global de melhoramento e inclusão de todo o edificado da área delimitada, ao invés de fomentar projetos isolados e descontextualizados.