

Programa Estratégico de  
Reabilitação Urbana

2018

**LUSO**

*maio de 2018*

Esta página foi deixada em branco propositadamente

# Índice

## Sumário e enquadramento, 2

Erro! Marcador não definido.

<b>Capítulo I – O Processo de Reabilitação Urbana</b>	<b>5</b>
1_ O contexto e os principais atores	6
2_ O enquadramento legal	9
<b>Capítulo II – Enquadramento Territorial da Mealhada</b>	<b>11</b>
1_ Enquadramento Histórico	12
2_ Enquadramento Territorial	15
3_ Enquadramento demográfico e socioeconómico	17
<b>Capítulo III – Caracterização e Diagnóstico da ARU do Luso</b>	<b>21</b>
1_ Breve Caracterização da Vila do Luso	22
2_ Área de reabilitação urbana do Luso	23
2.3_ Estado de Conservação	28
2.4_ Data de Construção	30
2.5_ Número de Pisos	32
2.6_ Caracterização Funcional	34
2.8_ Património edificado	38
2.9_ Espaços Verdes	42
<b>Capítulo IV – Estratégia de reabilitação urbana</b>	<b>44</b>
1_ Desafios, oportunidades e estratégia	45
2_ O envolvimento dos Principais Atores	54
3_ Objetivos Estratégicos	57
3.1_ Objetivo Estratégico 1   Promover a Multifuncionalidade	57
3.2_ Objetivo Estratégico 2   Vivificar e Qualificar o Ambiente Urbano	59
3.3_ Objetivo Estratégico 3   Valorizar a Paisagem e a Continuidade Ecológica	60
3.4_ Eixo Estratégico 4   Reforçar e Promover as Conexões e a Mobilidade para Todos	61
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	67
5_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas	75
<b>Capítulo V – Operacionalização</b>	<b>78</b>
1_ Modelo de Gestão e Execução	79
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	82
3_ Programa de Investimento e financiamento	88
5_ Modelo de Governação	102

## Anexos

- 1 - Área de Intervenção
- 2 - Edificado
- 3 - Estado de Conservação
- 4 - Data de Construção
- 5 - N.º de Pisos
- 6 - Usos
- 7 - Ocupação
- 8 - Espaços Verdes
- 9 - Identificação do edificado privado em Mau Estado de Conservação

## Sumário e enquadramento

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade aos nossos centros tradicionais, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, a Área de Reabilitação Urbana do Luso debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Luso (PERU) pretende constituir um documento estratégico global e integrado, sob o risco de se enveredar por soluções isoladas, descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação deste território.



Figura 1 – Vista geral da Vila do Luso

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em cinco fases:

- 1) O Processo de Reabilitação Urbana;
- 2) Enquadramento Territorial;
- 3) Caracterização e Diagnóstico;
- 4) Estratégia de Intervenção;
- 5) Operacionalização.

O processo de reabilitação urbana consiste no conhecimento dos procedimentos inerentes ao processo de reabilitação urbana e o respetivo enquadramento legal.

O enquadramento territorial consiste no conhecimento estratégico ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas da área de intervenção e do seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

O diagnóstico centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de levantamento e reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir. Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção integrada para a Área de Reabilitação do Luso, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A estratégia de intervenção assenta no conceito da afirmação do centro do Luso como referência local, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em eixos considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro do Luso ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da região. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas,

distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento urbano e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social.

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governação que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz do PERU, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se 'desenha' o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Luso, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar o seu centro.



## Capítulo I – O Processo de Reabilitação Urbana

- 1 O contexto e os principais atores
- 2 O enquadramento legal

## **1\_ O contexto e os principais atores**

Tal como na generalidade dos centros antigos ou centros históricos das principais cidades e vilas de Portugal, no município da Mealhada e, em especial, nos centros das Vilas da Mealhada, do Luso e da Pampilhosa, o ritmo de degradação do edificado supera, significativamente, o ritmo da sua recuperação. Esta é uma constatação unanimemente aceite e constitui um dos principais problemas com que se enfrenta o município. Como reabilitar os seus centros, afirmando a sua imagem e a sua identidade, quando o quadro de dinâmicas de atuação dos principais atores é débil e pouco mobilizadora?

A vontade mais imediata de ação e de atuação para inverter esta tendência incide quase sempre na intervenção e investimento municipal. Acontece que esta forma de atuação nem sempre, ou melhor, raramente, funciona ou resolve os principais problemas. Podemos apontar, entre outras, três razões fundamentais que justificam o pouco sucesso da implementação e dinamização dos processos de reabilitação urbana:

- a) O nível de investimento municipal afeto à reabilitação de edifícios, funções urbanas e espaços públicos, por mais esforço que os município façam [e o município da Mealhada tem-no feito, contínua e sistematicamente], raramente resolve e supera todas as necessidades evidenciadas nos sítios e nos lugares.
- b) O investimento privado, quando existe, tem tido a tendência para procurar a “construção nova” em desfavor da reabilitação do existente.
- c) Os proprietários, residentes ou não residentes, adotaram uma postura conservadora e inoperante traduzida numa cultura absentista dominante que se reflete no facto de nem as meras obras de conservação do edificado serem realizadas.

A Reabilitação Urbana tem constituído e constitui, no município da Mealhada, uma prioridade de intervenção e articula-se com as restantes políticas municipais. Começa a ficar enraizado no discurso sobre a cidade e sobre os centros urbanos que o processo de planeamento e de gestão da cidade passa por dar prioridade a regenerar a cidade existente, reabilitar o que está em mau estado, reutilizar o que está devoluto e qualificar o existente e o consolidado. Reconhece-se, unanimemente, que níveis significativos de degradação do edificado não são compatíveis com uma cidade coesa, amigável, acolhedora e competitiva.



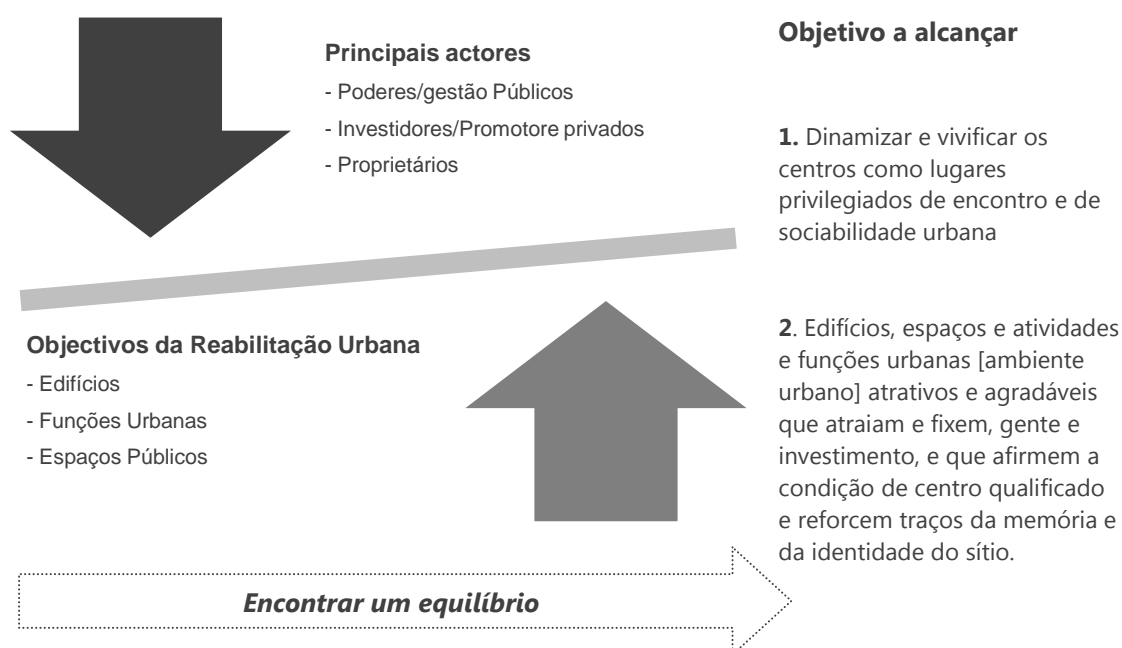
Ora a Estratégia de Reabilitação consubstanciada no PERU constitui um instrumento de orientação para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sempre enquadrado num contexto onde se destaca como indispensável:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar.
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana» delimitadas e nas quais se privilegiarão os apoios fiscais e financeiros;
- c) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Efetivamente é essencial que encontrar um modelo de intervenção que equilibre a relação estas três realidades distintas – O investimento público, o investimento de promotores privados e a atitude dos proprietários. A elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do LUSO constitui uma excelente oportunidade porque:

- a) Permite enquadrar a estratégia de investimento público municipal no quadro de apoios financeiros do Portugal 2020 ou mesmo, posteriormente, nos próximos programas de apoio comunitários. Esta circunstância permite “alavancar e potenciar” os níveis de investimento público no domínio da reabilitação urbana e implementar um processo de reabilitação e requalificação dos centros urbanos.
- b) Cria e disponibiliza um quadro legal e um conjunto de instrumentos e de benefícios e incentivos [financeiros e tributários] que associados ao atual contexto resultante da crise geral e, em especial, da crise e das transformações no mercado imobiliário, podem ajudar a deslocar o foco e o interesse de eventuais promotores da “construção nova” para a reabilitação do edificado existente.
- c) Cria a oportunidade de o município reforçar as ações de sensibilização dos proprietários para a realização das obras de conservação e renovação dos seus edifícios.

- d) Articulando o papel e a ação destes três domínios [investimento público, promotores e proprietários] e completando e reforçando essa ação de reabilitação urbana com a modernização dos espaços comerciais e das principais funções e atividades urbanas que se vivem no centro [sejam públicas, provadas ou institucionais] é possível inverter todo o processo que tem conduzido à degradação progressiva dos centros e iniciar um processo de mudança com capacidade suficiente de mudar a imagem e o ambiente urbano, atraindo e fixando gente e investimento nesses centros.



Esta forma de pensar estrategicamente a ação de reabilitação, procurando inverter o quadro do ciclo vicioso que tem conduzido à degradação progressiva e até ao abandono do edificado exige um esforço conjunto e articulado em torno de uma ideia e de uma estratégia global de reabilitação que tem, obrigatoriamente, de envolver a autarquia, as entidades governamentais, os promotores privados, as instituições e os proprietários.

Nesta fase cabe ao município o papel central de analisar e compreender as oportunidades do contexto e funcionar como elementos dinamizador da ação, incentivando e motivando a concretização e a ação do lado dos privados e executando investimento público capaz de gerar efeitos multiplicadores. Tudo isto em torno de uma estratégia clara, coerente e que envolva e integre todos os atores presentes no território.

## **2\_ O enquadramento legal**

A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], aprovado pela **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto**.

Após a aprovação da ARU e num prazo de três anos, deve a Câmara Municipal da Mealhada propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que será desenvolvida através de Plano de Pormenor [cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT] ou através de instrumento próprio [devendo ser elaborado para o efeito, um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana].

A ARU do Luso, territorialmente delimitada e que justifica uma intervenção integrada, consequência de alguma insuficiência ou degradação em termos de uso, solidez, segurança, estética ou mesmo salubridade dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva [artigo 2º do RJRU], relativamente aos quais a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

A Câmara Municipal da Mealhada, para a Área de Reabilitação Urbana do Luso [ARU] optou pela elaboração de uma ORU sistematizada, enquadrada num PERU [artigo 8º do RJRU], por se tratar da área correspondente ao núcleo central da vila do Luso, com uma relevância histórica inquestionável e onde se identificam edifícios com clara necessidade de uma intervenção integrada [pública e privada].

O envio para aprovação na Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana, IP, cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara Municipal. Por fim o documento é submetido a Discussão Pública, nos termos do RJGT para os Planos de Pormenor [20 dias - artigo 86º do DL 80/2015, de 14 de maio].

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei [artigo 6º do RJRU], é à administração pública que cabe a incumbência da adoção de medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma política pública.

A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada de imóveis localizados na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.



## Capítulo II – Enquadramento Territorial da Mealhada

- 1 Enquadramento histórico
- 2 Enquadramento territorial
- 3 Enquadramento demográfico e socioeconómico

## **1\_ Enquadramento Histórico**

Já no tempo da ocupação romana a região era habitada, como demonstram os sítios arqueológicos, sendo atravessada pela via militar de Aemínium a Cale. O Mosteiro da Vacariça é fundado pelos Beneditos em meados do séc. VI (ano 541). Posteriormente, em 1094, há registos da sua doação à Sé de Coimbra, no entanto, no séc. XII dada a perda de importância dá-se a sua extinção.

A Carta de Foral é concedida por D. Manuel, em 1515, a Casal Comba, Mealhada e Vacariça. Em 1557, D. João Soares, bispo de Coimbra, doa as igrejas de Vacariça, Luso e Pampilhosa ao Colégio Conventual da Graça, em Coimbra.

A chegada dos frades Carmelitas Descalços, no ano de 1628, a quem foi doado o antigo Mosteiro e as terras que lhe pertenciam (nelas o Buçaco), dá início, a um dos sítios mais emblemáticos e valiosos do concelho, a plantação da Mata Nacional do Buçaco e a construção do edifício religioso que povoa este território.

Em 1836 é criado o concelho da Mealhada em substituição do então município da Vacariça, que passou a ser sua parte integrante. Em 1855 o concelho da Mealhada deixa de pertencer ao distrito de Coimbra, passando a integrar o território do distrito de Aveiro.

Os Carmelitas Descalços desaparecem em 1860, e pouco depois é parcialmente destruído o convento por eles edificado na Mata Nacional do Buçaco, tendo apenas permanecido a Igreja. A destruição do convento teve como objetivo a edificação do palácio de montanha do rei D. Carlos, obra construída ao longo de 20 anos entre 1888 e 1908, tendo como projetista Luigi Manini. O que seria o palácio real é inaugurado em 1908 já como hotel.

A vila do Luso assiste a um desenvolvimento extraordinário devido à estância termal quando, no final do séc. XIX, os germânicos relançam a moda das termas. O principal impulsionador desta estância foi o então Ministro das Obras Públicas Emídio Navarro, também responsável pela construção do Palácio do Buçaco.

A construção da estrada Porto/Lisboa e o caminho-de-ferro (atual linha do Norte), trinta anos após a criação do concelho – final do século XIX, conferiu um maior desenvolvimento e protagonismo ao território, onde passariam a circular, em maior quantidade e frequência, bens, serviços e pessoas.

Em 1882, a decisão de ser na Pampilhosa o arranque da linha da Beira Alta veio impulsionar o desenvolvimento deste, até então, pequeno aglomerado pertença do mosteiro do Lorvão.

A origem do aglomerado urbano do Luso remonta, de acordo com fontes e registos disponíveis, à referência de "castro" ou "ruínas dos lusitanos" no topo do Buçaco. Contudo a celebridade do Luso advém do descobrimento das águas medicinais, Fonte dos Banhos e Fonte de S. João. Assim, numa primeira fase, a Vila registou um processo de crescimento resultado da necessidade de se prever a criação de condições de albergue das pessoas que demandavam na procura de tratamentos.

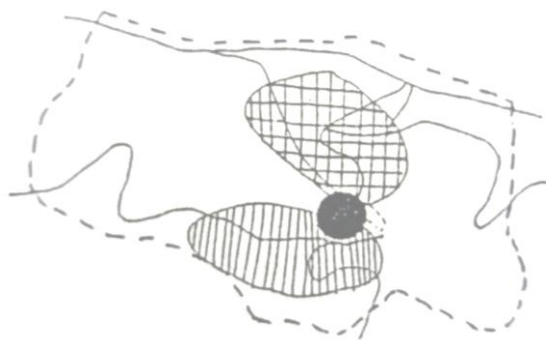


Figura 2 – Ocupação mais antiga

Poder-se-á concluir que o florescimento do Luso enquanto Vila se deveu ao desenvolvimento, ainda que de uma formas primitiva, da atividade Termal.

O aglomerado urbano do Luso iniciou então o seu desenvolvimento em trono do ponto fulcral, as 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 (praias, ...), 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.

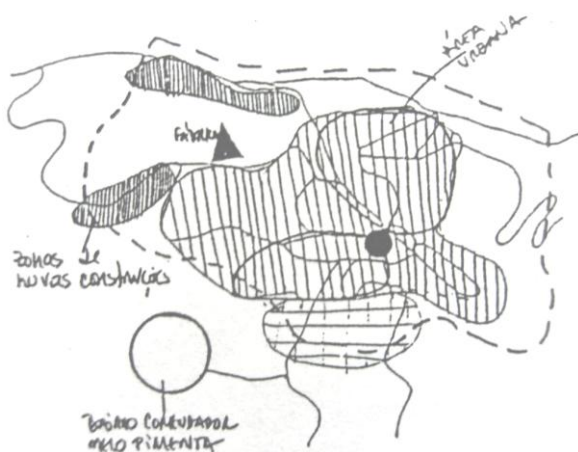


Figura 3 – Evolução urbana do aglomerado

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.



## 2\_ 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 Km<sup>2</sup> 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, conforme figura abaixo.

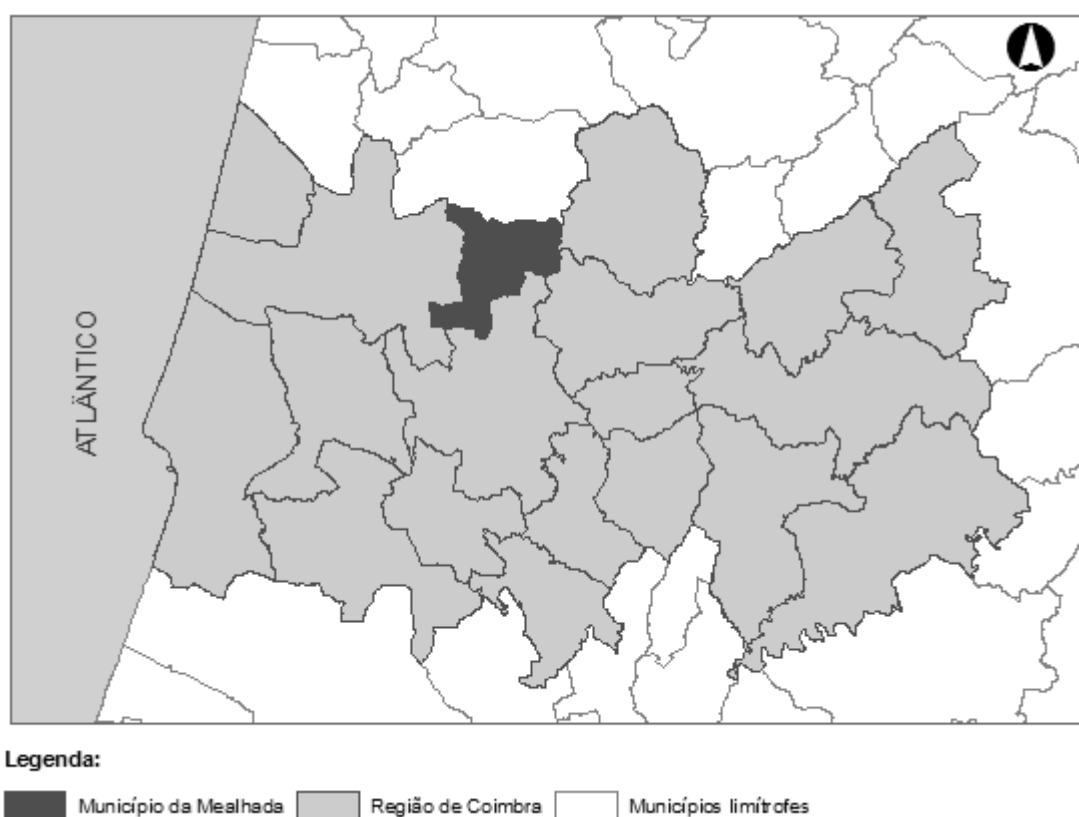


Figura 4 - Enquadramento do município da Mealhada na Região de Coimbra.

O município da Mealhada 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\_ Enquadramento demográfico e socioeconómico

Em termos estatísticos o concelho da Mealhada totaliza uma área de 110,7Km<sup>2</sup>, e uma população residente de 20.496 habitantes, à data dos Censos 2011, o que aponta, face aos Censos de 2001 para o acompanhamento da Região Centro no que refere ao ligeiro decréscimo da população residente, tendo sido somente a sede de concelho – atual União de Freguesia da Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes – e a freguesia de Barcouço a registarem um crescimento populacional no último período intercensitário (2001-2011), em muito justificado pelas acessibilidades privilegiadas, como o nó da A1, a linha de caminho-de-ferro e, no caso da Mealhada, a concentração de serviços e equipamentos de utilização coletiva.

Evolução demográfica do concelho da Mealhada (Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011)							
1981	1991	2001	2011	Variação			
				1981-91	1991-01	2001-11	1981-2011
19305	18272	20751	20428	-5,4%	+13,6%	+1,6%	+5,8%

Figura 5 - Evolução demográfica do concelho da Mealhada | Fonte: INE

População residente								
Freguesias		1981	1991	2001	2011	81-91 %	91-01 %	01-11 %
Mealhada	UF	3112	3032	4043	4522	-2,6	33,3	11,8
Ventosa do Bairro		1247	1099	1186	1002	-11,9	7,9	-15,5
Antes		877	885	1029	933	0,9	16,3	-9,3
Barcouço	F	2091	1777	2147	2152	-15,0	20,8	0,2
Casal Comba	F	3166	3124	3298	3183	-1,3	5,6	-3,5
Luso	F	2756	2713	2750	2593	-1,6	1,4	-5,7
Pampilhosa	F	3798	3516	4218	4098	-7,4	20,0	-2,8
Vacariça	F	2258	2126	2080	1945	-5,8	-2,2	-6,5
Totais		19305	18272	20751	20428	-5,4	13,6	-1,6

Figura 6 - População no concelho da Mealhada | Fonte: INE

Ainda no enquadramento demográfico do concelho da Mealhada, verifica-se na última década, através da análise da estrutura etária da população, um progressivo envelhecimento da população com o aumento do grupo etário de  $\geq 65$  anos, cerca de 21% da população do Concelho, mais 3% do que em 2001.

No cômputo geral a população está a envelhecer duplamente uma vez que a % de jovens está a diminuir (associado ao declínio da natalidade) e a % de idosos está a aumentar, traduzido na passagem de 119 idosos em 2001 para 152 idosos em 2011, por cada 100 jovens.

População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)				
	Grupo etário			
Variação total	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
-1,6%	-10,1%	-28,4%	2,1%	15,4%

Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho da Mealhada | Fonte: INE

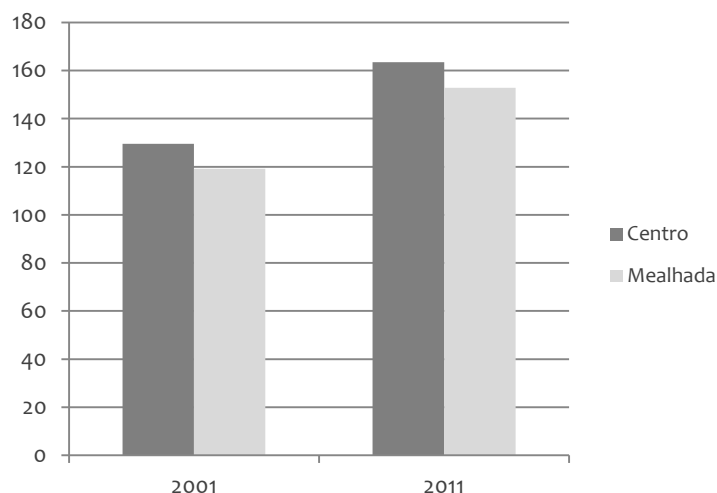


Figura 8 - Índice de Envelhecimento | Fonte: INE

No que diz respeito à evolução que cada um dos setores de atividade tem vindo a registar no Concelho, designadamente no que concerne à distribuição da população por setores de atividade, importa realçar, o aumento da importância continuada do setor dos serviços, no último período censitário (2011), que surge no concelho da Mealhada com valores de cerca de 66% e o reduzido peso do setor primário na economia do Concelho, uma vez que emprega

somente 2% da população ativa. Quanto ao setor secundário, referente à indústria em geral, o concelho da Mealhada apresenta resultados próximos dos 32%. Distribuição que também se verifica de forma semelhante na região Centro.

Importa realçar que a população empregada no setor primário no concelho da Mealhada (2%) é inferior à registada na Região Centro (3,7%), sendo que a taxa de atividade registou um aumento relativamente ao ano de 2001, passando de 47,6% para cerca de 48,% em 2011.

Unidade Geográfica	Primário		Secundário		Terciário		Taxa de Atividade	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
	%	%	%	%	%	%	%	%
Mealhada	4,6	2,0	38,0	32,0	57,4	66,0	47,6	48,0
Região Centro	6,8	3,7	38,1	30,1	55,1	66,2	45,5	45,4

Figura 9 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho da Mealhada, 2001 e 2011 Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

População economicamente ativa									
Total		Empregada							Taxa de atividade (%)
HM	M	Total		Primário	Secundário	Terciário			HM
		HM	M			Total	De natureza social	Relacionado com a atividade económica	
9807	4741	8972	3754	177	2873	5922	2466	3456	48,0

Figura 10 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 | Fonte: INE

Apesar do afamado leitão da Bairrada, do pão da Mealhada, do engarrafamento das águas do Luso e Cruzeiro, o Concelho é caracterizado e potenciado pela dinâmica industrial, que também se verifica nos concelhos vizinhos e que tem dado ao concelho um cariz de desenvolvimento

periurbano. Neste ponto salienta-se o papel que as zonas industriais do Concelho têm vindo a assumir para o desenvolvimento económico e social do mesmo.

A zona industrial de Viadores, na freguesia de Pampilhosa, assume particular destaque devido à capacidade instalada e à sua localização, a qual beneficia do nó de ligação ao IC2/EN1 e do atravessamento rodoferroviário. Por outro lado, a zona industrial da Pedrulha beneficia de uma excelente localização em termos rodoviários, uma vez que se localiza nas imediações no nó da Mealhada de acesso à A1, tendo, hoje, os lotes praticamente esgotados.

Existem, ainda neste setor, unidades industriais que, dispersas no território concelhio, têm uma expressão significativa em termos de implantação territorial e de focos empregadores, quer ainda em termos da própria imagem do concelho, como é o caso das marcas Água do Luso e Água do Cruzeiro e ainda noutro sector produtivo as cerâmicas Cinca.

Ao nível do setor secundário destacam-se, ainda, as atividades relacionadas com a panificação, as adegas vitivinícolas, as unidades fabris de transformação/produção de cerâmica, mármore, artefactos de cimento, assim como a transformação de madeira e produtos metálicos.

Já o setor terciário representava, em 2011, 66% da população economicamente ativa, em que o crescimento que se verificou nos últimos anos surge relacionado com as atividades ligadas ao turismo, comércio e à economia do setor social. A oferta turística no Concelho prende-se com as Termas e a Água do Luso, a Mata Nacional do Buçaco, a oferta gastronómica característica e o vinho da Bairrada. Por outro lado, os centros de oferta de comércio e serviços estão principalmente concentrados nos centros urbanos da Mealhada, Pampilhosa e Luso. No entanto, merece igualmente ser referido o aspeto particular que é a pressão existente ao longo da EN1/IC2, de diversas unidades comerciais, particularmente os restaurantes, os estabelecimentos de venda de automóveis e a venda de produtos pré-fabricados em cimento e cantarias.



## Capítulo III – Caracterização e Diagnóstico da ARU do Luso

- 1\_ Breve caraterização da Vila do Luso
- 2\_ Área de Reabilitação Urbana de Luso
  - 2.1\_ Caracterização urbana
  - 2.2\_ Caracterização do edificado
  - 2.3\_ Estado de conservação
  - 2.4\_ Data de construção
  - 2.5\_ Sistema construtivo
  - 2.6\_ Número de pisos
  - 2.7\_ Caracterização funcional
  - 2.8\_ Equipamentos
  - 2.9\_ Património edificado
  - 2.10\_ Espaços verdes

## **1\_ 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 inclui, ainda, 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./Km<sup>2</sup>.

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.



Figura 11 - Complexo Termal do Luso



Figura 12 - Cineteatro Avenida



## **2\_ Área de reabilitação urbana do Luso**

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Luso compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana.

A ARU do Luso, com uma área de 37,1 hectares, abrange o núcleo central do aglomerado, palco da vivência urbana e onde as dinâmicas territoriais assumem maior importância e ainda, a zona do Bairro Melo Pimenta, zona urbana periférica. O centro urbano da Vila do Luso é onde se regista a maior concentração de habitação, equipamentos, comércio e serviços, dos quais importa destacar, a Unidade de Produção e Engarrafamento das Águas do Luso, o Parque Verde do Lago do Luso, o Grande Hotel do Luso, o Complexo Termal do Luso, O Cineteatro Avenida, o Pavilhão Gimnodesportivo e a Avenida Emídio Navarro. Distingue-se do conjunto urbano, o núcleo central, coincidente com a envolvente urbana da estrutura termal, a partir da qual se desenvolveu a restante malha urbana da vila do Luso.

Com uma relevância histórica inquestionável no domínio das Estância Termais, a Vila do Luso encontra-se num período de difícil afirmação enquanto espaço turístico dinâmico e atrativo.

O principal núcleo do aglomerado estrutura-se sobre o eixo formado pelos arruamentos, Rua Dr. António Granjo, Rua Emídio Navarro e Avenida Emídio Navarro. É em redor desta zona que encontramos uma maior concentração de atividades comerciais e de serviços e estão localizados os principais polos de atração turística do aglomerado, Termas do Luso e Fonte de São João. A restante malha urbana desenvolveu-se em torno deste núcleo central, no sentido das principais entradas/saídas do aglomerado, através da formação de quarteirões e povoamento linear.

Desta forma, procedeu-se à delimitação da ARU do Luso, que integra o centro tradicional onde se identificaram os principais espaços de vivência urbana e identificadores de lugares de encontro e de sociabilidade urbana.



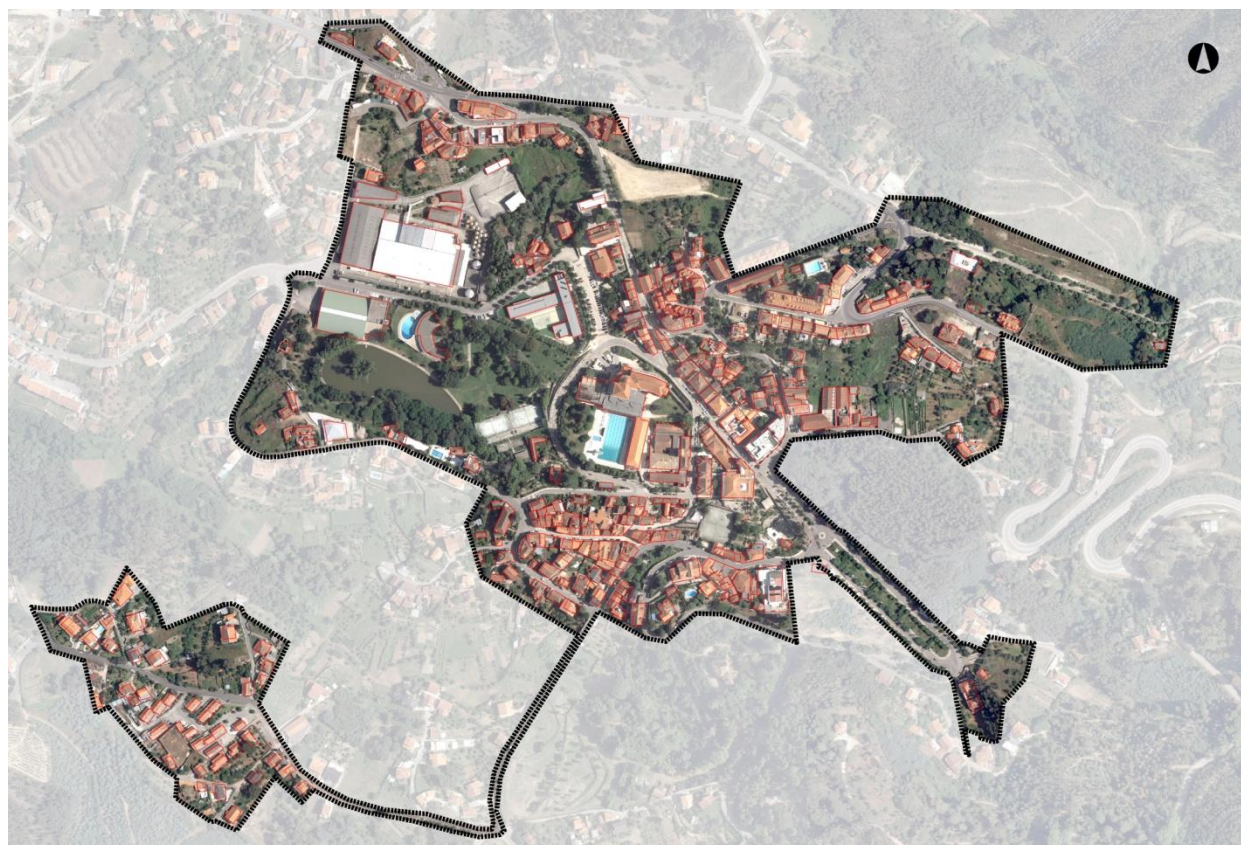
ARU do Luso

Figura 13 - **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana do Luso.

## **2.1\_ Caracterização urbana**

Em termos de identidade urbana podemos afirmar que o território a intervir é identificado como a área central da vila do Luso e ainda o Bairro Melo Pimenta. A área central da Vila do Luso integra o núcleo urbano e histórico da vila, mantendo o seu papel simbólico, assim como não deixou de ser procurado enquanto polo multifuncional, onde essencialmente se podem adquirir bens e serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente o complexo termal do Luso, o Grande Hotel do Luso e outros equipamentos e serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente.

Em termos de estrutura urbana podemos afirmar que o principal núcleo do aglomerado estrutura-se sobre o eixo formado pelos arruamentos, Rua Dr. António Granjo, Rua Emídio Navarro e Avenida Emídio Navarro. É em redor desta zona que encontramos uma maior concentração de atividades comerciais e de serviços e estão localizados os principais polos de atração turística do aglomerado, Termas do Luso e Fonte de São João. A restante malha urbana desenvolveu-se em torno deste núcleo central, no sentido das principais entradas/saídas do aglomerado, através da formação de quarteirões e povoamento linear.



ARU do Luso



Edificado

Figura 14 – **Edificado** na Área de Reabilitação Urbana do Luso



## **2.2\_ Caracterização do Edificado**

No que concerne ao parque edificado, abrangido pela área de reabilitação urbana, destaca-se um número reduzido de unidades em avançado processo de degradação, que conduzirá inevitavelmente à ruína se nada for feito a curto prazo, e que portanto carecem de uma intervenção urgente.

Existem, ainda, situações de edifícios a necessitar de pequenas e médias reparações. No entanto, é possível afirmar que, no cômputo geral, o edificado se encontra em estado razoável de conservação. No núcleo central da vila do Luso, predominam os edifícios de dois e três pisos, reveladores da uma relevância histórica inquestionável, intercalados com edifícios mais recentes de quatro e cinco pisos, onde se localizam as atividades comerciais e de serviços. No Bairro Melo Pimenta, predominam os edifícios de dois pisos. Contudo, encontram-se edifícios de um e cinco pisos distribuídos pela área central da vila do Luso, sendo que os edifícios de maior volumetria são hotéis.

Podemos identificar uma estrutura edificada "instável", pouco homogêneas, fruto de "soma e falta de integração" de "objetos arquitetónicos" diferenciados nas épocas de construção

Relativamente às infraestruturas básicas existentes, é de referir que a quase totalidade dos alojamentos familiares de residência habitual existentes, possui as condições necessárias que lhes conferem condições de habitabilidade.



Figura 15 - Edifício dos Correios

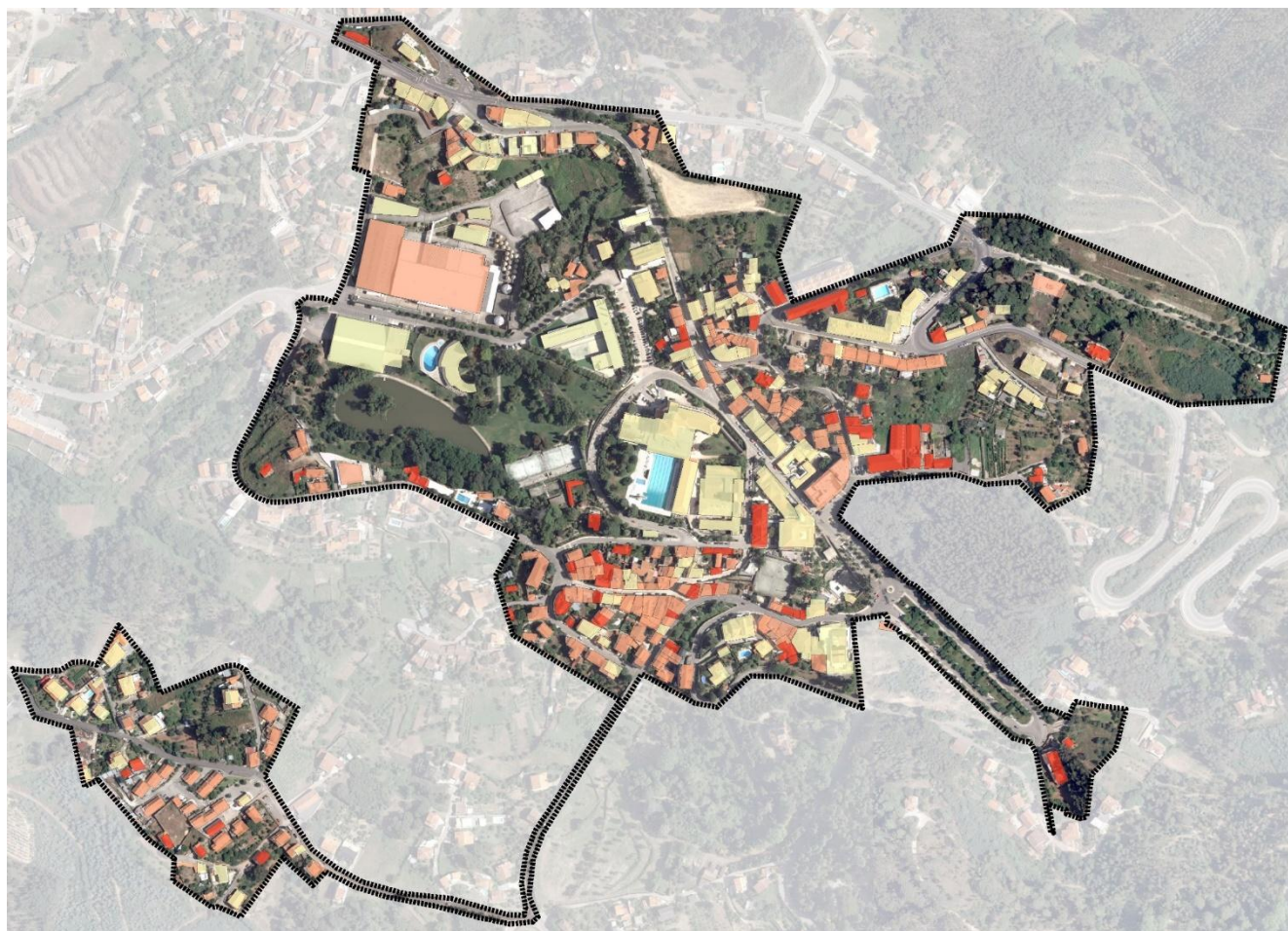


Figura 16 - Edifício na rua Dr. Assis Leão

## **2.3\_ Estado de Conservação**

É possível considerar que o edificado presente no interior da ARU do Luso se caracteriza maioritariamente por um estado de conservação razoável a bom, com cerca de 47% e 34% respetivamente. Observa-se portanto um peso relativo de 18% no que se refere à existência de edifícios em mau estado de conservação, difusos pela área em causa, particularmente associados a edifícios construídos entre 1900 e 1950, de estrutura de alvenaria de pedra, com 2 ou mais pisos e afetos predominantemente ao uso habitacional. Pode ainda aferir-se, no que refere ao edificado em mau estado de conservação, que a grande maioria desses edifícios se encontram não ocupados, com uma taxa reduzida de dinâmica imobiliária (venda ou arrenda).

Por outro lado, e como se pode aferir pela imagem apresentada, verifica-se a existência, na área delimitada da ARU do Luso, de edificado em mau estado de conservação, particularmente na envolvente da rua do Forno. Esta ocorrência encontra-se particularmente associado a edifícios construídos igualmente entre 1900 e 1950, de estrutura de pedra, com 2 pisos e afetos exclusivamente ao uso habitacional. Por outro lado, a existência, na área delimitada da ARU do Luso, de edificado em bom estado de conservação, situa-se particularmente na envolvente da rua Emídio Navarro, abrangendo o complexo termal, o pavilhão gimnodesportivo e o centro escolar.



ARU do Luso



Bom  
Razoável  
Mau

Figura 17 – **Estado de conservação do edificado** na Área de Reabilitação Urbana do Luso

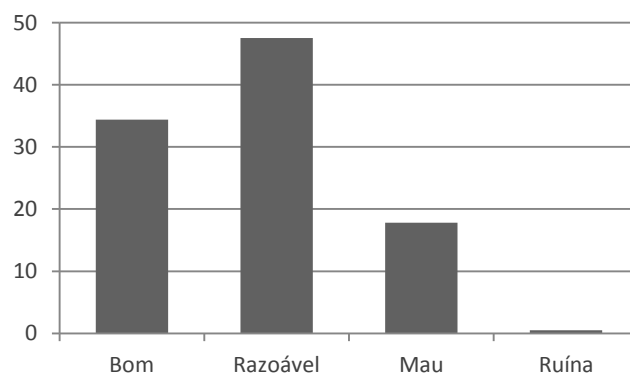


Figura 18 – Estado de conservação do edificado na ARU do Luso, em **percentagem**



## 2.4\_ Data de Construção

A distribuição espacial do edificado por data de construção mostra que os edifícios construídos até 1900 apresentam maior concentração no centro histórico da vila, por se tratarem de edifícios de relevância histórica. Em contrapartida, os edifícios construídos entre 1900 e 1950 e a partir de 1950 revelam um padrão distinto, encontrando-se dispersos pela área territorial em causa, no sentido das principais entradas/saídas do aglomerado, através da formação de quarteirões e povoamento linear.



Figura 19 – Centro histórico do Luso



Figura 20 – Edifício da Junta de Freguesia





Figura 21 – **Data de construção** do edificado na Área de Reabilitação Urbana do Luso

## 2.5\_ Número de Pisos

Quanto ao número de pisos verifica-se que predominam os edifícios com um piso, dois ou três pisos, correspondendo a cerca de 80% do número de edifícios, sendo que estes edifícios, pelos condicionalismos provocados pela topografia bastante acidentada da estrutura física, tem associado cave e sótão. Face a esta predominância, na Área de Reabilitação Urbana do Luso, os restantes edifícios variam desde os 4 aos 6 pisos. Os edifícios com maior volumetria estão associados à função hoteleira ou a edifícios recentes destinados à função habitacional, comércio e serviços.



Figura 22 – Rua Emídio Navarro

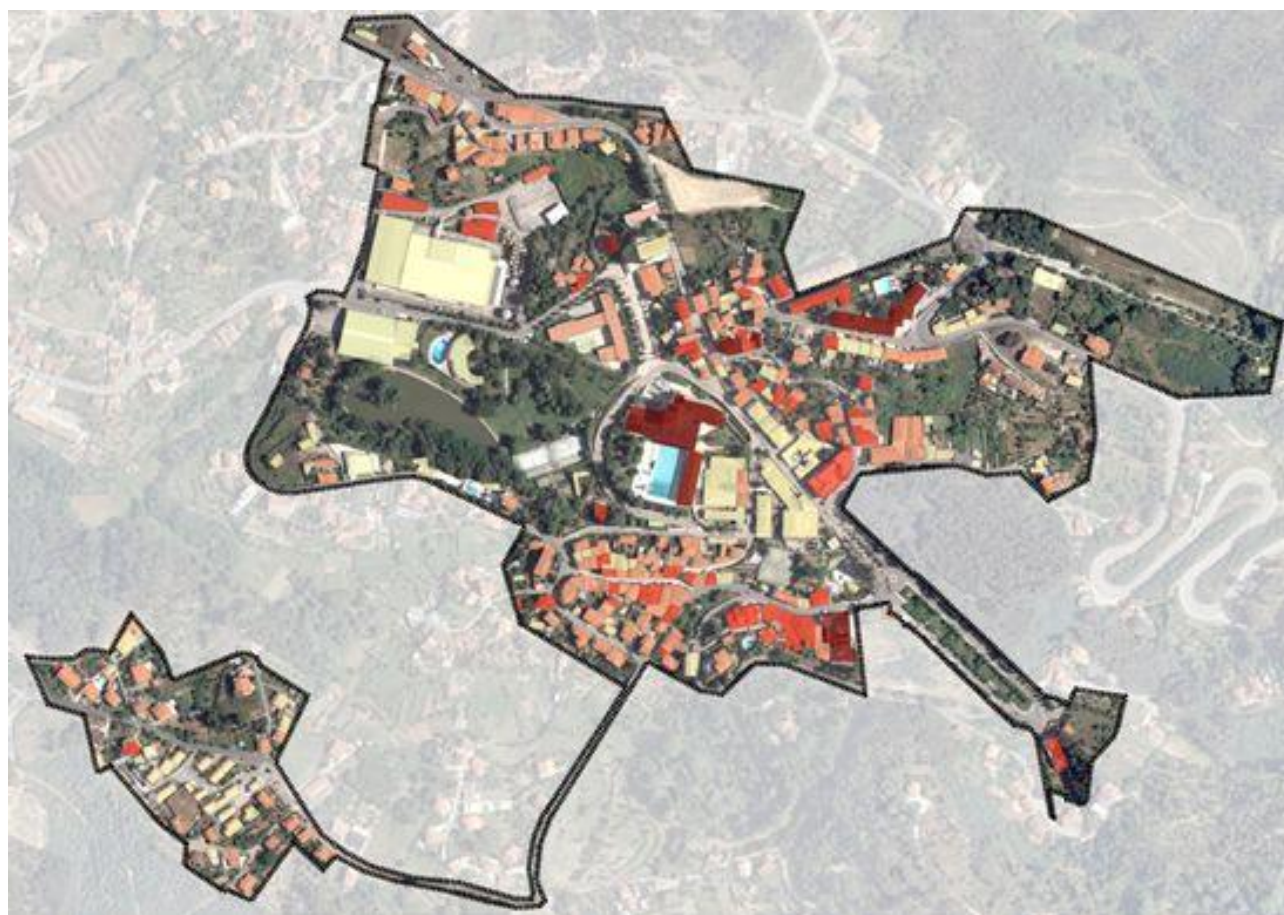


Figura 23 – **Número de pisos** do edificado na Área de Reabilitação Urbana do Luso



## **2.6\_ Caracterização Funcional**

Podemos considerar que a Área de Reabilitação Urbana do Luso, para além dos equipamentos e espaços públicos, é onde a função habitacional coexiste com a função comercial e de serviços. Estes apresentam efetivas necessidades de reavivamento, otimizando o facto de se tratar de uma área multifuncional caracterizada por ser o núcleo de identidade da vila, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, sejam eles sociais, económicos ou culturais.

No núcleo urbano da vila do Luso, a função habitacional é a utilização predominante, seguida do uso misto. Destaque para o numero de edifícios destinados à hotelaria, associada ao complexo termal do Luso e ainda ao facto de as unidades de utilização devolutas não serem frequentes, não tendo por isso relevância na área de intervenção.



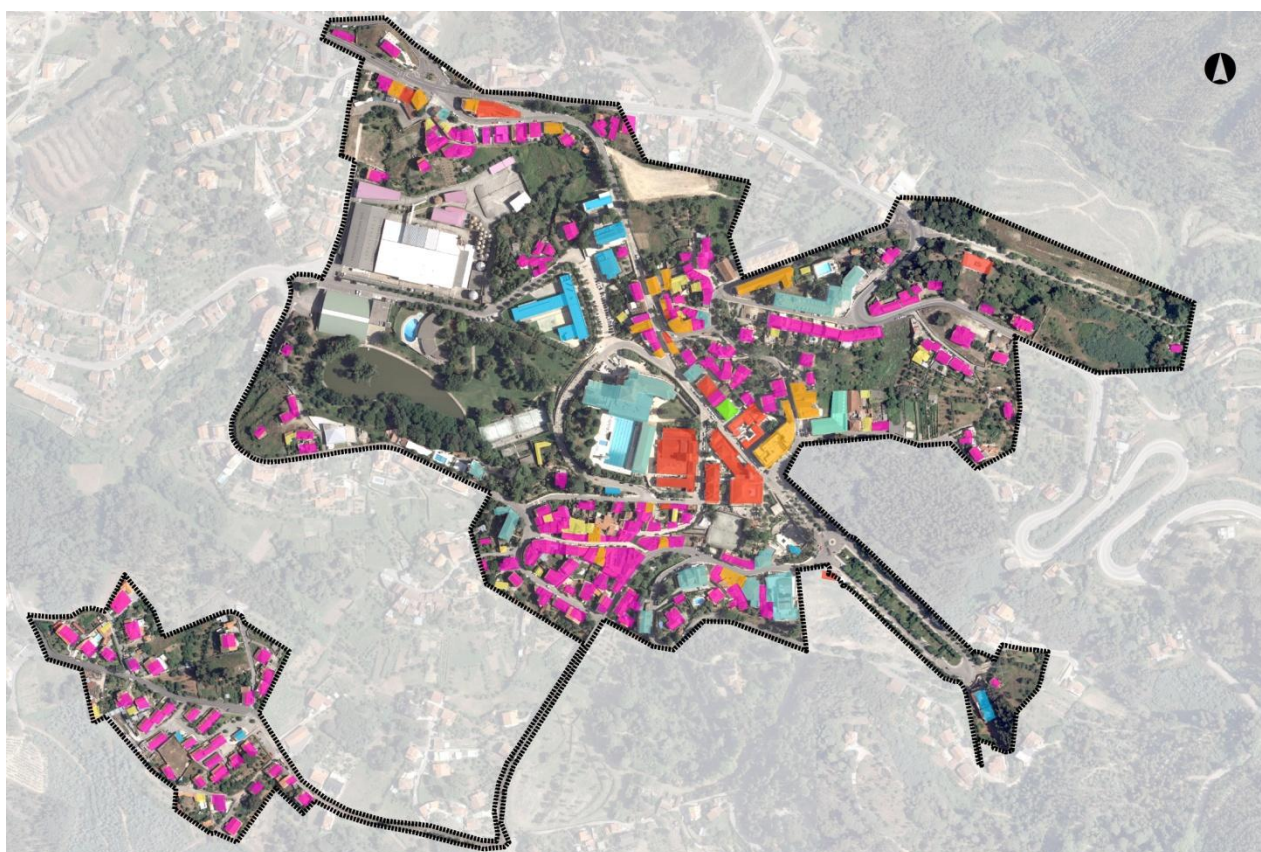
Figura 24 – Rua Emídio Navarro

A análise da distribuição espacial do edificado por uso na Área de Reabilitação Urbana do Luso mostrou que os edifícios exclusivamente residenciais se encontram dispersos pelo território, e que por sua vez os edifícios não exclusivamente residenciais e edifícios exclusivamente comerciais (comércio e serviços) apresentam maior concentração na EN 235 e na rua Emídio Navarro, consequência da localização de serviços e equipamentos públicos, como a Junta de Freguesia, Mercado Municipal, Centro Escolar e de outros serviços, como farmácia, banco, e espaços de dinâmica económica, como por exemplo, o complexo termal do Luso e o Grande Hotel do Luso como o Mercado Municipal.

Podemos considerar que o centro urbano da vila do Luso se encontra razoavelmente dotado de equipamentos, sendo que estes constituem um vetor fundamental para a organização espacial do território, em termos urbanos. A multiplicidade de oferta de equipamentos e serviços públicos (Junta de Freguesia, Mercado Municipal, Cineteatro e o Centro Escolar, etc.) e de espaços de outros espaços associados ao complexo termal do Luso, estão bem presentes.

Os eventos como a Feira do Pão e do Mel e as diversas atividades, que vão da música ao desporto, do teatro a espetáculos de rua na Fonte S. João, entre outros, são vetores fundamentais de dinamização dos espaços e equipamentos públicos, que devem ser mantidos e promovidos, para além dos fins de semana de forte atividade comercial da Alameda do Luso, que estabelece a relação com o complexo termal do Luso e o espaço público envolvente. É o grande espaço de fruição, onde se instalam as “lojas de bugigangas” de carácter precário, mas oferece aos visitantes um motivo para usufruir do espaço público, bem tratado e agradável. A Alameda foi, recentemente, objeto de uma intervenção de valorização do espaço público e é o principal eixo de “ligação e de articulação” com o espaço e o ambiente proporcionado pelo complexo Termal das Termas do Luso. Neste contexto, o edifício do antigo cinema constitui uma referência que já faz parte da história e da memória do Luso, que deve por isso ser valorizado e qualificado.

O Complexo Termal do Luso, o Grande Hotel do Luso, as Águas do Luso, o Edifício do Cineteatro, o Mercado Municipal, representam, neste aspeto, uma valência fundamental na dinamização de atividades culturais, recreativas e desportivas.



ARU do Luso

- Edifícios exclusivamente residenciais
- Armazéns
- Fachada
- Comércio
- Serviço
- Indústria
- Hotelaria
- Edifícios não exclusivamente residenciais
- Outros
- Equipamento
- Equipamento e Serviço

Figura 25 – **Uso** do edificado na Área de Reabilitação Urbana do Luso



Por último, e analisados os valores totais por ocupação, verifica-se que a quase totalidade do edificado na Área de Reabilitação do Luso se encontra ocupado e que apenas na envolvente da rua do Forno se identificam algum edificado que se encontra não ocupado.

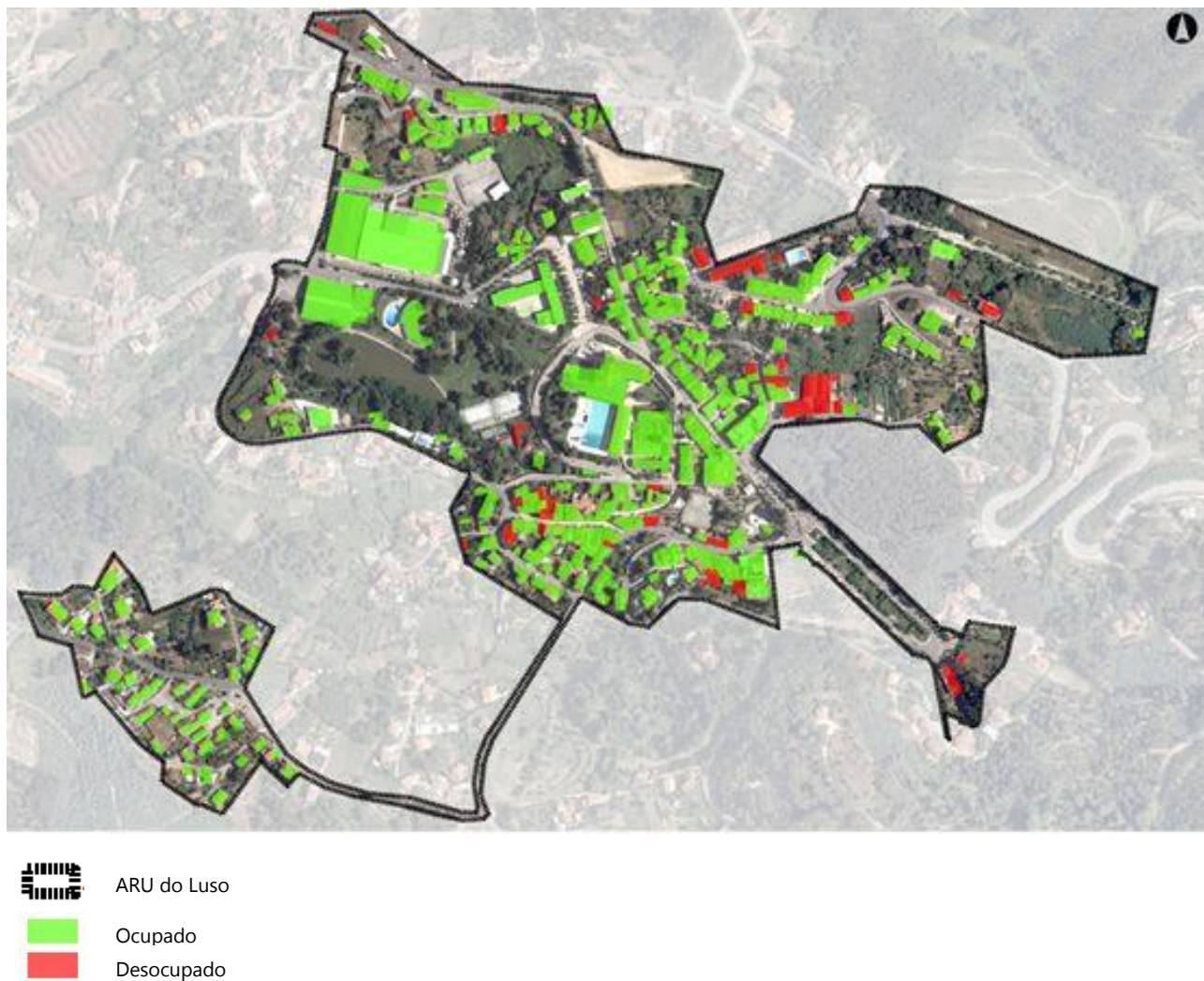


Figura 26 – **Ocupação / desocupação** do edificado na Área de Reabilitação Urbana do Luso

## 2.8\_ Património edificado

O núcleo central da vila do Luso, encerra alguns edifícios de relevância histórica inquestionável no domínio das Estância Termais, para além de outros de valor arquitetónico que importa preservar e qualificar, nomeadamente:



Designação: **Chalet de Emídio Navarro / Hotel Alegre**

Descrição: Arquitetura civil residencial

Utilização Inicial: Residencial: chalet

Utilização Atual: Residencial: chalet

Propriedade Pública: Privada: Pessoa singular

Época de Construção: Séc. 19 / 20



Figura 27 – Chalet de Emídio Navarro / Hotel Alegre



Designação: **Cineteatro Avenida**

Descrição: Arquitetura cultural. Cine-Teatro com capacidade para 364 lugares

Utilização Inicial: Cultural: Cine-Teatro

Utilização Atual: Cultural: Cine-Teatro

Propriedade Pública: Privada: Igreja Católica (Diocese de Coimbra)

Época de Construção: Séc. 20

Figura 28 – Cineteatro Avenida





Designação: **Complexo Termal do Luso \* / Termas do Luso**

Utilização Inicial: Saúde e assistencial: Termas

Utilização Atual: Saúde e assistencial: Termas

Propriedade Pública: Privada: Pessoa coletiva

Época de Construção: Séc. 19 / 20

Figura 29 – Complexo Termal do Luso



Designação: **Edifício da Junta de freguesia do Luso**

IPA: Monumento

Nº IPA: **PT020111040040**

Designação: **Edifício da Junta de Turismo do Luso**

Figura 30 – Edifício da Junta de Freguesia do Luso



Designação: **Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones, CTT, do Luso**

Descrição: Edifício de planta rectangular simples de um piso com cobertura homogénea em telhados de duas águas com a cumeeira decorada por lambrequim.

Utilização Inicial: Residencial: casa

Utilização Atual: Equipamento: edifício dos Correios

Época de Construção: Séc. 19

Figura 31 – Edifício dos Correios



Designação: **Edifício na rua Dr. Assis Leão**

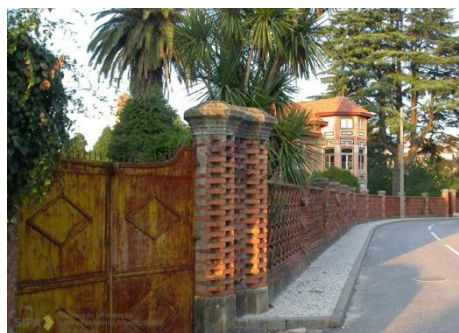


Figura 32 – Edifício da rua Assis Leão



Designação: **Grande Hotel do Luso**

Descrição: Arquitetura turística, moderna.

Utilização Inicial: Comercial e Turística: hotel

Utilização Atual: Comercial e Turística: hotel

Época de Construção: Séc. 20

Figura 33 – Grande Hotel do Luso



Designação: **Núcleo urbano da vila do Luso**

Descrição: Núcleo urbano sede de freguesia. Povoação medieval de jurisdição eclesiástica (bispo de Coimbra) e vila contemporânea de vilegiatura.

Época de Construção: Séc. 19 / 20

Cronologia: Séc. 11 - Documentação indica que o mosteiro da Vacariça influenciou a região; o seu território estende-se por entre Mondego e Douro, incluindo a Maia, Soure e mosteiro de Leça; 1094 - o mosteiro da Vacariça e os seus bens passam para a posse do Bispo de Coimbra; 1514 - D. Manuel I concede foral a Vacariça; 1775 - os primeiros doentes fazem tratamento nas águas do Luso; 1852 - publicação de um ensaio de autoria de Costa Simões sobre a "analyse qualitativa das águas do Luzo"; 1854/1855 - construção das primeiras instalações hidroterápicas no Luso; 1895 - a exploração das águas do Luso é entregue à Sociedade da Água do Luso; 1937, 6 Novembro - o Luso é elevado a vila; 1940, 27 Julho - inauguração do Grande Hotel do Luso.



Figura 34 – Núcleo Urbano da Vila do Luso



Designação: **INATEL Lusitano**

Descrição: Arquitetura comercial e turística

Utilização Inicial: Comercial e turística: hotel

Utilização Actual: Comercial e turística: hotel

época de Construção: Séc. 20

Figura 35 – INATEL Lusitano

## **2.9\_ Espaços Verdes**

A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. As praças, os largos e os espaços verdes oferecem, neste lugar, condições para conferir ao centro da vila do Luso essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Associado a estes espaços de caráter lúdico inseridos na malha urbana, surge a oportunidade de consolidar uma conexão urbano-rural, através da valorização ambiental das parcelas agrícolas existentes na envolvente da área de intervenção, interpretadas para fins económicos, turísticos, recreativos, informativos e didáticos.

Na Área de Reabilitação Urbana do Luso, surge o Parque Verde do Lago do Luso, que assume funções de recreio e lazer. Por outro lado, o Jardim do Luso e a Alameda Emídio Navarro, que se distinguem como espaços de lazer e enquadramento.



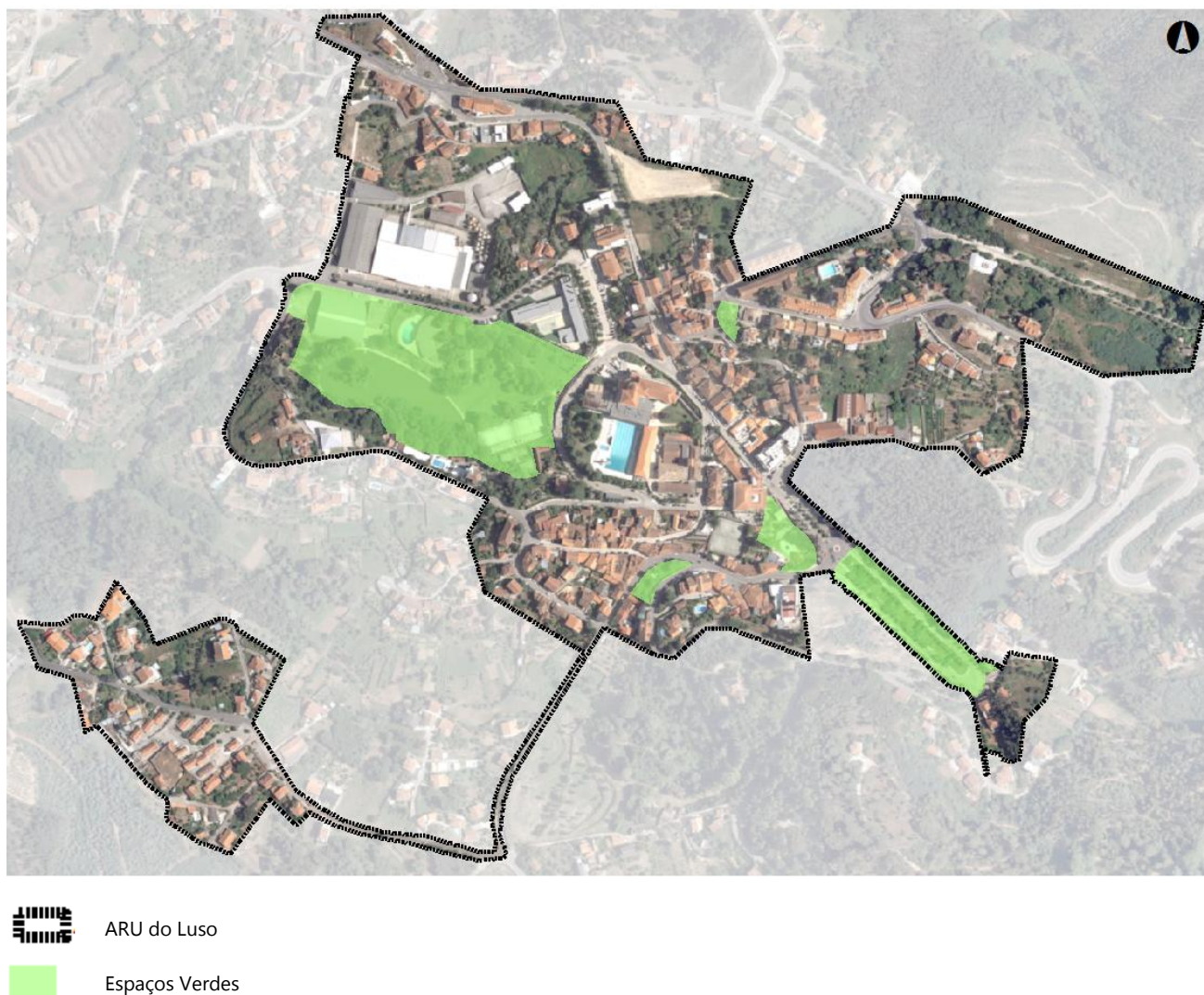


Figura 36 – **Espaços verdes** na Área de Reabilitação Urbana do Luso



## Capítulo IV – Estratégia de reabilitação urbana

- 1\_ Desafios, oportunidades e estratégia
- 2\_ O envolvimento dos principais atores
- 3\_ Objetivos Estratégicos
- 4\_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana
- 5\_ Enquadramentos com outros instrumentos e programas

## 1\_ Desafios, oportunidades e estratégia

A análise dos dados de caracterização apresentados, a reflexão anteriormente desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de carácter estratégico produzidos sobre a vila do Luso identificam, com clareza, a sua evolução recente e os desafios que se lhe colocam nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial. Neste quadro será decisivo para a estratégia territorial a prosseguir, reforçar uma centralidade que contribua de forma decisiva para a definição da estrutura principal do sistema urbano e para a definição do modelo de desenvolvimento da vila. É por esta via que se poderá conformar uma verdadeira hierarquia territorial, garantia de uma organização mais eficiente das redes de equipamentos, acessibilidades e mobilidade e de uma distribuição territorial mais racional do investimento.

Desafios	Oportunidades
Carência de estacionamento/apropriação indevida do espaço pelo automóvel	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS)
Percentagem significativa de edificado em mau estado de conservação	Núcleo original que mantém as características arquitetónicas e histórico-sociais associadas
Existência de pólo industrial no centro urbano	Equipamentos (centro de estágios) e Espaços de Recreio e Lazer (Parque do Lago)
Edifícios devolutos (ex. antiga garagem da empresa de transportes do Luso e o do Hotel Serra)	Política nacional de reabilitação urbana (apoios, benefícios e financiamentos) e investimento público
Necessidade de articulação entre a dinâmica de restauração e diversão noturna com a atividade termal	Rede de alojamento turístico formada pelos empreendimentos turísticos [Grande Hotel do Luso (4*), Hotel Palace do Bussaco (5*)] e pelas unidades de alojamento local
Tráfego intenso (pesados de passageiros e mercadorias)	Estruturas a reabilitar com forte potencial para criação de unidades de alojamento local adaptadas às novas procura (turismo de habitação, moradias turísticas, hotel de charme)
Monofuncionalidade da estrutura hoteleira (termas)	Investimento público municipal em equipamentos, serviços, espaços verdes e rede viária
Ausência de estratégias promocionais integradas	Localização estratégica (eixos Aveiro – Viseu – Coimbra)
	Crescente procura pelo produto turístico “Saúde e Bem-Estar”
	Luso enquanto marca distintiva

Figura 37 – Desafios e Oportunidades

Considerando os desafios e as oportunidades identificadas define-se uma estratégia que visa, fundamentalmente, inverter as tendências e as dinâmicas instaladas e provocar a mudança. Conceptualmente a definição da estratégia incide sobre **três Eixos Estratégicos** [Centralidade, Atratividade e Identidade] que se materializam em **seis Objetivos Estratégicos**. 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.

	EIXOS ESTRATÉGICOS		
	EE1. CENTRALIDADE	EE2. ATRATIVIDADE	EE3. IDENTIDADE
OBJECTIVOS 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. Afirmar e desenvolver o setor do turismo

Figura 38 – Objetivos Estratégicos

Será, portanto, 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.





Figura 39 – Fonte de S. João (postal do início do século XX)

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.



Figura 40 – Centro do Luso

De facto, 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).



Figura 41 – Centro do Luso (fotografia do início do século XX)

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.



Figura 42 – Centro do Luso

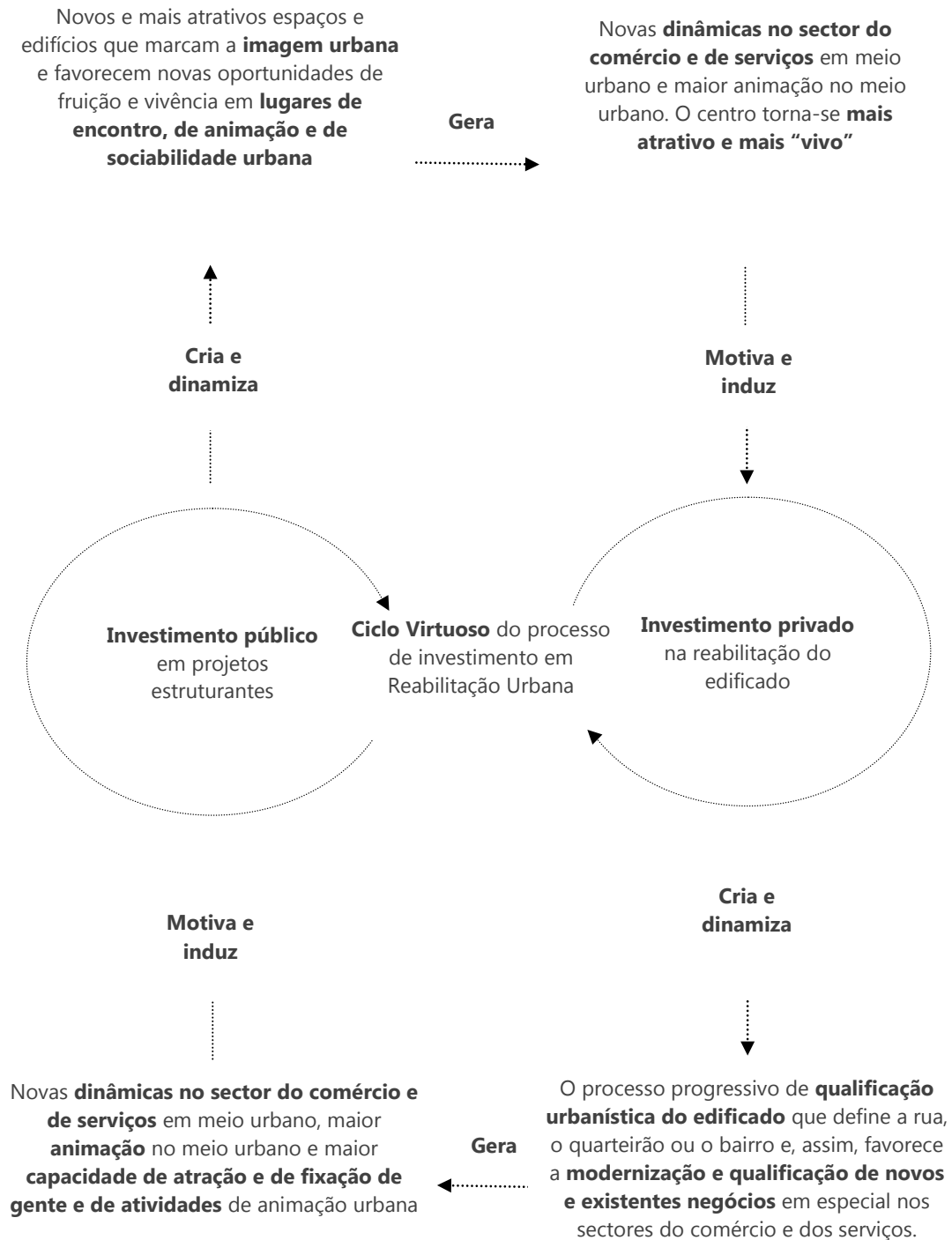


Figura 43 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

Pretende-se um centro urbano que marque 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, se necessário), enquanto a promoção do património imaterial passa pela animação do centro, através de iniciativas culturais, de forma a despertar/aprofundar o sentido de pertença e identidade da população para com o centro urbano.

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. Sendo o presente PERU um Programa Estratégico, é crucial que os habitantes implicados o aceitem, o assumam e o desejem.



Figura 44 – Casa Aliança (postal início século XX)

Esta utilização para o desenvolvimento local, dos recursos do património cultural tem, essencialmente duas vertentes, a primeira virada para a compreensão e apropriação pelos habitantes locais da história e valor do sítio e dos seus monumentos, com consequência na elevação da sua autoestima e a outra com o aproveitamento desses recursos para o desenvolvimento de atividade turística, com consequências ao nível da exploração de novos negócios.

As Termas do Luso têm um passado e uma relevância histórica marcante na imagem e na identidade local, municipal e regional.

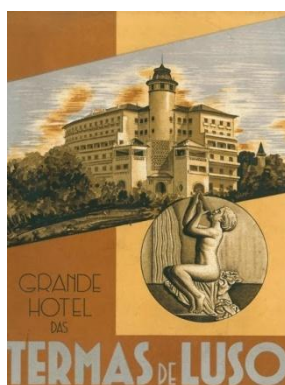


Figura 45 – Grande Hotel das Termas do Luso (postal do início do século XX)

Neste domínio, fundamental para a sustentabilidade económica do sítio, 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 á melhoria da qualidade de vida da população local. Isto é, se o desenvolvimento do turismo for feito apenas á 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.



O turismo terá de assentar num modelo de base local e regional e nunca num modelo de soluções “standard” importadas de ambientes diferentes. Desta forma, deve ser promovida a complementaridade Pampilhosa-Luso-Mealhada, através de um funcionamento em rede que possa contribuir para o desenvolvimento de produtos turísticos integrados.



Figura 46 – Centro do Luso

## 2\_ O envolvimento dos Principais Atores

A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana do centro histórico e da necessidade de envolvimento e articulação entre as ações do lado público (município) e do lado privado (proprietários, inquilinos ou promotores) e, ainda das instituições e associações.

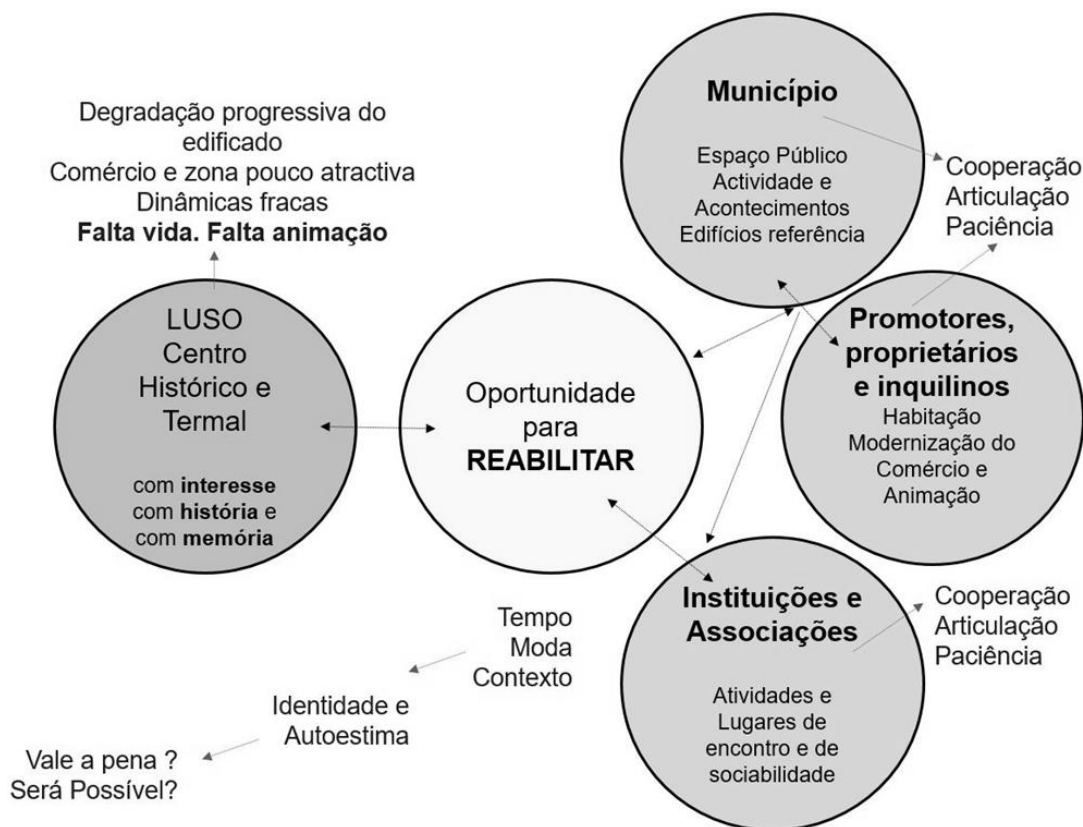


Figura 47 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro histórico do LUSO exige o envolvimento e a partilha de responsabilidades de todos os atores envolvidos. Mais ainda quando há décadas que se discute acerca do melhor modelo de intervenção para dinamizar e revitalizar o Luso enquanto centro turístico / termal de excelência. Ao longo das últimas décadas tem-se registado avanços e recuos nesse processo de mudança e de afirmação do Luso enquanto pólo turístico e termal porque quando se trata de lugares, de territórios e de processos de mudança, associados a um quadro de dinâmicas que se querem e desejam afirmar, não existem “receitas perfeitas nem soluções mágicas”. O Luso não é diferente de outros territórios. A mudança e a afirmação de dinâmicas de oferta e de procura dependem



muito de um quadro complexo de fatores, uns mais objetivos que outros, todos relacionados e interdependentes entre si dos quais destacamos:

- a) A presença de gente que viva e que vivifique o lugar;
- b) A qualidade dos espaços públicos, dos equipamentos e das infraestruturas;
- c) A atratividade e o interesse do comércio e dos serviços hoteleiros e outros instalados;
- d) A existência e a diversidade de sítios e de atividades de animação que motivem a curiosidade e a procura;
- e) A animação urbana que o sítio e o lugar podem oferecer para diferentes estruturas etárias;
- f) A perceção coletiva fortemente enraizada de que viver ou visitar o Luso é bom e é agradável.

O contexto atual do processo de reabilitação urbana pode constituir mais uma oportunidade de procurar dinamizar todo este processo. Existe oportunidade de algum investimento público merecer apoio, existe um quadro de benefícios e incentivos financeiros e fiscais que podem motivar as entidades públicas, as instituições, os promotores e os proprietários e existe um discurso e um ambiente favorável à afirmação do sentido e da oportunidade de que a reabilitação urbana enquanto instrumento de revitalização e requalificação dos centros urbanos.

Neste contexto a ação e a intervenção de todos os atores é essencial assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro do LUSO. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as "coisas realmente aconteçam". A revitalização e reabilitação de centro turístico e termal do LUSO é um processo que responsabiliza todos e, como qualquer processo, consome tempo e reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas. Assim responsabiliza e desafia:

- a) O lado público (município) a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;

- b) O lado institucional e associativo a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;
- c) O lado privado (promotores, proprietários e inquilinos) a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro.

O esforço de investimento municipal é importante e é estruturante mas, por si só, não é suficiente. Mas, estrategicamente, acredita-se que todo este esforço de investimento municipal pode e deve gerar novas dinâmicas de investimento privado quer no domínio das atividades dos promotores quer no domínio de intervenção dos proprietários. Se essa dinâmica ocorrer e acontecer, aos poucos, a imagem e a perceção do LUSO, enquanto centro termal e turístico qualificado e atrativo, vai certa progressivamente, afirmar-se, atraindo mais gente, mais investimento e dinamizando e modernizando o comércio e os serviços hoteleiros e similares.



Figura 48 – Centro do Luso

### **3\_ Objetivos Estratégicos**

#### **3.1\_ Objetivo Estratégico 1 | Promover a Multifuncionalidade**

A crise que a atividade termal tem atravessado, manifesta-se de uma forma significativa na dinâmica do centro do Luso, resultando no conjunto de problemas urbanísticos e económicos identificados no conjunto urbano. Não obstante, o centro tradicional não deixou de ser identificado como o centro da vila, mantendo o seu papel simbólico (imagem social coletiva do Luso).



Figura 49 – Centro do Luso

É fundamental assumir esta centralidade como um polo multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. A estratégia visa a recuperação do carácter de estância termal e a promoção turística do Luso, reestruturando e reanimando funcionalmente as atividades económicas associadas. Esta multiplicidade de oferta no centro tradicional deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores. A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita com o universo empresarial local. Urge, portanto, reforçar, a partir das estratégias de atração e apoio à localização empresarial e institucional, a diversidade e vitalidade económica urbanas, fortalecendo a qualificação funcional, social e ambiental do centro e a sua capacidade de fixação de população jovem e qualificada.



Figura 50 – Centro do Luso

Neste âmbito, a reabilitação do centro urbano do Luso passa pela promoção da função residencial, tendo em conta que os novos modelos de habitar devem responder aos novos modelos familiares, onde cada vez mais as famílias são uma construção social em constante mutação. Os programas como o PIRPEC (Programa de incentivo à recuperação e reabilitação de edifícios com valor arquitetónico, urbano, cultural e social), promovido pela município da Mealhada ou programas de apoio a rendas (dando um pequeno apoio à renda ou promovendo rendas adaptadas), podem exercer, neste aspeto, um impulso determinante, facilitando a instalação de novos residentes no centro.

### **3.2\_ Objetivo Estratégico 2 | Vivificar e Qualificar o Ambiente Urbano**

O ambiente urbano atual caracteriza-se pela desqualificação funcional do centro do Luso, com alguma intensidade de tráfego e dificuldade de estacionamento, o que constitui, também fator negativo para a atratividade de novas funções.

É também nestas zonas que se concentra o número mais significativos de elementos urbanos com valor patrimonial, o que constitui um potencial que urge aproveitar, quer do ponto de vista turístico e sociocultural, quer urbanístico - potenciando os efeitos que a sua recuperação poderá ter na própria reabilitação do aglomerado.

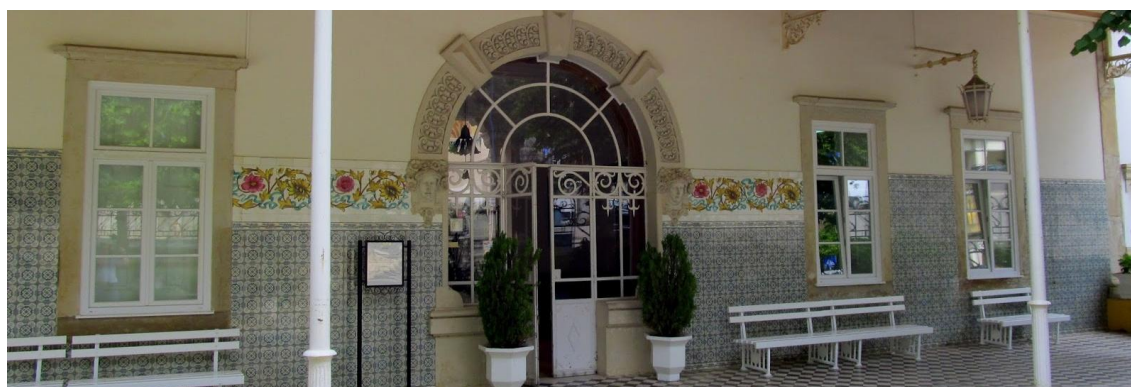


Figura 51 – Casino do Luso

Na sequência da Requalificação da Envolvente à Praça Central da Vila do Luso, (operação urbanística tendente à promoção da circulação pedestre e de modos suaves de transporte e melhoria das condições para a circulação motorizada assim como para o estacionamento de veículos), é urgente prolongar e afirmar esta matriz de desenvolvimento para o espaço público do centro da Luso. Esta operação integrada, permitirá reativar este território como um espaço de polarização urbana, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modelos de vida.

No quadro desta estratégia será fundamental valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos usos (habitação, comércio, turismo e recreio).



### **3.3\_ Objetivo Estratégico 3 | Valorizar a Paisagem e a Continuidade Ecológica**

A melhoria da imagem urbana passa, em grande medida, por uma maior preocupação com a valorização de espaços naturais e que se entende que deverá constituir como um elemento estruturante no quadro da estratégia de revitalização económica e social do centro do Luso.

A estratégia de intervenção proposta pretende dar continuidade ao processo despoletado pelo Parque do Lago, onde forma a corresponder aos atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais.



Figura 52 – Parque do Lago

A criação de um contínuo verde, promovendo a expansão do parque aos principais vales do Luso, estabelecer percursos pedonais, que liguem ‘sítios’ (esplanadas, campo de jogos, lago, etc.) constitui, assim, uma prioridade. De forma integrada, prevê-se, também, que a reabilitação e criação de um conjunto selecionado de espaços verdes urbanos (Fonte de São João, Largo Comendador Melo Pimenta, Passeio dos Plátanos, Avenida Emídio Navarro, entre outros), devidamente articulados, contribuam para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.

### **3.4\_ Eixo Estratégico 4 | Reforçar e Promover as Conexões e a Mobilidade para Todos**

A vila do Luso apresenta uma malha urbana particular na sua forma e estrutura, pelas características topográficas e de sociabilidade (termalismo) que detém. De fato, a conflitualidade entre peões, que se acentua na época alta, perturba o carácter de estância de saúde e turismo. As entradas/saídas na Vila do Luso apresentam significativas dificuldades de movimento e leitura urbana.

O reforço das conexões do centro do Luso com o exterior é, por isso, premente, sendo que deverá ser associado a medidas que permitam facilitar a mobilidade da população, aumentando a atratividade do território. O aproveitamento das complementaridades rodoferroviárias, associado à continuidade e reforço do projeto de reestruturação do sistema viário, apresenta-se como fundamental dentro desta estratégia.



Figura 53 – Centro do Luso

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o centro deve ser reforçado e estruturado, incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis. Para isso é necessária a continuidade do investimento municipal que tem vindo a ser aplicado neste domínio, promovendo uma hierarquização viária (tanto no centro como na sua área de influência), através da valorização de eixos urbanos estruturantes, promoção de um transporte público eficiente e ambientalmente sustentável, ordenar o estacionamento e diminuir o impacto do tráfego automóvel.



Dadas as características da malha urbana, o estacionamento pode ser visto como um constrangimento para a atratividade do centro do Luso. A oferta de estacionamento condiciona fortemente a procura por parte de residentes e visitantes, tendo também reflexos no tráfego automóvel. Contudo, deve-se ter presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos e identificados pelo território, logo, é determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista a disciplina da procura.



Figura 54 – Centro do Luso

### **3.5\_ Objetivo Estratégico 5 | Valorizar o Património Cultural**

A questão da apreensão do valor e da importância do centro depende da capacidade das pessoas se relacionarem com os sítios e os lugares e os entenderem como seus. O centro do Luso pode e deve ambicionar constituir-se como uma referência do concelho.

Uma das componentes fundamentais dos centros consolidados são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência - o seu edificado. De facto, a estrutura edificada é um dos elementos principais do centro, porque é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.



Figura 55 – Centro do Luso

Apesar da riqueza edificada do centro urbano do Luso, o processo de reestruturação económica, social e territorial associado à crise da atividade termal teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e consequentemente, ao nível paisagístico. Outra peculiaridade do território resulta do carácter sazonal da sua ocupação enquanto estância termal e turística, determinando uma imagem urbanística descaracterizada resultado das grandes ocupações no período de Verão e de uma diminuição acentuada da procura nos restantes meses do ano.

O Luso apresenta, desse ponto de vista, uma peculiar matriz de agentes e processos de transformação. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-social que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.



Figura 56 – Centro do Luso

A revitalização do património edificado deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos e culturais representativos desta área e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. Criando e dinamizando eventos culturais para, com isso, promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor histórico-social.

Como tal, a reabilitação urbana está associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. Há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de sectores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.

No caso do centro do Luso, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de todos os cidadãos e representa também uma das vertentes a considerar para a promoção turística. A capacidade

de um aglomerado urbano atrair residentes está intrinsecamente relacionada com a dinâmica económica que sustenta, sendo estas dinâmicas circulares, ou seja, quanto mais população e atividades, mais dinâmicas e vice-versa.

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro do Luso, apostando no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. Para uma efetiva coesão e atratividade é determinante privilegiar a definição de uma estratégia que englobe as áreas urbanas mais frágeis e respetivas comunidades vulneráveis existentes no interior do centro e que, complementarmente, promova uma maior participação dos cidadãos nas diversas etapas do processo de desenvolvimento. No centro do Luso é possível identificar, devido às suas características físicas e socio-funcionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. Verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos.

### **3.6\_ Objetivo Estratégico 6 | Afirmar e Desenvolver o Setor do Turismo**

O turismo constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção do Luso nos âmbitos regional e nacional e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição de assumir o centro urbano como o ponto de partida e chegada para desfrutar o território. Para além da atividade termal e do património arquitetónico, a paisagem natural do município constitui um dos principais focos de atratividade pelo que a preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer, permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística. Assegurar a valorização de percursos culturais, garantir o acesso e a abertura regular do património civil e religioso, facilitar e melhorar ambientalmente a articulação e comunicação entre eles, associá-los por tipologias que correspondem à procura crescentemente especializada do turismo, são objetivos fundamentais.



Figura 57 – Centro do Luso

Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local (a atividade termal e o comércio tradicional), é fator indispensável ao reforço da vitalidade do centro e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais.

## **4\_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana**

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo territorial que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.

Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo implementadas – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam neste território.

Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Importa sublinhar que os projetos estruturantes, muito embora se organizem por eixo estratégico de intervenção face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de ‘contaminação positiva’.




Figura 58 – Imagem do projeto para a requalificação do Cineteatro Avenida e zona envolvente


<b>AÇÃO 01</b> _Reabilitação de Sala Polivalente do Luso e requalificação de escada e área envolvente	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Luso
Objetivos específicos	<p>A freguesia e Vila do Luso, depois de algum decréscimo económico, explicável pela perda de atratividade das termas, que levou à perda de escala com novos usos atribuíveis às termas, não pode deixar fugir esta oportunidade. O Teatro Avenida tem a sua própria história, a qual urge reabilitar, que se cruza e inscreve na memória de muitas gerações de lusenses e aquistas. Para além de espetáculos de teatro, poderá ser projetado cinema, realizarem-se concertos de diferentes géneros de música, congressos, conferências sobre termalismo, sobre saúde bem-estar, sobre as batalhas napoleónicas, com destaque para a capitalidade da Batalha do Buçaco. O Teatro Avenida apresentará condições para a realização de grandes exposições quer de artes plásticas, exposições temáticas, pelo que o 'renovado Teatro Avenida', deverá ser um local multiusos, aberto a todo o tipo de manifestações culturais, transformando-o no verdadeiro polo cultural da vila, permitindo ser mais uma ferramenta de alavancagem do turismo do Luso. A proximidade do Teatro Avenida do início da Mata do Buçaco (Parque Botânico único na Europa) de que referimos a contiguidade e o arranque da Escadaria Pública de acesso ao percurso ascensional àquela, evidencia, ainda mais, a necessidade de se promover a reabilitação urgente deste equipamento cultural, antes que se degrade mais, permitindo apoiar ações de promoção das marcas Buçaco/Bussaco e Luso, integrando-se numa estratégia mais ampla, onde se incluem o Hotel Palácio do Bussaco e o Mosteiro de Santa Cruz do Bussaco.</p>
Investimento	1.300.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Anteprojecto



<b>AÇÃO 02_</b> Requalificação do Parque de Estacionamento do Vale dos Castanheiros (PAMUS)	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Luso
Objetivos específicos (PAMUS)	<p>A Mata do Buçaco sente os efeitos nocivos do peso humano excessivo, nomeadamente com o tráfego automóvel intenso de visitantes, em particular durante os meses de verão. Apesar das restrições de acesso à Mata a pressão sobre o estacionamento continua a ter um impacto nocivo sobre esta zona de paisagem protegida. Pretende-se assim a criação de um plano de estacionamento que promova o estacionamento em localizações periféricas a esta estrutura natural, através da criação de infraestrutura adequada e devidamente sinalizada, e facilitando o acesso através de modos suaves ou transportes públicos ecológicos. Pretende-se assim a criação de um plano de estacionamento que ordene o parqueamento, promova o estacionamento em localizações periféricas, facilmente acessíveis através de modos suaves, e controle o estacionamento ilegal. Recomenda-se a criação de bolsas de estacionamento nos eixos de acesso associados às zonas de aproximação a pontos de grande procura principalmente junto das estações ferroviárias da Mealhada e Pampilhosa do Botão e na entrada da vila do Luso. Estes parques de estacionamento deverão ser de utilização gratuita ou, caso se opte por introduzir uma tarifa, esta deve ser combinada com a tarifa de transporte público, possibilitando o estabelecimento a preço reduzidas e a promoção da intermodalidade. Na gestão do equilíbrio entre a oferta de estacionamento e a procura estimulada pela oferta recomenda-se ainda uma análise dos índices de oferta e localização do estacionamento público ou privado para as intervenções urbanísticas, definidos nos PDM, revendo situações de excesso ou defeito na exigência de estacionamento estabelecida nos instrumentos de ordenamento. Recomenda-se a redução do número de lugares de estacionamento exigidos a privados dentro dos centros urbanos potenciando assim o uso de modos mais sustentáveis nas áreas em que a sua oferta é mais interessante.</p>
Investimento	405.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Projeto de Execução

<b>AÇÃO 03_</b> Qualificação urbanística [Ligação Luso à zona do Bairro Melo Pimenta]	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Luso
Objetivos específicos	Requalificação da ligação urbana Luso-Bairro Melo Pimenta, que apresenta deficientes condições de acessibilidade, circulação e infraestruturas de apoio, com clara incidência sobre a qualidade de vida da população residente.
Investimento	300.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários
Calendarização	2018-2025
Maturidade	Programa Preliminar

<b>Ação 04_</b> Programa de Investimento na Recuperação do Património Edificado Concelhio (PIRPEC)	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Pampilhosa   ARU Mealhada ! ARU Luso
Objetivos específicos	<p>No ano de 1992, a Câmara Municipal reconheceu a necessidade de criar incentivos que levassem os particulares a intervir sobre o património edificado degradado, tendo para o efeito criado o Programa de Incentivo à Recuperação do Património Edificado Concelhio (PIRPEC).. Este programa prevê que sejam concedidos subsídios monetários para a realização de obras de conservação e beneficiação geral de edifícios localizados nos núcleos antigos dos aglomerados, mediante a apresentação de uma candidatura. As intervenções urbanísticas a realizar ao abrigo do PIRPEC devem responder aos seguintes objetivos:</p> <p>a) Reabilitação dos edifícios degradados - conservar e revitalizar os edifícios, quer para a preservação da imagem, quer para o reforço do seu sentido urbano;</p> <p>b) Promover a dinamização socioeconómica - criar condições para atração de população e instalação de novas atividades económicas;</p> <p>c) Preservação dos valores patrimoniais - reabilitação dos principais elementos identitários na estrutura urbana e que integram a memória coletiva dos aglomerados.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Mealhada Investimento Privado
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Em execução

<b>Ação 05</b> _Luso WI-FI	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Luso
Objetivos específicos	Esta ação visa garantir a ligação gratuita à internet sem fios, promovendo acessibilidade à web no espaço público do centro do Luso. Tem como objetivo aumentar a satisfação na utilização do serviço e reforçar a atratividade do centro para munícipes, visitantes e turistas.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2033

	Ação Estruturante	Eixo Estratégico 1		Eixo Estratégico 2		Eixo Estratégico 3	
		OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
ARU Luso	AÇÃO 01	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 02	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
	AÇÃO 03	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Muito significativo	Significativo	Significativo
	AÇÃO 04	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 05	Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Significativo	Muito Significativo

Figura 59 – Ações Estruturantes (contribuição para os objetivos estratégicos)

AÇÃO	01	02	03	04	05
01					
02					
03					
04					
05					

Figura 60 – Ações Estruturantes (complementaridade e interdependência)

Ação Estruturante	Investimento	Prazo execução (1-15anos)														
AÇÃO 01	1.300.000,00€															
AÇÃO 02	405.000,00€															
AÇÃO 03	300.000,00€															
AÇÃO 04	Sem estimativa															
AÇÃO 05	Sem estimativa															

Figura 61 – Ações Estruturantes (cronograma temporal e financeiro)

## **5\_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas**

### **CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020**

A Estratégia de reabilitação urbana proposta está alinhada com os Objetivos estratégicos, os Eixos prioritários e as Prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade refira-se:

- 1) O modelo de desenvolvimento inteligente, inclusivo e sustentável que vetoriza a Estratégia regional;
- 2) A contribuição das Apostas e dos Eixos estratégicos do PERU do Luso para a prossecução dos Eixos prioritários do POR Centro, em particular:
  - Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios;
  - Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

### **Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014/2020**

A Mealhada integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, tendo em vista a promoção do planeamento e da gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território abrangido. Como tal, o alinhamento com a EIDT afirma-se, nomeadamente na sua área de intervenção prioritária correspondente a rede urbana e estruturação do território. Dentro desta, o PERU do Luso segue em linha com a iniciativa estruturante de desenvolvimento urbano sustentável onde assume dimensão a articulação entre investimentos públicos e privados na regeneração de áreas urbanas, como fator crítico de sucesso.



## **Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)**

O PERU do Luso confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identificou para a Região Centro, no quadro das políticas nacionais, Região Centro - Opções Estratégicas Territoriais, nomeadamente:

- 1) Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- 2) Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;
- 3) Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- 4) Ordenar os territórios urbanos e revitalizar os centros históricos;
- 5) Ordenar a paisagem, salvaguardar as áreas agrícolas ou de valia ambiental da pressão do uso urbano /industrial e implementar estruturas ecológicas de âmbito regional e local.

## **Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-CENTRO) – PROPOSTA**

A cidade da Mealhada está classificada no modelo territorial do PROT-Centro como um centro urbano complementar, interligando o subsistema urbano de Coimbra/Baixo Mondego.

O desenvolvimento urbano da Mealhada é fundamental para o reforço da conectividade urbana e para a dinamização de um policentrismo regional, contribuindo para a estruturação dos subsistemas urbanos na Região Centro e na Região de Coimbra. Assim sendo, ao valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação, o presente PERU está alinhado com as principais medidas propostas no PROT-Centro.

## **Plano Diretor Municipal (PDM)**

O Plano Diretor Municipal da Mealhada enuncia como linhas gerais de orientação estratégica, os seguintes objetivos gerais (segundo o ponto 2 do artigo 2, capítulo 1 do Regulamento Urbanístico):

- Objetivo 1 – Aposta na criação de espaços urbanos de qualidade;
- Objetivo 2 – Promoção do cluster do 'Lazer, Termalismo e Turismo';
- Objetivo 3 – Valorização do papel de interface do concelho da Mealhada;

Como tal, o âmbito do PERU do Luso está em linha com o Objetivo 1, como podemos constatar com as principais medidas propostas no PDM da Mealhada que estruturam a sua estratégia de desenvolvimento (segundo o ponto 3 do artigo 2, capítulo 1 do Regulamento Urbanístico):

- 1) Reabilitação das zonas urbanas antigas dos principais aglomerados;
- 2) Oferta de novos modelos urbanos de média e baixa densidade;
- 3) Criar e Estruturar uma rede qualificada de espaços de encontro e socialização;
- 4) Reforço da coesão social e territorial.

O PERU do Luso consagra princípios, objetivos e ações de qualificação e revitalização urbanística e económica, de utilização eficiente e sustentável dos recursos, de coesão social e territorial, de orientações e soluções para a provisão habitacional em conformidade com aqueles objetivos.



## Capítulo V – Operacionalização

- 1\_ Modelo de Gestão e Execução
- 2\_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação
- 3\_ Programa de Investimento e Financiamento
- 4\_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5\_ Modelo de Governação

## **1\_ Modelo de Gestão e Execução**

O município da Mealhada assumirá as funções de entidade gestora da ARU do Luso, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o município da Mealhada irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- 1) Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- 2) O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- 3) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- 4) O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- 5) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- 6) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- 7) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- 8) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- 9) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, do Luso, os seguintes poderes:

- 1) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- 2) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na ARU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- 3) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- 4) Cobrança de taxas;
- 5) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.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, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- 1) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- 2) Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupadas, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- 3) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- 4) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;

- 5) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- 6) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

## **2\_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação**

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

b) 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA', a 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 urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

j) 'REABILITAÇÃO URBANA', a 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 através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

i) 'REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais,



determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);

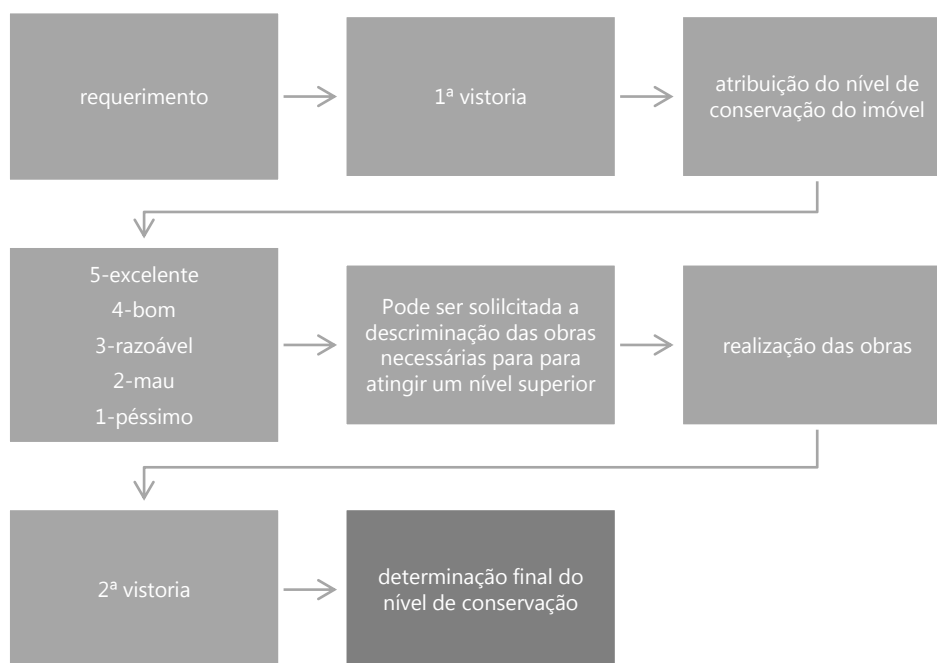


Figura 62 – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

3. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município da Mealhada.

## **Benefícios fiscais**

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

### **IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)**

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);
3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

#### **IMT ( Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)**

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

#### **IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)**

1. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
3. Tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

#### **IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)**

1. Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

## **Incentivos municipais**

Da parte do Município da Mealhada é estabelecida uma redução de 50% em todas as taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, que decorrem da concessão de licenças, práticas de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, aplicáveis à reabilitação urbana de edifícios.

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.

## **Regime Especial para a Reabilitação Urbana (RERU)**

No incentivo à reabilitação urbana, apresenta-se também o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

### **3\_ Programa de Investimento e financiamento**

A implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana será suportada através de investimento público e investimento privado.

O investimento dos privados será maioritariamente canalizado para a reabilitação do património edificado, podendo também existir alocação de verbas para participação na criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios.

Por sua vez, o investimento público será afeto preferencialmente às ações estruturantes do programa de reabilitação. De qualquer modo, prevê-se que uma parte do investimento público também seja direcionada para ações de requalificação pontuais de diversos troços de arruamentos inseridos na área de reabilitação urbana.

#### **3.1\_ Investimento Público**

A tradução dos objetivos estratégicos só será possível através da implementação de ações estruturantes que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos. Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

ARU	Ações estruturantes de Investimento Público	Investimento
	AÇÃO 1_ Reabilitação da Sala Polivalente do Luso e requalificação de escada e área envolvente	1.300.000,00€
	AÇÃO 2_ Requalificação do Parque de Estacionamento do Vale dos Castanheiros (PAMUS)	405.000,00€
	AÇÃO 3_ Qualificação urbanística [Ligação Lusa à zona do Bairro Melo Pimenta]	300.000,00€
	AÇÃO 4_ Programa de Investimento na Recuperação do Património Edificado Concelhio (PIRPEC)	Sem estimativa
	AÇÃO 12_ Luso WI-FI	Sem estimativa
		<b>2.005.000,00 €</b>

Figura 63 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU



### **3.2\_ Investimento Privado**

Da análise das experiências de reabilitação urbana, fica claro que dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da ARU, também se verificará, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

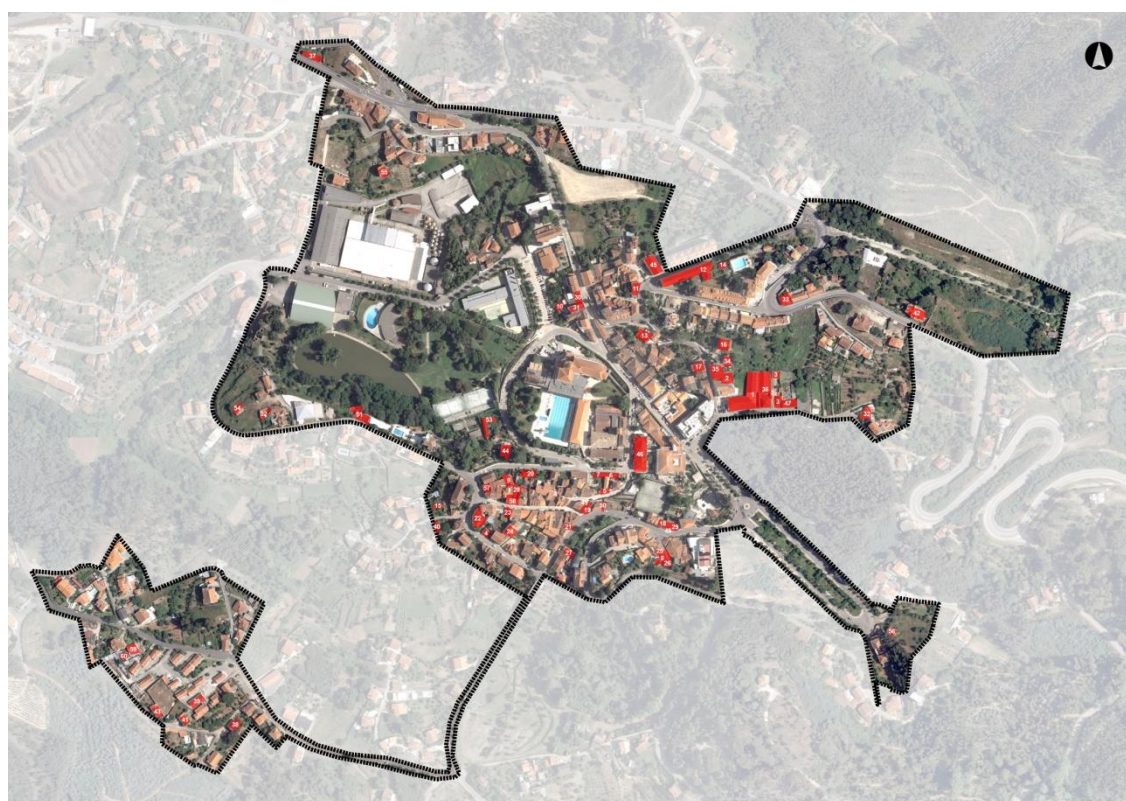
No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, procedeu-se à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção, associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta forma, resultaram um conjunto prioritário de intervenções expectáveis, pela urgência de intervenção associada ao grau de pertinência de rentabilidade ou de exposição à 'contaminação positiva' por parte da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente do investimento público.

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Estado de conservação			Custo de obra (estimado) / m2
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	100,00€
3	Razoável	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	300,00€
2	Mau	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	500,00€
1	Péssimo (ruína)	Edifício com anomalias que podem colocar em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica	650,00€

Figura 64 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m2 são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como dos cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e correspondentes mapas de medições detalhados.



LEGENDA:



Área de Reabilitação Urbana do Luso



Edifício privado em mau estado de conservação

Figura 65 – Identificação do edificado privado em estado de conservação 'MAU'

ID (nº)	Estado de conservação	Área (m2)	Investimento (€)				
1	Mau	1023,69	1023688,07	32	Mau	131,35	65673,08
2	Mau	261,10	261103,91	33	Mau	165,54	82771,71
3	Mau	201,44	100720,77	34	Mau	192,74	96371,81
4	Mau	52,18	26091,21	35	Mau	400,22	200107,71
5	Mau	70,11	70114,96	36	Mau	1060,78	530389,31
6	Mau	110,72	55359,51	37	Mau	154,64	77319,72
7	Mau	69,16	34580,52	38	Mau	230,75	115373,13
8	Mau	148,60	222895,36	39	Mau	126,32	63158,65
9	Mau	131,42	131422,15	40	Mau	217,32	108662,28
10	Mau	76,23	38112,62	41	Mau	161,15	80577,48
11	Mau	124,71	124714,44	42	Mau	433,54	216769,24
12	Mau	724,22	1086337,38	43	Mau	195,92	97959,51
13	Mau	183,41	91705,23	44	Mau	476,27	238135,65
14	Mau	64,77	32386,96	45	Mau	811,63	405813,98
15	Mau	60,53	30266,04	46	Mau	1192,26	596127,68
16	Mau	166,42	249627,68	47	Mau	163,54	81770,63
17	Mau	127,86	127855,17	48	Mau	51,44	25720,92
18	Mau	83,34	83338,54	49	Mau	128,91	64457,27
19	Mau	71,79	71791,60	50	Mau	95,36	47679,36
20	Mau	152,21	228314,19	51	Mau	259,14	129570,20
21	Mau	65,45	65452,62	52	Mau	75,60	37797,55
22	Mau	227,49	227488,43	53	Mau	162,85	81423,69
23	Mau	94,53	94529,98	54	Mau	86,80	43399,05
24	Mau	140,08	140084,10	55	Mau	208,38	104188,22
25	Mau	63,61	95418,91	56	Mau	117,59	58795,21
26	Mau	58,30	87448,89	57	Mau	81,18	40591,47
27	Mau	84,62	84622,80	58	Mau	280,97	140483,31
28	Mau	187,07	93533,40	59	Mau	121,12	60559,93
29	Mau	53,44	26721,40	60	Mau	59,64	29818,80
30	Mau	240,62	120312,43	<b>TOTAL</b>			<b>9164673,66</b>
31	Mau	234,34	117167,86				

Figura 66 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos 9.164.673,66€.

### **3.3\_ Financiamento**

De acordo com a alínea h) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, prevê-se um investimento privado de 9.164.673,66€ para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta, neste momento, para um investimento de 2.005.000,00€ [sendo que parte dos projetos previstos se encontram em processo de elaboração/orçamentação].

#### **[a] Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020**

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no atual período de programação (2014-2020), continuam a destacar e a enfatizar, ao nível europeu, a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

1. Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) deverão apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER); tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
2. Ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;

3. Ferramentas melhoradas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC);

4. Oportunidade para enfrentar desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER); recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER);

5. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável; o âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades. Suportado nestes desafios, o Acordo de Parceria Portugal 2020 estabelece, no capítulo referente às abordagens integradas para o desenvolvimento territorial, que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada. Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro, refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável. Neste quadro, a CM Mealhada, elaborou o respetivo Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), tendo em conta as características socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística). Assim, o PARU, conforme estipulado no Acordo de Parceria e no principal programa financiador regional, integra intervenções enquadradas na

Prioridade de Investimento inscrita no Programa Operacional do Centro (Centro 2020), nomeadamente no âmbito da PI 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 – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;

Neste contexto, prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público, com recursos próprios do Município e cofinanciamentos comunitários (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, via PO Centro – PI 6.5). Ou seja, o PO centro será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, em alguns casos através do recurso ao Instrumento Financeiro específico criado para o efeito (IFRRU 2020).

Enquadradas no âmbito de outro instrumento financiador (POSEUR – PI 4iii), as intervenções a apoiar devem procurar promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos (isolamentos, sombreamentos, entre outros), sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (solar térmico residencial). Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Centro, como importante fonte de apoio financeiro.

### No âmbito da **Prioridade de Investimento 4.3 [PI 4.3]**

Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da

habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.

### No âmbito da **Prioridade de Investimento 4.5 [PI 4.5]**

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, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.

### **IFRRU 2020** [INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS]

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação urbana para qualquer entidade singular ou coletiva, pública ou privada. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Desde que os edifícios a reabilitar estejam localizados numa ARU e inscritos no PARU ou, no caso de edifícios de habitação social, na área delimitada pelo município no PAICD, as intervenções apoiadas são as seguintes:

- i. 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, nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012 de 31 de dezembro);
- ii. Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- iii. Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.



No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana. Os edifícios podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

### **IFE 2020 [INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A ENERGIA]**

No caso do instrumento financeiro para eficiência energética, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiam-se os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

### **CASA EFICIENTE 2020**

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

### **[b] Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHUR)**

#### **REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, devendo as frações destinar-se ao arrendamento

com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- a] O montante máximo é de 90% do investimento total;
- b] Período máximo de utilização é de 12 meses [podendo ser prorrogado];
- c] O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- d] O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- e] A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- f] A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

#### REABILITAR PARA ARRENDAR – **PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA**

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

- a] Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada;
- b] Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- c] Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- d] Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU [edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva].

#### **PROGRAMA PORTA 65 JOVEM**

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados

#### **PROHABITA**

Gerido pelo IHRU, tem como objetivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. As situações de grave carência habitacional, passam por casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA concretiza-se através da celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

## 4\_ Prazo global do programa e cronograma de ação

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.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal. 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.

No quadro seguinte apresenta-se uma calendarização esquematizada para a execução do PERU do Luso.

	APROVAÇÃO	MONITORIZAÇÃO	AVALIAÇÃO
2018			
2019			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			
2026			
2027			
2028			
2029			
2030			
2031			
2032			

Figura 67 – Calendarização esquemática do PERU do Luso

## **5\_ Modelo de Governação**

De acordo com o RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma Entidade Gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município. Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município da Mealhada a assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Luso. Complementarmente, atendendo a que a ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de carácter eminentemente público e de iniciativa municipal - que se pretende que alavanquem o investimento privado - propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios, e atores relevantes dentro da ARU do Luso e outras entidades públicas e privadas.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido. Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município da Mealhada assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será criada uma unidade orgânica flexível, denominada **Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana**. Neste caso, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder oferecer esta resposta aos munícipes, salientando-se que, de acordo com o RJRU, 'quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro'. O RJRU refere ainda que 'a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis'. Neste caso, 'o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências

nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia'. O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. O Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia. De salientar que será fundamental que o Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Mealhada, maio de 2018