



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Luso

CÂMARA MUNICIPAL DA MEALHADA

1ª PROPOSTA DE ADITAMENTO / ALTERAÇÃO



abril 2020

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	2
2. ANTECEDENTES	3
3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DO LUSO	5
3.1. Enquadramento Territorial	5
3.2. Breve Caracterização da Vila do Luso	5
3.3. Área de Reabilitação Urbana do Luso	6
3.4. Caraterização das Alterações da Delimitação da ARU	7
3.4.1. Chalet do Emídio Navarro / Quinta do Viso	8
3.4.2. Casa Lúcio Pais Abranches	10
3.4.3. Vila Duparchy	11
3.4.4. Casa do Outeiro	12
4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ORU DECORRENTE DA AMPLIAÇÃO DA ARU	13
5. MODELO DE GESTÃO E PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU	16
5.1. Entidade Gestora	16
5.2. Modelos de Gestão e Execução	16
5.3. Período de Vigência e Acompanhamento da Implementação	16
6. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	18

1. ENQUADRAMENTO

A Reabilitação Urbana tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante, deixando de ser entendida como a simples reabilitação do património edificado, mas também como ação imprescindível à revitalização social, económica, ambiental e cultural dos aglomerados.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU, regulado 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, segundo o qual a reabilitação urbana “... *consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado...*” que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza, que visam tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, vivos e dinâmicos.

É neste contexto jurídico-legal que o Município da Mealhada elaborou uma Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana - ORU Sistemática, através de instrumento próprio e nos termos do Artigo 31.º do RJRU, correspondente e em simultâneo, à Primeira Alteração da Área de Reabilitação Urbana - ARU do Luso, aprovadas pela Assembleia Municipal em julho de 2018.

Verificando-se que esta delimitação carecia de sinergias só conseguidas com a sua ampliação, foi aprovado pela Assembleia Municipal, em fevereiro de 2020, a Segunda Alteração da Delimitação da ARU do Luso, reforçando-se a legibilidade e coesão da ARU, no sentido da coerência física e funcional do território em presença.

No seguimento da Segunda Alteração da ARU, apresenta-se o projeto de Aditamento à ORU do Luso consubstanciada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU, com enquadramento no RJRU, nomeadamente nos seus artigos 17.º e 20.º-B referentes à aprovação e alteração de ORU.

O PERU constitui o instrumento de programação da ORU sistemática da ARU do Luso, de acordo com o RJRU, criando o enquadramento legal necessário para a sustentação da intervenção de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 17-º do RJRU, o procedimento para a aprovação do 1º Aditamento da ORU obedece a várias etapas:

1. Aprovação da ORU pela Câmara Municipal (CM);
2. Encaminhamento da ORU ao IHRU, IP, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias e, simultaneamente, submissão da ORU a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), para a discussão pública dos planos de pormenor;
3. Ponderação dos resultados das eventuais alterações sugeridas pelo parecer do IHRU e decorrentes da discussão pública e subsequente aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, sob proposta da CM;
4. Publicação do ato de aprovação da ORU, através do aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

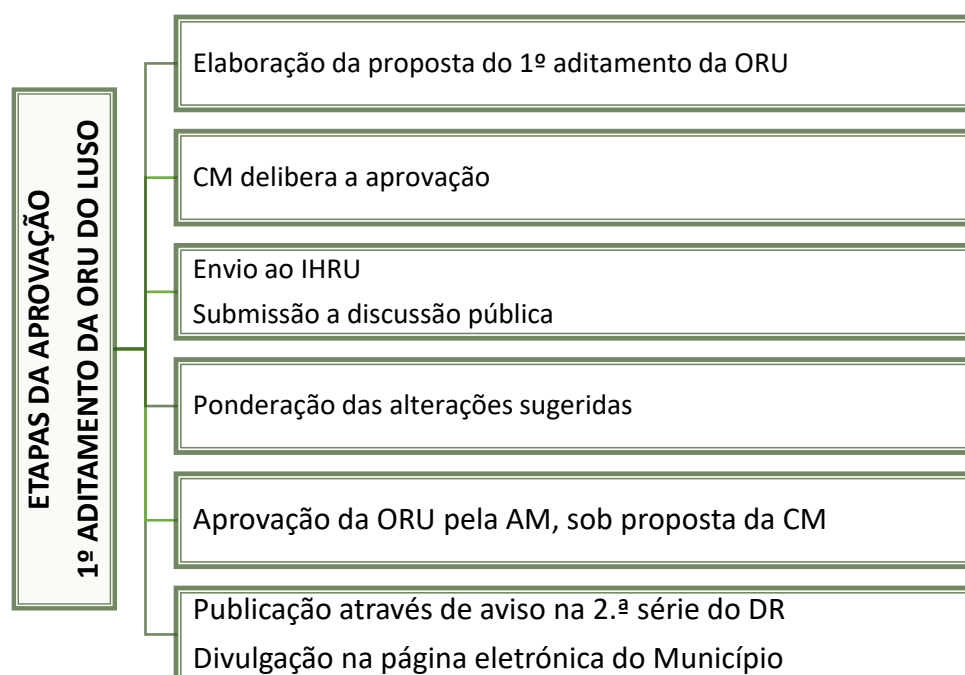


Figura 1 – Etapas da aprovação do 1º aditamento da ORU do Luso – PERU

2. ANTECEDENTES

No concelho da Mealhada deparamo-nos com um conjunto de áreas urbanas que apresentam diversas debilidades na sua dimensão física, patrimonial e humana. Na estratégia de reabilitação urbana definida para o município convergem objetivos de requalificação e revitalização dos aglomerados, em particular das suas áreas degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se sustentabilidade ao nível económico, social e ambiental.

Neste contexto, juntamente com as ARU's da Mealhada e da Pampilhosa, a ARU do Luso foi submetida pela Câmara Municipal, aprovada em reunião da Assembleia Municipal de Mealhada, em 10 de abril de 2015 e publicada no Aviso nº 5143/2015 – Diário da República nº90/2015, Série II de 11 de maio.

Em simultâneo com a respetiva ORU, enquadrada por um PERU, aprovou-se em sessão de Assembleia Municipal, de 27 de julho de 2018, a Primeira Alteração da ARU do Luso, cujo Aviso foi publicado em Diário da República, de 17 de agosto, sob o nº 11570/2018.

Esta alteração visou essencialmente ampliar o território abrangido pela ARU previamente aprovada, de forma a incorporar outras áreas contíguas que apresentavam as mesmas características morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU inicial e por outro lado elementos urbanos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos previamente estabelecidos.

Em setembro de 2019, a sociedade detentora da Quinta da Torre do Viso, no Luso, informa que pretende recuperar todo o seu património arquitetónico, cultural e histórico e solicita a inclusão da propriedade na zona de Área de Reabilitação Urbana.

Existia a necessidade de se efetuarem obras de manutenção e restauro urgentes e o facto da quinta não se encontrar inserida em ARU prejudicava a prossecução dos objetivos a que se propunham, seja pela possibilidade de utilização de alguns fundos públicos / comunitários, seja pela redução de IVA nas obras a realizar.

A par deste pedido, considerou-se o estudo sobre as Casas de Veraneio do Luso e Bussaco - Memórias Burguesas de um Património Arquitetónico - elaborado em 2019 pelo Arquiteto Carlos Melo, no âmbito de uma Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura, que recai na investigação de edifícios burgueses de habitação unifamiliar edificadas na vila do Luso e envolvente entre o século XIX e início do século XX.

O trabalho de campo e a investigação efetuada resultaram na identificação de casas de veraneio de grande interesse histórico e arquitetónico, algumas delas, situadas em espaços contíguos à ARU que se encontrava em vigor e cujo estado de conservação pressupõe a sua reabilitação.

Considerando também a existência de uma nova base cartográfica, homologada pela Direção Geral do Território a 10 de dezembro de 2018, onde por vezes os seus limites não coincidiam com os limites da ARU, fez-se alguns acertos por forma a não haverem quebras na unidade homogénea do prédio ou rua.

Para que o critério objetivo subjacente ao limite da Primeira Alteração da ARU do Luso - 2018 fosse aplicado em áreas contíguas com as mesmas características, aprovou-se em sessão de Assembleia Municipal, de 29 de fevereiro de 2020, a Segunda Alteração da ARU do Luso, publicada no Aviso nº 6201/2020 – Diário da República nº 73/2020, Série II de 14 de abril, incluindo quatro novas áreas: Chalet do Emídio Navarro / Quinta do Viso, Casa Lúcio Pais Abranches, Vila Duparchy e Casa do Outeiro

No seguimento da Segunda Alteração da Delimitação da ARU do Luso decorre então a proposta do Primeiro Aditamento da ORU do Luso.

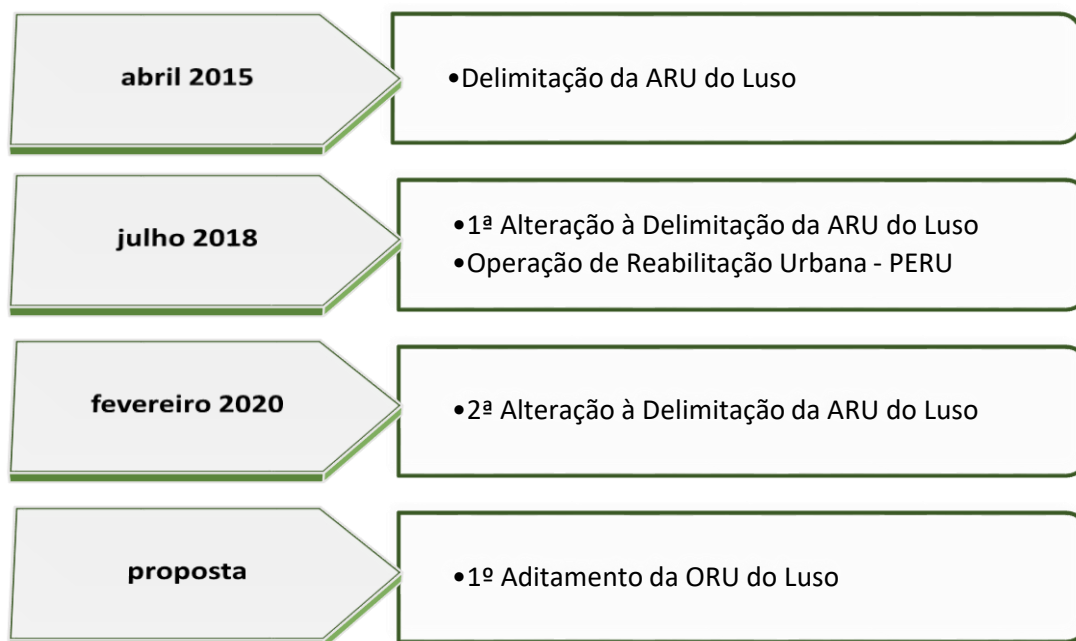


Figura 2 – Esquema cronológico das deliberações em Assembleia Municipal sobre a ARU / ORU do Luso

3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DO LUSO

3.1. Enquadramento Territorial

O concelho da Mealhada localiza-se no Centro do País (NUT II), nomeadamente na Região de Coimbra (NUT III), que corresponde à Comunidade Intermunicipal Região de Coimbra, uma área de 4335,57 Km² e uma população de 445 975 mil habitantes (Censos 2011), da qual fazem parte os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares.

O município é constituído por seis freguesias: União de Freguesias de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes, Barcouço, Casal Comba, Luso, Pampilhosa e Vacariça, e pese embora se enquadre na Região de Coimbra (NUT III) o mesmo integra um dos dezanove municípios do distrito de Aveiro, juntamente com Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Arouca, Aveiro, Castelo de Paiva, Espinho, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Oliveira de Azeméis, Oliveira do Bairro, Ovar, Santa Maria da Feira, São João da Madeira, Sever do Vouga, Vagos e Vale de Cambra.

Localizado em plena “Região da Bairrada” o município da Mealhada, que limita a norte com Anadia, a poente com Cantanhede, a sul com Coimbra e a nascente com Mortágua e Penacova, insere-se no eixo Coimbra-Aveiro, beneficiando de uma excelente localização face às infraestruturas rodo e ferroviárias. Atravessado no sentido norte-sul pela EN1/IC2 Lisboa-Porto e no sentido este-oeste pela EN234 Mira-Santa Comba Dão o município da Mealhada goza ainda da proximidade ao nó do A1/IP1 Valença-Castro Marim e ao IP3 Vila Verde da Raia-Figueira da Foz bem como da presença do Caminho-de-Ferro, com a linha do Norte, a linha da Beira Alta, que faz ligação à fronteira em vilar Formoso, e o ramal da Figueira da Foz (atualmente desativado).

3.2. Breve Caracterização da Vila do Luso

A Vila do Luso localiza-se no extremo Este do concelho da Mealhada e constitui um dos lugares mais conhecidos do concelho, associada às águas termais e pela ligação à Água do Luso, o seu território abrange grande parte da Serra do Buçaco.

Freguesia predominantemente urbana usufruiu de uma rede viária privilegiada (eixo Lisboa-Porto e eixo Figueira da Foz-Vilar Formoso) e de uma excelente localização que a aproxima dos centros urbanos do Porto, Coimbra, Aveiro, Viseu, Figueira da Foz, Caramulo, Mealhada, Batalha, Fátima. O modelo de desenvolvimento atual assenta sobretudo nos setores dos serviços e do comércio, associado à promoção turística.

A freguesia do Luso concentra 13% da população concelhia, sendo a terceira mais populosa do concelho da Mealhada (Censos 2011, INE) e uma densidade populacional de 153,7 hab./Km².

No período intercensitário 1991/2001, a taxa de crescimento populacional regista uma subida de 1,4%, o que em termos absolutos se traduz num acréscimo populacional de 37 indivíduos. Na última década intercensitária 2001/2011, a freguesia do Luso perde 157 habitantes, o que corresponde a uma taxa de variação de -5,7%, seguindo a tendência concelhia.

O florescimento do Luso enquanto Vila deveu-se ao desenvolvimento, ainda que de uma forma primitiva, da atividade Termal.

O aglomerado urbano do Luso iniciou o seu desenvolvimento em torno das primeiras instalações da Estância Termal. Registava-se no séc. XIX, três bairros: Alto do Bodo, Luso Igreja e Luso Aquém.

Já no presente século o desenvolvimento do Luso acompanhou o florescimento e decadência da indústria termal e mineral com a criação de equipamentos e infraestruturas de apoio.

Se no início dos anos 30/40, se registaram importantes melhorias no nível das infraestruturas (dotação de instalações urbanas, água, luz, mercado, rede telefónica, hotéis, casino) que concluíram com a construção da linha de caminho-de-ferro da Beira Alta (Estação Luso / Buçaco) e contribuíram para o florescimento da estância Termal do Luso, o processo de recessão do termalismo registado nos anos 50/60 com o aparecimento de novas formas de oferta turística, determinou uma diminuição significativa na procura destas com resultados na degradação do ambiente socioeconómico-urbanístico da Vila do Luso.

Assim pode caracterizar-se a primeira tendência de expansão urbanística, no final dos anos 60, pela densificação e expansão do núcleo central, com o aparecimento das instalações hoteleiras.

Seguiu-se um período, por volta dos anos 70, de algum florescimento de iniciativas em que surgiram novas áreas de expansão urbana, o crescimento de instalações industriais de engarrafamento de água e a localização de novos empreendimentos hoteleiros.

3.3. Área de Reabilitação Urbana do Luso

O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana na vila do Luso tem como pressuposto básico a prévia delimitação territorial da sua área de intervenção, a qual, de acordo com o RJRU, se consubstancia legalmente enquanto ARU. Nos termos do RJRU, uma ARU corresponde a uma área territorialmente delimitada 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, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana¹.

Neste contexto, um dos elementos fundamentais que justificam o aditamento / alteração do PERU em vigor prende-se com a redelimitação da ARU que corresponde ao seu território de intervenção, consubstanciado no respetivo alargamento de 13,4 ha, por via da incorporação de quatro de zonas contíguas, mantendo-se fiel ao espírito da delimitação original.

¹ Alínea b) do artigo 2.º do RJRU

3.4. Caracterização das Alterações da Delimitação da ARU

Como já referido, a Segunda Alteração da Delimitação da ARU do Luso, incidiu sobre a inclusão de quatro áreas adjacentes à ARU delimitada aquando da sua primeira alteração:

- Chalet do Emídio Navarro / Quinta do Viso
- Casa Lúcio Pais Abranches
- Vila Duparchy
- Casa do Outeiro

A extensão da ARU do Luso, com a inclusão das novas áreas, conforme ilustrado na figura 3, passou de 37,1 ha para 50,5 ha.

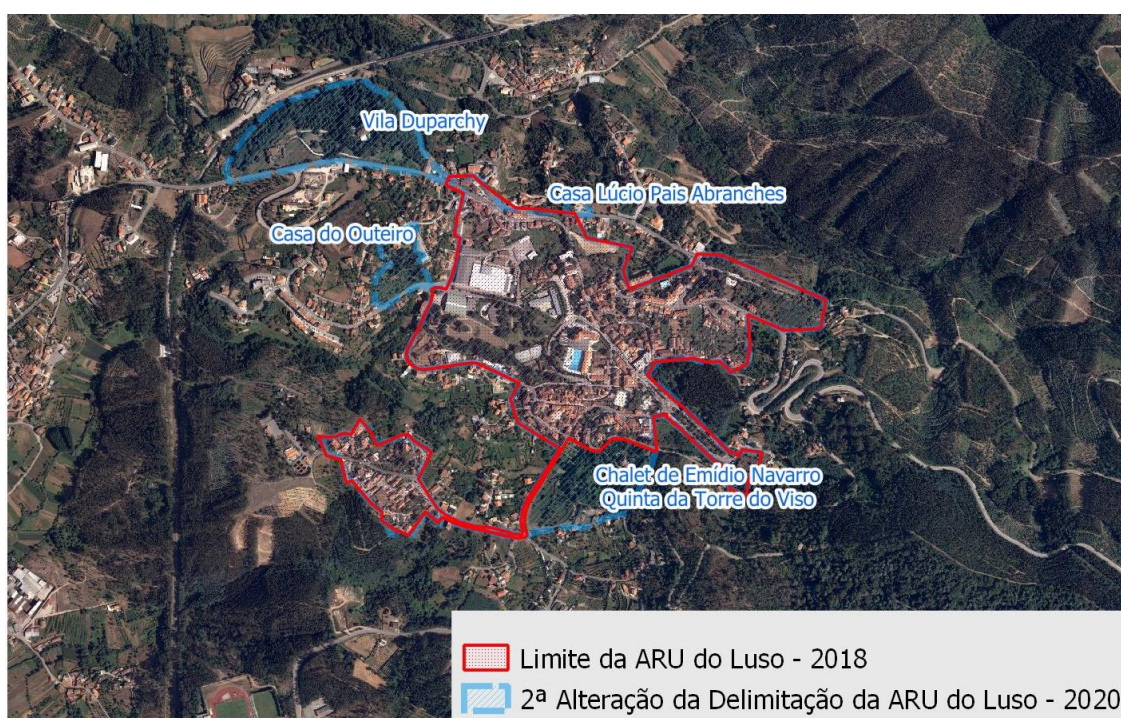


Figura 3 – Delimitação da ARU do Luso

A nova delimitação da ARU insere-se nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Houve a inclusão de áreas contíguas que tinham ficado remanescentes, tendo sido reforçada a consciência dessa necessidade com o estudo relativo às casas de veraneio.

Passam-se então a descrever as áreas que foram incluídas no âmbito da última alteração da ARU, com base no referido estudo:

3.4.1. Chalet do Emídio Navarro / Quinta do Viso

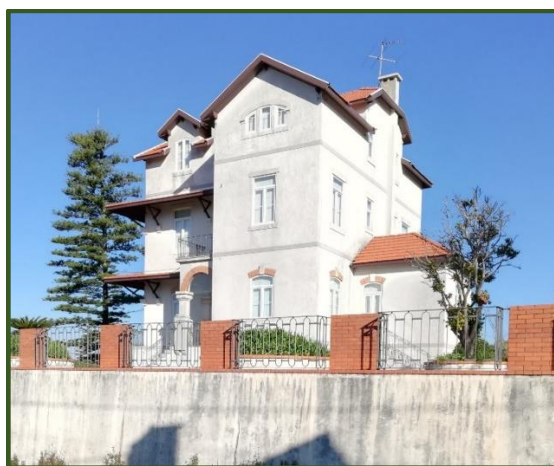
Chalet Emídio Navarro / Quinta do Viso
<p>Categoria: Edifícios e estruturas construídas residenciais</p> <p>Tipo: Edifícios e estruturas unifamiliares: Chalet</p> <p>Época de construção: Séc. XIX</p> <p>Utilização inicial: Edifícios e estruturas unifamiliares: Chalet</p> <p>Utilização atual: Edifícios e estruturas unifamiliares: Chalet</p>
<p>Enquadramento:</p> <p>O edifício está construído num pequeno socalco rodeado de vegetação centenária diversa, inserido na respetiva quinta do Viso, que se delimita a Norte pela estrada da Pampilhosa e a Sul pela estrada de Penacova. Esta última confere-lhe dois acessos principais, dos quais o mais nobre se faz a poucos metros da Porta do Luso, havendo, porém, um segundo em terra batida, bastante utilizado atualmente pela sua acessibilidade mais direta ao coração da quinta e dependências do chalé. Fica desnívelado em cota superior a toda a envolvente, com exceção do acesso a Sul, para onde se eleva a encosta do Bussaco.</p>
<p>Descrição Geral:</p> <p>Considera-se uma das mais simbólicas construções do Luso edificadas na época. De planta retangular irregular, sendo a cobertura efetuada por telhados a 2 e 4 águas decoradas nos beirais e cumeeiras com lambrequins, e em coruchéu piramidal octogonal. Apresenta fachadas compostas por alvenarias de pedra, rebocadas e pintadas à cor amarela, e remates em empena angular com aba saliente, revestida e suportada por asnas e mísulas de madeira.</p> <p>Forma uma volumetria composta articulada entre diversos corpos, com clara correspondência entre a composição exterior e a orgânica interior, dos quais se destaca a NO a torre de 5 pisos, o último destes com 4 trapeiras para as 4 águas da sua cobertura de acentuado declive. É pela torre que se faz o acesso principal ao Rés-do-chão por via de um terraço exterior.</p> <p>A fachada principal apresenta um pano saliente no rés-do-chão composta por 2 janelas de peitoril e uma central de sacada, funcionando como varandim da janela de sacada e de arco abaulado no 1º piso. O varandim é protegido por guarda em cantaria recortada com quadrilóbulos e este pano termina no 3º piso com janela em moldura simples de verga reta. O segundo pano, central, pertence à torre, e é rematado por cunhais e frisos entre pisos, definindo os seus vãos por 3 eixos verticais em que os laterais se referem a janelas estreitas simples no rés-do-chão e com arco trilobado no 1º, 2º, e 3º pisos, e o eixo central apresenta no rés-do-chão a porta principal, ladeada por lampiões nas ombreiras e decorada no lintel com a sigla "N" cruzada por uma pena. A mesma entrada é coberta por varanda, suportada por dois modilhões, guarnecida em cantaria com quadrilóbulos, e por sua vez também coberta por três águas suportadas por frontão de arco trilobado com quadrilóbulos no intradorso, pilastras e 4 colunas de fuste liso (2 adossadas ao pano) com capitel jónico. Ainda neste eixo, apresenta-se no 4º piso uma janela de peitoril, com avental decorado por 3 quadrilóbulos, encimada por frontão triangular com quadrilóbulo no interior, sendo o avental e o frontão ladeados por pináculos embebidos no muro. O terceiro e último pano apresenta o chanframento com a fachada a O, com 3 janelas de sacada no primeiro tramo e 3 janelas de peitoril com avental decorado no segundo.</p>



Figuras 4 e 5: Chalet do Emídio Navarro

3.4.2. Casa Lúcio Pais Abranches

Casa Lúcio Pais Abranches
<p>Categoria: Edifícios e estruturas construídas residenciais</p> <p>Tipo: Edifícios e estruturas unifamiliares: Casa abastada</p> <p>Época de construção: Séc. XIX / XX</p> <p>Utilização inicial: Edifícios e estruturas unifamiliares: Casa abastada</p> <p>Utilização atual: Devoluto</p>
<p>Enquadramento:</p> <p>Face à envolvente é visível em variadíssimos pontos da paisagem.</p> <p>Desnivelado em cota superior à envolvente N e nivelado nos restantes meios, inserido em quinta confrontante com a Rua Dr. Lúcio Pais Abranches (Estrada de Viseu), insere-se numa zona que à data da sua construção (Início do séc. XX) era composta de um aglomerado disperso, quase inexistente, atualmente com vastas volumetrias de um e dois pisos confrontantes com o lado oposto da via sendo que o lado da via a que pertence se mantém com construções pontuais pelo declive que apresenta para N, nomeadamente para um vale. A quinta à qual pertence encontra-se organicamente murada e calcetada, com jardim nas cotas superiores e socalcos com terreno natural nas suas composições a Norte.</p>
<p>Descrição Geral:</p> <p>Edifício de traçado colonial, de 4 pisos, sendo o inferior de cave em subsolo, e o último em trapeiras, de planta retangular irregular, forma uma volumetria composta articulada e cobertura efetuada por telhados em telha marselha a 2 e 3 águas, perfuradas por trapeiras, rematada por beirais de madeira.</p> <p>O alpendre estende-se desde o acesso principal na fachada S dobrando o edifício para a fachada O terminando no extremo N da mesma, com cobertura suportada por cachorros de madeira sobre mísulas de cantaria, cobrindo patamar com a mesma área. No primeiro piso, alpendre em tudo semelhante ao inferior. Os vãos são em verga reta no primeiro piso, e em arco abaulado nos restantes.</p> <p>As fachadas são em alvenaria de pedra rebocada e pintada à cor branca, com argolas (não foi possível identificar se correspondem a tirantes ancorados) e o acesso é feito ao rés-do-chão, a S, por escada lateral de lance reto para alpendre coberto suportado por 3 colunas adossadas e uma destacada lisa, com arco de volta perfeita e aduela em tijolo burro, encimado por varanda com guarda em ferro.</p>



Figuras 6 e 7 - Casa Lúcio Pais Abranches

3.4.3.Vila Duparchy

Vila Duparchy
<p>Categoria: Edifícios e estruturas construídas residenciais</p> <p>Tipo: Edifícios e estruturas unifamiliares: Chalet</p> <p>Época de construção: Séc. XIX</p> <p>Utilização inicial: Edifícios e estruturas unifamiliares: Chalet</p> <p>Utilização atual: Edifícios e estruturas construídas de turismo: Casa de turismo de habitação</p>
<p>Enquadramento:</p> <p>Em cota superior à envolvente, integra-se numa quinta delimitada por muros no início do séc. XX, anteriormente objeto de edifícios de apoio à construção da estação, ponte e linha dos caminhos-de-ferro da beira-alta. O terreno é delimitado a N pela Rua Fotografia Conimbricense e a Sul pela Rua Dr. Duarte Figueiredo (Estrada de Viseu), e é composto pelos antigos edifícios e garagens de funcionários, que são juntamente com o antigo chalé as estruturas mais antigas. De construção pouco mais tardia, dos inícios do séc. XX, observa-se uma capela exclusiva da propriedade no extremo SO, acessos ajardinados por vãos de escada murados por cantaria ao chalé, e uma torre pitoresca anexa com miradouro na cobertura ameada, depósito de águas pluviais no andar com vãos fingidos em arco quebrado e jardim de inverno no rés-do-chão, comunicável por escada de cantaria em espiral na esquina a SE.</p> <p>A quinta é acessível pela Rua Dr. Duarte Figueiredo e configura ainda um acesso a N, que liga aos antigos edifícios de apoio à construção, hoje denominados por Casal de S. José.</p>
<p>Descrição Geral:</p> <p>Edifício de planta retangular, de sistema composto, apresenta uma volumetria articulada de três corpos: o primeiro, ao centro, de planta retangular, integra os acessos e salas nobres do edifício e compõe-se entre outros dois, sendo um a SO e outro a NE. O acesso é feito a NO por alpendre coberto para um hall que atravessa o edifício para o lado oposto passando pela escada de acesso ao andar e terminando no lado oposto originalmente mais nobre, a SE, um largo alpendre coberto oculto por um pavilhão em alumínio para eventos erguido onde originalmente se acedia à moradia. No andar, a SO, um alpendre coberto protegido por guarda em cantaria vazada com motivos vegetalistas.</p> <p>A cobertura desenvolve-se a três e quatro águas, denunciando os três corpos, com trapeiras no principal, e beirado em telha de canudo sobre cornija continuada.</p> <p>As fachadas são compostas por alvenarias de pedra, rebocadas e pintadas à cor rosa, rematadas por cunhais, apresentando vãos em verga reta rematados por cantaria.</p> <p>No pano esquerdo da fachada SO existe uma escultura da Rainha Santa Isabel de Aragão, com as rosas no regaço e sua lisonja de armas, e abaixo desta um sino da Fundação de Braga.</p>



Figuras 8 e 9 - Villa do Duparchy

3.4.4. Casa do Outeiro

Casa do Outeiro / Vila Miranda
<p>Categoria: Edifícios e estruturas construídas residenciais</p> <p>Tipo: Edifícios e estruturas unifamiliares: Casa abastada</p> <p>Época de construção: Séc. XIX / XX</p> <p>Utilização inicial: Edifícios e estruturas unifamiliares: Casa abastada</p> <p>Utilização atual: Edifícios e estruturas unifamiliares: Casa abastada</p>
<p>Enquadramento:</p> <p>A cota superior da casa confere-lhe presença na paisagem apenas abafada pela vegetação secular que a rodeia, tendo uma excelente comunicação visual com a Vila Duparchy.</p> <p>Destacado em quinta do séc. XIX, com fontanário e algumas construções de apoio na encosta a S, é delimitada a O pela Rua do Sobreiro, a E pela Rua do Carteiro, a S pela Rua dos Moinhos e a N o acesso é feito por portão pelo largo de S. José.</p>
<p>Descrição Geral:</p> <p>De planta retangular irregular, integrando uma torre a SE, apresenta volumetria escalonada e cobertura efetuada por telhados a 3 e 4 águas, com beirais em telha de canudo assente em cornija.</p> <p>Apresenta fachadas em alvenaria de pedra rebocada e pintada à cor amarela, sendo o acesso feito ao rés-do-chão, a S, por escada de lance reto para alpendre coberto, que se estende para um jardim de inverno saliente na fachada E por alpendre coberto por pérgula de cantaria.</p> <p>As fachadas apresentam uma composição de vãos com eixos verticais e horizontais bem definidos, maioritariamente em moldura de verga reta.</p>



Figura 10 - Casa do Outeiro

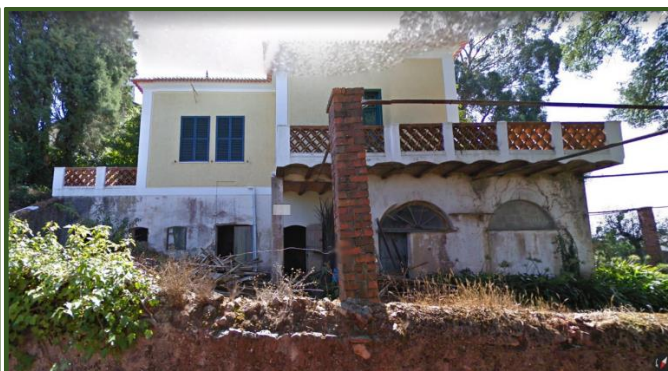


Figura 11 - Casa do Outeiro, imagem Google 2010

O aditamento ao PERU irá conformar-se com a última alteração da delimitação da área de reabilitação urbana, conforme ilustrado na figura abaixo.



Figura 12 – Delimitação da ARU do Luso

4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ORU DECORRENTE DA AMPLIAÇÃO DA ARU

Importa recordar que uma ORU é o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º do RJRU). Quando a ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana e adota a designação de ORU SIMPLES. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

No caso do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Luso, aprovado a 27 de julho de 2018, conforma uma ORU SISTEMÁTICA, cujos objetivos estratégicos se mantêm com este aditamento, tendo no entanto sido estendidos às novas áreas incluídas na ARU.

Atendendo a que se trata de uma ampliação de apenas quatro prédios, considera-se que não estão em causa, nem serão alterados qualquer um dos pressupostos aprovados em sede de ORU - PERU, mantendo-se inalterada a macro estratégia prevista.

Tendo em consideração os princípios estipulados no RJRU e com base nos pressupostos estabelecidos na primeira ORU, mantêm-se três eixos estratégicos [Centralidade, Atratividade e Identidade] que se materializam em seis Objetivos Estratégicos.

Os Eixos e Objetivos Estratégicos articulam-se e diluem-se, complementam-se mesmo, na procura da concretização da ambição assumida: Tornar o centro antigo do LUSO mais atrativo,

mais agradável e com mais vida urbana, capaz de atrair e fixar gente e investimento e capaz de afirmar a sua memória e a sua identidade e a autoestima coletiva das suas gentes.

O quadro seguinte sistematiza o conjunto de Eixos e Objetivos Estratégicos que suportam e orientam a definição e a implementação da estratégia de reabilitação urbana do LUSO.

O quadro seguinte sistematiza o conjunto de Eixos e Objetivos Estratégicos que suportam e orientam a definição e a implementação da estratégia de reabilitação urbana do LUSO.

	EIXOS ESTRATÉGICOS		
	EE1 CENTRALIDADE	EE2. ATRATIVIDADE	EE3. IDENTIDADE
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OE1. Promover a multifuncionalidade	OE3. Valorizar a paisagem e a continuidade ecológica	OE5. Valorizar o património cultural
	OE2. Vivificar e qualificar o ambiente urbano	OE4. Reforçar e promover as conexões e mobilidade para todos	OE6. Afirmer e desenvolver o sector de turismo

Figura 13 – Objetivos Estratégicos

Será vital a reafirmação da CENTRALIDADE como elemento nuclear e de coesão do sistema urbano, que contribui para a estruturação em rede das diferentes polaridades urbanas, segundo uma lógica dinâmica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias, que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço da vila pode oferecer: estância termal e turística.

Distingue-se do conjunto urbano, o núcleo central, coincidente com a envolvente urbana da estrutura termal, a partir do qual se desenvolveu a restante malha urbana, no sentido norte-sul, Luso-Igreja e Luso-Aquém.

Quando olhamos, agora, para este espaço central, depreendemos facilmente que, em termos teóricos, já lá está tudo aquilo que poderíamos desejar para um centro urbano qualificado: uma estrutura urbana consolidada, equipamentos de serviços públicos, equipamentos culturais, elementos notáveis patrimoniais identitários e espaços naturais.

Ou seja, a reabilitação urbana deste lugar não implica inventarmos nada de novo ou replicarmos modelos de outras realidades ou mimetizar um passado perdido, mas antes introduzir uma política capaz de adaptar, acelerar e projetar as dinâmicas, as vivências e as relações do que sempre foi aquele lugar, sustentado nas suas matrizes básicas e transversais ao tempo.

A base da visão de futuro para o centro urbano do Luso consiste em identificar e reconhecer a identidade do território (nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas) e promover a articulação e relação com as realidades e contextos contemporâneos, incorporando um modelo de reabilitação baseado nas novas formas de habitar, relacionar, trabalhar, descansar, movimentar, etc.

Pretende-se um centro dotado de espaço público reabilitado e animado de forma a promover a sociabilidade e o comércio de rua; uma reabilitação do edificado habitacional, adequada e sustentada, de forma a proporcionar as condições de conforto exigíveis e as tipologias adequadas aos novos conceitos de família; uma rede de mobilidade que responda às necessidades contemporâneas de deslocação e potencia a relação com o turismo; uma valorização ambiental baseada nas linhas de água; a atração de novos residentes pela

qualidade de vida proporcionada e de turistas que aqui encontram o ponto de partida e chegada para explorar as riquezas termais do local, articuladas com a restante oferta turística do concelho; uma oferta cultural que envolve a população e reforça a pertença e orgulho na herança lusense. Desta forma, a estratégia de reabilitação urbana pretende gerar ATRATIVIDADE, através da criação de dinâmicas sociais e económicas no centro. A intervenção tem como intuito a afirmação do núcleo central como um espaço atrativo que capte novos residentes e novos investidores (criação de emprego e renovação do comércio e serviços).

A estratégia de reabilitação apoia-se na dinamização do designado ‘ciclo virtuoso’, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo de reabilitação. É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.

O centro urbano deverá marcar pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes, a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação de população jovem.

Será neste quadro que se assume a importância de despertar o interesse e compromisso da população para a conservação do património cultural (material e imaterial), salvaguardando e potenciando a IDENTIDADE do lugar. O património material deve ser recuperado, enaltecendo o seu valor simbólico e histórico-cultural para a comunidade e imagem urbana, adaptando-o a novas funções.

Este objetivo tem que ver, essencialmente, com a necessidade de confrontar os cidadãos do Luso com a sua herança, com algo que lhes pertence, e cujo futuro depende da sua atitude e disponibilidade para se apropriarem desse bem. Esta apropriação pretende colocar os cidadãos no centro da operação, como sujeitos ativos e com iniciativa.

Importa, sobretudo, desencadear ações tendentes ao desenvolvimento da atividade turística. É fundamental, aqui, compreender que sem o resultado das ações de valorização da autoestima não haverá desenvolvimento turístico com resultados favoráveis à melhoria da qualidade de vida da população local. Isto é, se o desenvolvimento do turismo for feito apenas à custa de investimento (financeiro e humano) vindo do exterior, podemos, obviamente, esperar que os rendimentos dessa atividade irão também, em grande parte, migrar para o exterior. Atualmente é evidente o declínio da atividade termal com claros reflexos na capacidade de afirmação do Luso enquanto espaço Termal atrativo e dinamizador do sector do Turismo, do Recreio e do Lazer. No entanto, a potencialidade e o “recurso” sempre estiveram e continuam lá. São imensos os exemplos de reflexões e de discussões sobre a importância das Termas e do desenvolvimento regional em torno ou alavancado pelas explorações termais. Seja no Luso seja na região, seja mesmo na globalidade do País. O Luso já há alguns anos que discute a necessidade de se afirmar como destino Turístico – Termal.

5. MODELO DE GESTÃO E PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

5.1. Entidade Gestora

A gestão e implementação do PERU do Luso continuará a ser assegurada diretamente pelo Município de Mealhada, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor.

Assim, o município da Mealhada irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os Instrumentos de execução da Operação Urbana Sistemática, previstos no RJRU.

5.2. Modelos de Gestão e Execução

A implementação do PERU irá previsivelmente mobilizar os dois modelos executórios previstos no nº 1 do artigo 11º do RJRU, designadamente o modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município) e o modelo por iniciativa dos particulares.

Relativamente ao primeiro modelo (investimento público), prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no PERU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas (cf. nº 3 do artigo 11º do RJRU).

Relativamente ao segundo modelo (investimento privado, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edifício deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas (cf. nº 2 do artigo 11º e nº 1 do artigo 39º do RJRU).

O programa financeiro mantém-se igual ao definido no PERU inicial.

Sem prejuízo de outros financiamentos que entretanto surjam, elencam-se alguns dos mecanismos de financiamento disponíveis no momento para entidades públicas e particulares no âmbito da reabilitação urbana e do edifício ou com incidência nesta área: (PARU/EIDT/PROVERE/IFRRU 2020/Fundo Nacional de Reabilitação do Edifício/Reabilitar para Arrendar).

5.3. Período de Vigência e Acompanhamento da Implementação

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, decorrendo entre os anos de 2018 e 2032.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

6. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Relativamente às novas áreas incluídas na ARU importa enquadrá-las nos programas vocacionados para a reabilitação urbana, e, em geral, no contexto do PERU, bem como no quadro dos incentivos e benefícios fiscais associados.

Com a Segunda Alteração da Delimitação da ARU do Luso, o Município definiu os benefícios associados aos impostos municipais sobre o património que confere aos proprietários dos edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos mesmos benefícios fiscais e a outros incentivos à reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos financeiros.

O quadro de benefícios fiscais e benefícios em sede de taxas municipais associados à reabilitação urbana que vigora na área delimitada pela ARU do Luso, mantém-se e é constituído pelos seguintes incentivos, que se passam a descrever:

- Imposto Municipal sobre Imóveis
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
- Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Taxas Municipais

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

1. Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

2. Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (*n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

1. 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

2. 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

1. Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (*n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

1. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

2. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (*n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

3. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (*n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

4. 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 (*n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º*

215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

b) 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.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições:

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

b) 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 o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que

certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que:

- a) O imóvel se localiza em área de reabilitação urbana;
- b) As intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), constitui prerrogativa dos municípios o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização de ações de reabilitação urbana. Assim, na área correspondente à ARU propõe-se que passem a vigorar os seguintes incentivos à reabilitação urbana em matéria de taxas urbanísticas:

1. Conforme estabelecido no ponto 1 do artigo 93.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, redução em 50 % de todas as taxas previstas, que decorrem da concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, aplicáveis às operações urbanísticas para obras de reconstrução sem preservação das fachadas, para obras de reconstrução com preservação das fachadas e para obras de alteração;
2. Conforme estabelecido no nº 2 do artigo 8.º do Programa de Incentivo à Recuperação do Património Edificado Concelhio, as intervenções e operações urbanísticas decorrentes da aprovação das candidaturas no âmbito do PIRPEC, nos termos do RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), gozam de uma redução de 50% nas taxas municipais;
3. Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

Condições de aplicação das isenções de pagamento de taxas urbanísticas

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), assume-se que

correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.

Ficha Técnica:

Município da Mealhada

Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento Territorial

Coordenação:

Maria Margarida Pontes da Silva Santos Costa, Eng.ª

Técnica:

Florabela Delgado, Urbt.ª

Capa: vista aérea da Vila do Luso, ano de 2018