

Programa Estratégico de  
Reabilitação Urbana

2018

**PAMPILHOSA**

*maio de 2018*

Esta página foi deixada em branco propositadamente

## Índice

<b>CAPÍTULO I – O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>5</b>
1_ O contexto e os principais atores	6
2_ O Enquadramento Legal	10
<b>CAPÍTULO II – ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA MEALHADA</b>	<b>12</b>
1_ Enquadramento Histórico	13
2_ Enquadramento Territorial	17
3_ Enquadramento demográfico e socioeconómico	19
<b>CAPÍTULO III – CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU DA PAMPILHOSA</b>	<b>23</b>
1_ Caracterização da Vila da Pampilhosa	24
2_ Área de reabilitação urbana da Pampilhosa	25
2.1_ Caracterização urbana	26
2.2_ Caracterização do Edificado	28
2.3_ Património edificado	35
2.4_ Espaços verdes	37
<b>CAPÍTULO IV – ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>39</b>
1_ Desafios, oportunidades e estratégia	40
2_ O envolvimento dos Principais Atores	48
3_ Objetivos Estratégicos	51
3.1_ Objetivo Estratégico 1   Promover a Multifuncionalidade	51
3.2_ Objetivo Estratégico 2   Vivificar e Qualificar o Ambiente Urbano	54
3.3_ Objetivo Estratégico 3   Valorizar a Paisagem e Continuidade Ecológica	55
3.4_ Objetivo Estratégico 4   Reforçar e Promover as Conexões e a Mobilidade para Todos	56
3.5_ Objetivo Estratégico 5   Valorizar o Património Cultural	58
3.6_ Objetivo Estratégico 6   Afirmar e Desenvolver o Setor do Turismo	61
4_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	62
5_ Enquadramento e relação com outros Instrumentos e Programas	74
<b>CAPÍTULO V – OPERACIONALIZAÇÃO</b>	<b>77</b>
1_ Modelo de Gestão e Execução	78
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	81
3_ Programa de Investimento e financiamento	87
4_ Prazo global do programa e cronograma de ação	102
5_ Modelo de Governação	103
<b>Anexos</b>	
1 - Área de Intervenção	
2 - Edificado	
3 - Estado de Conservação	
4 - N.º de Pisos	
5 - Usos	
6 - Ocupação	
7 - Espaços Verdes	
8 - 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 urbanos, 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 [ARU] da Pampilhosa** 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 da Pampilhosa [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 – Caminho-de-ferro na Pampilhosa

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

- 1) Enquadramento territorial;
- 2) Caracterização e Diagnóstico;
- 3) Estratégia de Intervenção;
- 4) Operacionalização.

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 da Pampilhosa, 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa, 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 de implementar e dinamizar 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 enraizar-se 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. Toda a Cidade consolidada carece de conservação ou reabilitação.

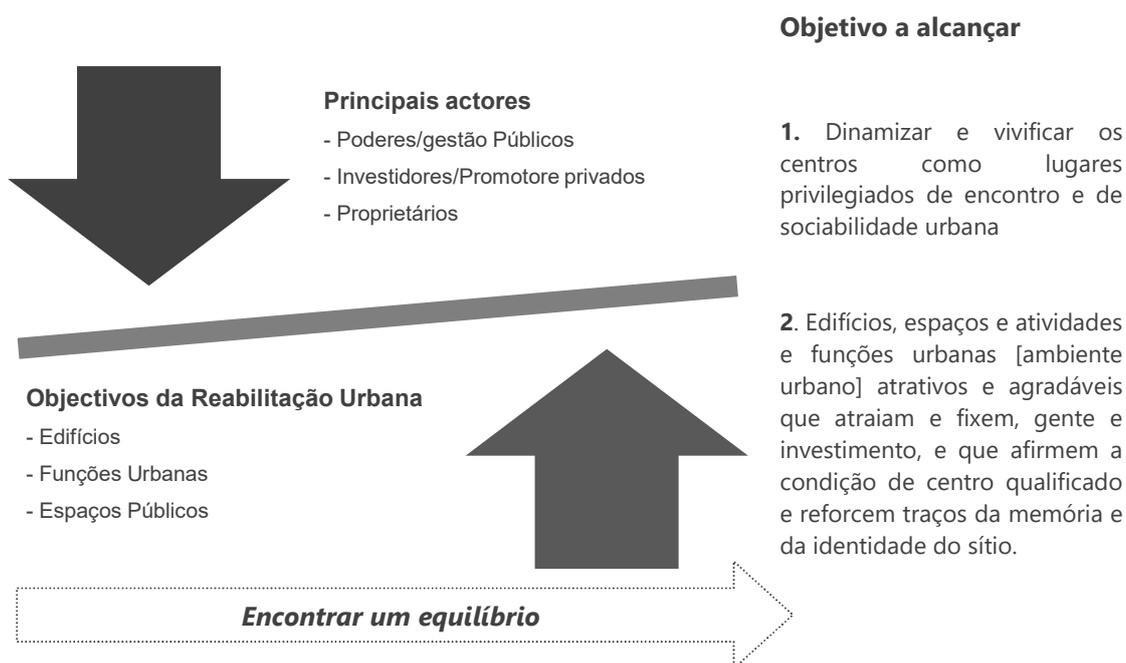
Ora a Estratégia de Reabilitação consubstanciada no PERU constitui um instrumento de orientação para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sempre enquadrado num contexto onde se destaca como indispensável:

- a) 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) 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 encontrar um modelo de intervenção que equilibre a relação entre 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] da PAMPILHOSA 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 para níveis capazes de contrariar ou pelo menos atenuar os efeitos da primeira dificuldade apontada [insuficiência de investimento público face à necessidade de reabilitação]

- 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, privadas 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. De acordo com o referido regime, 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 [ORU]**, 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 da Pampilhosa, 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 da Pampilhosa [ARU] optou pela elaboração de uma **ORU sistematizada, enquadrada num programa estratégico de reabilitação urbana** [artigo 8º do RJRU], por se tratar do conjunto urbano da PAMPILHOSA, área esta, de uma relevância histórica inquestionável e onde se identificam edifícios com clara necessidade de uma intervenção integrada [publica 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 será submetido a Discussão Pública, nos termos do que o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial define 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 publica.

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 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.

De acordo com os Censos de 2001 a Freguesia da Pampilhosa apresentava uma população residente de 4.098 habitantes.

Maria Alegria Fernandes Marques, em «Pampilhosa oito séculos de historia» regista um conjunto de circunstâncias que marcam a história, a memória e a identidade da Pampilhosa. Regista a autora os seguintes acontecimentos:

A primeira referência toponímica data de 28 de Junho de 1117, e poderá vir do latim **pampilium**, que quer dizer flor amarela viva; ou de **pâmpano**, rebento de videira, ou de **pampilho**, vara comprida que termina em agulhão.

A "notícia" mais antiga de que há memória regista uma doação feita por Gonçalo Randulfes e seu filho Telo Gonçalves, Senhores da "Villa Rústica" da Pampilhosa ao Abade Eusébio, do Mosteiro de Lorvão, no ano de 1117. Ainda hoje podemos observar o edifício conhecido por "Casa Rural Quinhentista" e os celeiros que foram propriedade do referido Mosteiro de Lorvão. Nestes celeiros eram guardadas as rendas dos foros cobrados à população local pela ocupação e usufruto das casas e terrenos de que o Mosteiro era possuidor. As fontes históricas revelam que a "casa rural" era a que mais azeite arrecadava no espaço compreendido entre os rios Vouga e Mondego. A dependência da Pampilhosa em relação ao Mosteiro de Lorvão vai manter-se por longos anos, séculos mesmo, uma vez que o fim desta submissão só acontecerá no século XIX com a extinção das ordens Religiosas, em todo o país, no ano de 1834. Em 1557 o Bispo de Coimbra, D. João Soares, entregou a Igreja Paroquial que se encontrava como anexa da Igreja da Vacariça, ao Colégio da Graça da cidade de Coimbra.

A integração da Freguesia da Pampilhosa no Concelho de Mealhada ocorre no ano de 1853, pelo Decreto de 31 de Dezembro, que impôs alterações nas áreas administrativas até então definidas, sendo esta localidade uma das menos povoadas. O desenvolvimento desta Freguesia estruturou-se e sustentou-se em dois pilares: o estabelecimento do "nó ferroviário" com o início da construção da Linha da Beira Alta em 1879 e o dinamismo empreendedor das suas gentes. Foi em Abril de 1864 que passou na Pampilhosa o primeiro comboio que fazia o percurso Lisboa-Porto, no entanto, só se iniciará a construção da estação ferroviária no ano de 1879.

Neste mesmo ano de 1879, iniciam-se os trabalhos de construção da Linha da Beira Alta, que liga a Pampilhosa a Vilar Formoso. E no ano seguinte, Abril de 1880, iniciam-se os trabalhos para a execução do ramal de ligação ferroviária á Figueira da Foz. Desta forma completar-se-á esta espantosa via de comunicação desde o mar Atlântico [Figueira da Foz], até à fronteira com a vizinha Espanha. Pampilhosa ganha, assim, o papel de lugar de chegada e de partida. A dinâmica imposta pelo desenvolvimento ferroviário transformam a Pampilhosa num verdadeiro polo de atração para os investidores, para os empresários e conseqüentemente para todos aqueles que procuram melhores condições de vida, promovendo o progressivo abandono dos campos e dos trabalhos agrícolas por outros que anunciavam melhores condições e oportunidades de vida.

Fruto destas novas dinâmicas, em 1886, instala-se a primeira de várias indústrias cerâmicas, de reconhecida qualidade, que aqui se vão sediar. E assim, o crescimento populacional, económico e mesmo o enriquecimento cultural desta Freguesia foi proporcional à prosperidade que permitida e proporcionada pelo funcionamento e sucesso dessas unidades fabris, durante toda a primeira metade do nosso século XX.

O afluxo populacional à Pampilhosa e o aumento demográfico que se registou nesta Freguesia explicam em grande parte o forte crescimento do parque habitacional da mesma. Curiosa é a forma desse crescimento, na medida em que os operários e empresários ligados às Cerâmicas, ao Caminho-de-Ferro ou às empresas de madeiras, não se misturaram com os habitantes da zona mais antiga, "a Pampilhosa Alta", tendo preferido construir nos terrenos mais baixos que ladeavam os trilhos do comboio. Os elementos inventariados como de interesse patrimonial desta Freguesia da Pampilhosa refletem nitidamente este percurso histórico, através das fontes situadas em profundo ambiente agrícola ou já em ambiente mais urbanizado, como é exemplo a Fonte do Garoto, carinhosamente trabalhada pelo Mestre Teixeira Lopes.

Mas há ainda traços culturais que importa registar. A identidade e a autoestima colectiva são traços marcados na vida dos habitantes da Pampilhosa. Essa ligação e identificação com a sua "terra" é evidenciado pela constituição de Grupos e Associações locais que têm como lema a defesa intransigente de tudo aquilo que é tradição, cultura e património da Freguesia da Pampilhosa.

Pampilhosa foi elevada à categoria de Vila a 9 de julho de 1985, estando geminada com a Comuna de Courcoury (França) desde o dia 14 de junho de 1991.

## 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.

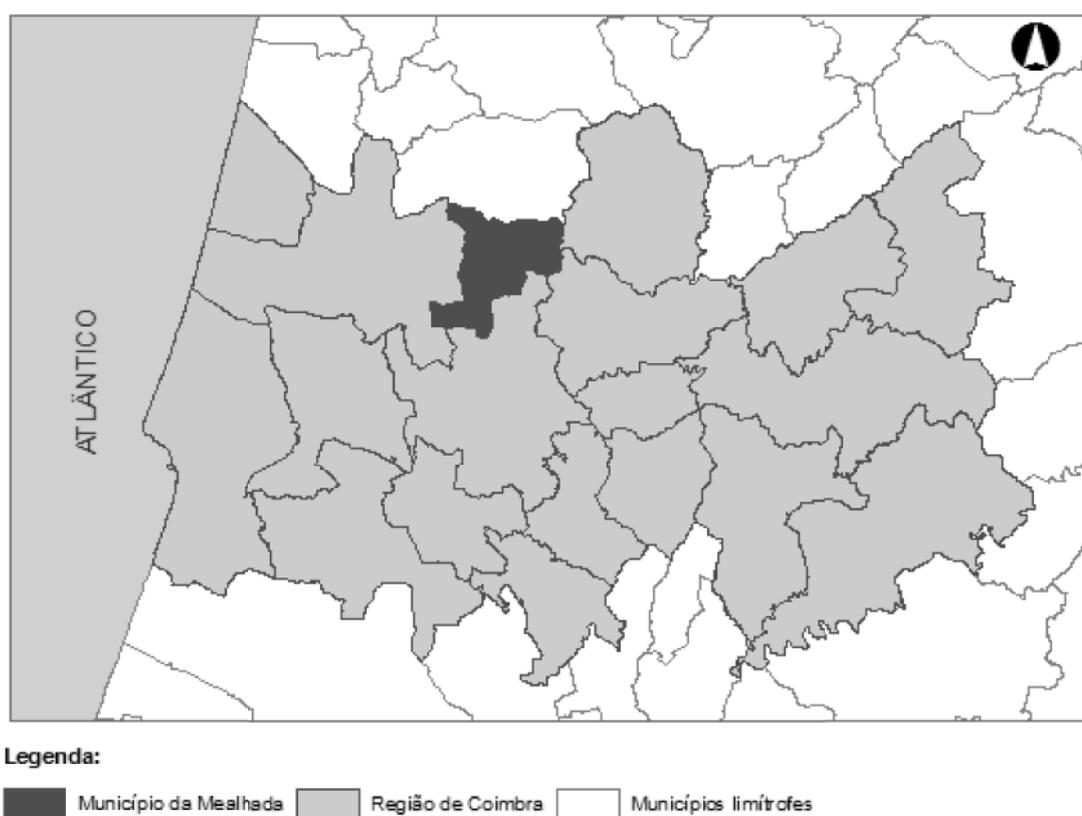


Figura 2 - Enquadramento do município da Mealhada na Região de Coimbra

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 3 - 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 4 - 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 [%]				
Variação total	Grupo etário			
	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
-1,6%	-10,1%	-28,4%	2,1%	15,4%

Figura 5 - Variação populacional por grupos etários do concelho da Mealhada | Fonte: INE

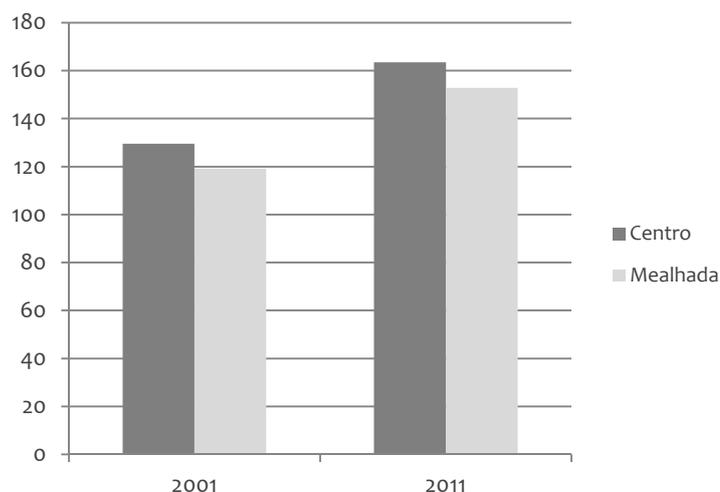


Figura 6 - Índice de Envelhecimento | Fonte: INE

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 7 - 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 8 - 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, das nascentes 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 da Pampilhosa

1. Caracterização da Vila da Pampilhosa
2. Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa
  - 2.1 Caracterização urbana
  - 2.2 Caracterização do edificado
  - 2.3 Património edificado
  - 2.4 Espaços Verdes

## **1\_ Caracterização da Vila da Pampilhosa**

A Vila da Pampilhosa caracteriza-se pela excelente localização o que justifica a concentração da oferta de comércio, serviços e a dinâmica industrial que a caracteriza, associada à indústria metalomecânica, transformação de madeira, cerâmica e mármore.

Importante centro ferroviário, na freguesia da Pampilhosa cruzam-se a linha do Norte, a linha da Beira Alta e o ramal da Figueira da Foz, este último desativado, promoveu a fixação de indústrias e o desenvolvimento de serviços com reflexo no mercado de trabalho e na estrutura da Vila, tendo sido clara a sua forte influência na dinâmica industrial, designadamente na indústria da cerâmica, no início do século XX.

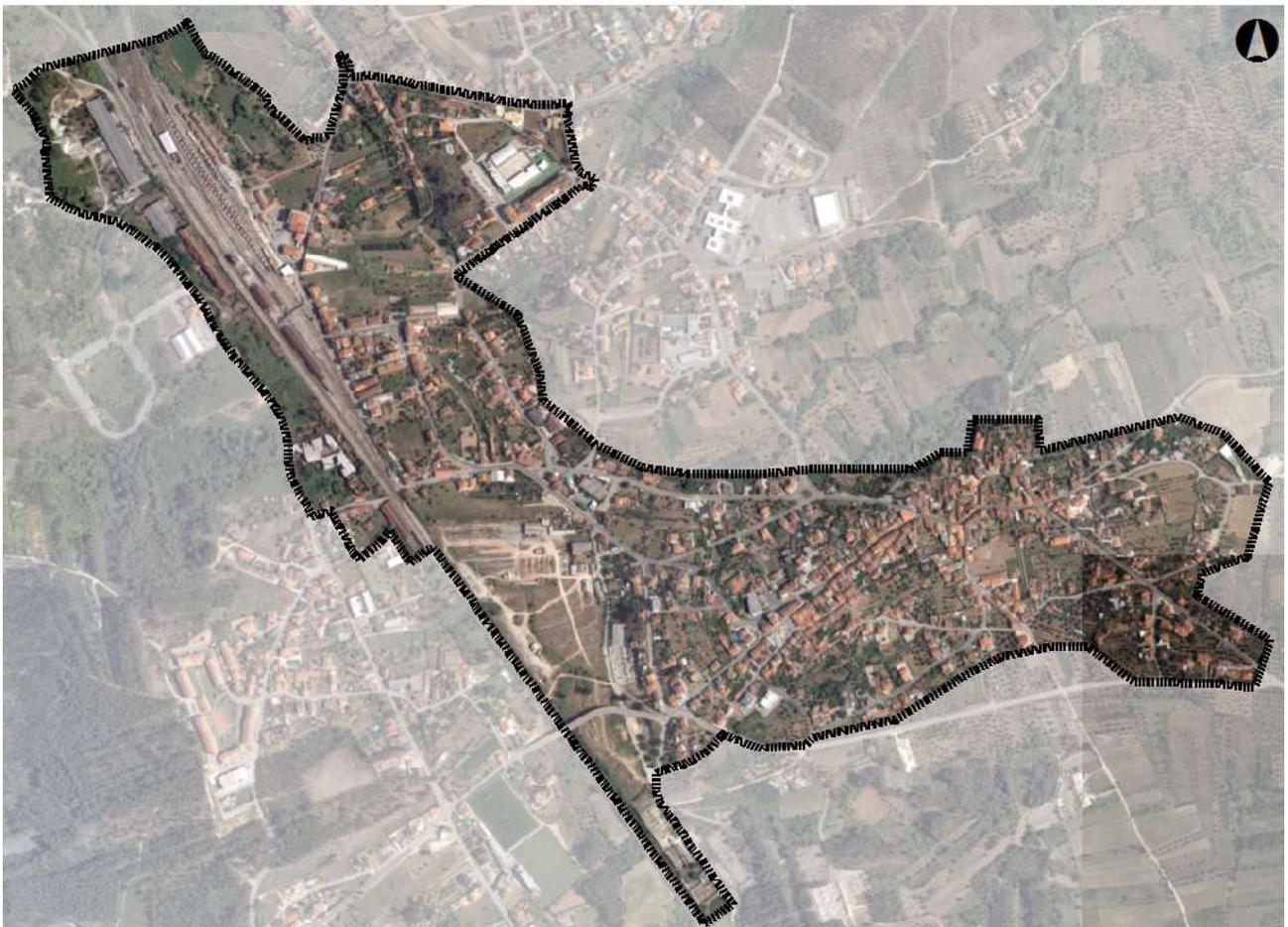
Pampilhosa constitui a segunda freguesia mais populosa do concelho da Mealhada, com 4.098 habitantes [Censos 2011, INE] e uma densidade populacional de 301 habitantes/Km<sup>2</sup>, em muito justificado pela curta distância a Coimbra e à localização privilegiada pelas acessibilidades, rodoviárias e ferroviárias, regionais e nacionais. No último período intercensitário registou um decréscimo assinalável [-2,8% entre 2001-2011] quando comparada com a taxa de variação do decénio anterior [20,0% entre 1991-2001].

Com uma área de 1.360 hectares, a freguesia da Pampilhosa limita a norte com a freguesia de Vacariça, a poente com a freguesia Casal Comba, e a sul e nascente com a união de freguesias de Souselas e Botão, concelho de Coimbra.

## 2\_ Área de reabilitação urbana da Pampilhosa

A proposta de delimitação da ARU da Pampilhosa compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma Operação de Reabilitação Urbana.

A área de intervenção da ARU da Pampilhosa compreende os espaços territoriais referente à zona mais antiga, com integração da área afeta à SOPREM e à zona central do aglomerado envolvente à Estação de caminho-de-ferro, compreendendo as fábricas de cerâmica, o Parque Verde, o Centro Escolar da Pampilhosa e o Bairro Santa Marcelina, ocupando uma área de 96,7 hectares.



ARU da Pampilhosa

Figura 9 - **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa.

## **2.1\_ Caracterização urbana**

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 caráter 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.

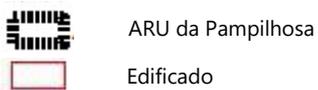
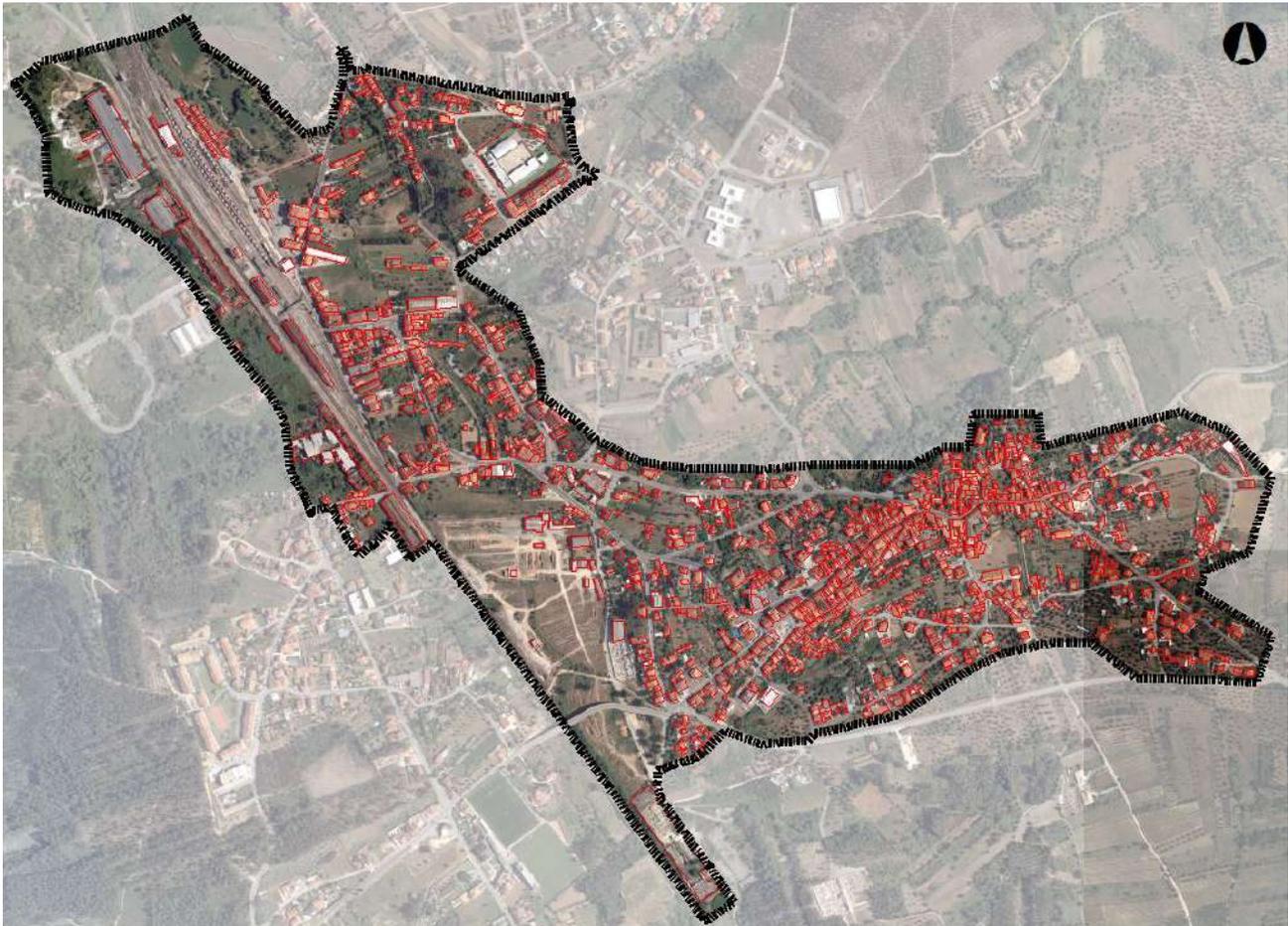


Figura 10 – **Edificado** na Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

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

No âmbito do desenvolvimento do PERU da ARU da Pampilhosa foi promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características dos edifícios que a integram.

O parque edificado abrangido pela ARU destaca-se por um estado de conservação com necessidades de reparação, desde as pequenas e médias reparações associadas ao edificado que se encontra em estado bom e razoável de conservação [45%], às grandes reparações associadas ao edificado que se encontra em mau estado de conservação [50%], sendo que destes últimos, parte da edificação pode resultar, a curto prazo, em estado de ruína [figura abaixo].

Os edifícios em ruína presentes na ARU [5%] encontram-se dispersos pelo seu território, associados maioritariamente a edifícios habitacionais, de 1 e 2 pisos, na zona mais antiga mas também a edifícios afetos a armazéns industriais localizados junto à estação de caminho-de-ferro. Em que, da totalidade dos edifícios que se encontram em estado de ruína a maioria encontra-se devoluta, apresentando uma dinâmica imobiliária reduzida.

Como referido, tendo sido a génese da Pampilhosa marcada por três principais momentos: anterior ao caminho-de-ferro, zona mais antiga; construção e início do caminho-de-ferro e posterior à instalação das fábricas, parte baixa da Pampilhosa, junto a estação; e momento atual, áreas mais recentes de construção localizadas na área exterior à delimitação da ARU percebe-se a estrutura de povoamento, com densidades construtivas visivelmente superiores na zona mais antiga, numa lógica de rentabilização do espaço envolvente, na sua maioria terrenos férteis passíveis de serem agricultados, uma concentração do espaço construído ao longo do arruamento, mas sem expressividade quantitativa, na zona envolvente à estação e dispersão construtiva nas áreas mais recentes.

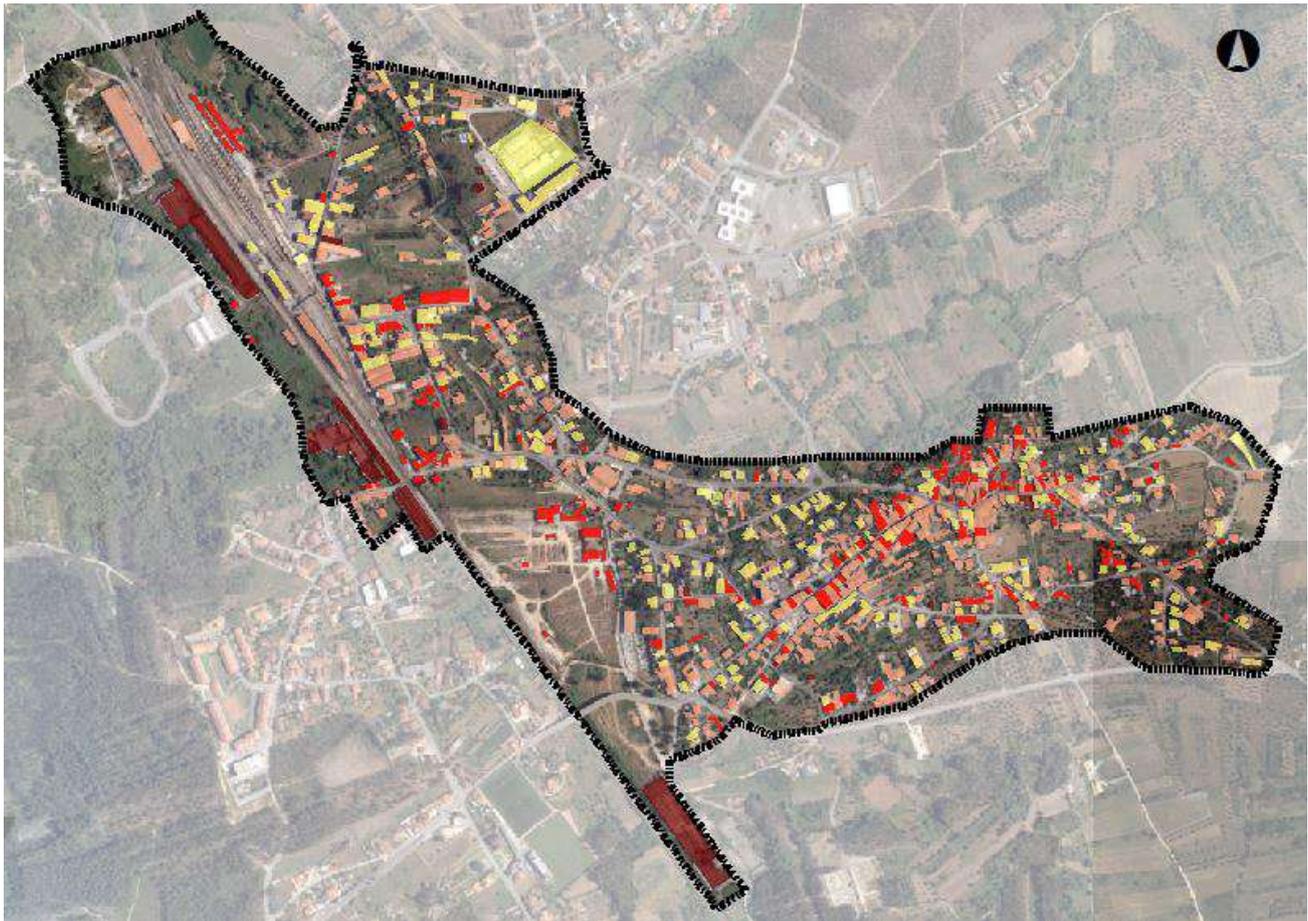


Figura 11 – **Estado de conservação** do edificado na Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

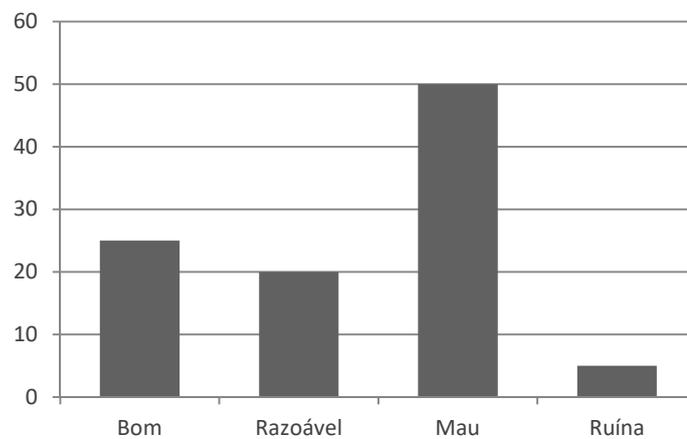


Figura 12 - **Estado de conservação** do edificado na ARU da Pampilhosa, em **percentagem**

Analisando o número de pisos do edificado presentes na ARU é possível confirmar que os edifícios mais comuns são os r/c+1, em que pela orografia do terreno integram por vezes cave e sótão. Verifica-se, ainda no que refere ao número de pisos, que os edifícios com mais de 3 pisos se encontram localizados na envolvente à Estação de caminho-de-ferro, associados a edifícios mais recentes, assim como aos edifícios presentes na Rua Mário da Silva Henriques.

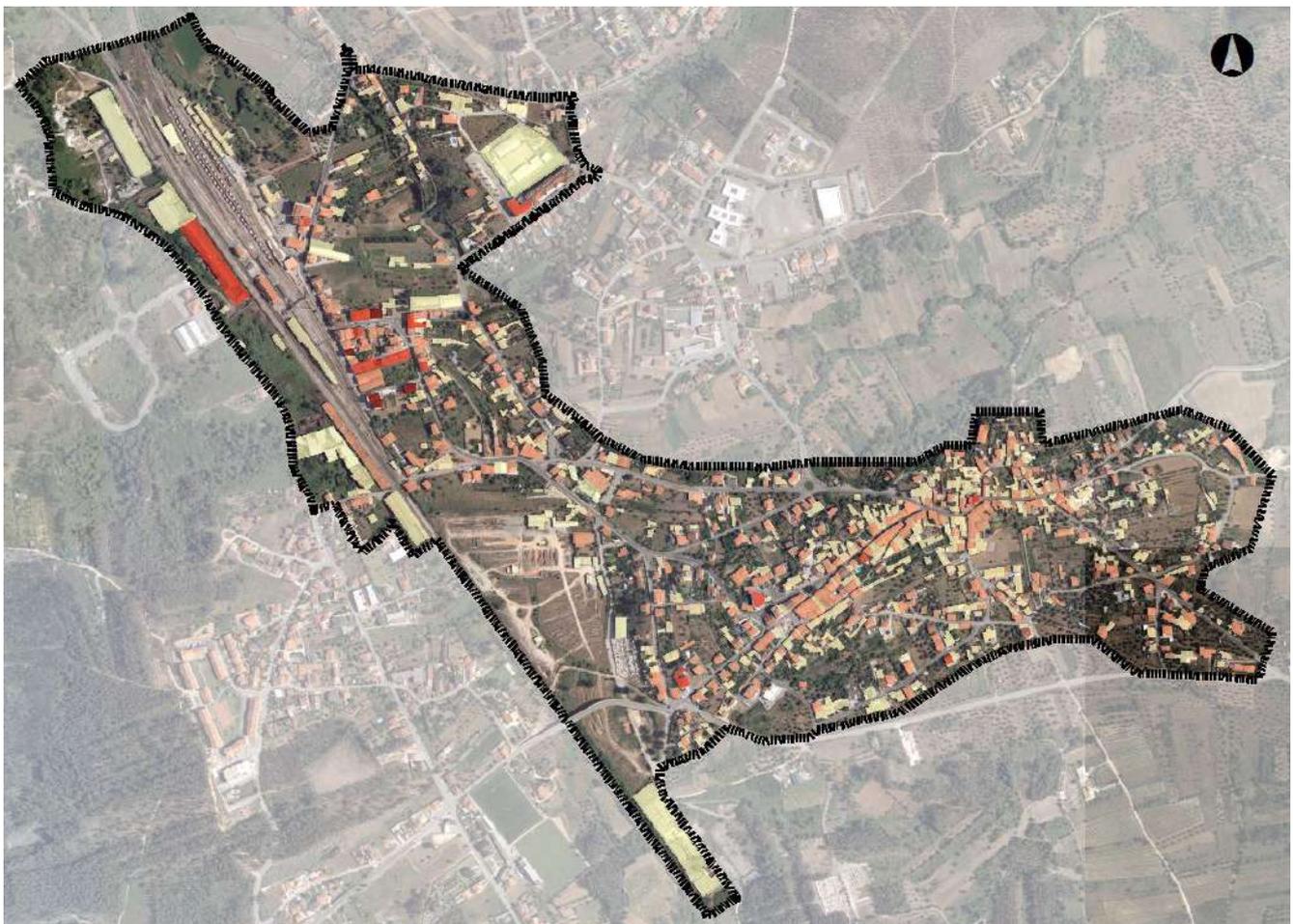


Figura 13 – **Número de pisos** do edificado na Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa.

Por outro lado constata-se que os edifícios com 1 ou 2 pisos respeitam na sua grande maioria a pisos alocados somente à habitação em oposição aos edifícios com 3 ou mais pisos, em que 53% correspondem a edifícios alocados à habitação com espaço de comércio ou serviços, mais uma vez localizados particularmente junto à Estação de caminho-de-ferro. Uma vez que os edifícios de um e dois pisos são os mais comuns naturalmente são esses que predominam em qualquer um dos níveis de classificação do estado de conservação.

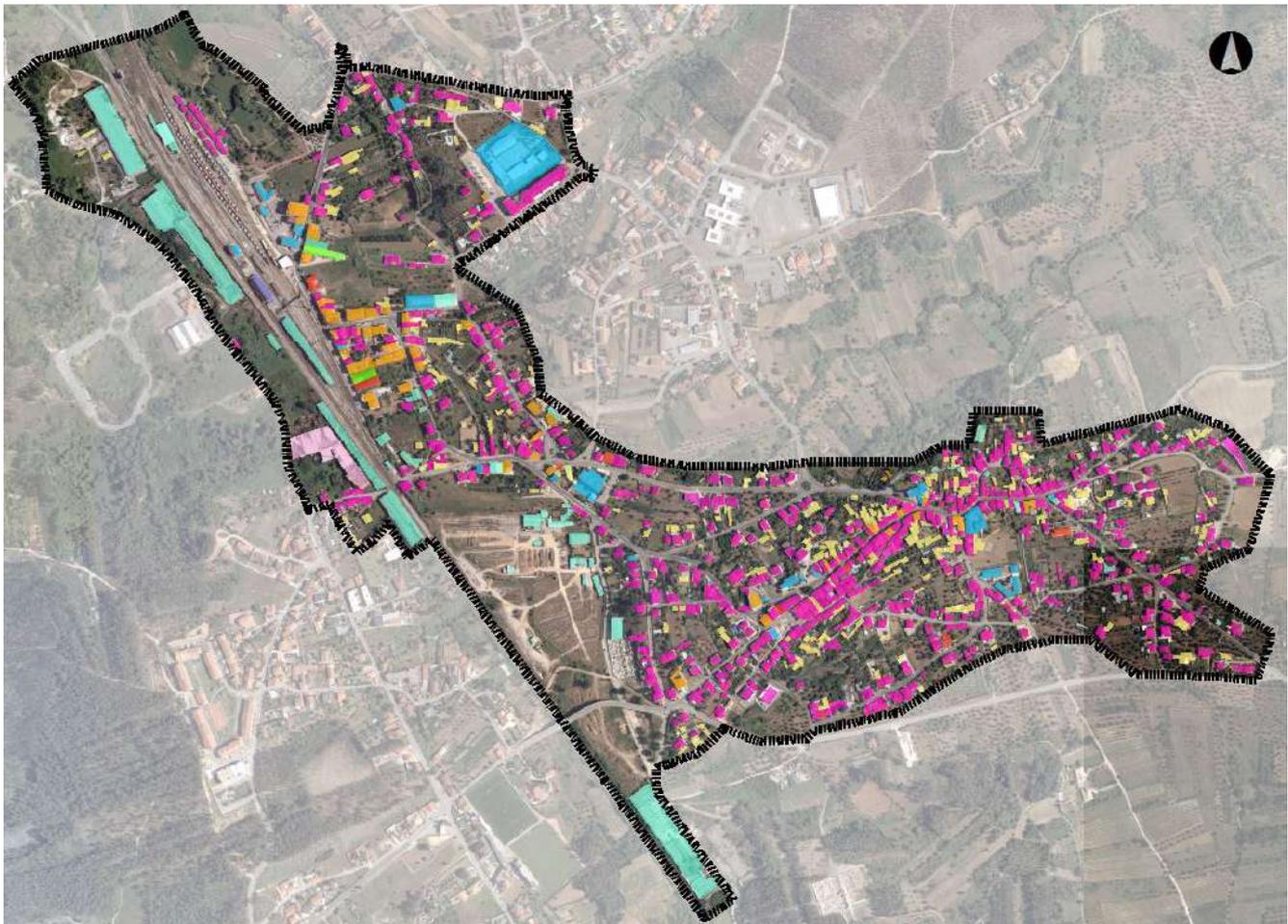
Em termos de caracterização funcional pode-se observar que a Vila da Pampilhosa, nomeadamente na área delimitada pela ARU, para além dos equipamentos e espaços públicos, é determinada pela coexistência da função habitação com a função comercial e de serviços.

Os equipamentos presentes na ARU da Pampilhosa representam uma valência fundamental na dinamização de atividades culturais, recreativas e desportivas e correspondem a diferentes tipologias, nomeadamente de ensino, com a centro escolar de Pampilhosa, de saúde, com a extensão de saúde, de solidariedade e segurança social, com a Instituição Particular de Solidariedade Social [IPSS] Centro de Assistência Paroquial da Pampilhosa e culturais, como o Cineteatro da Pampilhosa.

Os espaços públicos como a rua, a praça e o largo são elementos presentes na ARU, que naturalmente assumem grande importância na estrutura do seu território e na vivência da sua população. O espaço público caracteriza-se por passeios dos arruamentos, praças e largos de dimensões modestas, quando existentes. Na parte baixa da Pampilhosa, junto ao mercado municipal localiza-se a única praça em contrapartida é na zona mais antiga da Pampilhosa que se localizam pequenos largos associados à interação de pessoas e vivências de proximidade. Por sua vez os passeios, justificado em muito pela génese do núcleo urbano mostram-se de dimensões modestas na parte baixa da Pampilhosa, e até mesmo inexistentes na parte alta da Pampilhosa.

No entanto, na ARU da Pampilhosa é a função habitacional a mais comum, com edifícios exclusivamente residenciais, seguida do uso misto, com edifícios alocados a habitação, comércio e serviços, havendo, ainda neste ponto que destacar a forte presença das fábricas de cerâmica localizados junto à estação de caminhos-de-ferro.

A análise da distribuição espacial do edificado por uso na ARU da Pampilhosa 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 junto à Estação de caminho-de-ferro, fruto da localização de serviços públicos, como a Junta de Freguesia, CTT e outros serviços, como Laboratório de análises clínicas, farmácia e banco e equipamento como o Mercado Municipal.



-  ARU da Pampilhosa
-  Edifícios exclusivamente residenciais
-  Edifícios não exclusivamente residenciais
-  Comércio
-  Serviço
-  Indústria
-  Equipamento
-  Equipamento e Serviço
-  Armazém
-  Anexos
-  Fachada

Figura 14 – **Usos** na Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

Por sua vez a distribuição espacial do edificado por data de construção revela-se em consonância com a génese da Pampilhosa, em que os edifícios construídos entre 1900 e 1950 apresentam maior concentração na zona mais antiga e na parte baixa da Pampilhosa, em contrapartida, os edifícios construídos a partir de 1950 revelam um padrão distinto, encontrando-se dispersos pela área territorial em causa, sendo o número de edifícios construídos a partir de 1950 os que maior representatividade têm na ARU da Pampilhosa.

Por último, e analisados os valores totais por ocupação, verifica-se que 88% do edificado na ARU da Pampilhosa se encontra ocupado face aos 12% do edificado que se encontra não ocupado ou em obras. Mais se refere que o edificado não ocupado apresenta maior relação com o estado de conservação do edificado classificado como mau.

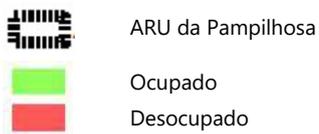
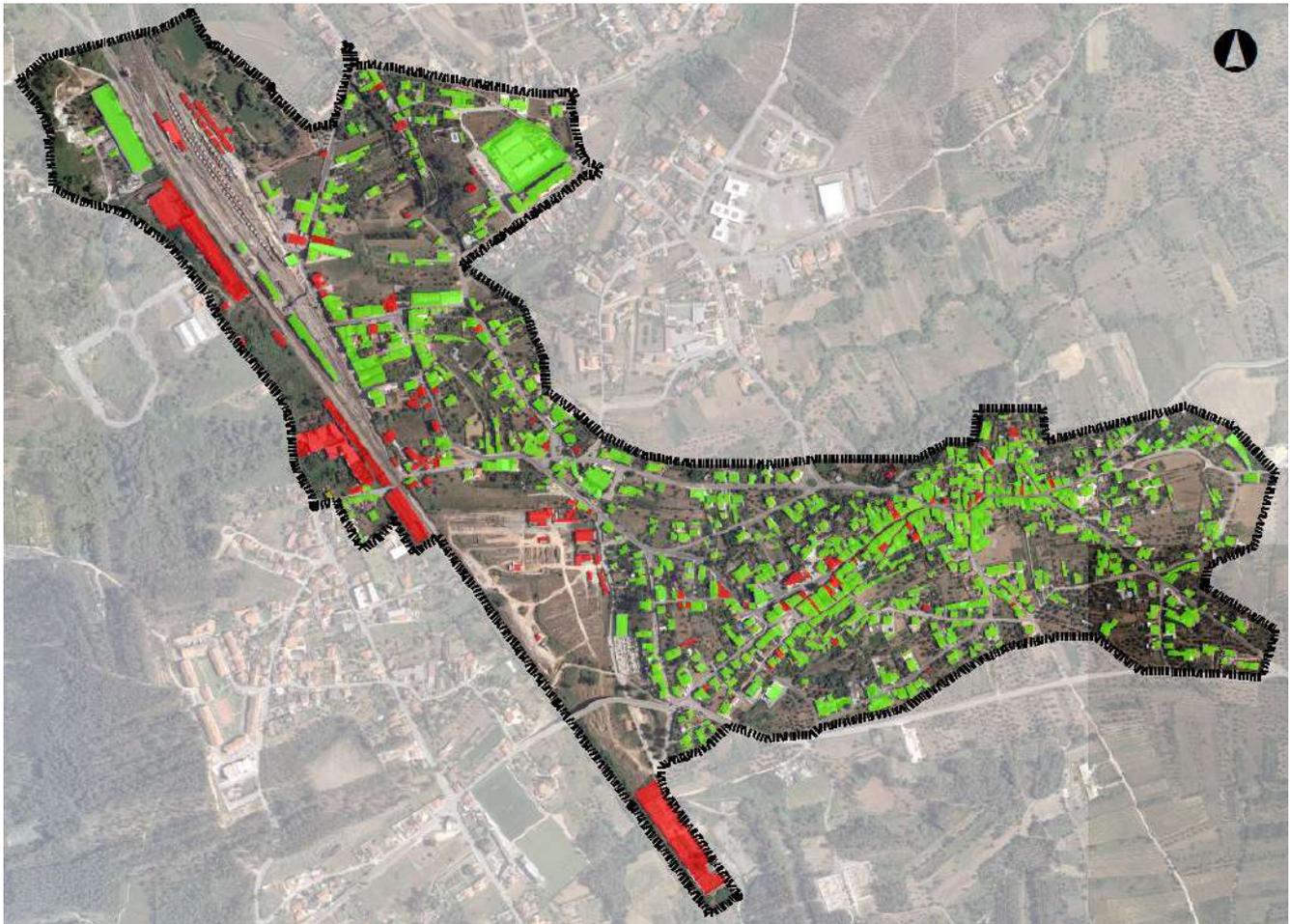


Figura 15 – **Ocupação e desocupação** do edificado na Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa.

## 2.3\_ Património edificado

A consideração do património cultural como recurso estratégico para a desenvolvimento sustentável da Pampilhosa deve passar pela promoção de ações com vista a sua proteção e valorização. A compreensão e apropriação pelos seus habitantes do seu valor bem como o aproveitamento deste recurso para o desenvolvimento da atividade turística é fundamental para o desenvolvimento económico, urbanístico e cultural sustentado.

Neste sentido, é primordial a identificação do património com valor arquitetónico na ARU da Pampilhosa. Em que, a par dos núcleos históricos associados à zona mais antiga, Pampilhosa Alta, e à parte baixa da Pampilhosa, junto da estação de caminho-de-ferro, se destacam, como património em Vias de Classificação [Homologado como IIP - Imóvel de Interesse Público, Despacho de 15 dezembro 1983], a **Casa dos Melos [ou Casa Rural] e Celeiros do Mosteiro do Lorvão**, e como valor arquitetónico que importa preservar e qualificar o **Cineteatro da Pampilhosa** e a **Igreja Paroquial da Pampilhosa / Igreja de Santa Marinha**.



Designação: **Casa dos Melos [ou Casa Rural] e Celeiros do Mosteiro do Lorvão**

Descrição: Arquitetura civil

Utilização Inicial: Residencial: Casa Rural

Utilização Atual: Museu

Propriedade Pública: Privada: Pessoa singular

Época de Construção: Séc. 16



Designação: **Teatro Grémio de Instrução e Recreativo / Cineteatro da Pampilhosa**

Descrição: Arquitetura cultural. Teatro com capacidade para 268 lugares.

Utilização Inicial: Cultural: teatro

Utilização Atual: Encerrado

Época de Construção: Séc. 20



Designação: **Igreja Paroquial de Pampilhosa / Igreja de Santa Marinha**

Descrição: Arquitectura religiosa, barroca. Igreja paroquial de nave única composta por nave, capela-mor mais baixa e estreita com torre sineira e sacristia. Interior com coberturas em falsas abóbadas. Fachadas enquadradas por cunhais apilastrados e firmados por pináculos. Fachada principal rasgada por portal de verga recta sobreposto por friso e cornija e encimado por nicho marcado por aletas. Torre sineira alinhada. Fachada lateral direita aberta por porta travessa com remate em friso e cornija; janelas de moldura quadrangular. Fachada posterior em empena, fechada no vértice por estela discóide sepulcral. INTERIOR: nave única com cobertura em falsa abóbada de berço de madeira, formando caixotões, aberta por dois arcos confrontantes contendo altares em talha; dois altares colaterais colocados em ângulo com retábulos em talha de planta convexa e um eixo, rematados por resplendor, ladeiam o arco triunfal de volta perfeita, encimado por nicho, que abre para capela-mor com cobertura em abóbada de berço, que apresenta altar-mor com retábulo em talha com camarim fechado por tela representando o martírio de Santa Marinha. Sacristia com cobertura em abóbada; lavabo num dos panos com data de 1750. Pia baptismal e pia de água benta mostram perfis quinhentistas.

Utilização Inicial: Religiosa: igreja paroquial

Utilização Actual: Religiosa: igreja paroquial

Propriedade Pública: Privada: Igreja Católica [Diocese de Coimbra]

Época de Construção: Séc. 18

## **2.4\_ 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, estudados em ponto anterior e os espaços verdes oferecem, neste lugar, condições para conferir à vila da Pampilhosa 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.

O Parque Verde da Pampilhosa mostra-se um excelente exemplo de espaço verde, dotado de lago, campo de jogos e parque infantil onde se pode observar aves, animais selvagens e flora, bem como praticar ciclismo, andar de bicicleta e praticar caminhada.

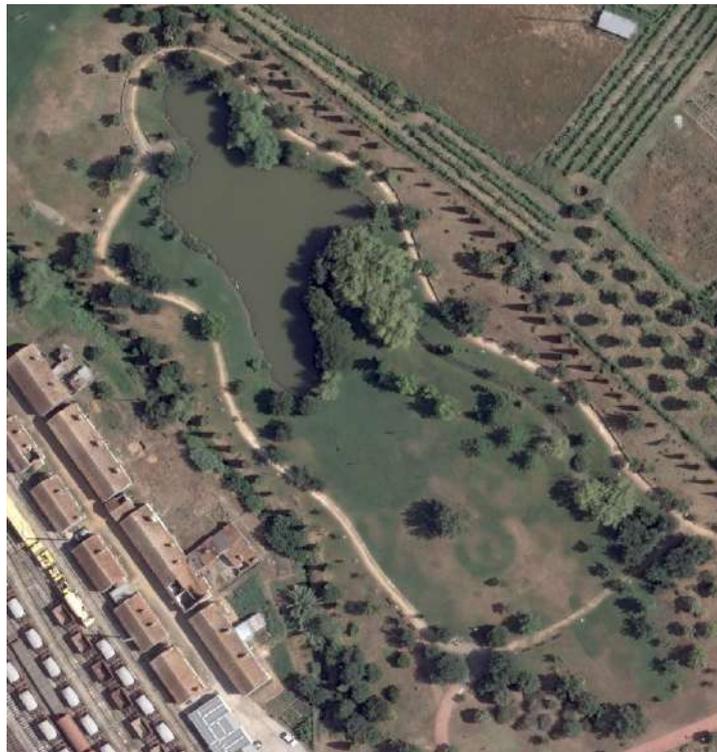
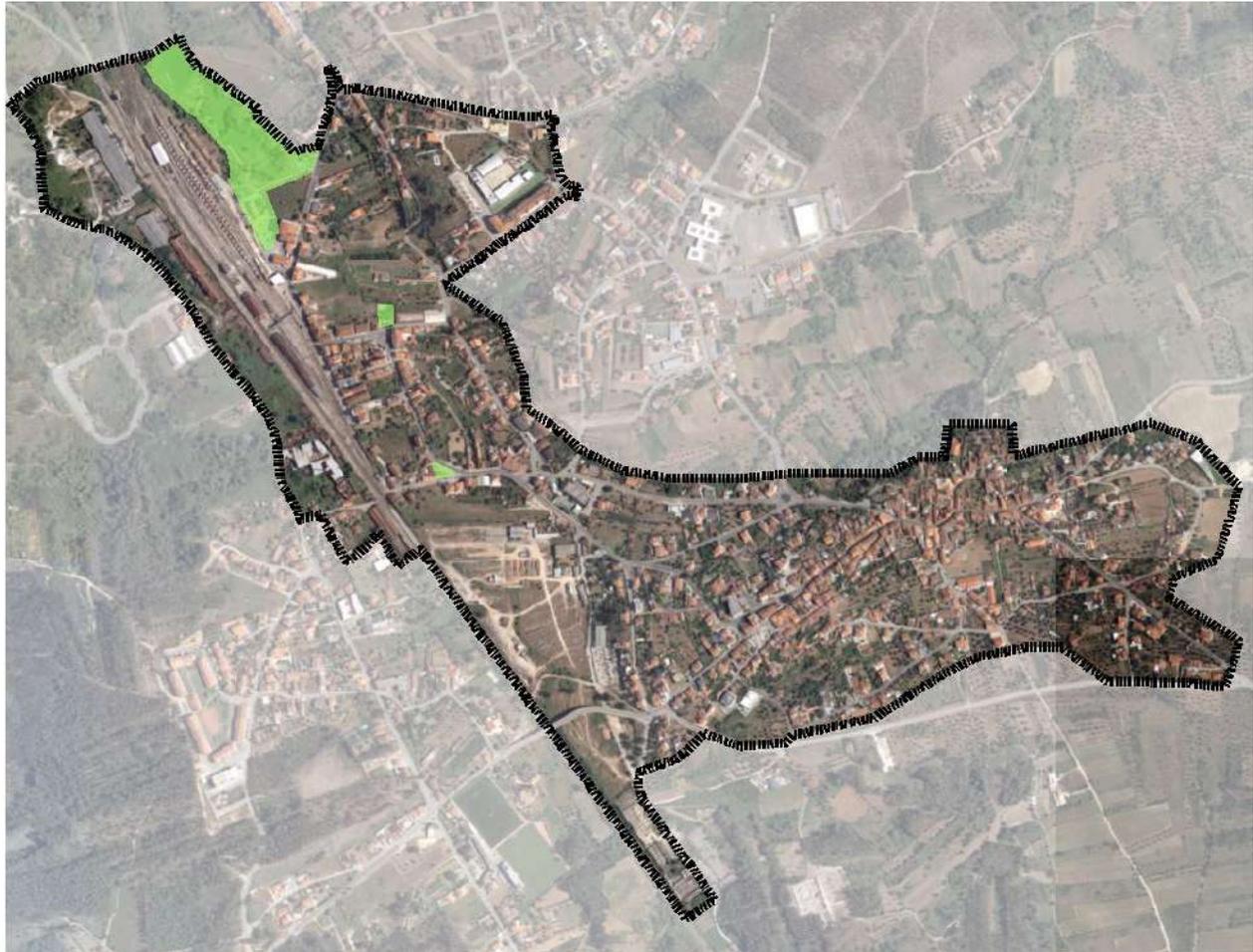


Figura 16 – Pormenor do Parque Verde da Pampilhosa [vista aérea]

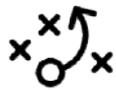


ARU da Pampilhosa



Espaços Verdes

Figura 17 – **Espaços verdes** na Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa



## 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 da Pampilhosa 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 policêntrico da vila. É por esta via que se poderá conformar uma verdadeira hierarquia das centralidades, garantia de uma organização mais eficiente das redes de equipamentos, acessibilidades e mobilidade e de uma distribuição territorial mais racional do investimento.

Tendências a Inverter [Desafios]	Oportunidades
Perda de importância do caminho-de-ferro como meio de transporte de mercadorias	Localização privilegiada para implementação de plataforma logística de nível regional decorrente da excelente localização e articulação com as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias
Território com povoamento disperso	Núcleo original que mantém as características arquitetónicas e histórico-sociais associadas
Decréscimo população residente	Investimento público em equipamentos, serviços e espaços verdes
Edificado devoluto e/ou em mau estado de conservação [zonas industriais abandonadas]	Singularidade patrimonial com potencial de valorização turística e cultural
Zonas históricas degradadas	Política nacional de reabilitação urbana [apoios, benefícios e financiamentos] e investimento público
Fraco envolvimento e participação da população no processo de desenvolvimento local	Potencial de valorização da História, Vocação e Identidade da Pampilhosa
Dificuldade do contexto económico-financeiro para a atração de mais e melhor investimento e empresas	Historial produtivo, produtos endógenos e recursos naturais
Comércio com baixo nível diversificação	Crescimento do turismo na zona centro superior à média nacional

Falta de estrutura organizativa local com capacidade de mobilização do potencial local endógeno	Política pública de apoio ao empreendedorismo e criação de emprego
---	--

Figura 18 – 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, Atractividade e Identidade] que se materializam em **seis Objectivos Estratégicos**. Eixos e Objectivos Estratégicos articulam-se e diluem-se, complementam-se mesmo, na procura da concretização da **ambição assumida**: Tornar o centro antigo da PAMPILHOSA mais atractivo, 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 colectiva das suas gentes.

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

	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. Afirmer e desenvolver o setor do turismo

Figura 19 – Objectivos 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.

O território delimitado na ARU da Pampilhosa inclui dois momentos urbanos: Pampilhosa Alta e Pampilhosa Estação. Apesar da sua génese temporal distinta, estamos perante duas realidades complementares, nomeadamente através da combinação e potenciação das suas vocações – será, assim, entendido este território como o espaço de centralidade da vila.

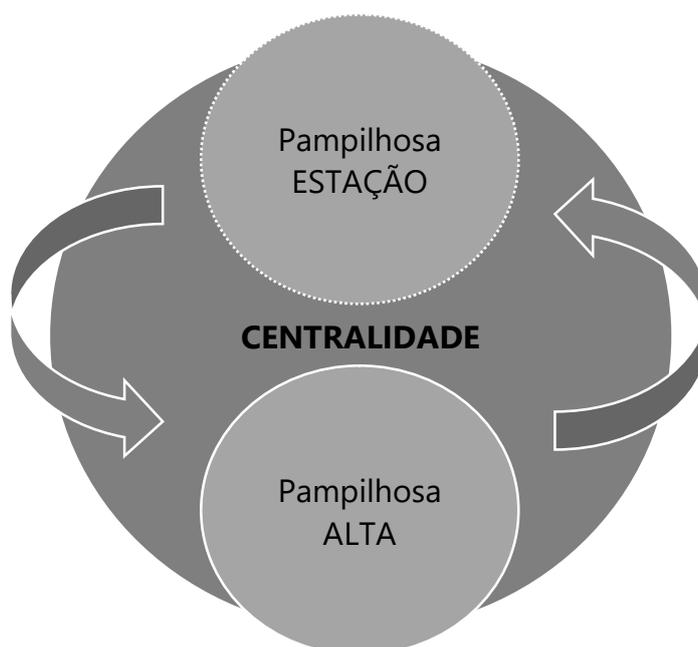


Figura 20 – Polaridades convergentes da ARU da Pampilhosa

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 da Pampilhosa 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 21 – Bairro ferroviário

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 caminho-de-ferro; uma valorização ambiental baseada nas linhas de água na reconversão paisagística da zonas industriais abandonadas; 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 turísticas do concelho; uma oferta cultural que envolve a população e reforça a pertença e orgulho na herança pampilhosense.

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 [invertendo a tendência de perda demográfica] e novos investidores [criação de emprego e renovação do comércio e serviços].



Figura 22 – Estabelecimento comercial na Pampilhosa 'GAZCIDLA' [anos 60]

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 23 – Imagem do projeto para o novo Mercado da Pampilhosa

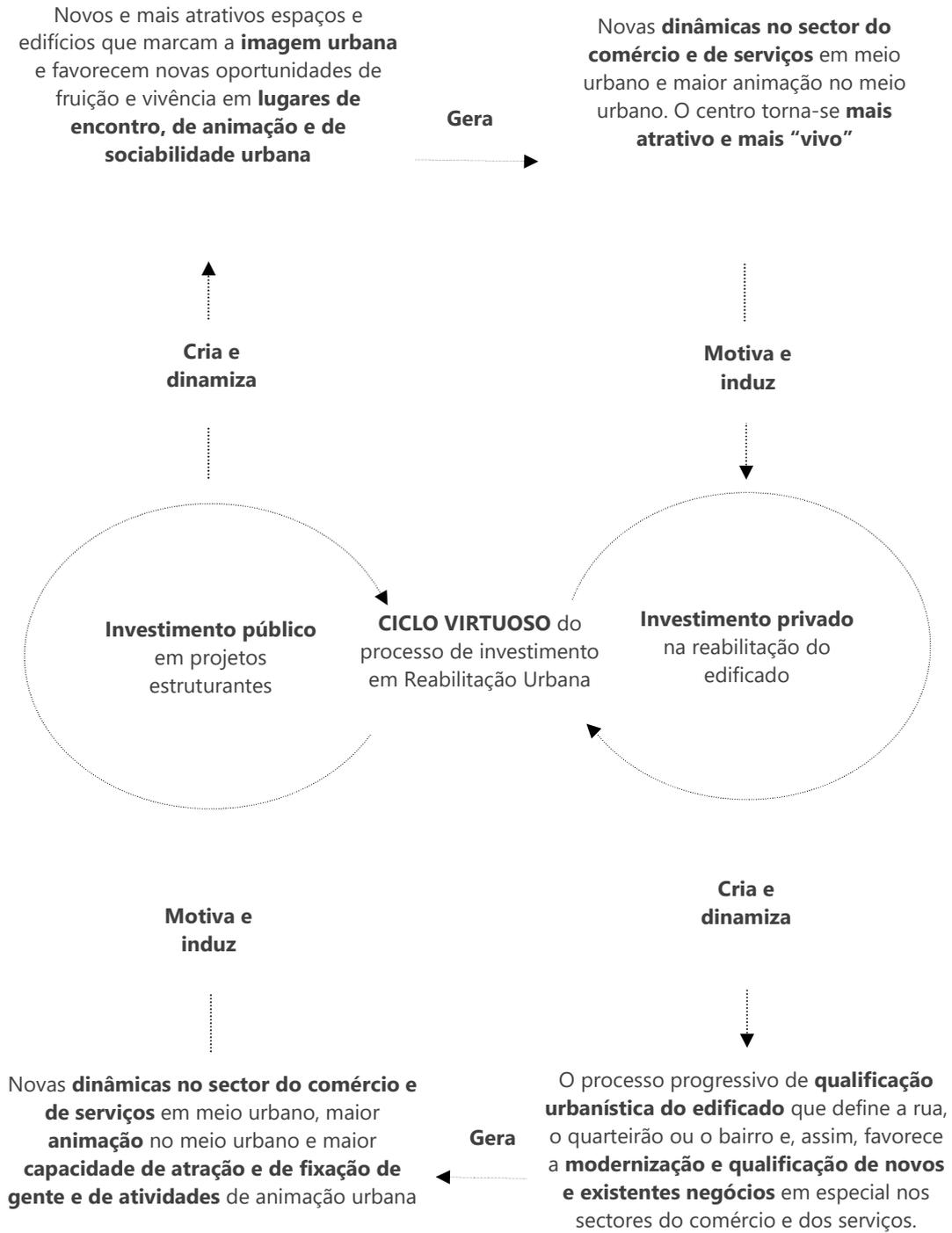


Figura 24 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

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 [por exemplo, o património industrial da Pampilhosa Estação], 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.



Figura 25 – Estação da Pampilhosa [postal do início do século XX]

Este objetivo tem que ver, essencialmente, com a necessidade de confrontar os cidadãos da Pampilhosa 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.

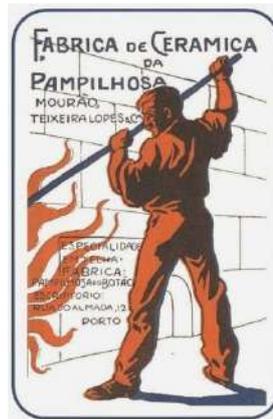


Figura 26 – Publicidade de 1907

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.

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.

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.

## 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.

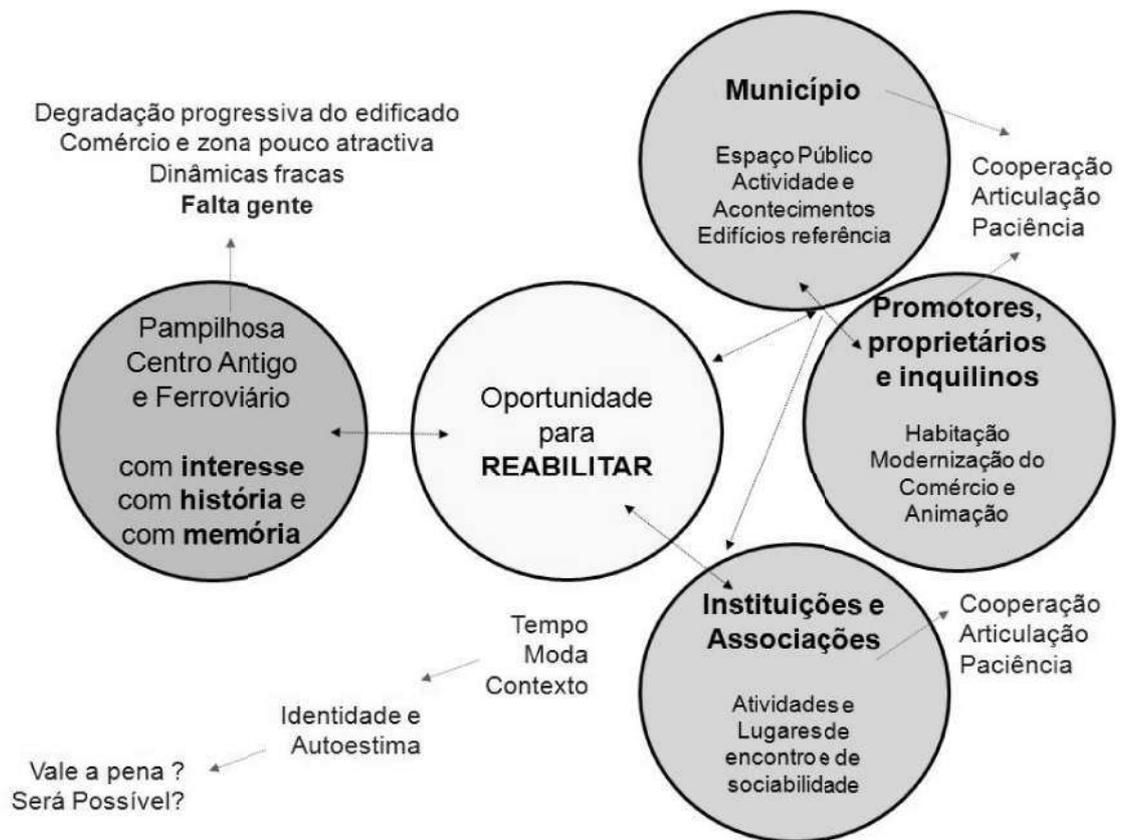


Figura 27 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização da ARU da Pampilhosa 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 a Vila da Pampilhosa enquanto centro antigo e ferroviário de excelência. Ao longo das últimas décadas tem-se registado avanços e recuos nesse processo de mudança e de afirmação da Vila da Pampilhosa enquanto polo ferroviário, fruto da localização privilegiada para implementação de uma plataforma logística de nível

regional decorrente da excelente localização e articulação com as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias.

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”. A Pampilhosa 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 factores, uns mais objectivos 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 instalados;
- d) A existência e a diversidade de sítios e de actividades 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 percepção coletiva fortemente enraizada de que viver ou visitar a Pampilhosa é bom e é agradável.

O contexto actual 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 da Pampilhosa. 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 da envolvente à Estação de Caminho de Ferro da Pampilhosa 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 actividades dos promotores quer no domínio de intervenção dos proprietários. Se essa dinâmica ocorrer e acontecer, aos poucos, a imagem e a perceção da Pampilhosa, enquanto centro antigo e ferroviário qualificado e atrativo, vai certa progressivamente, afirmar-se, atraindo mais gente, mais investimento e dinamizando e modernizando o comércio e os serviços.

### **3\_ Objetivos Estratégicos**

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

Os processos de transformação urbanística que a vila da Pampilhosa sofreu ao longo dos anos, resultantes da construção da infraestrutura ferroviária e do conseqüente potencial locativo [para indústria e serviços de apoio] alteraram de forma decisiva a sua estrutura e forma urbana, até então caracterizada por um povoamento concentrado [Alta e Canedo]. Contudo, se numa primeira fase, esses fatores contribuíram para o desenvolvimento do aglomerado, até então fortemente apoiado na agricultura, a crise que, de uma forma geral, atingiu o setor industrial e os serviços complementares ao caminho-de-ferro, conduziu a um crescimento urbano de polaridades dispersas.

Desta forma, o crescimento da Pampilhosa descentralizou o centro tradicional, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro tradicional não deixou de ser identificado como o centro da vila, mantendo o seu papel simbólico [imagem social coletiva da Pampilhosa], assim como não deixou de constituir um polo multifuncional. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer algum poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica que ainda vai persistindo.



Figura 28 – Restaurante da Pampilhosa [postal de meados do século XX]

É fundamental assumir esta centralidade como um polo multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. 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 29 – ‘Chalet Suíço’ [postal do início do século XX] – Edifício oitocentista a reabilitar como equipamento cultural

Neste âmbito, a reabilitação do centro urbano da Pampilhosa 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.

O objetivo proposto de promoção da multifuncionalidade pretende assim, valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos [habitação, comércio, turismo, cultura e recreio].



Figura 30 – Rua da República [fotografia de meados do século XX]

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

Os tecidos urbanos mais antigos do centro da Pampilhosa possuem características muito particulares, marcadas na sua maioria pela sinuosidade dos espaços públicos. Apoiados em arruamentos estreitos onde, muitas vezes, não é possível a circulação automóvel, os espaços construídos foram-se implantando de forma orgânica, rentabilizando o terreno disponível.

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 31 –Fonte do Garoto [fotografia de início do século XX]

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o espaço público do centro da Pampilhosa que permita 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 Continuidade Ecológica**

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

A estratégia de intervenção proposta pretende dar continuidade ao processo despoletado pelo Parque Verde da Pampilhosa, 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 32 – Parque Verde da Pampilhosa

A criação de um contínuo verde, apostando na ligação da estrutura ecológica principal concelhia, através da criação e requalificação de espaços verdes urbanos existentes ao longo da área ribeirinha [incorporando esta no desenho do espaço urbano], constitui, assim, uma prioridade. De forma integrada, prevê-se, também, que a reabilitação e criação de um conjunto selecionado de espaços verdes urbanos [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 Objetivo Estratégico 4 | Reforçar e Promover as Conexões e a Mobilidade para Todos**

Localizando-se na confluência da Linha da Beira Alta, Ramal da figueira da Foz e Linha do Norte, na proximidade do IC2, da A1 [nó da Mealhada] e do IP3 [nó de Souselas], a Pampilhosa apresenta um quadro locativo que constitui uma vantagem competitiva significativa e cujo aproveitamento deverá constituir um dos objetivos estratégicos para a reabilitação urbana do seu centro.



Figura 33 – Comboio na zona Pampilhosa Estação

O reforço das conexões do centro da Pampilhosa 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 [Interface modal/centro logístico], associado a um projeto de reestruturação do sistema viário apresenta-se como fundamental dentro desta estratégia.

Na escala interna, é fundamental atenuar o efeito de barreira pela presença das linhas de caminho-de-ferro através de uma rede de percursos e atravessamentos, melhorar as acessibilidades aos principais eixos supralocais e redefinir os perfis viários para adequação aos volumes tráfego.

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 sua clara hierarquização [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 da Pampilhosa. 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.

### **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 da Pampilhosa 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 34 –Bairro de Santa Marcelina

Apesar da riqueza edificada do centro urbano da Pampilhosa, o processo de reestruturação económica, social e territorial, teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e consequentemente, ao nível paisagístico. O forte despovoamento daquela área, devido ao declínio da atividade industrial [e do comércio e serviços associados] e consequente contração de população, originou a decadência física do seu edificado pela falta de conservação e degradação das suas estruturas. 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 35 –Antiga Fábrica das Devesas

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 da Pampilhosa, 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 da Pampilhosa., 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa 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 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 36 – Casa Quinhentista – Museu Etnográfico da Pampilhosa

Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local [em particular 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'.

<b>Ação 01_ Reabilitação do 'Chalet Suisso'</b>	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Pampilhosa
Objetivos específicos	Requalificação de edifício histórico para equipamento de cariz cultural.
Investimento	725.000,00€
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Em obra

<b>AÇÃO 02_</b> Reabilitação do Mercado da Pampilhosa		
Promotor	Município da Mealhada	
Área de intervenção	ARU Pampilhosa	
Objetivos específicos	Reabilitação do mercado Municipal da Pampilhosa de forma a corresponder aos atuais parâmetros de higiene, salubridade e funcionalidade. A proposta de reabilitação teve em conta a fachada original do projeto do mercado, tentando recuperar a imagem original nas zonas a manter, ao mesmo tempo que nas zonas a edificar de novo ou a intervir mais profundamente se faça de forma a criar harmonia entre as partes e coerência com a envolvente.	
Investimento	952.500,00€	
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários	
Calendarização	2018-2019	
Maturidade	Em obra	

<p><b>AÇÃO 03</b>_Reabilitação do Cineteatro da Pampilhosa</p>		
<p>Promotor</p>	<p>Grémio de Instrução e Recreio [GIR]</p>	
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU Pampilhosa</p>	
<p>Objetivos específicos</p>	<p>O Cineteatro da Pampilhosa é um edifício de enorme valor histórico, que data de 1906, sendo uma das primeiras salas de espetáculos do país. E foi ponto de passagem de grandes companhias de teatro até meados da década de 80 do século XX, quando fechou portas. A reabilitação deste espaço pretende, sobretudo, recuperar uma das casas mais importantes do circuito cultural da região, devolver alma, movimento e animação ao espaço e também devolvê-lo aos cidadãos.</p>	
<p>Investimento</p>	<p>560.000,00€</p>	
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Grémio de Instrução e Recreio [GIR]  Orçamento da CM Mealhada (cofinanciamento)  Fundos comunitários</p>	
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>	
<p>Maturidade</p>	<p>Em obra</p>	

<p><b>AÇÃO 04A_</b> Requalificação de vazios urbanos - área industrial abandonada da Fábrica das Devesas [Bolsa de estacionamento]</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Mealhada</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU Pampilhosa</p>
<p>Objetivos específicos (PAMUS)</p>	<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 estacionamento, promova o estacionamento em localizações periféricas, facilite o acesso 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 preços reduzidos 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>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2025</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

<p><b>AÇÃO 04B</b>_ Requalificação de vazio urbano - área industrial abandonada da Fábrica das Devesas [Contenção de fachadas]</p>		
<p>Promotor</p>	<p>Município da Mealhada</p>	
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU Pampilhosa</p>	
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Contenção tratamento das fachadas da antiga Fábrica das Devesas, permitindo afirmar a imagem urbana associada à memória e identidade sociocultural da Pampilhosa.</p>	
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>	
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários</p>	
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2025</p>	
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>	

<p><b>AÇÃO 05_</b> Atravessamento aéreo da linha de caminho-de-ferro</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Infraestruturas de Portugal (em parceria com CM Mealhada)</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU Pampilhosa</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A Infraestruturas de Portugal prevê renovação das linhas da Estação da Pampilhosa, permitindo a circulação, cruzamento e resguardo de comboios maiores, a instalação de sinalização eletrónica e telecomunicações e a remodelação da Estação, incluindo o alteamento e prolongamento de plataformas, a instalação de iluminação, a construção de abrigos de passageiros e ainda a supressão de atravessamentos.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Infraestruturas de Portugal</p>
<p>Calendarização</p>	<p>Sem previsão</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Projeto de Execução</p>

<p><b>AÇÃO 06A_</b> Requalificação Urbanística da Pampilhosa: FASE1</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Mealhada</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU Pampilhosa</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Valorização da centralidade e de uma paisagem qualificada, através da requalificação urbanísticas dos principais eixos viários.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rua da República (em parte);</li> <li>- Rua Abel da Silva Lindo;</li> <li>- Rua da Estação (incluindo o seu prolongamento);</li> <li>- Rua Joaquim da Cruz;</li> <li>- Rua do Mercado (em parte);</li> <li>- Bolsa de Estacionamento (PAMUS)</li> </ul>
<p>Investimento</p>	<p>2.400.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2021</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Anteprojecto</p>

<b>AÇÃO 06B_</b> Requalificação Urbanística da Pampilhosa: FASE2	
Promotor	Município da Mealhada
Área de intervenção	ARU Pampilhosa
Objetivos específicos	Valorização da centralidade e de uma paisagem qualificada, através da requalificação urbanísticas dos principais eixos viários. <ul style="list-style-type: none"><li>- Rua da República (restante);</li><li>- Rua dos Bombeiros Voluntários;</li><li>- Rua do Mercado (restante);</li><li>- Rua Mário da Silva Henriques</li></ul>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Mealhada Fundos comunitários
Calendarização	2018-2025
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>Ação 07_</b> Programa de Investimento na Recuperação do Património Edificado Concelhio [PIRPEC]</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município da Mealhada</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU Pampilhosa   ARU Mealhada   ARU Luso</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<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>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Mealhada Investimento Privado</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2033</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Em execução</p>

	Ação Estruturante	Eixo Estratégico 1		Eixo Estratégico 2		Eixo Estratégico 3	
		OE1	OE2	OE3	OE4	OE5	OE6
ARU Pampilhosa	AÇÃO 01	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 02	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
	AÇÃO 03	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 04A	Significativo	Significativo	Pouco significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
	AÇÃO 04B	Pouco significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 05	Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
	AÇÃO 06A	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	AÇÃO 06B	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	AÇÃO 07	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Muito Significativo	Significativo

Figura 37 – Ações Estruturantes [contribuição para os objetivos estratégicos]

AÇÃO	1	2	3	4B	4A	5	6A	6B	7
1									
2									
3									
4B									
4A									
5									
6A									
6B									
7									

Figura 38 – Ações Estruturantes [complementaridade e interdependência]

Ação Estruturante	Investimento	Prazo execução [1-15anos]											
AÇÃO 01	725.000,00€												
AÇÃO 02	952.500,00€												
AÇÃO 03	560.000,00€												
AÇÃO 04A	Sem estimativa												
AÇÃO 04B	Sem estimativa												
AÇÃO 05	Sem estimativa	Sem previsão											
AÇÃO 06A	2.400.000,00€												
AÇÃO 06B	Sem estimativa												
AÇÃO 07	Sem estimativa												
<b>TOTAL</b>	<b>4.637.500,00€</b>												

Figura 39 – Ações Estruturantes [cronograma temporal e financeiro]

## **5\_ Enquadramento e relação com 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 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa 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 da Pampilhosa, 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, de 14 de agosto, mantém o município da Mealhada, na qualidade de entidade gestora da ARU da Pampilhosa, 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];

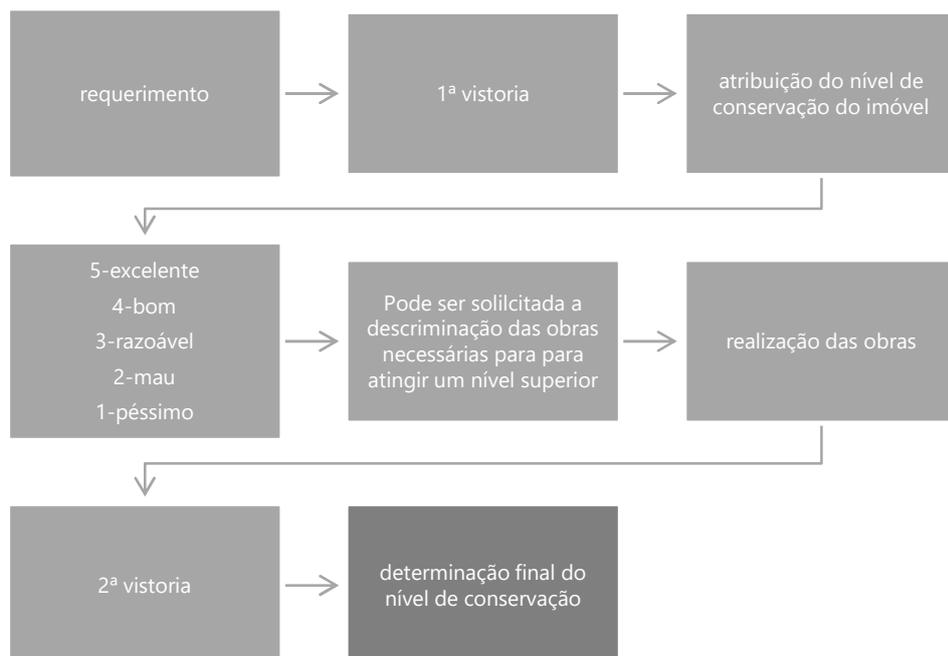


Figura 40 – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

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 Excepcional 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 concorram para fins interdependentes ou complementares.

	Ações estruturantes de Investimento Público	Investimento
ARU	AÇÃO 1_ Reabilitação do 'Chalet Suíço'	725.000,00€
	AÇÃO 2_ Reabilitação do Mercado da Pampilhosa	952.500,00€
	AÇÃO 3_ Reabilitação do Cineteatro da Pampilhosa	560.000,00€
	AÇÃO 4A_ Requalificação de vazio urbano - área industrial abandonada da Fábrica das Devesas [Bolsa de estacionamento]	Sem estimativa
	AÇÃO 4B_ Requalificação de vazio urbano - área industrial abandonada da Fábrica das Devesas [Contenção de fachadas]	Sem estimativa
	AÇÃO 5_ Atravessamento aéreo da linha de caminho-de-ferro]	Sem estimativa
	AÇÃO 6A_ Qualificação Urbanística da Pampilhosa: FASE 1	2.400.000,00€
	AÇÃO 6B_ Qualificação Urbanística da Pampilhosa: FASE 2	Sem estimativa
	AÇÃO 7_ Programa de Investimento na Recuperação do Património Edificado Concelhio [PIRPEC]	Sem estimativa
		<b>4.637.500,00 €</b>

Figura 41 – 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.

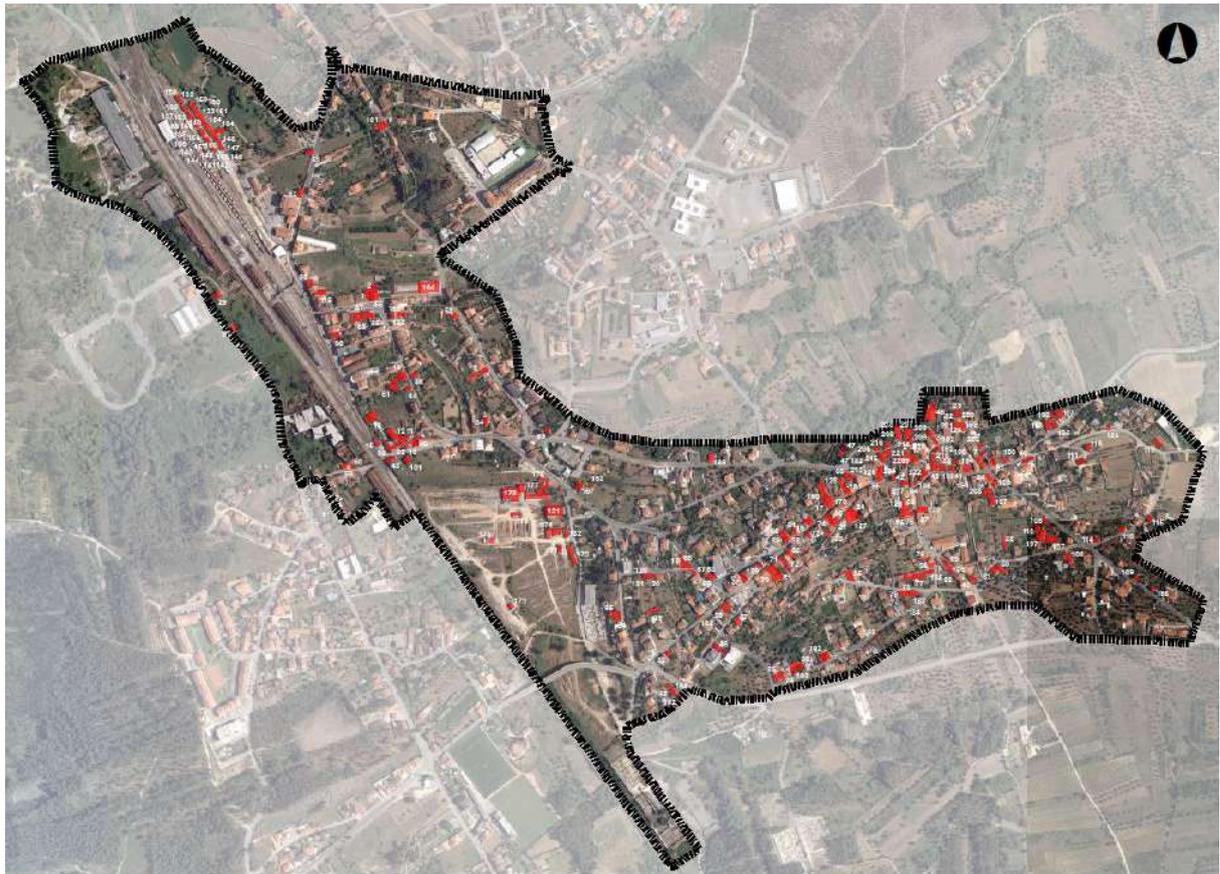
No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, procedeu-se à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção, associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta 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] / m <sup>2</sup>
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 colocam 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 42 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m<sup>2</sup> 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.



ARU da Pampilhosa



Edifício privado em mau estado de conservação

Figura 43 – Identificação do edifício privado em estado de conservação 'MAU'

ID [nº]	Estado de conservação	Área [m <sup>2</sup> ]	Investimento [€]				
1	Mau	76,91	38455,59	116	Mau	153,64	76822,25
2	Mau	215,39	107696,61	117	Mau	155,93	77964,33
3	Mau	102,43	51215,91	118	Mau	293,93	146966,98
4	Mau	38,05	19022,61	119	Mau	389,22	194612,48
5	Mau	171,28	85641,63	120	Mau	66,59	33293,42
6	Mau	112,37	56183,27	121	Mau	62,69	31345,28
7	Mau	100,10	50048,85	122	Mau	42,51	21253,06
8	Mau	181,26	90631,87	123	Mau	64,88	32442,39
9	Mau	273,15	136574,88	124	Mau	68,39	34194,60
10	Mau	101,80	50901,66	125	Mau	151,53	75766,57
11	Mau	222,98	111492,49	126	Mau	91,79	45897,02
12	Mau	658,44	329219,32	127	Mau	110,93	55462,76
13	Mau	582,07	291035,52	128	Mau	167,95	83974,20
14	Mau	298,21	149105,28	129	Mau	102,19	51092,92
15	Mau	109,62	54808,88	130	Mau	75,76	37881,68
16	Mau	174,90	87450,25	131	Mau	1054,12	527058,84
17	Mau	230,59	115296,66	132	Mau	121,22	60610,63
18	Mau	100,81	50403,41	133	Mau	68,73	34362,73
19	Mau	354,10	177047,65	134	Mau	144,72	72357,91
20	Mau	92,76	46378,27	135	Mau	57,73	28865,02
21	Mau	176,13	88065,25	136	Mau	54,98	27491,42
22	Mau	82,07	41033,24	137	Mau	49,97	24983,38
23	Mau	370,14	185070,09	138	Mau	53,25	26625,83
24	Mau	78,88	39441,49	139	Mau	48,45	24225,71
25	Mau	209,11	104555,49	140	Mau	43,31	21653,29
26	Mau	115,65	57825,69	141	Mau	44,79	22394,88
27	Mau	365,16	182579,51	142	Mau	38,34	19171,45
28	Mau	322,90	161447,57	143	Mau	43,78	21889,39
28	Mau	138,29	69143,86	144	Mau	39,95	19974,67
30	Mau	111,91	55955,56	145	Mau	47,22	23611,57
31	Mau	202,54	101271,37	146	Mau	45,49	22745,70
32	Mau	198,04	99018,96	147	Mau	63,28	31642,09
33	Mau	246,28	123137,58	148	Mau	78,35	39172,79
34	Mau	199,19	99595,86	149	Mau	63,83	31913,89
35	Mau	327,29	163646,66	150	Mau	58,59	29293,64
36	Mau	34,05	17022,57	151	Mau	58,16	29077,60
37	Mau	152,54	76271,25	152	Mau	66,54	33271,07
38	Mau	99,56	49780,69	153	Mau	70,39	35195,99
39	Mau	80,23	40117,12	154	Mau	72,17	36082,98
40	Mau	151,23	75614,99	155	Mau	49,80	24897,55
41	Mau	156,34	78168,79	156	Mau	45,68	22842,38
42	Mau	138,89	69447,13	157	Mau	49,17	24583,83
43	Mau	118,31	59154,18	158	Mau	63,28	31639,59
44	Mau	84,44	42222,19	159	Mau	76,48	38238,23
45	Mau	842,90	421449,11	160	Mau	16,19	8095,32

46	Mau	373,37	186686,33	161	Mau	231,62	115811,17
47	Mau	213,96	106977,85	162	Mau	45,48	22739,27
48	Mau	275,14	137568,10	163	Mau	74,65	37323,06
49	Mau	194,67	97334,67	164	Mau	60,27	30134,94
50	Mau	43,20	21600,89	165	Mau	172,54	86269,40
51	Mau	92,91	46453,48	166	Mau	103,90	51948,94
52	Mau	293,63	146815,50	167	Mau	293,92	146959,31
53	Mau	100,78	50389,61	168	Mau	42,45	21226,75
54	Mau	197,89	98946,66	169	Mau	132,26	66131,96
55	Mau	338,79	169396,14	170	Mau	268,62	134311,89
56	Mau	267,94	133968,01	170	Mau	158,17	79085,64
57	Mau	330,58	165288,20	172	Mau	58,84	29420,05
58	Mau	458,56	229281,79	173	Mau	82,43	41216,90
59	Mau	298,04	149021,61	174	Mau	372,99	186494,81
60	Mau	649,84	324918,09	175	Mau	80,83	40414,73
61	Mau	418,18	209088,44	176	Mau	753,20	376601,02
62	Mau	77,92	38959,29	177	Mau	523,93	261963,23
63	Mau	224,87	112436,13	178	Mau	84,04	42019,41
64	Mau	99,48	49738,22	179	Mau	316,14	158067,56
65	Mau	153,74	76870,38	180	Mau	327,61	163804,07
66	Mau	169,19	84593,21	181	Mau	236,56	118282,15
67	Mau	76,92	38461,64	182	Mau	72,20	36100,14
68	Mau	90,89	45446,93	183	Mau	336,04	168022,03
69	Mau	183,19	91595,85	184	Mau	36,11	18056,38
70	Mau	585,76	292878,56	185	Mau	91,73	45863,80
71	Mau	244,58	122292,40	186	Mau	87,17	43586,86
72	Mau	182,48	91239,54	187	Mau	122,75	61373,05
73	Mau	155,27	77637,48	188	Mau	34,82	17407,98
74	Mau	122,71	61357,41	189	Mau	115,84	57918,38
75	Mau	162,11	81057,38	190	Mau	57,48	28738,67
76	Mau	161,60	80800,90	191	Mau	78,58	39289,19
77	Mau	365,40	182700,68	192	Mau	119,06	59528,86
78	Mau	90,19	45094,40	193	Mau	61,09	30542,82
79	Mau	83,29	41642,66	194	Mau	85,44	42717,82
80	Mau	361,95	180973,16	195	Mau	179,40	89697,89
81	Mau	83,25	41625,09	196	Mau	62,44	31218,81
82	Mau	275,99	137996,58	197	Mau	347,15	173575,38
83	Mau	41,01	20505,97	198	Mau	52,56	26277,98
84	Mau	113,37	56684,25	199	Mau	78,89	39445,27
85	Mau	136,70	68349,31	200	Mau	36,61	18305,29
86	Mau	175,27	87633,40	201	Mau	194,35	97175,61
87	Mau	115,13	57566,58	202	Mau	172,73	86363,73
88	Mau	206,82	103410,71	203	Mau	167,98	83992,35
89	Mau	147,10	73547,89	204	Mau	105,27	52635,95
90	Mau	143,19	71594,84	205	Mau	55,01	27504,96
91	Mau	102,76	51378,71	206	Mau	86,49	43246,02
92	Mau	135,61	67803,80	207	Mau	274,04	137021,44

93	Mau	120,49	60246,33	208	Mau	271,30	135648,34
94	Mau	102,64	51320,16	209	Mau	109,39	54693,57
95	Mau	131,50	65749,47	210	Mau	68,63	34315,22
96	Mau	64,67	32334,28	211	Mau	155,82	77908,80
97	Mau	95,50	47748,96	212	Mau	44,38	22187,94
98	Mau	39,16	19581,88	213	Mau	60,32	30159,19
99	Mau	85,57	42783,45	214	Mau	46,08	23040,43
100	Mau	210,94	105468,79	215	Mau	158,18	79092,05
101	Mau	221,07	110532,56	216	Mau	114,98	57492,11
102	Mau	328,65	164324,32	217	Mau	119,88	59942,40
103	Mau	207,40	103698,47	218	Mau	44,89	22442,72
104	Mau	729,44	364720,95	219	Mau	89,43	44714,02
105	Mau	321,74	160867,52	220	Mau	75,54	37770,79
106	Mau	82,74	41372,22	221	Mau	194,92	97462,13
107	Mau	355,51	177754,88	222	Mau	136,42	68211,67
108	Mau	218,92	109459,09	<b>TOTAL</b>			<b>18591490,48</b>
109	Mau	50,95	25476,59				
110	Mau	73,70	36848,75				
111	Mau	121,50	60752,05				
112	Mau	137,06	68527,56				
113	Mau	197,04	98521,24				
114	Mau	109,50	54747,68				
115	Mau	155,09	77544,21				

Figura 44 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos 18.591.490,48€.

### **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 18.591.490,48€ para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta, neste momento, para um investimento de 4.637.500,00€ [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] deverá 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 Prioridade de Investimento 6.5 [PI 6.5]

a] 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;

b] 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** [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:

- a] 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];
- b] Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- c] 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 [IHRU]**

#### **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 da Pampilhosa.

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

Figura 45 – Calendarização esquemática do PERU da Pampilhosa

## **5\_ Modelo de Governação**

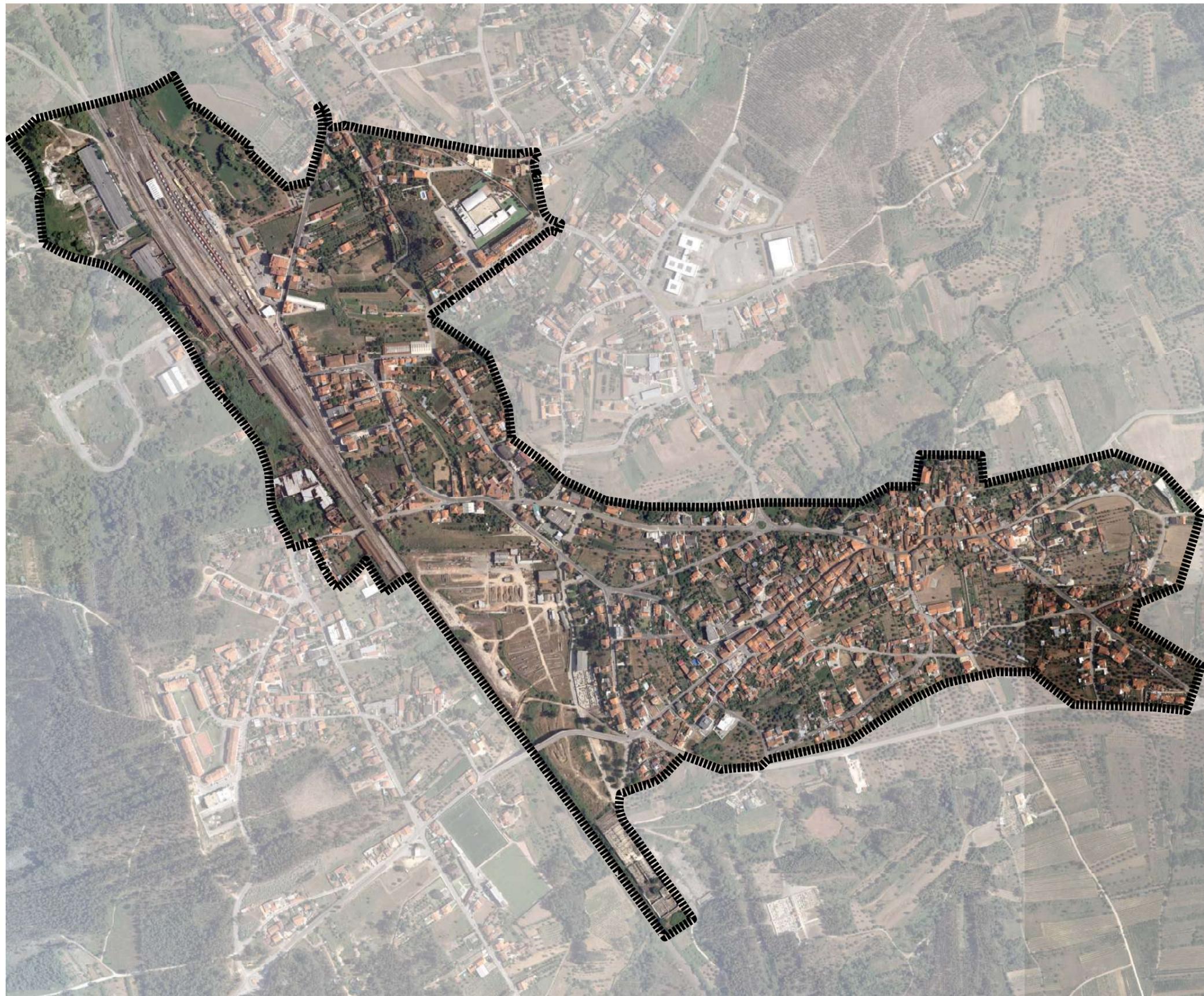
De acordo com o RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma Entidade Gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município. Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município da Mealhada a assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Pampilhosa. 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 da Pampilhosa 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

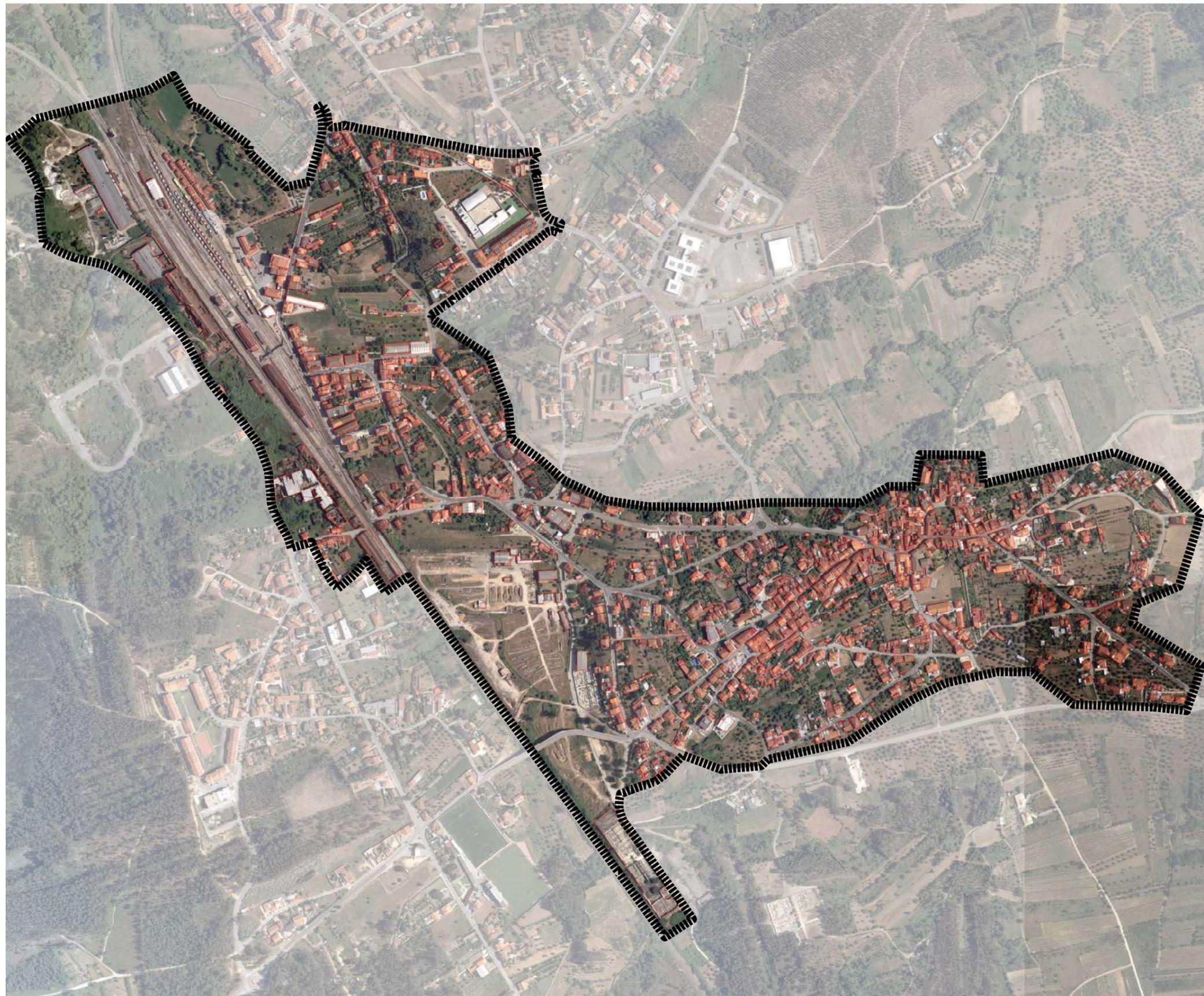


LEGENDA:

 Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000

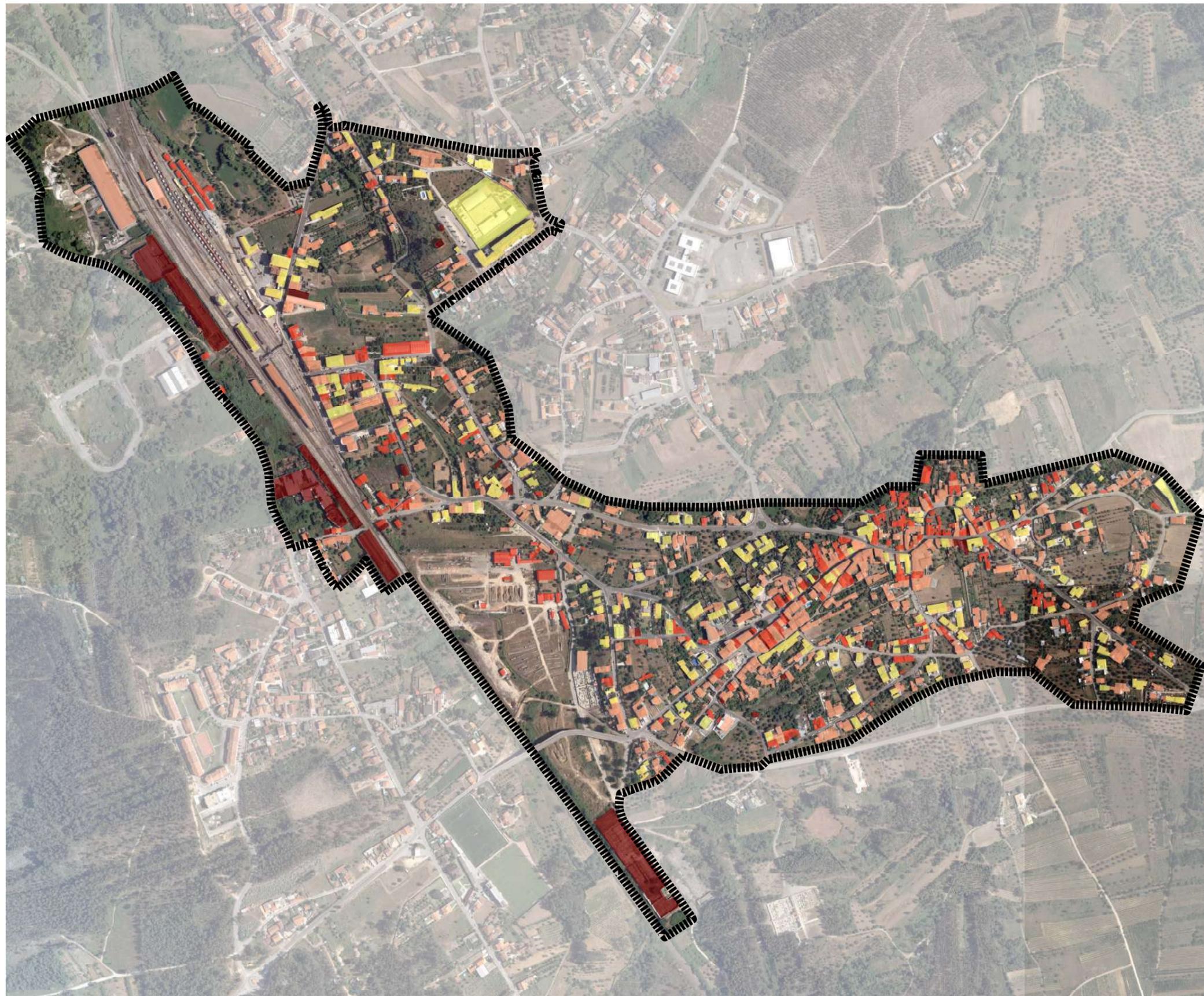


LEGENDA:

-  Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa
-  Edificado

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000



LEGENDA:

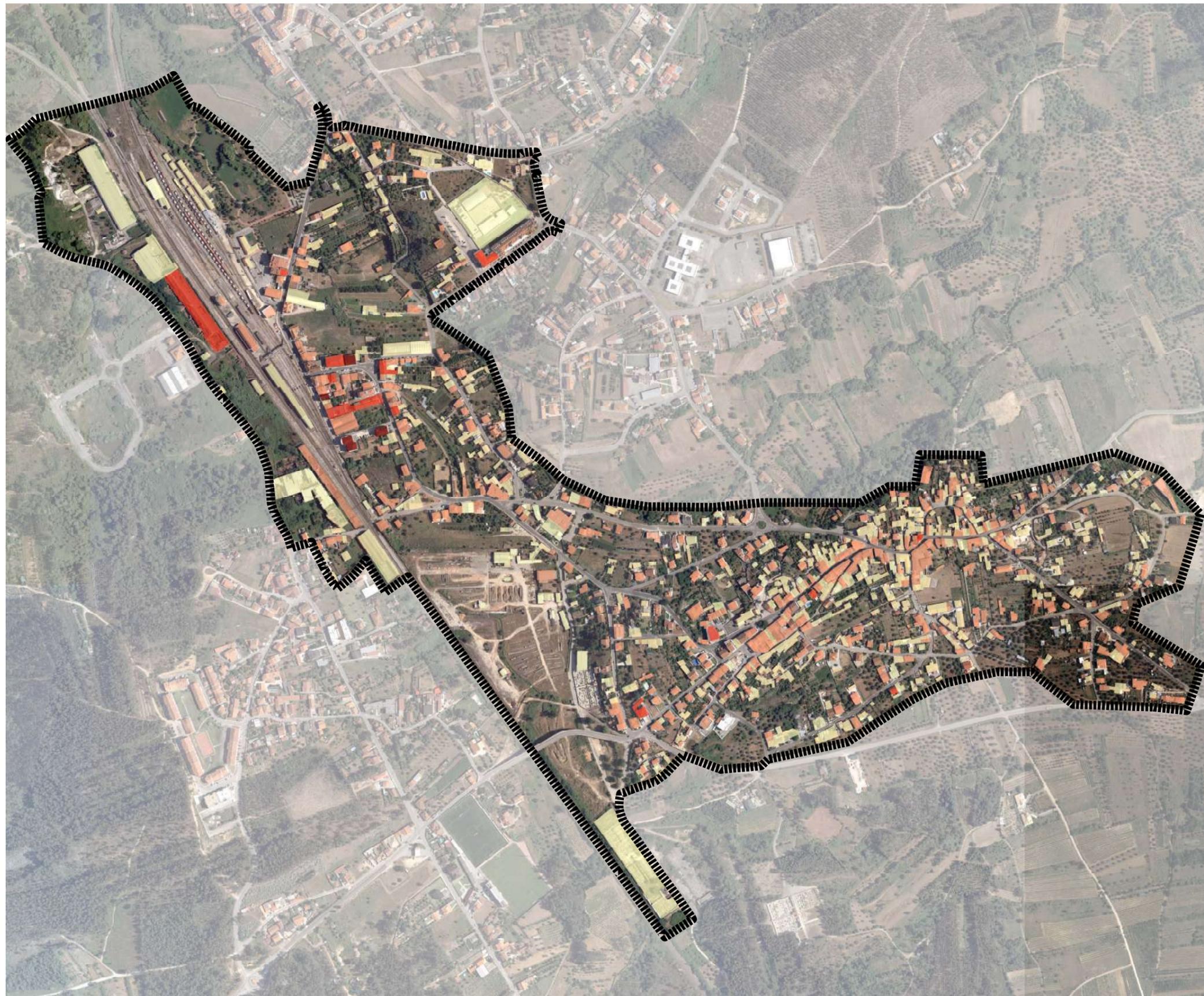
 Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

-  Bom
-  Razoável
-  Mau
-  Ruína

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000



LEGENDA:

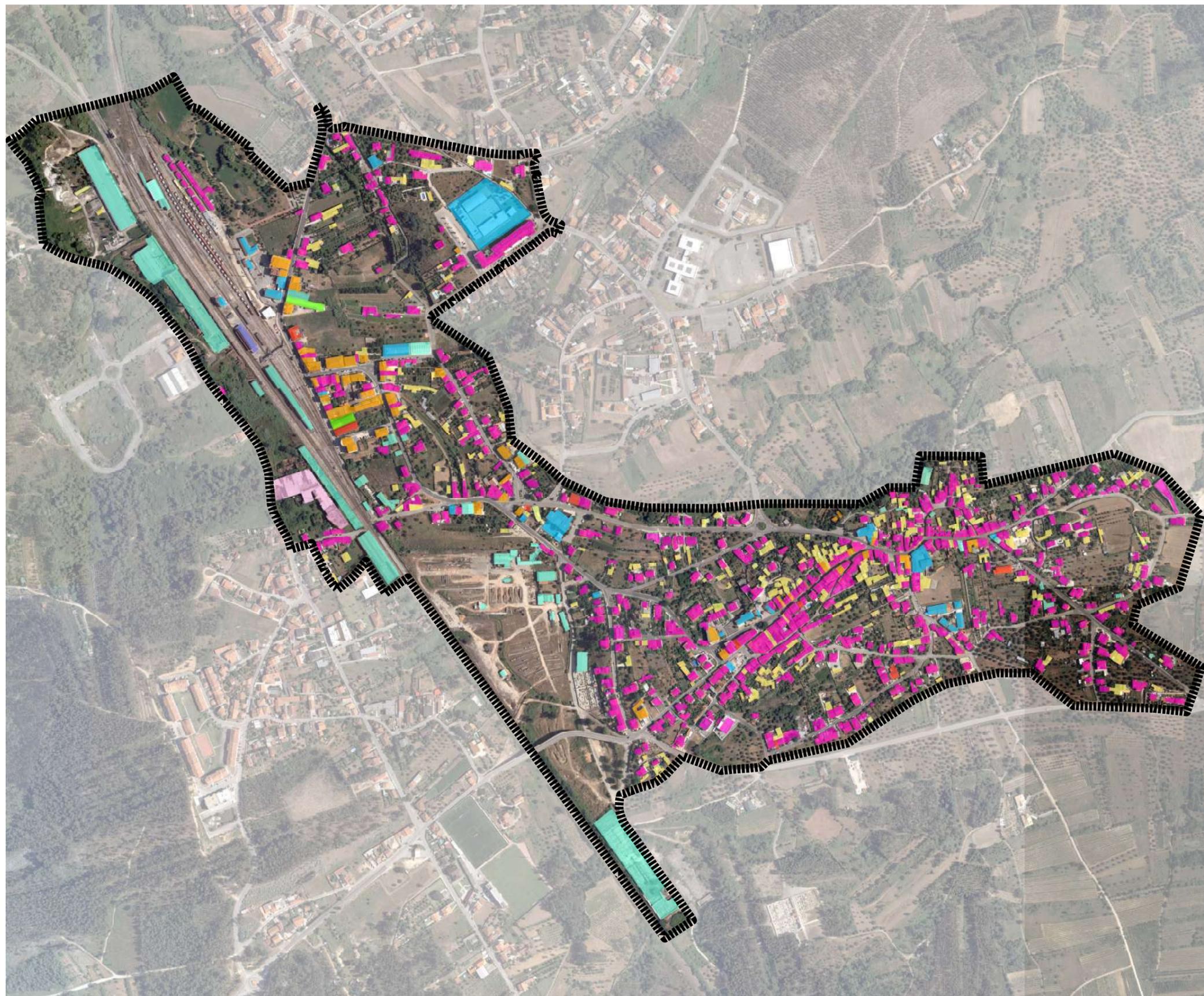
 Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

N.º DE PISOS

-  1
-  2
-  3
-  4 ou mais

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000



LEGENDA:

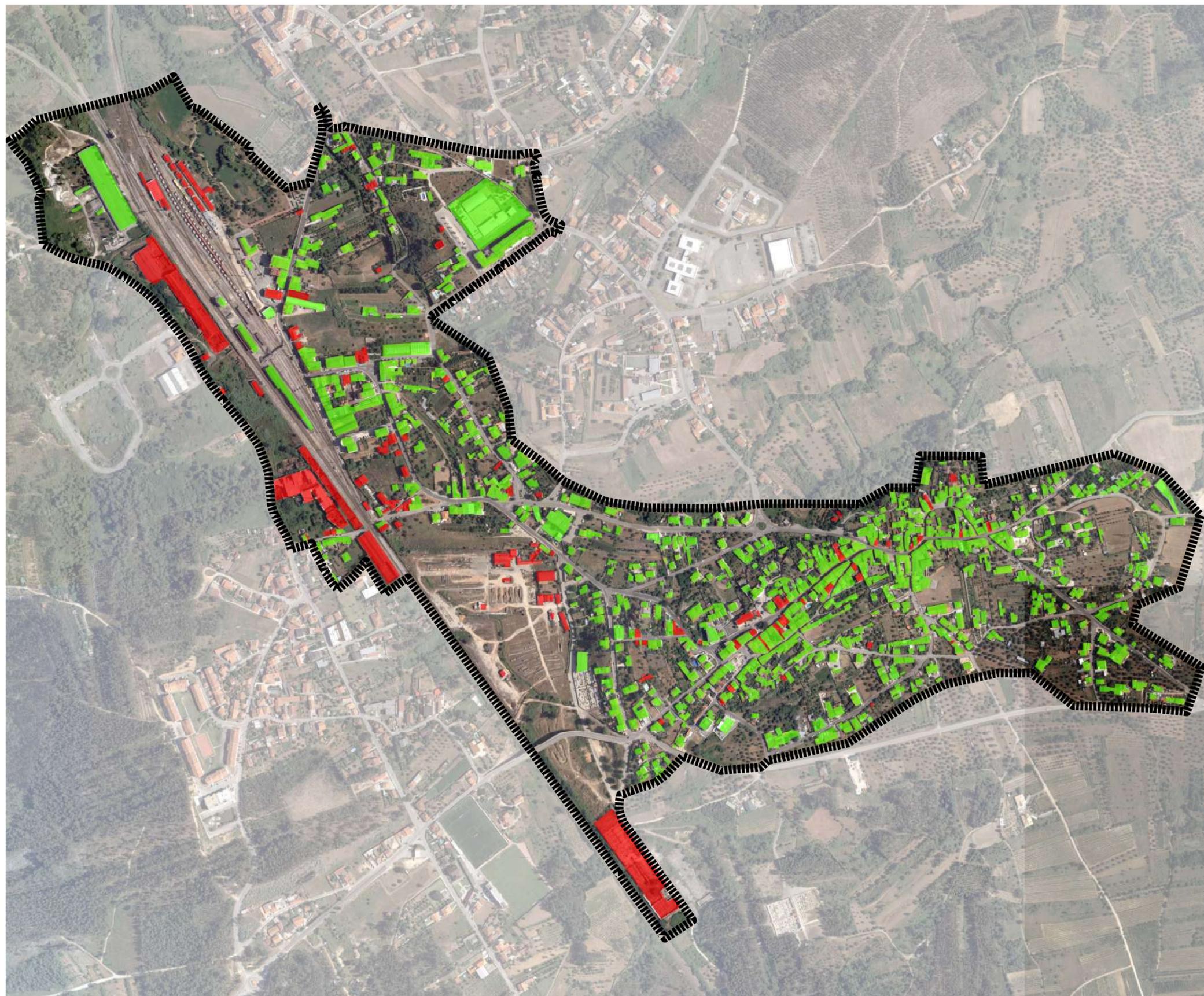
 Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

USOS

-  Edifícios exclusivamente Residenciais
-  Edifícios não exclusivamente Residenciais
-  Comércio
-  Serviço
-  Indústria
-  Equipamento
-  Equipamento e Serviço
-  Armazém
-  Outros
-  Fachada

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000



LEGENDA:

 Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa

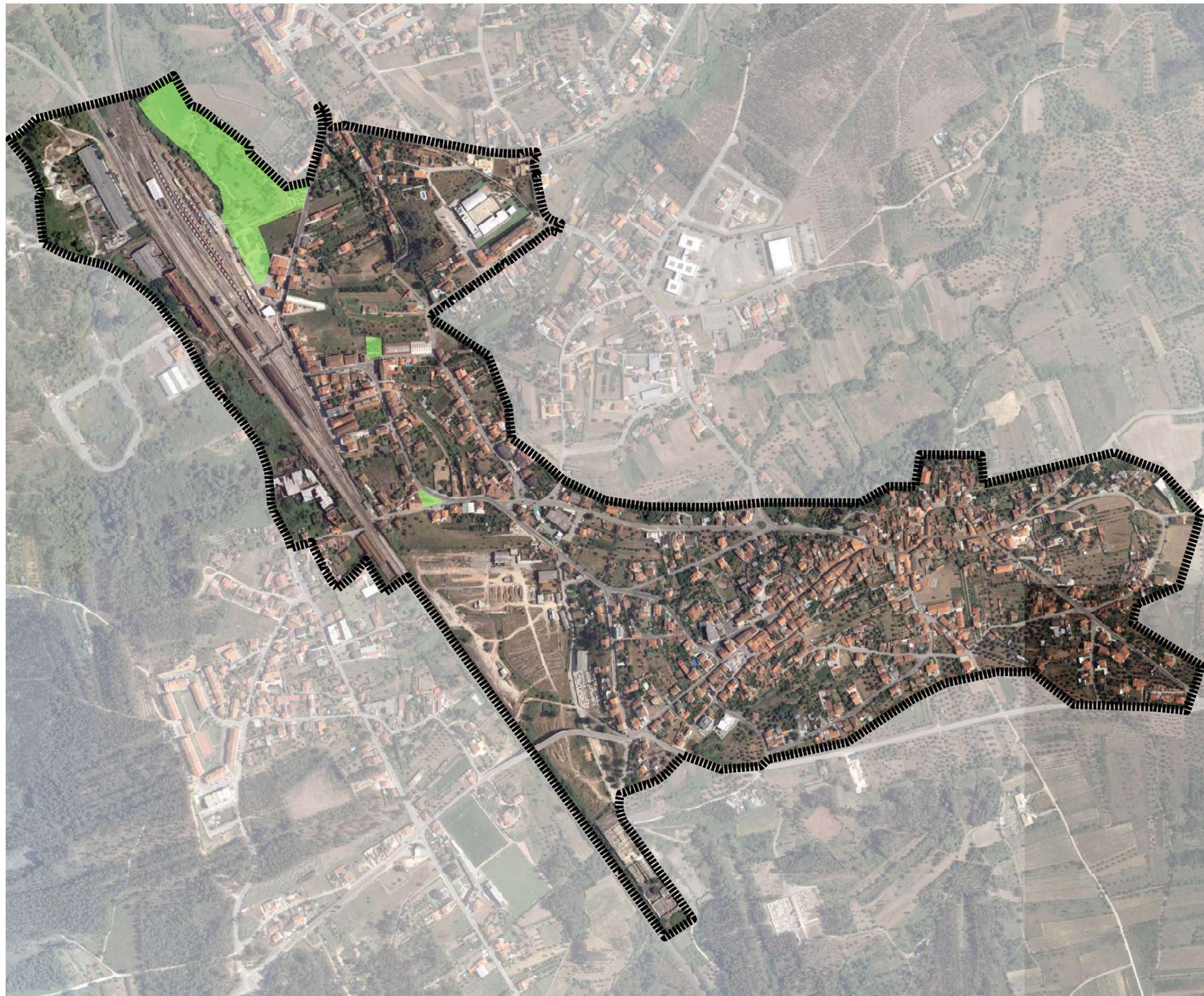
**OCUPAÇÃO**

 Ocupado

 Desocupado

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000

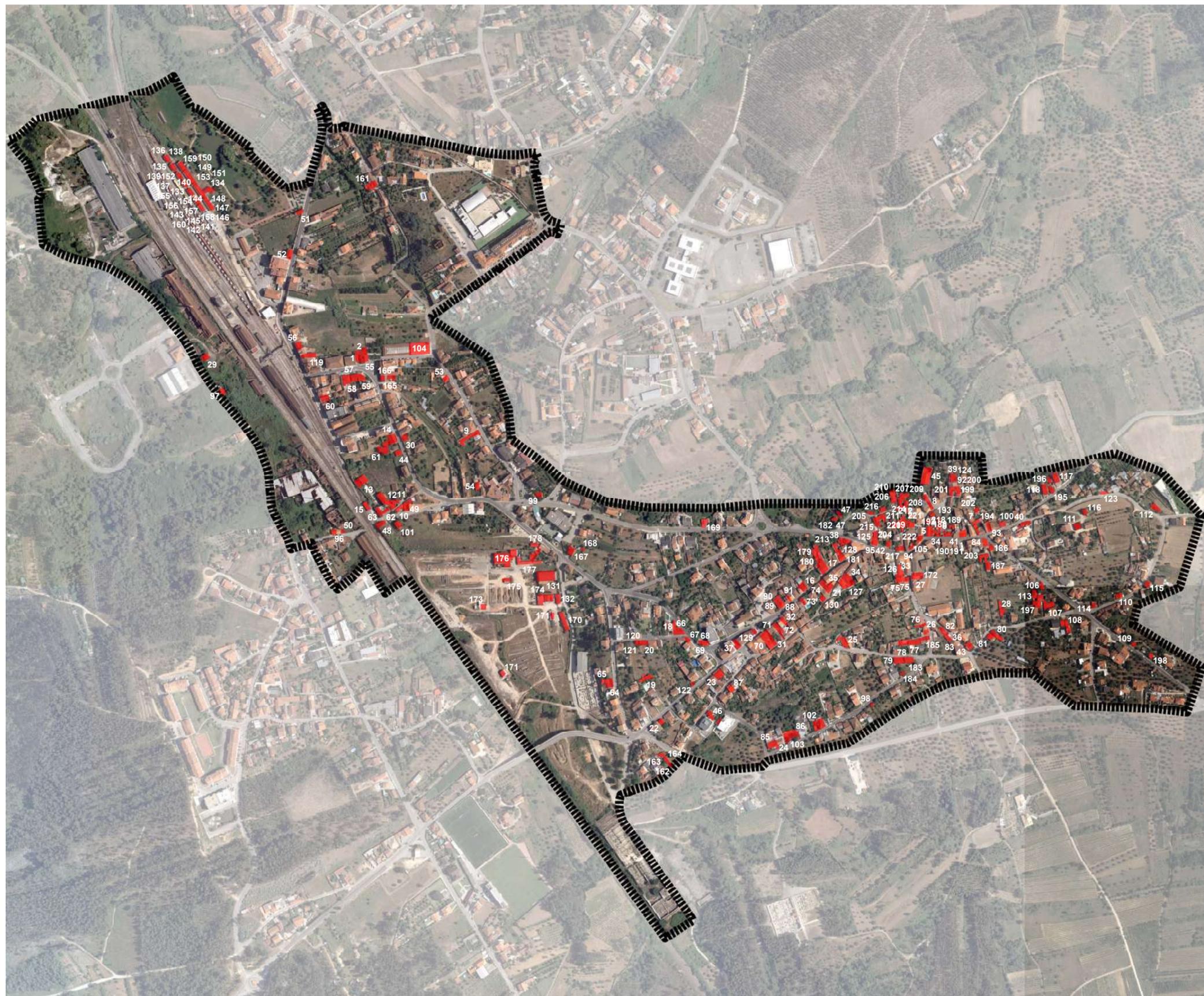


LEGENDA:

-  Área de Reabilitação Urbana da Pampilhosa
-  Espaços Verdes

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000



LEGENDA:

 Área de Reabilitação Urbana da

 Identificação do Edificado privado em mau estado de conservação

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Escala 1:7.000