



**Proposta de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana  
Luso, Mealhada e Pampilhosa**

Março 2015

---

# ÍNDICE

---

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. O TERRITÓRIO CONCELHIO .....	2
3. CONTEXTUALIZAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA .....	6
4. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	13

---

# 1. INTRODUÇÃO

---

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana que se pretende implementar nos Aglomerados Urbanos de Luso, Mealhada e Pampilhosa, em conformidade com as disposições legais estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

O desígnio de promover e incentivar a condução de ações de Reabilitação Urbana afirma-se cada vez mais como uma prioridade de intervenção, visto que, o contexto territorial no Município de Mealhada revela um conjunto de situações de declínio de áreas centrais dos aglomerados urbanos.

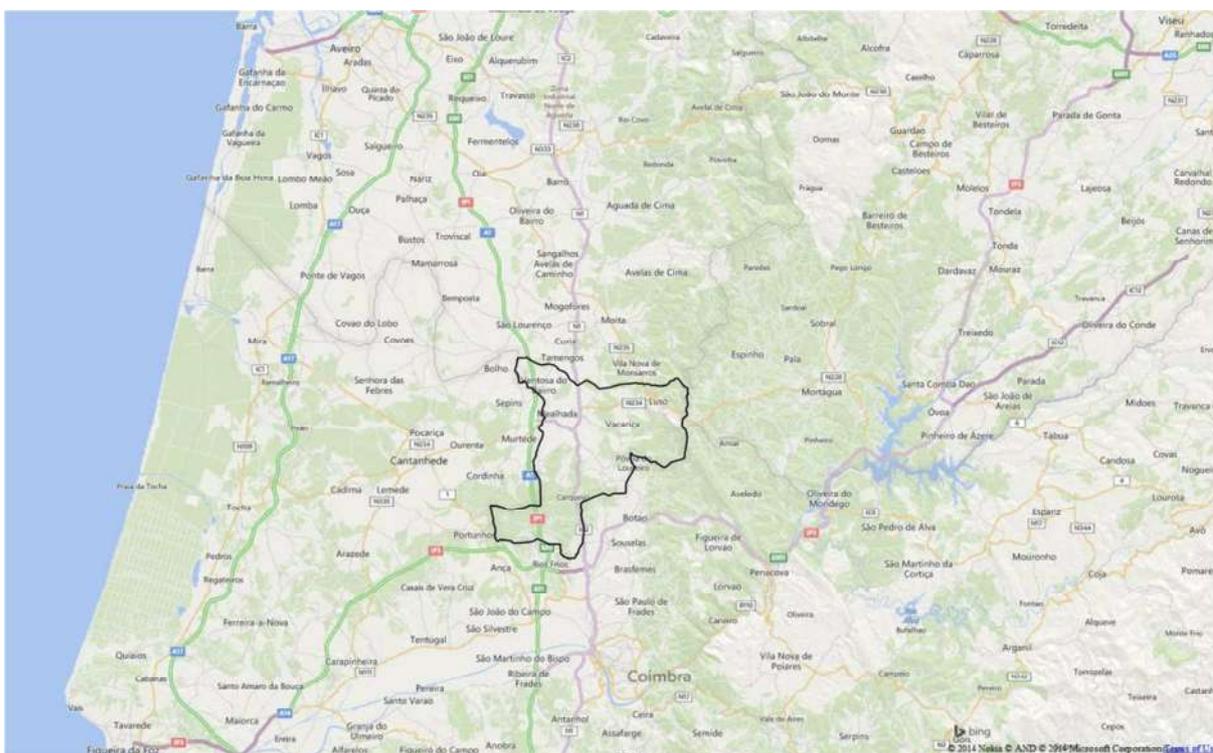
Neste contexto, estabelece-se neste documento a proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, nos Aglomerados Urbanos de Luso, Mealhada e Pampilhosa.

As ações de reabilitação urbana a desenvolver nestas áreas serão materializadas através de Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver pelo Município, devendo estas operações ser aprovadas no prazo máximo de 3 anos, após o ato de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, da competência da Assembleia Municipal.

Para enquadramento da proposta de delimitação das áreas de reabilitação urbana apresenta-se neste documento uma breve caracterização do território concelhio, a contextualização das políticas de reabilitação urbana, os critérios que fundamentam a delimitação territorial das Áreas de Reabilitação Urbana, os objetivos estratégicos a prosseguir e ainda o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

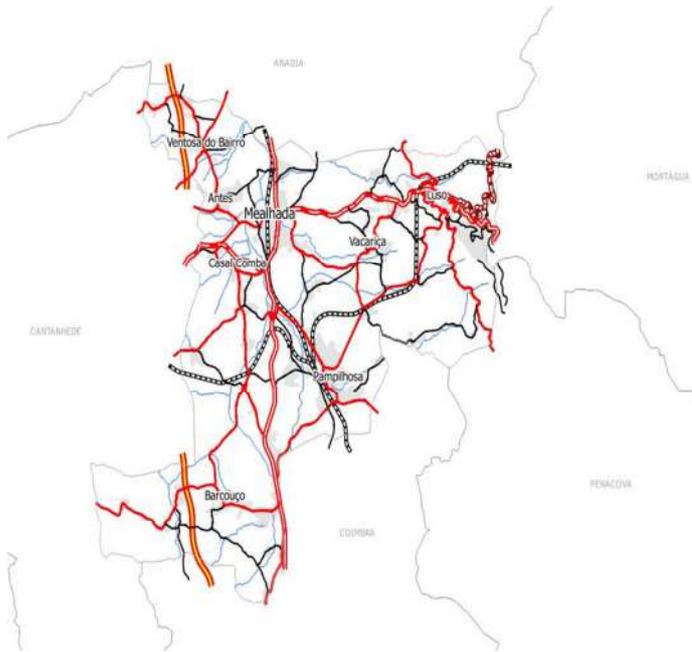
## 2. O TERRITÓRIO CONCELHIO

O Concelho da Mealhada situa-se na zona Centro do território Nacional, em plena Região da Bairrada e na área de influência de dois importantes eixos da Rede Rodoviária Nacional (A1/IP1 e EN1/IC2) e também da Rede Ferroviária Nacional (linha do Norte e linha da Beira Alta), beneficiando deste modo de uma posição geográfica privilegiada para acesso aos principais polos urbanos da Região Centro e também a Lisboa e ao Porto.



Com cerca de 110.7 Km<sup>2</sup> de território, conta com 20.340 habitantes, (Censos 2011, INE) e tem uma densidade populacional de 183 hab./Km<sup>2</sup>. O concelho é composto por seis freguesias: União de Freguesias de Mealhada, Ventosa do Bairro e Antes, Barcouço, Casal Comba, Luso, Pampilhosa e Vacariça.

Em termos regionais o concelho da Mealhada insere-se no eixo Coimbra-Aveiro, beneficiando de uma excelente localização face ao conjunto de infraestruturas viárias e ferroviárias. É atravessado no sentido Norte/Sul pelo IC2 (Porto – Lisboa), no sentido Este/Oeste pela EN 234 (Mira - Mangualde), a proximidade ao nó da Auto-Estrada A1 e

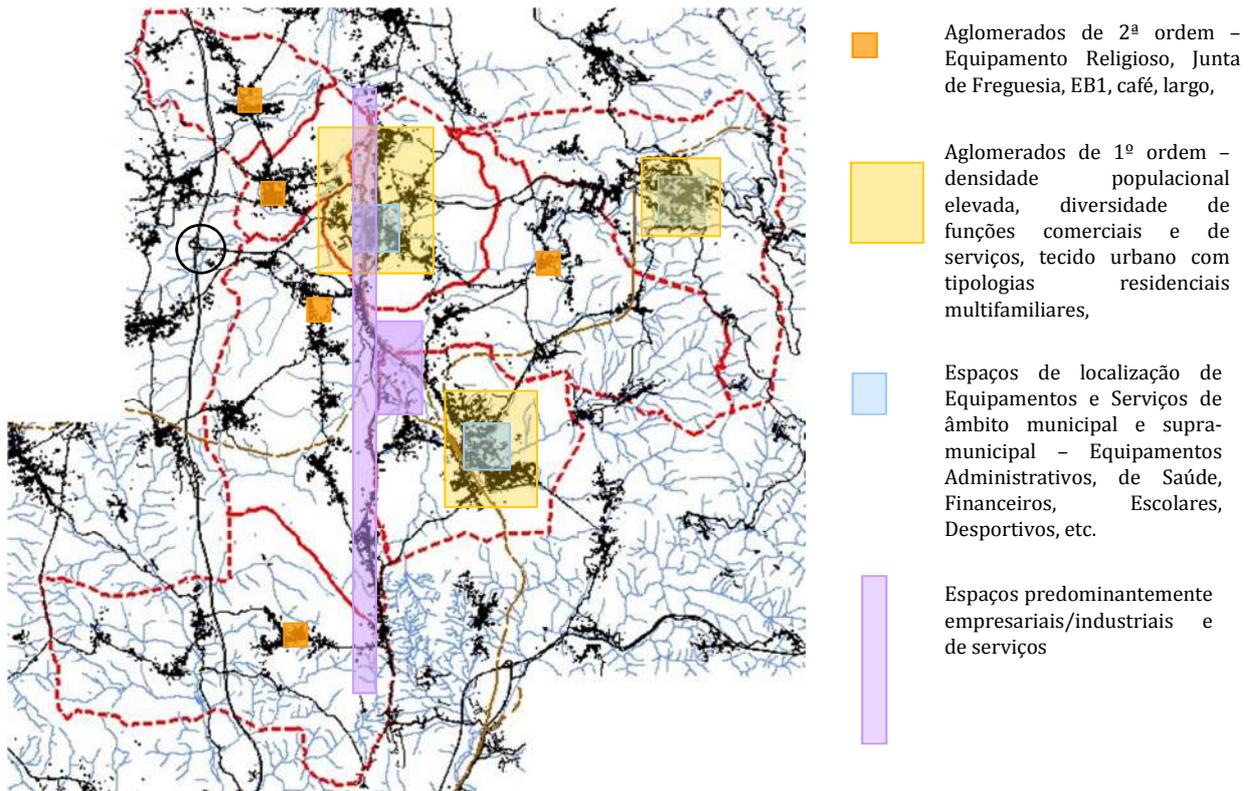


ainda a presença do caminho-de-ferro com as linhas do Norte e da Beira Alta e o ramal da Figueira da Foz (atualmente desativado). Adicionalmente, e a nível regional, não podem deixar de ser considerada a proximidade ao IP 3 (Vila Verde da Raia - Vila Real - Lamego - Viseu - Coimbra - Figueira da Foz). Este enquadramento atesta a potencialidade ao nível das acessibilidades local, regional e nacional.

A estrutura física suporte e envolvente da Mealhada, beneficia ainda de excelentes condições paisagísticas, onde pontificam a Serra do Bussaco, o Rio Cértima e as extensas áreas agrícolas ocupadas pela cultura da vinha.



Em termos de dinâmicas territoriais intra-concelhias, o Luso, Mealhada e Pampilhosa têm desenvolvido crescentes relações de centralidade e complementaridade local, constituindo os principais centros de desenvolvimento urbano e afirmando deste modo o protagonismo assumido pela maior expansão e diversificação dos serviços disponibilizados à população, que contribuem para um aumento da centralidade do aglomerado urbanos.



O desenvolvimento das atividades terciárias e da economia local ao longo das últimas décadas tem permitido uma afirmação crescente dos principais aglomerados urbanos – Luso, Mealhada e Pampilhosa - no contexto regional. A base económica local é norteada fundamentalmente a partir de processos de crescimento cumulativo de serviços à atividade económica. No entanto, embora se evidencie a vocação vitivinícola da Mealhada no território nacional, relacionada com a qualidade do produto e com a existência de um conjunto de equipamentos de natureza socioeconómica (adega cooperativa e caves de armazenagem), a região não se limita à exploração da Vinha, salientando-se igualmente a "indústria" da pecuária, dos aviários, da cerâmica e principalmente, da água, da restauração e hotelaria, elevando neste âmbito a qualidade gastronómica, paisagística e cultural que o Concelho pode oferecer.

De qualquer modo, nos últimos anos, com o desenvolvimento de novas infraestruturas de localização empresarial, tem-se assistido a uma maior diversificação do tecido económico local.

Na dimensão intermunicipal o Concelho da Mealhada apresenta fortes relações de complementaridade com os concelhos limítrofes: Anadia, Cantanhede, Coimbra e Penacova.

É neste contexto que a Câmara Municipal tem vindo a implementar um conjunto de medidas e projetos que visam qualificação urbanística e ambiental do território municipal, com particular destaque para os principais polos de desenvolvimento urbano, tendo como objetivo o crescimento sustentado e reforço da sua importância e contributo para o desenvolvimento concelhio e regional.

---

### 3. CONTEXTUALIZAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

---

A prática do planeamento urbano em Portugal no período de implementação da primeira geração de Planos Diretores Municipais (PDM's) focalizou-se muito na estruturação e produção de novos espaços urbanos, em consequência, do denominado 'boom' imobiliário do período de 1990 a 2008. Este fenómeno, caracterizou-se pela produção massiva de novas urbanizações, num período em que o acesso ao crédito à habitação teve um crescimento enorme, tornando assim mais fácil o escoamento do "stock" habitacional. Neste contexto, podemos afirmar que ao longo das duas últimas décadas o Estado "transferiu" a responsabilidade da política de habitação para o sector imobiliário e sistemas de crédito bancário, cabendo apenas às autarquias locais a verificação do cumprimento das normas dos instrumentos de gestão territorial.

Durante este período, observou-se também a elaboração de inúmeros planos de pormenor e operações de loteamento, onde se determinaram as regras para implantação e desenho dos espaços de utilização coletiva e das formas edificadas, das novas periferias urbanas, ou seja, os espaços urbanizáveis identificados nos "PDM's". As ações destinadas à reabilitação do património edificado dos centros históricos e núcleos antigos passaram para segundo plano, nas prioridades de investimento privado e políticas públicas. Os próprios PDM's de 1ª geração são assumidos como instrumentos de gestão urbanística, acabando por não evidenciar bastantes carências ao nível de propostas de intervenção nos núcleos antigos dos aglomerados urbanos.

Ao nível central do Estado uma das poucas tentativas para promover as ações de reabilitação em centros históricos e áreas urbanas degradadas passou pelo Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) – Despacho n.º 1/88, do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território. Este programa teve como principal objetivo o relançar a temática da reabilitação urbana como um dos pilares base do ordenamento do território, dando capacidade financeira às autarquias para o desenvolvimento de ações e implementação de projetos de requalificação urbana.

A face visível deste programa foi a criação dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), constituídos por equipas multidisciplinares com o propósito de elaborar planos de pormenor de salvaguarda. No entanto, o sucesso dos GTL's teve um âmbito muito limitado, pois para muitas das iniciativas propostas não houve o apoio financeiro que permitisse a concretização em obras. A própria figura do plano de pormenor de salvaguarda, está muito direcionada para a proteção do património e não como um instrumento indutor de ações de reabilitação.

À parte deste programa, o Estado fez aprovar ainda alguns programas de financiamento de ações de conservação e beneficiação para imóveis degradados, tais como o RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, o RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal ou o REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas.

No ano de 2004, foi aprovado um regime excecional de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, que deu a possibilidade de os municípios constituírem sociedades de reabilitação urbana, sendo-lhe atribuídos poderes específicos ao nível do licenciamento de obras. As sociedades de reabilitação urbana têm desenvolvido planos de reabilitação para centros antigos e zonas históricas, sendo que em termos de implementação dos projetos têm-se observado algumas dificuldades, visto que existe uma grande dependência do envolvimento do sector privado para a concretização das propostas. A adesão a este regime tem sido fraca, limitando-se quase exclusivamente a municípios das grandes áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto.

Em 2009, é aprovado o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, cujo principal objetivo foi substituir um regime legal que regulava essencialmente o modelo de gestão das sociedade de reabilitação urbana, por um normativo que estabelecesse as condições programáticas, procedimentais e de execução das ações de reabilitação urbana. Neste novo diploma é definida a figura das “áreas de reabilitação urbana” como áreas 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

No ano de 2012 opera-se uma alteração do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, através da publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto. Esta alteração visou essencialmente a agilização e dinamização da reabilitação urbana através da flexibilização e simplificação dos procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir -lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

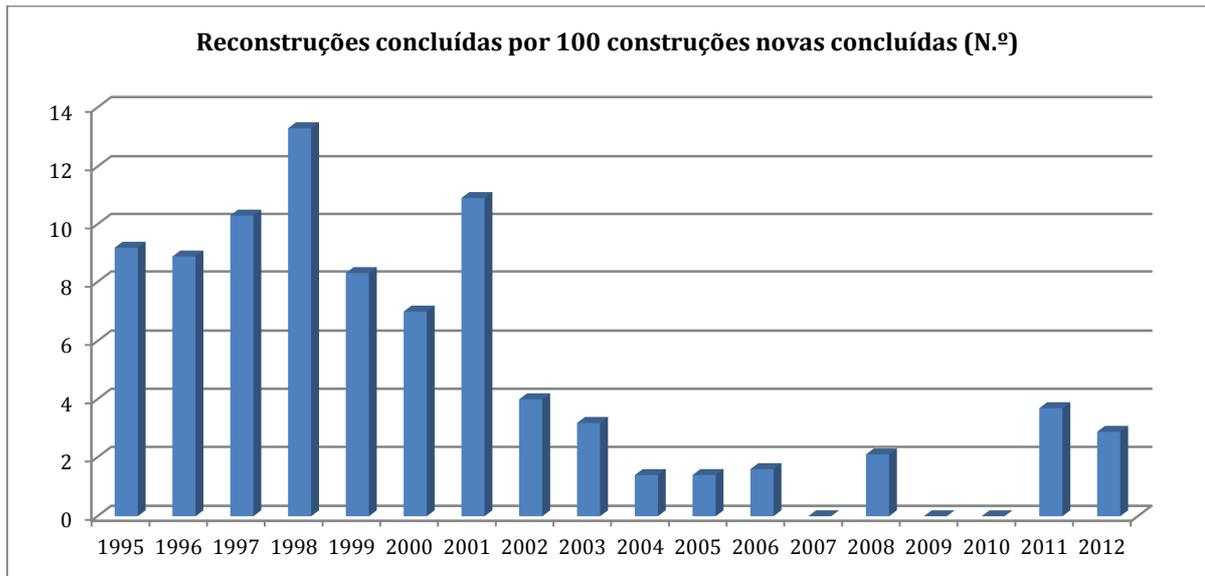
### 3.1 A REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DA MEALHADA

O processo de urbanização no concelho, durante o período de vigência do Plano Diretor Municipal - aprovado em 1994 -, tem incidido preferencialmente na ocupação de áreas de expansão dos aglomerados urbanos em detrimento de intervenções localizadas nos núcleos antigos.

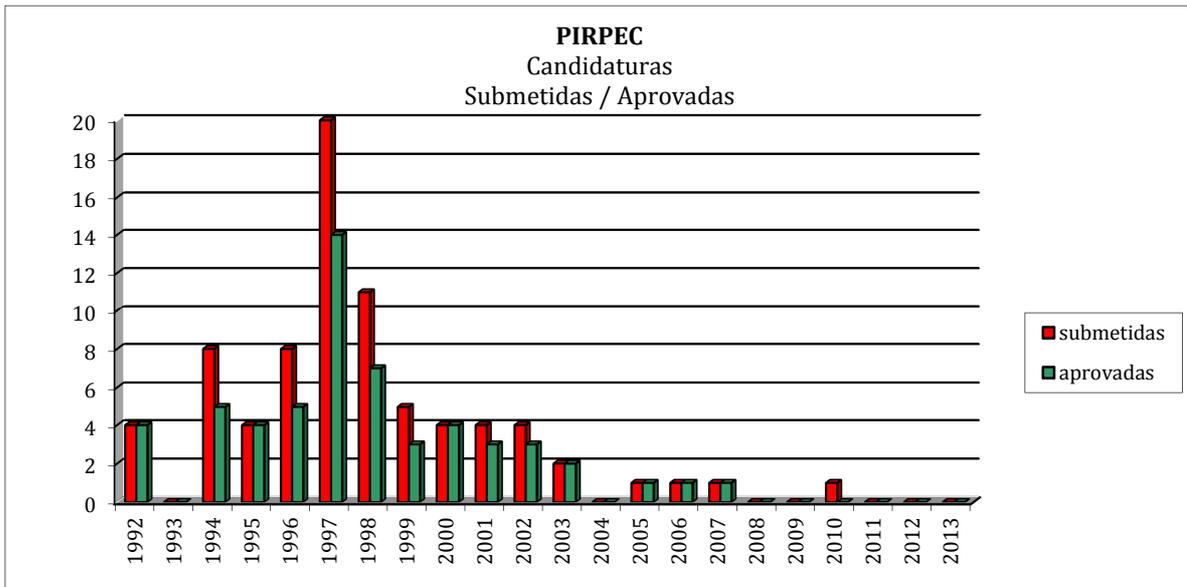
Neste contexto, tem-se observado ao longo dos últimos anos a progressiva degradação do património urbanístico dos núcleos antigos dos diversos aglomerados urbanos do concelho e a consequente descaracterização sócio urbanística.

Esta tendência poderá justificar-se com os aspetos relacionados com a evolução demográfica e que se tem traduzido na redução da população residente e ao mesmo tempo num envelhecimento desta mesma população. Também os aspetos associados a novos padrões e tipologias de habitação, a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade da população em geral, e desadequação funcional das áreas centrais dos aglomerados, contribuíram para o esvaziamento dos núcleos antigos.

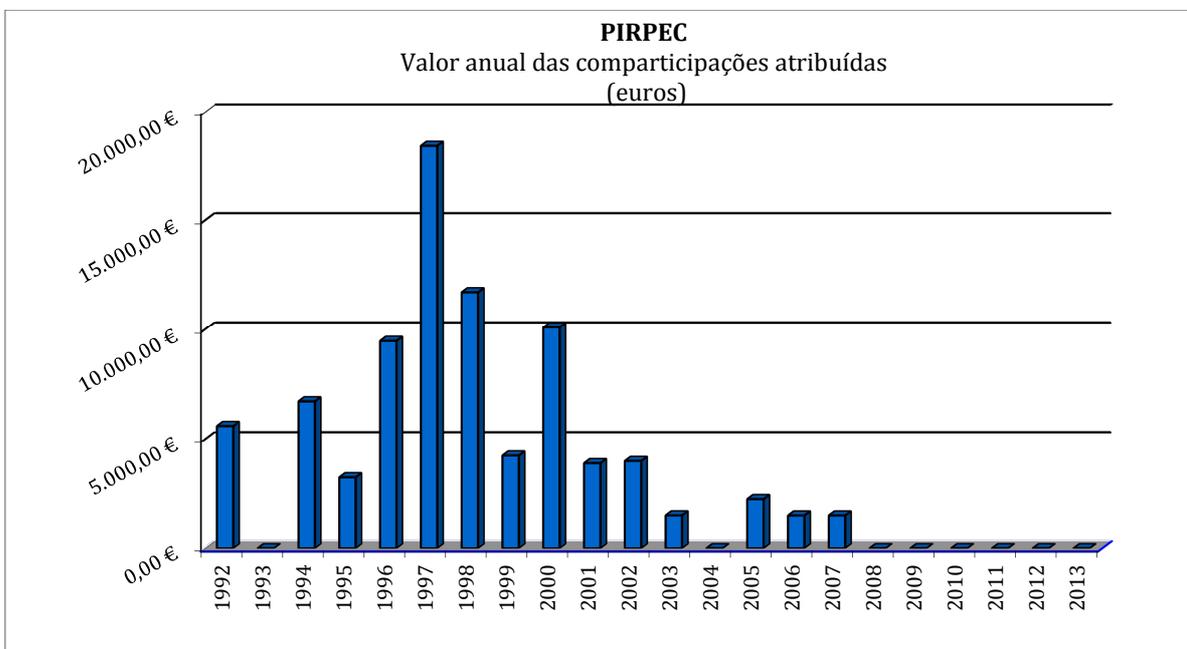
Em termos quantitativos, o cenário atual relativo à reabilitação do edificado é preocupante. De acordo com os dados estatísticos do Instituto Nacional de Estatística é possível observar que, desde a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal (PDM), a percentagem de ações destinadas à reconstrução/reabilitação de edificações no concelho de Mealhada tem um peso muito pouco significativo quando comparado com as construções novas concluídas.



Anteriormente à entrada em vigor do PDM, a Câmara Municipal instituiu no ano de 1992 o Programa de Incentivo à Recuperação do Património Edificado Concelhio (PIRPEC), reconhecendo a necessidade de criar incentivos que levassem os particulares a intervir sobre o património edificado degradado. 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.



Desde 1992 até 2013, foram apresentadas 78 candidaturas, tendo a Câmara Municipal aprovado a atribuição de incentivos financeiros para 57 intervenções em edificações, totalizando um valor de 81.457,22 €, que corresponde a um apoio médio de 1.429,07 €, por obra realizada. Da análise dos gráficos abaixo é possível verificar que os incentivos financeiros atribuídos ao longo destes anos acompanham o volume de candidaturas aprovadas em cada ano.



À parte das intervenções privadas sobre o património edificado, o Município da Mealhada tem desenvolvido algumas iniciativas com o objetivo de promover a requalificação urbanística de alguns espaços públicos dos aglomerados urbanos:

arranjos de praças e espaços verdes urbanos, pedonalização de arruamentos, criação de passeios, etc. Ainda dentro da esfera municipal, foram criados dois Gabinetes Técnicos Locais, para o centro histórico da Mealhada (1998-2000) e centro histórico da Pampilhosa (2000-2002) que tiveram por objetivo principal a elaboração de planos de pormenor e salvaguarda. Observe-se que o cariz dos planos de pormenor de salvaguarda acaba por ser muito disciplinar, ou seja, define a estrutura de parcelamento, estabelece as edificações a preservar e reabilitar, propõe novas edificações, define os alinhamentos e cérceas, e estabelece ainda um conjunto de regras específicas relativas à estética das edificações, nomeadamente, características e formas dos materiais e elementos das fachadas dos edifícios.

No contexto urbano atual a existência de instrumentos de gestão territorial com um elevado grau de rigidez ao nível das normas urbanísticas, com incidência direta em centros históricos, pode ser precisamente um dos maiores obstáculos à concretização da desejada requalificação urbana. Se repararmos, a divisão cadastral atual de muitos centros históricos tem origem em intervenções realizadas há mais de um século. Assim, considerou-se que, embora o trabalho desenvolvido no âmbito dos GTL's seja um grande contributo para o conhecimento aprofundado daquelas áreas, não seriam os planos de pormenor com excessivo carácter de rigidez que poderiam ser a solução para a promoção de ações de reabilitação urbana.

Apesar de todas estas iniciativas para promover a reabilitação urbana, podemos afirmar que existem um conjunto de fatores que têm dificultado a sua afirmação:

- 1) os elevados custos da reabilitação, quer na parte que diz respeito à aquisição de imóveis degradados e também nos custos diretos da reconstrução/reabilitação comparativamente aos custos de construção de nova habitação;
- 2) a dificuldades de compatibilização de vontades quando os imóveis são pertence de múltiplos proprietários;
- 3) a escassez de financiamento;
- 4) promoção de novas áreas de expansão urbana;
- 5) inadequação da legislação do arrendamento urbano;

6) dificuldade de compatibilizar conforto e qualidade habitacional com as características morfo-tipológica dos imóveis degradados e dos espaços públicos envolventes;

7) o carácter fragmentário das ações e iniciativas levadas a cabo pelo estado e pelas autarquias.

---

## 4. DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

---

No concelho de Mealhada deparamo-nos hoje em dia com um conjunto de áreas urbanas que apresentam diversas debilidades na sua dimensão física, patrimonial e humana. Espaços que outrora foram o embrião dos aglomerados - áreas de vida social e económica.

A degradação progressiva do património edificado, a instalação de um conjunto de atividades monofuncionais, a inadequação das redes de infraestruturas, o desconforto dos espaços públicos ou a deslocalização de atividades económicas são algumas das patologias que têm contribuído para a desertificação destas áreas.

Neste contexto o presente documento propõe lançar as bases para a realização de um conjunto de intervenções integradas para reabilitação das áreas urbanas nos aglomerados urbanos do Luso, Mealhada e Pampilhosa. Justifica-se nesta fase a delimitação destas áreas visto que são estes os principais locais de vivência urbana, concentrando funções e serviços que têm impacto em todo o território municipal. Acresce ainda a possibilidade do novo quadro comunitário de financiamento poder vir a estabelecer um conjunto de linhas de financiamento direcionadas precisamente para áreas urbanas com características idênticas às áreas do Luso, Mealhada e Pampilhosa.

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto – a promoção de ações de reabilitação urbana pelo Município passa pela aprovação:

- a) Da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana;
- b) Da operação de reabilitação urbana, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

Com o presente documento propõe-se delimitar no Concelho de Mealhada, 3 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): ARU do Luso, ARU de Mealhada, e ARU da Pampilhosa.

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal contendo os seguintes elementos

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais:

#### 4.1 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação das ARU's baseou-se no conhecimento profundo do contexto urbanístico e sócio económico e ainda das dinâmicas territoriais presentes nos aglomerados urbanos de Luso, Mealhada e Pampilhosa.

A seleção dos espaços territoriais que integram as áreas de reabilitação urbana fundamentou-se num conjunto diversificado de critérios que permitem evidenciar a necessidade de realização de operações de reabilitação urbana.

- ❖ Edifícios degradados/obsoletos – património edificado em estado de ruína, mau estado de conservação ou funcionalmente desadequado para acolher funções residenciais ou terciárias.
- ❖ Edifícios com Valor Patrimonial – património edificado referenciado nos instrumentos de gestão territorial que pelas suas características apresenta valor patrimonial de cariz arquitetónico, urbanístico e histórico-cultural.
- ❖ Insuficiência/Inadequação das Infraestruturas Urbanísticas – áreas cujas infraestruturas urbanísticas carecem de obras de manutenção, adaptação e melhoria para responder mais eficazmente às necessidades das atividades instaladas.

- ❖ Qualidade/Conforto dos Espaços Públicos – espaços públicos cujas características não favorecem uma digna apropriação e fruição por parte da população.
- ❖ Intensidade das Dinâmicas Sociais – áreas territoriais desertificadas ou que não evidenciam intensidade na vida social nos espaços públicos.
- ❖ Diversidade Funcional – áreas que apresentam pouca diversidade de funções urbanas.
- ❖ Estrutura Etária da População – áreas com predominância de habitantes envelhecidos.
- ❖ Contributo para a Coesão Territorial – áreas cuja localização assume um papel fundamental nas dinâmicas territoriais dos aglomerados urbanos.

## 4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A necessidade de realizar um conjunto de operações de reabilitação em áreas urbanas do Concelho da Mealhada deverá ter como principal desígnio a Dinamização Sócio Urbanística, Revitalização Económica e Sustentabilidade Ambiental. Para o efeito são definidos os objetivos estratégicos a prosseguir nas diversas Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho da Mealhada:

- ❖ Reabilitação dos edifícios degradados/obsoletos – reabilitação estrutural dos edifícios, melhoria das condições de habitabilidade e/ou adaptação funcional às exigências atuais.
- ❖ Promover a dinamização socioeconómica – criar condições para atração de população jovem e instalação de novas atividades económicas.

- ❖ Modernização das infraestruturas urbanísticas – dotar as áreas urbanas de infraestruturas adequadas às funções e atividades instaladas.
  
- ❖ Qualificação dos espaços públicos – melhoria das condições de fruição dos espaços públicos.
  
- ❖ Preservação dos valores patrimoniais – reabilitação dos principais elementos identitários na estrutura urbana e que integram a memória coletiva dos aglomerados.

## 4.3 IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

### ARU do Luso



A estrutura urbana da Vila do Luso caracteriza-se pela existência de um conjunto de estruturas edificadas - quarteirões, ocupações lineares, etc – articuladas de forma mais ou menos consolidada através de um conjunto de espaços público de carácter e tipologias diferenciados.

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.

Deve ainda ser observado que o desenvolvimento urbanístico da Vila do Luso, evidencia também os condicionalismos provocados pela topografia bastante acidentada da estrutura física da Serra do Bussaco.

Tendo 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.

A delimitação da ARU do Luso 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.



No núcleo central a estrutura urbana caracteriza-se por um crescimento de carácter longitudinal, que muito provavelmente contribuiu para lhe conferir uma estrutura radial incompleta e que encontra como principais eixos marcantes:

- o eixo intermédio e mais antigo da Cidade (constituído pelas Ruas Dr. Cerveira Lebre e Dr. Costa Simões);
- a via paralela ao caminho-de-ferro, Av. Dr. Manuel Lousada;
- o troço da Estrada Nacional n.º 1, que engloba a Av. da Floresta, a Alameda da Cidade e a Av. Cidade de Coimbra.

Este núcleo apresenta atualmente uma significativa densidade de construção, assumindo-se como o principal espaço comercial e de serviços do Concelho. Estruturando este núcleo central desenvolvem-se as ruas Dr. Costa Simões e Dr. Cerveira Lebre, ao longo das quais se concentram a grande maioria das atividades de caráter comercial e de prestação de serviços.

Pelo facto do centro do aglomerado urbano constituir o Centro Tradicional e tendo em conta as características da rede viária no contexto da malha urbana, manifestam-se dificuldades de estacionamento em algumas artérias. O sucessivo incremento destas dificuldades, bloqueia uma circulação fluida e penaliza conseqüentemente, o ambiente urbano.

Ainda no interior deste núcleo central, salienta-se a estrutura definida pela Av. 25 de Abril, que permitiu o desenvolvimento de um processo de expansão da Cidade para Norte a partir dos anos 90. Este processo de urbanização, assente numa reestruturação fundiária permitiu introduzir novas tipologias de ocupação do solo, nomeadamente, edificações de habitação coletiva com cêrceas superiores a 3 pisos.

A delimitação proposta para a ARU da Mealhada abrange o núcleo central do aglomerado urbano, delimitado a Nascente pela Avenida da Cidade, a Poente pela Linha do caminho-de-ferro, a Norte pela Rua Dr. Américo Couto e a Sul, pelo limite do terreno onde se implantam os depósitos do antigo Instituto do Vinho e da Vinha.

## ARU da Pampilhosa



O povoamento linear que caracteriza a Vila da Pampilhosa, encontra as suas bases numa estrutura, fundiária passada, assim como na estrutura viária. Pode-se considerar que as características naturais do território – cursos de água e dos vales aluvionares – definiram o carácter linear do povoamento onde se encontra uma grande adequação das formas de ocupação urbana à geomorfologia do terreno.

A forma e estruturação urbana da Vila da Pampilhosa, tal como a conhecemos atualmente, pode ser dividida em três fases distintas do processo de urbanização: um primeiro momento associado à evolução e crescimento da Pampilhosa Alta, uma segunda fase relacionada com o aparecimento do caminho-de-ferro e o desenvolvimento urbano das áreas envolventes à estação e finalmente, a expansão do aglomerado para zonas mais afastadas do centro.

A Pampilhosa Alta, zona mais antiga do aglomerado urbano, apresenta uma organização e ocupação territorial mais concentrada, resultante de um crescimento linear e orgânico à medida das necessidades e condicionando-se ao parcelamento do território existente. As densidades construtivas desta zona mais antiga revelam uma lógica de rentabilização dos espaços aluvionares envolventes, terrenos férteis passíveis de serem agricultados.

Presentemente, identificam-se neste espaço territorial um conjunto significativo de imóveis em estado de abandono e degradação, e ainda, diversos problemas ao nível da fruição dos espaços públicos.

Na zona envolvente à estação do Caminho-de-Ferro, observa-se uma ocupação urbana de forma linear, apoiada em arruamentos que confluem para aquele local. Esta zona chamou a si uma maior concentração de atividades de comércio, serviços e equipamentos coletivos, beneficiando do efeito polarizador da estação do Caminho-de-Ferro. As áreas localizadas a poente da estação serviram essencialmente para o estabelecimento de diversas indústrias cerâmicas.

O facto do desenvolvimento urbano desta zona central do aglomerado se ter orientado em função da estação do Caminho-de-Ferro, resultou na existência de um conjunto de problemas relacionados com a fluidez do tráfego viário e legibilidade do tecido urbano. Acrescem ainda situações de degradação e abandono de património edificado, com especial relevância para o património arqueológico-industrial.

A delimitação da ARU da Pampilhosa abrange os espaços territoriais anteriormente identificados, a Pampilhosa Alta e a zona central do aglomerado envolvente à Estação do Caminho-de-Ferro.

## 4.4 GESTÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A Câmara Municipal dispõe de um prazo de 3 anos para aprovar as Operações de Reabilitação Urbana que assumirão a modalidade Sistemática - intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

As Operações de Realização Urbana para as ARU's de Luso, Mealhada e Pampilhosa, serão aprovadas através de um instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

A realização das Operações de Realização Urbana será articulada com os Programas de Financiamento de âmbito Nacional ou Comunitário.

## 4.5 APOIOS E INCENTIVOS

Nos termos do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana obriga à definição pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações integrados nas Áreas de Reabilitação Urbana, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

### **Incentivos Fiscais**

- ❖ **IMI** – Redução em 50% da Taxa de IMI, por um período de 5 anos nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;
- ❖ **IMT** – Redução em 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana;

**definições:**

*'Ações de reabilitação' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permiti novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;*

*'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.*

**Incentivos Financeiros**

- ❖ **REDUÇÃO NAS TAXAS** – redução de 50 % em todas as taxas previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação, que decorrem da concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, aplicáveis à reabilitação urbana de edifícios.

## **ANEXOS**

Plantas com a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

Luso, Mealhada e Pampilhosa



Câmara Municipal de Mealhada

Divisão de Planeamento Urbanístico

Delimitação de Área de Reabilitação Urbana

ARU Luso  
 Escala 1:5.000  
 Preparado por Hugo Fonseca

Coordenadas Rectangulares Hayford Gauss  
 Datum 73 - Datum Altimétrico de Cascais  
 Março 2015  
 Ficheiro III\AREAS\_REABILITACAO\_URBANA\Areas\_Reabilitacao\_UrbanaLMP.aux





