



CÂMARA MUNICIPAL DE MORTÁGUA

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE MORTÁGUA	
Reunião 30.	Sessão ordinária/extraordinária
18.06.2015	
DELIBERAÇÃO	
Aprovado <input checked="" type="checkbox"/>	p/ unanimidade <input type="checkbox"/>
	p/ maioria <input checked="" type="checkbox"/>
Reprovado <input type="checkbox"/>	p/ unanimidade <input type="checkbox"/>
	p/ maioria <input type="checkbox"/>
O Presidente	
<i>[Handwritten Signature]</i>	

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

----A Câmara Municipal em Reunião de 18/03/2015 com fundamento na informação do Chefe de Divisão de Planeamento e Administração do Território, datada de 16/03/2015, e tendo em conta o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, deliberou dar início ao procedimento da delimitação de áreas de delimitação urbana nos referidos centros urbanos através de instrumento próprio (sem recurso a plano de pormenor de reabilitação urbana).-----

----No seguimento da referida deliberação foi adjudicado à Empresa Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura, Lda a elaboração de uma proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos Núcleos de Vale de Açores e Mortágua.-----

----Pelo Sr. Presidente foi presente uma proposta elaborada por aquela empresa de delimitação de uma área de reabilitação urbana devidamente fundamentada contendo memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, planta com a delimitação da área abrangida e quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.-----

----A Câmara depois de apreciada a proposta deliberou por maioria, com as abstenções dos Senhores Vereadores do Partido Socialista, nos termos do art.º 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, aprovar a presente proposta de delimitação das áreas de Reabilitação Urbana dos núcleos de Vale de Açores e Mortágua.-----

----Mais deliberou por unanimidade remeter a mesma à Assembleia Municipal para apreciação e votação.-----

Aprovado na reunião extraordinária de 09/06/2015

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Handwritten Signature]
(Eng. José Júlio Henriques Norte)

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE MORTÁGUA

Reunião.....Sessão ordinária/extraordinária

...../...../.....

DELIBERAÇÃO

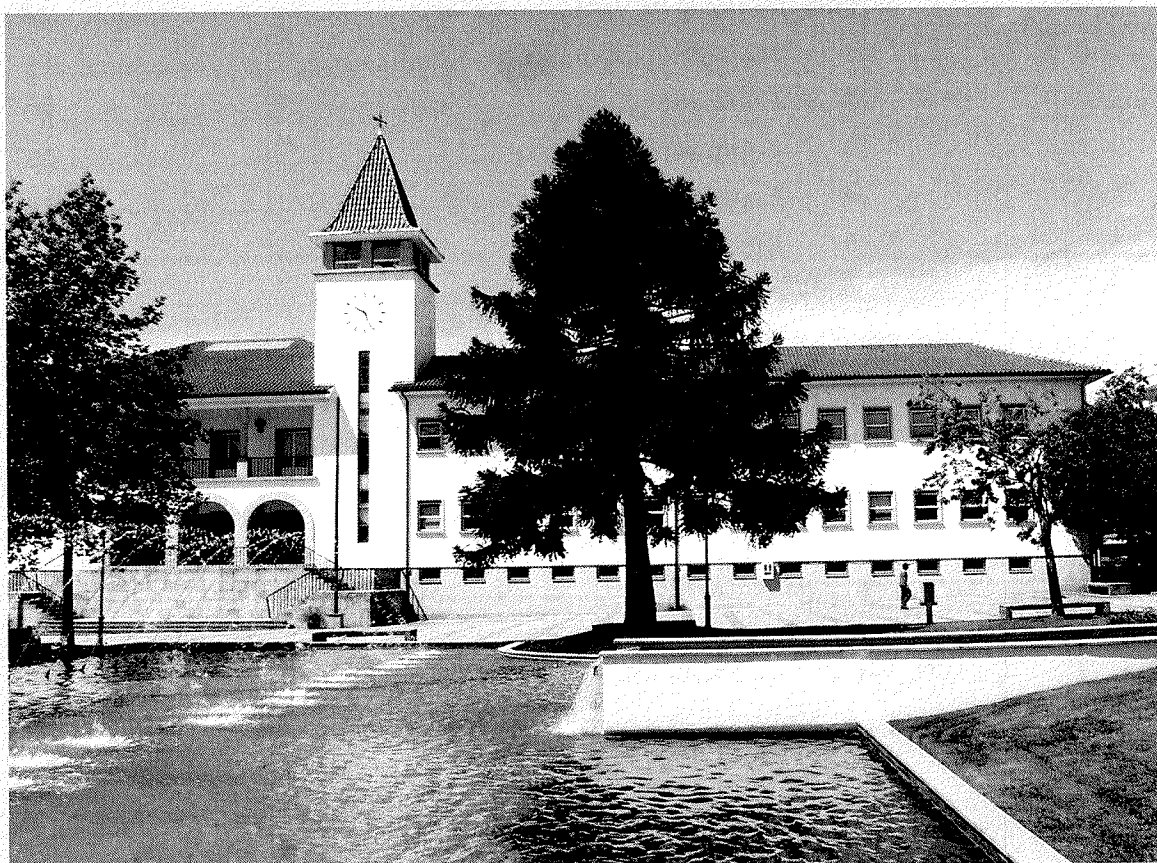
Aprovado p/ unanimidade

p/ maioria

Reprovado p/ unanimidade

p/ maioria

O Presidente



**Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
dos núcleos de Vale de Açores e Mortágua**

Índice

<i>I. Introdução</i>	3
<i>II. Objetivos</i>	7
<i>III. Enquadramento</i>	8
1- No Território	8
2- Na História	10
<i>IV. Delimitação da ARU</i>	13
<i>V. Caracterização da ARU</i>	14
1- Morfologia Urbana.....	15
2- Edificado.....	20
3- Equipamentos.....	25
4- Espaço Público.....	28
5- Infraestruturas.....	29
<i>VI. Análise SWOT</i>	31
<i>VII. Estratégia</i>	32
1- Critérios de Delimitação da ARU	33
1- Intervenções Estratégicas.....	34
2- Objetivos Estratégicos.....	35
3- Objetivos Específicos	36
<i>VIII. Benefícios Fiscais</i>	39

I. Introdução

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas degradadas ou desqualificadas.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de

¹ Segundo Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, "No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas".

desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação

² Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

³ *Idem, ibidem*, p.10

⁴ Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

⁵ Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

⁶ Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

1- 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;

2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;

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

4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana⁷, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

⁷ Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana dos núcleos de Vale de Aço**res e Mortágua.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

6- Descrição e justificação escritas que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;

7- Planta com delimitação da área abrangida;

8- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

II. Objetivos

Através da delimitação de uma ARU, pretende-se devolver aos núcleos de Vale de Ações e Mortágua atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à **Reabilitação Urbana.**

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁸, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação dos núcleos de Mortágua e Vale de Ações, e do território concelhio.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

III. Enquadramento

1- No Território

Os núcleos de Vale de Ações e Mortágua localizam-se num concelho com o mesmo nome que se encontra integrado na “Plataforma do Mondego”, pertencente à região centro do território nacional.

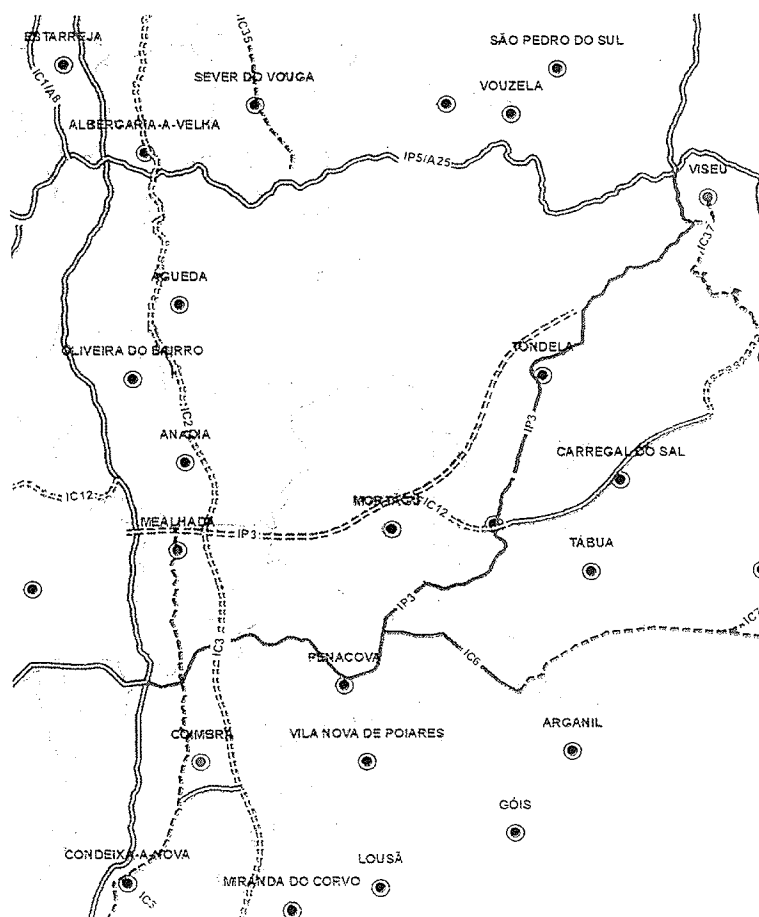


Figura 1. Localização e enquadramento de Mortágua

O seu território concelhio, que ocupa uma área de 248, 50 km², é limitado a nascente pelo Rio Criz que estabelece fronteira com Santa

Comba Dão e Tondela, a sul pelo rio Mondego que o separa do concelho de Penacova, a norte / noroeste pela serra do Caramulo que o divide do concelho de Águeda, a poente pela serra da Chavelha, e encontra-se demarcado a sudoeste pela serra do Buçaco do concelho da Mealhada.

Intimamente ligado à água, da qual bebe todos os seus encantos, o concelho de Mortágua desenvolve-se na “Bacia de Mortágua”, numa zona pouco declivosa, com relevo mais demarcado a sul, que se transforma numa enorme charca em épocas mais chuvosas e nas terras altas, a norte e a oeste.

Quanto à sua relação com os concelhos vizinhos e restantes partes do território nacional, Mortágua encontra-se servida a nível de acessibilidades pelo que se encontra atravessada pela E.N.234, E.N.334-1, E.N.228, IP3, a sul, e linha ferroviária da Beira Alta. Com efeito, estas vias permitem rapidamente estabelecer ótimas ligações à autoestrada (A1) e aos principais centros urbanos e à fronteira de Vilar Formoso IP3.

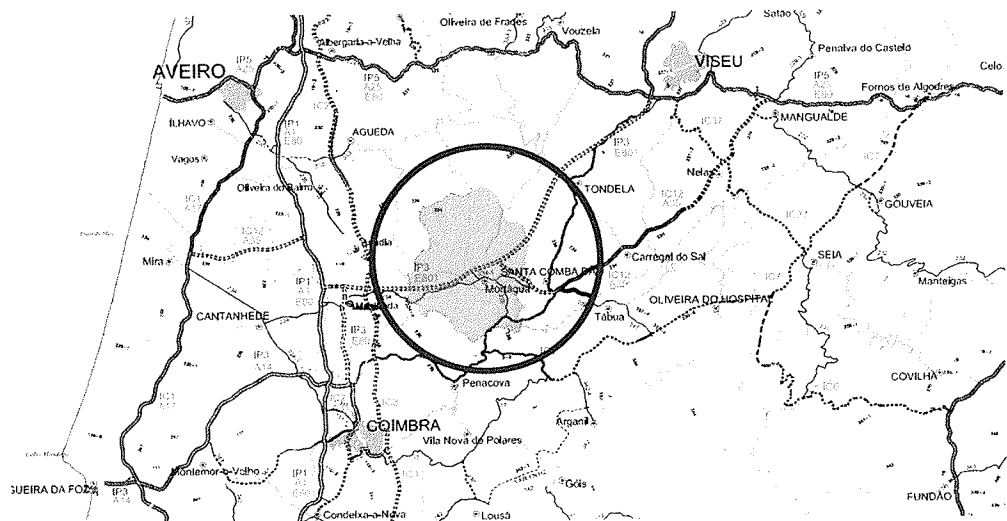


Figura 2- Enquadramento Viário do Concelho de Mortágua

Fonte: <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acedido em abril 2015

2- Na História

Sendo o concelho de Mortágua atravessado por ribeiras e limitado pelos rios Criz e Mondego, proliferam, por entre monte e vales, inúmeros cursos de água.

Tal abundância evidencia a importância do elemento “água” neste território que estruturou a sua paisagem e deu origem à sua atual designação - “Mortágua”, topónimo que significa “ Terras das Lagoas”, “Águas Dormentes” ou “Lameiras”, alusivo à forte presença de água estagnada em grande quantidade.

Com efeito, a água é uma das responsáveis pela riqueza paisagística e ambiental que se verifica em todo o concelho.



Figura 3. Cursos de água do concelho

Aliadas à sua hidrografia, encontram-se outras condições de ordem social e humana que estiveram na origem do aglomerado de Mortágua, cujo desenvolvimento teve os seus primeiros indícios na Idade Média, não obstante os diversos registos de ocupações mais remotas no seu território concelhio que poderão datar desde do Paleolítico, entre os quais, salientam-se os encontrados no lugar de Lapa dos Mouros, nas imediações da aldeia de Mortazel.

Além destes registos, descobriram-se outros em diversos lugares do concelho, deixados por povos invasores, mais particularmente relativos