ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE **CALDAS DA FELGUEIRA**

Relatório 05

PR-04532 | abril 2020

NELAS
MUNICÍPIO DE NELAS

spi

MUNICÍPIO DE

NELAS

Este documento enquadra-se nos trabalhos de **Revisão dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana das ARU de Nelas e de Canas de Senhorim - Urgeiriça e elaboração das Estratégias de Reabilitação Urbana das ARU de Caldas da Felgueira e de Santar-Casal Sancho**, correspondendo ao **Relatório 05. Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Caldas da Felgueira**

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04532 | abril 2020

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AM	Assembleia Municipal
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CENTRO 2020	Programa Operacional da Região Centro (2014-2020)
CM	Câmara Municipal
DGPC	Direção-Geral do Património Cultural
DH	Domínio Hídrico
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
ELH	Estratégia Local de Habitação
EN	Estrada Nacional
ERU	Estratégias de Reabilitação Urbana
IEFP	Instituto do Emprego e Formação Profissional
IFFRU 2020	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
IIM	Imóvel de Interesse Municipal
INE	Instituto Nacional de Estatística
LBGPPSOTU	Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo
NUT	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PIMT - VDL	Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes de Viseu Dão Lafões
PO SEUR	Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
REN	Reserva Ecológica Nacional
REOT	Relatório do Estado do Ordenamento do Território
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RSU	Resíduos Sólidos Urbanos
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 7
2. ARU DE CALDAS DA FELGUEIRA 10
3. DIAGNÓSTICO DA ARU DE CALDAS DA FELGUEIRA 13
3.1 Enquadramento territorial 13
3.2 Análise Demográfica e Socioeconómica 22
3.3 Análise Urbanística da ARU de Caldas da Felgueira 28
3.4 Síntese do diagnóstico 46
4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 48
4.1 Tipo de ORU 48
4.2 Prazo de execução 48
5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 49
5.1 Enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento do Município 49
5.2 Objetivos estratégicos e objetivos específicos 51
5.3 Modelo territorial e prioridades de reabilitação 52
5.4 Modelo de gestão e execução 55
5.5 Quadro de apoios e incentivos 57
5.6 Operacionalização da operação de reabilitação urbana 67
ANEXOS 69

ANEXOS – PEÇAS DESENHADAS

Planta 01 | Delimitação da ARU de Caldas da Felgueira

Planta 02 | Estado de conservação do edificado da ARU de Caldas da Felgueira

Planta 03 | Modelo territorial da ARU de Caldas da Felgueira

ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1. Localização no concelho das ARU delimitadas 7
Figura 2. Relação entre as etapas de trabalho e os relatórios 8
Figura 3. Enquadramento territorial da ARU de Caldas da Felgueira 10
Figura 4. Limites da ARU de Caldas da Felgueira sobre base topográfica 11
Figura 5. Limites da ARU de Caldas da Felgueira sobre ortofotomapa 12
Figura 6. O concelho de Nelas na sub-região Viseu Dão Lafões 13
Figura 7. Rede Viária Regional 15
Figura 8. Sistema Urbano Regional 17
Figura 9. A rede urbana do concelho de Nelas 18
Figura 10. Caldas da Felgueira - Base cartográfica do PDM de 93 (esquerda) e base cartográfica de 2007 20
Figura 11. Aglomerado urbano de Caldas da Felgueira 21
Figura 12. ARU de Caldas da Felgueira e subsecções estatísticas de 2011. 23
Figura 13. População empregada por setor de atividade 27
Figura 14. Número de edifícios da ARU de Caldas da Felgueira segundo a data de construção 29
Figura 15. Variedade no número de pisos na ARU de Caldas da Felgueira 30
Figura 16. Estado de conservação do edificado da ARU de Caldas da Felgueira. 31
Figura 17. Exemplos de edificado em mau e péssimo estado de conservação na ARU . 32
Figura 18. Usos do edificado da ARU de Caldas da Felgueira 34
Figura 19. Património classificado na ARU de Caldas da Felgueira. 35
Figura 20. Imagem (esquerda) e gravura (direita) do edifício original das Termas de Caldas da Felgueira 36
Figura 21. Edifício e Balneário das Termas de Caldas da Felgueira – Situação atual 36
Figura 22. Grande Hotel das Caldas da Felgueira. 37
Figura 23. Equipamentos de utilização coletiva da ARU de Caldas da Felgueira 38
Figura 24. Capela de Nossa Senhora do Bom Sucesso (esquerda) e Capela de N. Senhora de Fátima (direita) 39
Figura 25. Campos de ténis (esquerda) e Campos de mini-golf (direita) 39
Figura 26. Antigo Parque Aquático (esquerda), Instalações sanitárias públicas e antiga Escola de Caldas da Felgueira (direita) 40
Figura 27. Avenida Dr. Aurélio Gonçalves 41
Figura 28. Exemplos da rede viária de acesso local 41
Figura 29. Pincipais espaços públicos e áreas verdes da ARU de Caldas da Felgueira. 42
Figura 30. Jardim junto ao ribeiro da Pantanha 43
Figura 31. Largo junto à Capela de Nossa Senhora de Fátima (esquerda) e praceta junto à avenida Dr. Aurélio Gonçalves (direita) 43

Figura 32. Fonte de 1899 na avenida Dr. Aurélio Gonçalves (esq.) e fonte na rua Emílio Braga (dir.) 44
Figura 33. Condicionantes legais existentes na ARU de Caldas da Felgueira 45
Figura 34. Mercado de Produtos Endógenos – Estudo Prévio..... 50
Figura 41. Modelo territorial para a ARU de Caldas da Felgueira..... 53

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência 24
Tabela 2. População residente, em 2001, 2011 e 2018 24
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011 25
Tabela 4. Estrutura familiar, em 2011 25
Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011..... 26
Tabela 6. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011 26
Tabela 7. Caracterização estatística da ARU – parque edificado e dos alojamentos..... 28
Tabela 8. Parque habitacional, em 2001 e 2011. 29
Tabela 9. Síntese conclusiva do diagnóstico da ARU de Caldas da Felgueira..... 47
Tabela 10. Grau de intervenção e custos médios de investimento 55

1. Introdução

O Município de Nelas, no quadro da estratégia de desenvolvimento local que tem vindo a implementar, elegeu a reabilitação urbana como um dos seus vetores. Para o efeito, definiu e tem vindo a aprofundar uma estratégia própria de reabilitação urbana, assente numa visão integrada de intervenção, focada nos principais aglomerados urbanos do concelho. Este esforço contribuirá, a curto-médio prazo, através de um conjunto de iniciativas concretas, para a valorização e revitalização do território, com tradução na melhoria da qualidade de vida da população, numa imagem urbana mais qualificada e num ambiente urbano com melhores condições habitacionais e urbanísticas, mais vivenciado e reconhecido pela população e apto a responder às necessidades do tecido económico.

Esta estratégia traduziu-se, inicialmente, na formalização de quatro Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), designadamente a ARU de Nelas, de Canas de Senhorim – Urgeiriça, de Santar – Casal Sancho e de Caldas da Felgueira, aprovadas em 2017[1], nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[2].

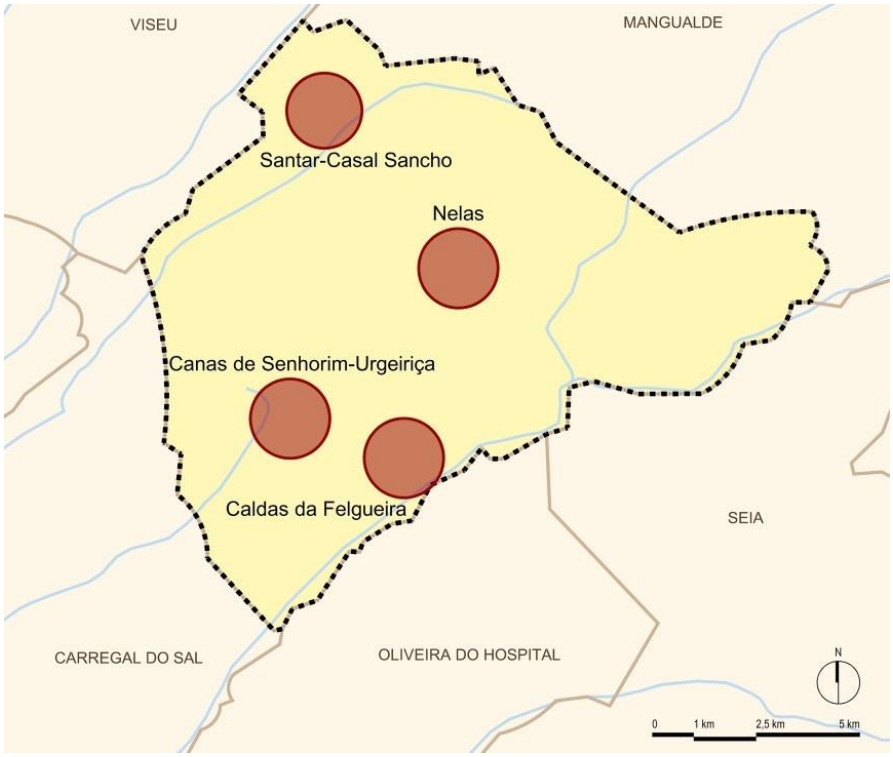

Figura 1. Localização no concelho das ARU delimitadas
Fonte: SPI

[1] Declaração de Retificação n.º 482/2017, publicado no Diário da República n.º 138/2017, Série II, de 19 de julho.

[2] Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

A delimitação destas ARU foi acompanhada, posteriormente, pela definição dos projetos das Operações de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza sistemática[3], das ARU de Nelas e de Canas de Senhorim – Urgeiriça, através da elaboração dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), o instrumento próprio previsto no RJRU para esse efeito. Estes dois últimos documentos encontram-se presentemente em processo de aprovação.

Tendo como referência o trabalho antes identificado, pretende-se prosseguir com uma nova fase de desenvolvimento da estratégia municipal de reabilitação urbana, através da elaboração das Estratégias de Reabilitação Urbana (ERU) para a ARU de Santar – Casal Sancho e para a ARU de Caldas da Felgueira, com vista a aprovação das correspondentes ORU simples[4].

Este trabalho engloba três etapas, conforme o exposto no diagrama seguinte, inserindo-se o presente documento (Relatório 5. ERU da ARU de Caldas da Felgueira) na terceira etapa "Definição das ORU de Santar – Casal Sancho e de Caldas da Felgueira".

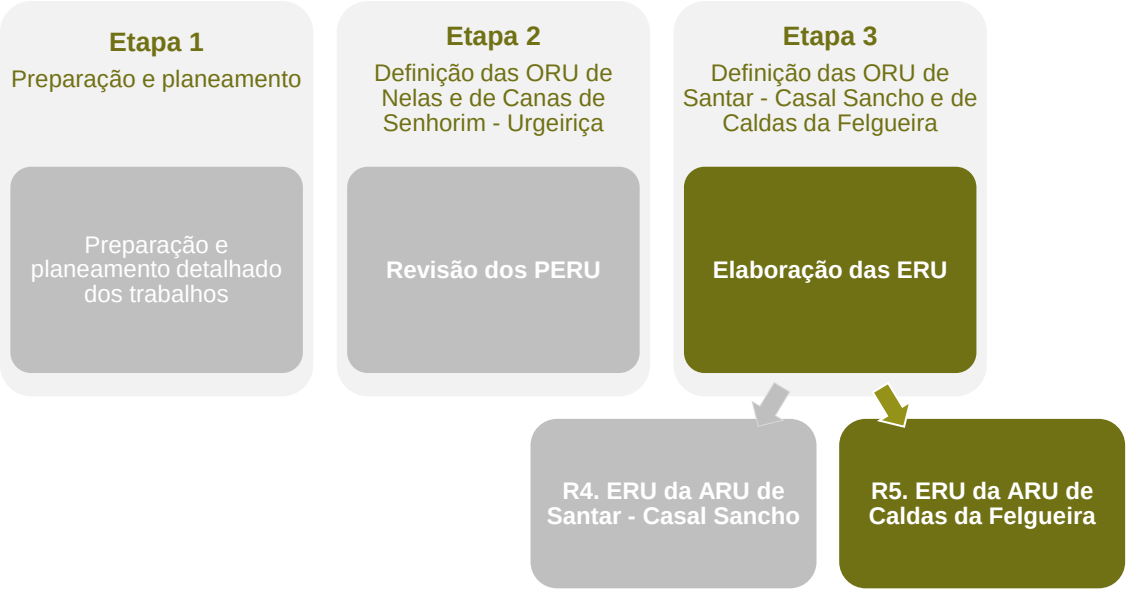

Figura 2. Relação entre as etapas de trabalho e os relatórios

A presente ERU constitui-se como o instrumento próprio previsto no RJRU para a definição da ORU simples que se pretende implementar na ARU de Caldas da Felgueira. Por conseguinte, para além do enquadramento da ARU e de uma caracterização e diagnóstico do território por esta abrangido, incluindo a análise crítica de aspetos positivos e áreas de melhoria, desenvolve

[3] Contempla a requalificação e revitalização do tecido urbano – edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público, espaços verdes, atividades económicas.

[4] Foca-se nas ações de reabilitação do edificado, realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

e fundamenta a estratégia a prosseguir, abordando as matérias previstas no artigo 30.º do RJRU, nomeadamente:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- Estabelecer o prazo de execução da ORU;
- Definir as prioridades e objetivos prosseguir na execução da ORU;
- Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, assim como soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no RJRU.

Em suma, completando o processo iniciado com a delimitação da ARU de Caldas da Felgueira, a elaboração da ERU permite criar o enquadramento legal necessário para a sustentação das intervenções de reabilitação urbana a desenvolver pelos particulares ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis presentes na área de incidência da ORU. Estas intervenções, em articulação com os restantes investimentos e intervenções de reabilitação urbana previstos por parte do Município para a localidade de Caldas da Felgueira, fora do âmbito da presente ORU, permitirão reforçar o papel de Caldas da Felgueira no contexto municipal e regional, tirando partido das suas potencialidades e valorizando a sua identidade.

2. ARU de Caldas da Felgueira

A ARU de Caldas da Felgueira foi aprovada pela Assembleia Municipal de 22 de junho de 2017 e publicada em Diário da República em junho de 2017[5]. Com uma superfície de 37 hectares, abrange, na sua íntegra, o perímetro urbano desta localidade, incluindo o centro termal e as zonas centrais mais consolidadas, assim como a ocupação mais dispersa e tendencialmente linear, presente ao longo das principais artérias viárias que derivam da zona consolidada, para sudoeste (avenida António Marques), para norte (rua da Bela Vista e rua Prof. Joaquim Bidarra) e para nordeste (ligação à EN 231).

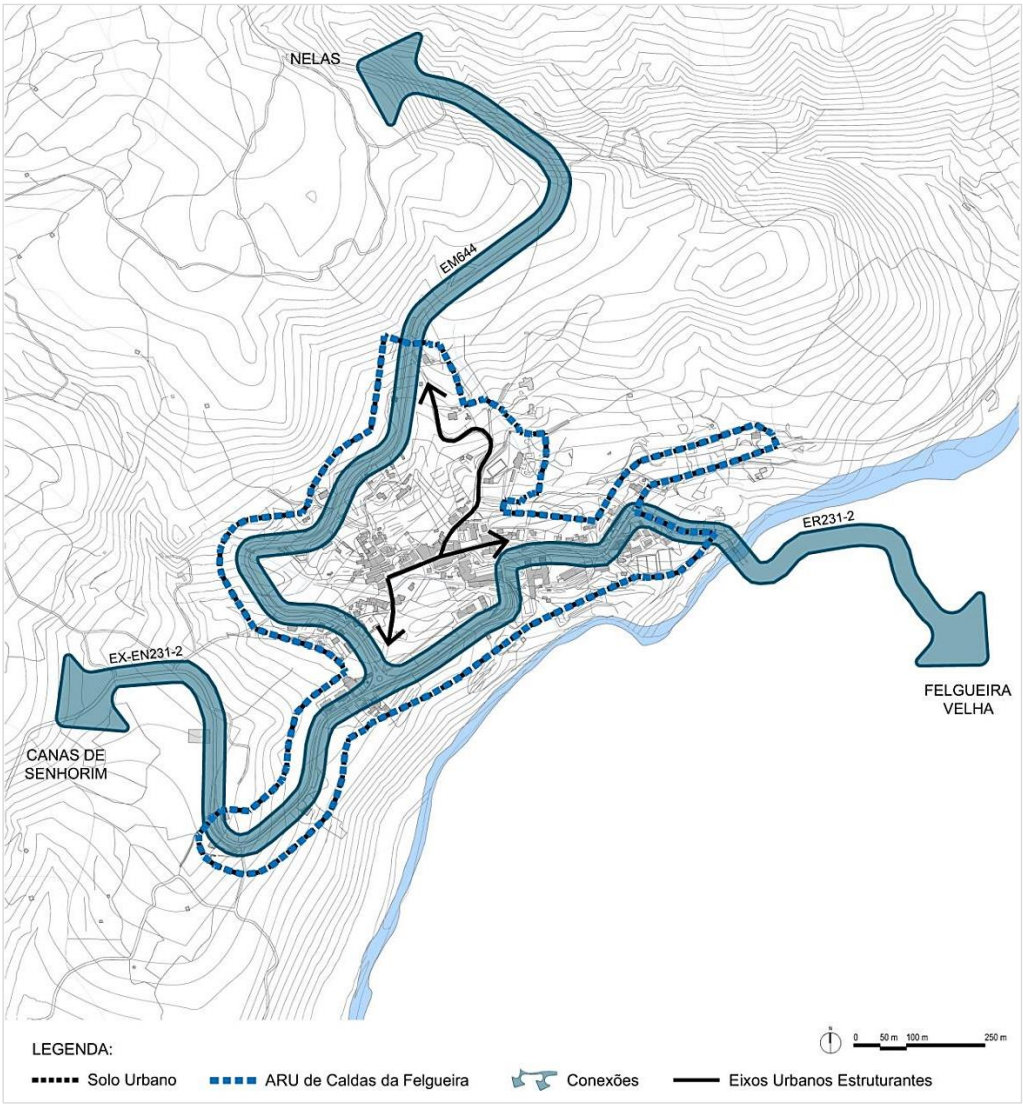

Figura 3. Enquadramento territorial da ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

[5] Declaração de Retificação n.º 482/2017, de 19 de julho.

Inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, de acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU. Os critérios estabelecidos para a sua delimitação foram os seguintes:

- Integrar as termas e o conjunto termal de Caldas da Felgueira;
- Integrar o conjunto de edificações integradas em perímetro urbano, entre as quais se detetam edifícios e espaço público com necessidades específicas de reabilitação.

As figuras seguintes ilustram a delimitação cartográfica precisa da proposta da ARU de Caldas da Felgueira.

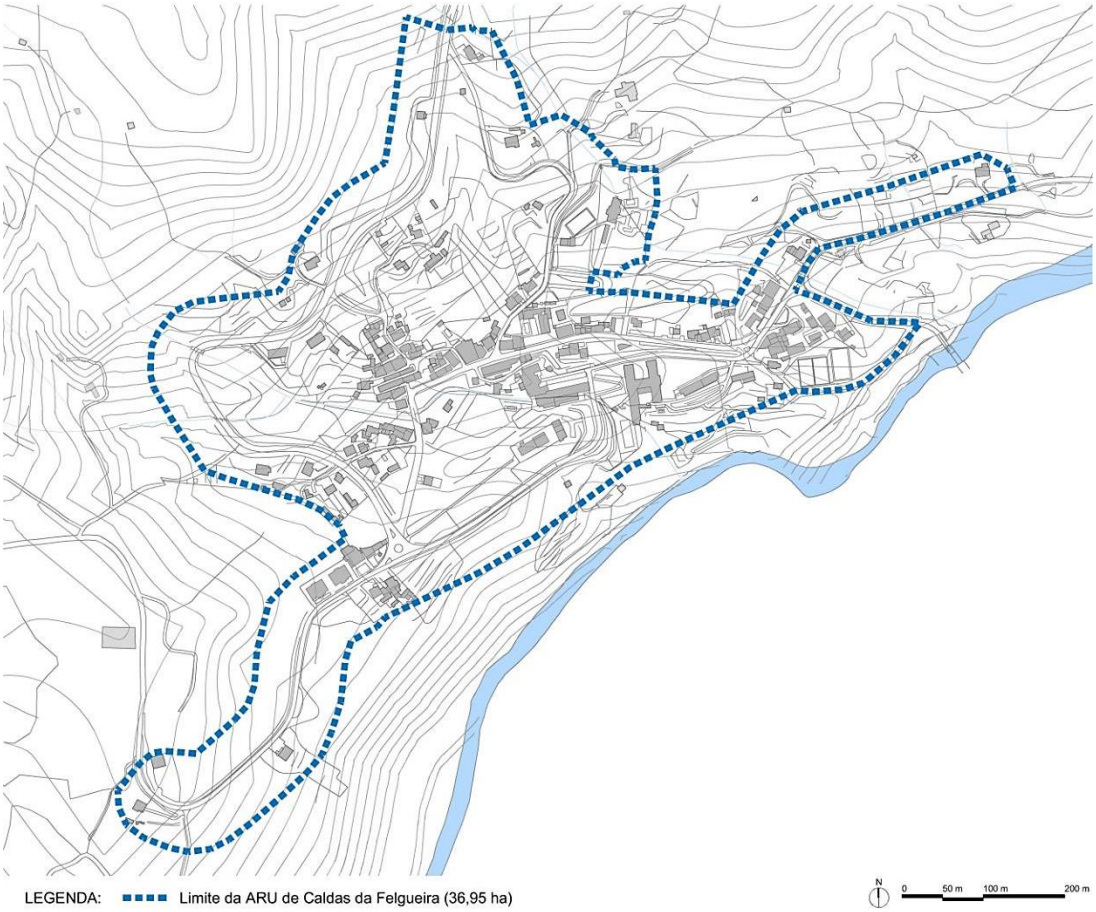

Figura 4. Limites da ARU de Caldas da Felgueira sobre base topográfica
Fonte: SPI

Figura 5. Limites da ARU de Caldas da Felgueira sobre ortofotomapa
Fonte: SPI

3. Diagnóstico da ARU de Caldas da Felgueira

3.1 Enquadramento territorial

Breve retrato do concelho de Nelas

O concelho de Nelas, com uma superfície de 125,7 km², subdividida em 7 freguesias/UF[6], situa-se na região do Centro, sub-região de Viseu Dão Lafões, fazendo parte da associação de Municípios do Planalto Beirão.

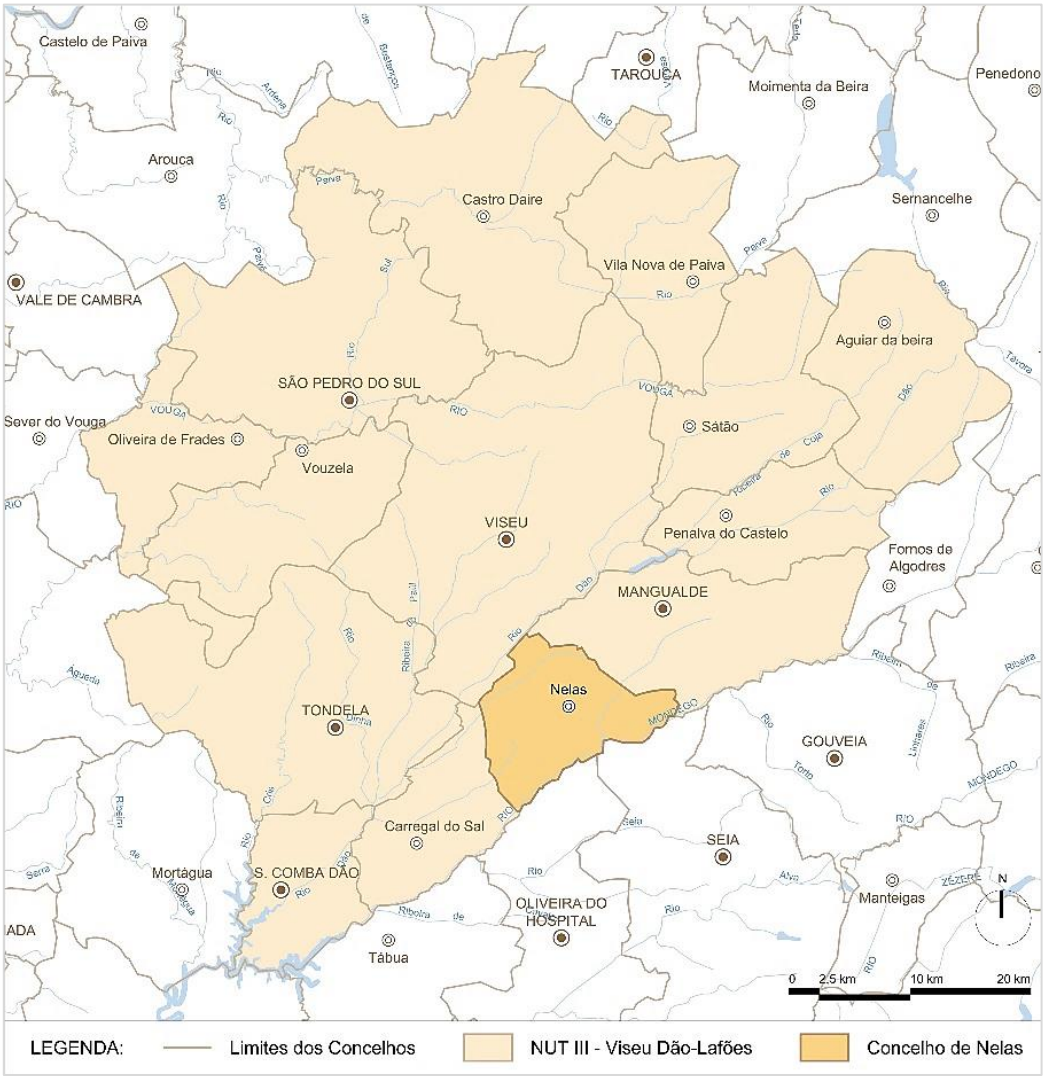

Figura 6. O concelho de Nelas na sub-região Viseu Dão Lafões
Fonte: SPI

[6] Nelas, Canas de Senhorim, Lapa do Lobo, União das Freguesias de Carvalhal Redondo e Aguieira, União das Freguesias de Santar e Moreira, Vilar Seco e Senhorim.

Com uma população estimada em mais de 13.000 habitantes, segundo as mais recentes estimativas do INE (2018)[7], Nelas representa, hoje, na constelação urbana polarizada por Viseu, e a par com Mangualde, Tondela e S. Pedro do Sul, um importante polo de desenvolvimento urbano, empresarial (particularmente industrial e agrícola, ligado à produção de vinho) e turístico.

Limitado a sul pelo rio Mondego, que o separa dos concelhos de Seia e Oliveira do Hospital, a norte pelo rio Dão, que estabelece a fronteira com o concelho de Viseu, e fazendo fronteira a nascente e poente com os concelhos de Mangualde e Carregal do Sal, respetivamente, o concelho de Nelas apresenta um território diversificado, com paisagens de rara beleza e um extenso património industrial, arquitetónico e arqueológico. O património natural e cultural, o vinho Dão (Região Demarcada), o queijo da Serra (Região Demarcada e Denominação de Origem Protegida) e as termas de Caldas da Felgueira, um centro termal centenário, constituem importantes fatores diferenciadores e valorizadores do concelho. Neste contexto, justifica-se realçar o papel central que Nelas desempenha na Região Demarcada do Dão, do ponto de vista geográfico, histórico e económico, aqui se situando, desde 1946, o Centro de Estudos Vitivinícolas do Dão.

A sua localização, no cruzamento de importantes corredores de ligação entre Viseu e a Serra da Estrela e entre o litoral e a fronteira, conferiu ao concelho condições locativas privilegiadas para o desenvolvimento da indústria e exploração dos recursos naturais. Durante o séc. XX, na região de Viseu, o concelho teve um papel dominante na indústria, com particular relevo na freguesia de Canas de Senhorim (e.g. Fornos Elétricos e Adubos, minas da Urgeiriça) e, mais recentemente, na freguesia de Nelas. A vocação industrial é um fator distintivo do concelho e um registo da capacidade empresarial e empreendedora aqui instalada, refletida nas várias infraestruturas de acolhimento empresarial, implementadas na proximidade das vilas de Nelas e Canas de Senhorim.

O concelho de Nelas insere-se na rede viária nacional através de dois eixos rodoviários integrantes da rede nacional fundamental, que servem diretamente Viseu (Figura 7). Um destes eixos é o IP3, que estabelece ligações com Coimbra (em perfil de via rápida) e com Figueira da Foz (em perfil de autoestrada – A14), tal como com Vila Real e Vila Verde da Raia, na fronteira com Galiza (também em perfil de autoestrada – A24). O outro eixo é o IP5/A25, que permite as ligações com sentido Oeste/Este, possibilitando a ligação a Aveiro e a Vilar Formoso e Espanha.

[7] Estimativa anual, de acordo com as estimativas do INE para dezembro de 2019. De acordo com os Censos 2011, a população residente era de 14.037.

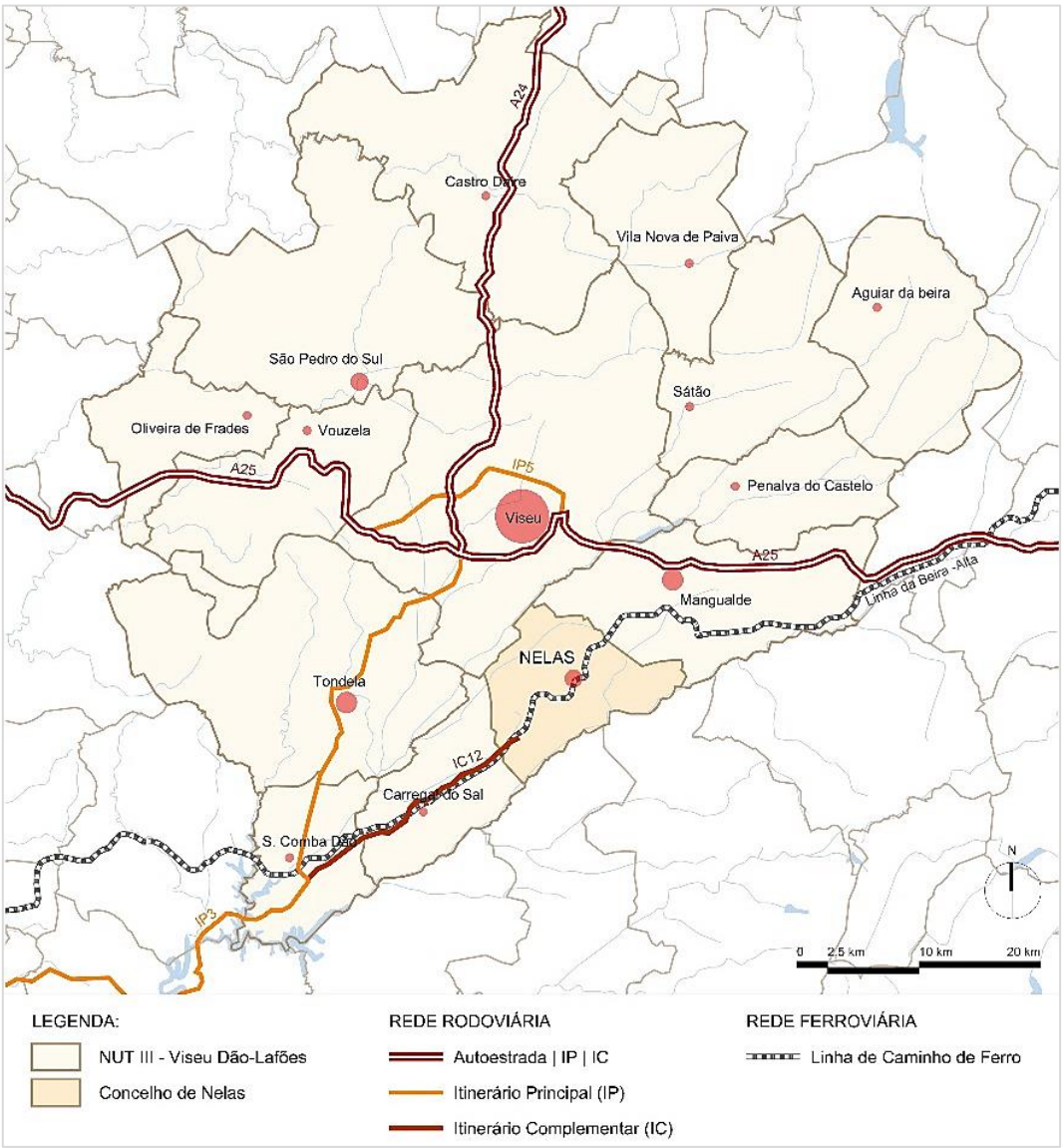

Figura 7. Rede Viária Regional
Fonte: SPI

As ligações a estas vias são asseguradas pelo IC12 e pelas EN 231 e 234. O IC12 ainda não se encontra construído em toda a sua extensão, estando atualmente apenas concluído o troço que une Santa Comba Dão a Canas de Senhorim. A conclusão dos restantes troços, entre os quais o de ligação entre Canas de Senhorim e Mangualde, permitirá melhorar consideravelmente a acessibilidade ao concelho. Do Plano Rodoviário Nacional faz igualmente parte a construção, atualmente suspensa, do IC37, que deverá estabelecer a ligação entre Viseu e Seia, tendo como ponto intermédio Nelas.

O concelho é também servido pela linha internacional de caminho-de-ferro da Beira Alta, que liga Pampilhosa a Vilar Formoso, na fronteira com Espanha, e cuja renovação, no âmbito das intervenções previstas e em curso do Plano de Investimentos Ferroviários – FERROVIA 2020/Corredor Internacional Norte, permitirá ampliar a capacidade de acolhimento de comboios e restaurar as velocidades de projeto da linha, aumentando a sua eficiência, nomeadamente ao nível do transporte de mercadorias. A opção assumida de requalificação da linha da Beira Alta, no âmbito do Corredor Internacional Norte, cujo investimento será de 676 milhões de euros, tem uma enorme importância para o desenvolvimento do concelho de Nelas.

As ligações ferroviárias, em conjunto com a rede rodoviária nacional e regional, asseguram a boa acessibilidade dos aglomerados urbanos do concelho a importantes centros urbanos regionais, como Aveiro e Coimbra (90 Km), Porto (120 Km) e Viseu (22 Km), assim como à fronteira com Espanha (130 Km).

Não obstante os aspetos positivos acima abordados, Nelas, à semelhança de outros concelhos beirões, padece dos efeitos negativos da interioridade, refletidos numa dificuldade de atração de população que remonta a 1960, que ainda assim tem sido atenuada em resultado do seu desenvolvimento empresarial, o que explica que no distrito de Viseu, no qual todos os concelhos, à exceção de Viseu, perdem população, entre 2001 e 2011, Nelas seja o concelho que menos população perde. O elevado índice de envelhecimento e os baixos níveis de qualificação da população são outros fatores negativos. Também aqui se fizeram sentir os efeitos da crise económica, refletidos numa elevada taxa de desemprego (12%, segundo os censos de 2011), semelhante à da sub-região (11,5%), realidade que tem vindo a ser contrariada nos últimos anos, com a criação de novos postos de trabalho em todo os setores de atividade. Com um poder de compra *per capita* abaixo da média nacional e regional, revestem-se de especial importância para o desenvolvimento deste território as políticas e medidas passíveis de fomentar a coesão territorial e corrigir as assimetrias entre os Municípios desta região beirã.

Neste contexto, a proximidade à cidade de Viseu, que, com mais de 52.000 habitantes, constitui o principal centro populacional e económico da sub-região, é uma vantagem. Em Viseu concentram-se dinâmicas positivas de desenvolvimento socioeconómico da sub-região, sendo que Nelas, à semelhança de Tondela, Mangualde e S. Pedro do Sul, encontra-se inscrita na constelação urbana polarizada por Viseu, segundo uma lógica de complementaridade funcional, possuindo alguma capacidade para suster as dinâmicas regressivas antes mencionadas (Figura 8).

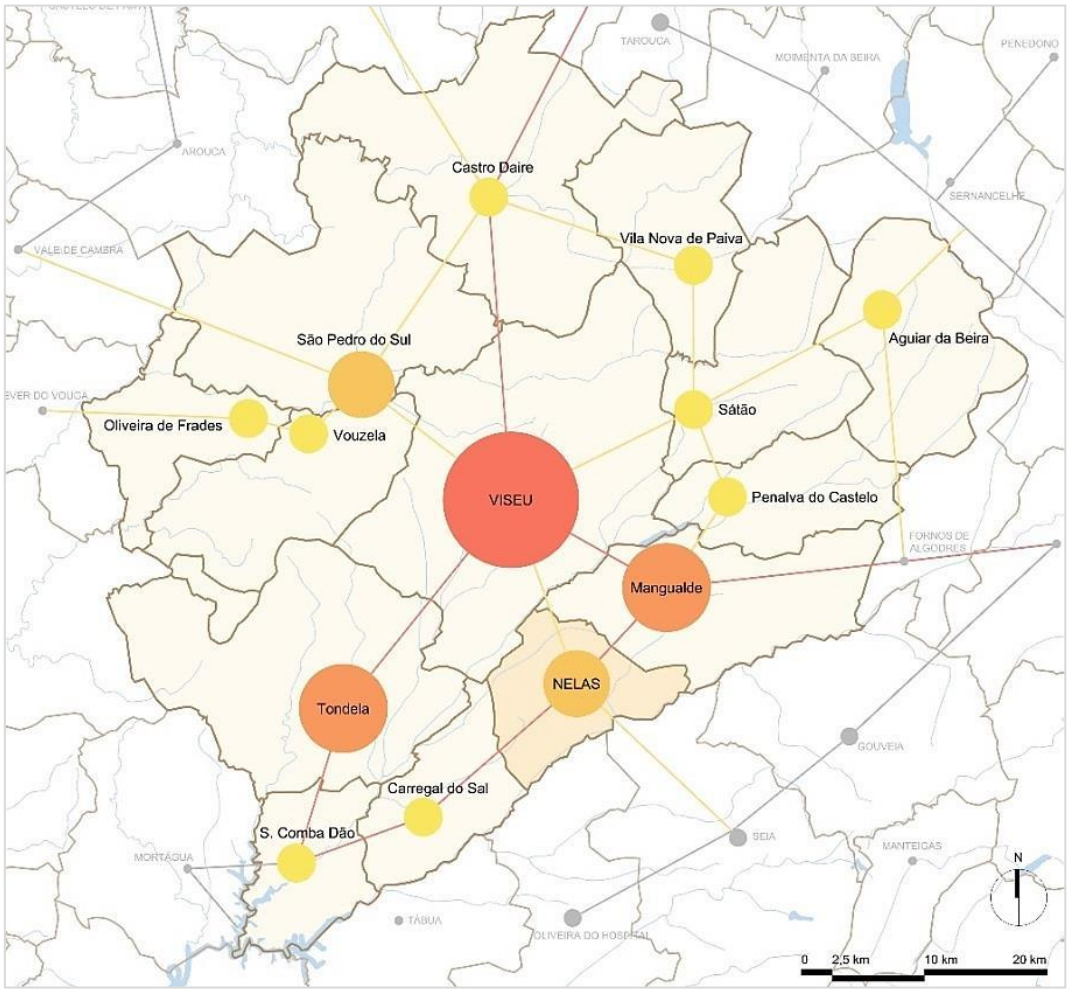

Figura 8. Sistema Urbano Regional
Fonte: SPI

As vilas de Nelas e Canas de Senhorim e, em certa medida, a vila de Santar, são os principais centros polarizadores do concelho. Segundo os Censos 2011, as vilas de Nelas e de Canas de Senhorim apresentavam um universo populacional de 3.765 e 2.310 residentes, respetivamente. Nestes dois centros concentram-se os serviços e equipamentos do concelho e as áreas empresariais estratégicas (4 polos da área de acolhimento empresarial de Nelas, localizados em Nelas e Canas de Senhorim, articulados com a EN 234, nomeadamente os Espaços de Atividades Económicas/Zonas Industriais I, II, III e Antigos Fornos Elétricos), que servem necessariamente todos os habitantes das freguesias de Nelas.

É a capacidade de atração da vila de Nelas que justifica que a freguesia sede de concelho tenha sido a única a apresentar uma evolução populacional positiva (15,4%), entre 2001 e 2011. A freguesia de Canas de Senhorim, por sua vez, apesar de ter perdido residentes em número absoluto entre 2001 e 2011 (passou de 3.555 para 3.509 habitantes), continua a ser o

local de residência de cerca de ¼ dos munícipes. No mesmo período, a freguesia de Santar[8] registou uma taxa de variação da população residente na ordem dos -9,86% (passou de 1.156 habitantes para 1.042), percentagem que, apesar de ser elevada, representa uma situação intermédia face à realidade das freguesias mais periféricas do concelho, que nos casos menos favoráveis, registam valores na ordem dos -15% e -20%.

A rede urbana do concelho encontra-se estruturada sobretudo em torno das vilas de Nelas e Canas de Senhorim, que configuram um corredor territorial posicionado no sentido sudoeste/nordeste, acompanhando a antiga EN 234 e a via-férrea (Figura 9).

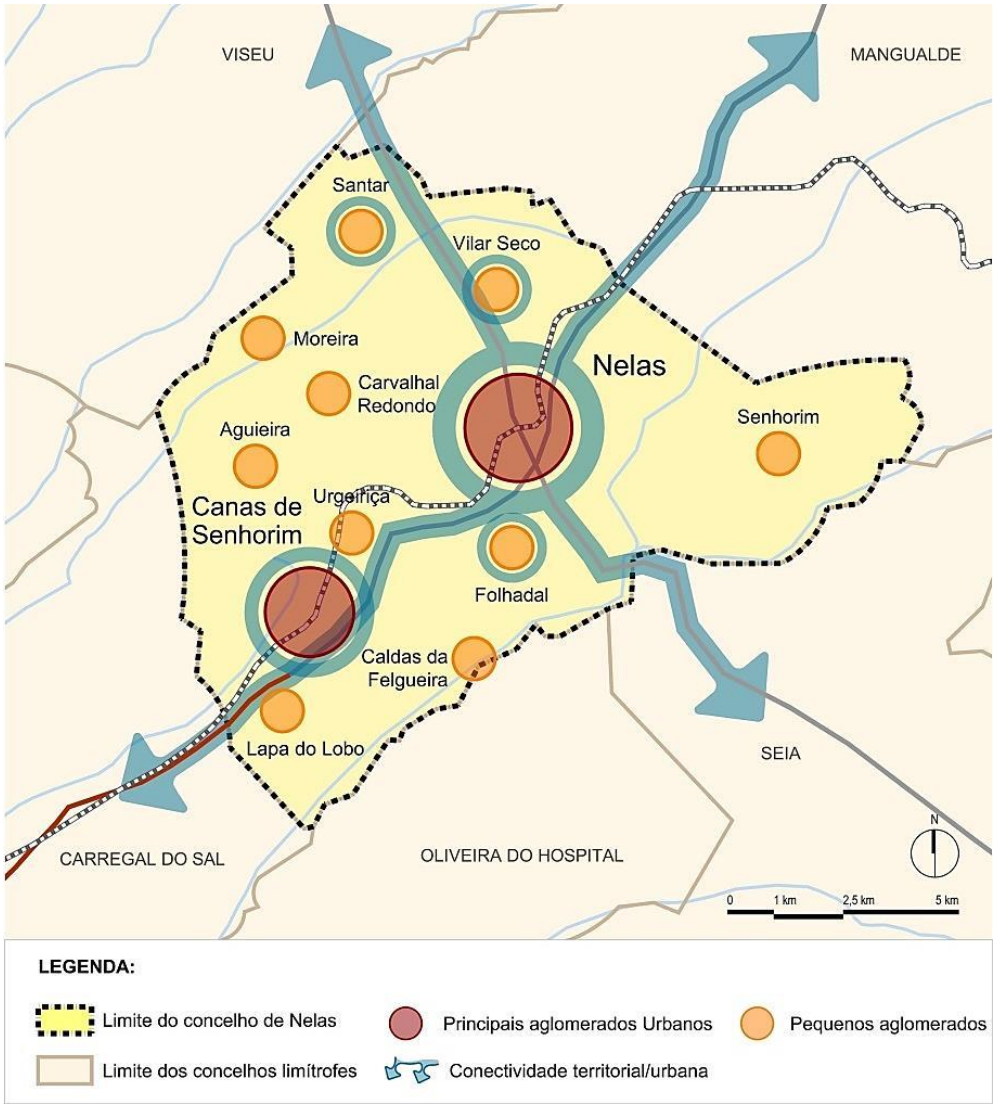

Figura 9. A rede urbana do concelho de Nelas
Fonte: SPI

[8] Após a reorganização administrativa territorial autárquica de 2013, foi agregada à freguesia de Moreira, passando a contituir a união de Freguesias de Santar e Moreira.

Este corredor concentra, conforme o referido, a maior parte da população do concelho e as principais dinâmicas urbanas e socioeconómicas, constituindo-se, como tal, como um suporte territorial fundamental da base económica do concelho. Em torno destes centros urbanos principais gravitam os restantes aglomerados, de cariz mais marcadamente rural, como Santar, Moreira, Carvalhal Redondo, Aguieira, Lapa do Lobo, Vilar Seco e Senhorim, que constituem as antigas e atuais sedes de freguesia. Estes aglomerados, e as freguesias/UF onde se inserem, são particularmente afetados com a perda de influência dos setores tradicionais da economia, como a agricultura e a floresta, situação que potencia o aumento das assimetrias entre estas freguesias e as de caráter mais urbano e que deve ser contrariada.

Desta rede de aglomerados sobressaem alguns que apresentam características físicas e patrimoniais especiais e um grande potencial ao nível do desenvolvimento turístico e da promoção dos valores locais, como Santar, Casal Sancho, principalmente devido ao seu património e longa tradição vinhateira, e Caldas da Felgueira, pela presença da sua nascente de água quente sulfurosa e pelo seu complexo termal.

A importância do reforço da rede urbana concelhia e da consolidação das dinâmicas entre os aglomerados urbanos de diferentes níveis hierárquicos, assim como entre os núcleos urbanos e o território rural envolvente, justifica um investimento significativo na melhoria das condições territoriais, urbanas e socioeconómicas, de forma a serem atingidos novos patamares de urbanidade e de modernidade que permitam ao concelho de Nelas melhorar a qualidade de vida da sua população assim como os seus níveis de atratividade.

Esta realidade está espelhada na revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), que, com o objetivo de contrariar as dinâmicas populacionais e económicas regressivas, estabelece um conjunto de linhas estratégicas indutoras do processo de desenvolvimento do concelho, nomeadamente: a dotação de uma imagem urbana e qualificada na maioria dos centros dos aglomerados urbanos; a cobertura total da rede de infraestruturas básicas; a promoção municipal de espaços de atividades económicas, capazes de atraírem empresas de natureza diversificada e não poluentes; e a promoção e fruição de espaços de qualidade paisagística, ambiental e turística[9].

A condição urbana de Caldas da Felgueira

A localidade de Caldas da Felgueira situa-se numa área de declives acentuados sobre o vale e as margens do Rio Mondego, enquadrada pelas Serras da Estrela, do Buçaco e do Caramulo. Localiza-se no limite sudeste do Concelho de Nelas e pertence às freguesias de Canas de Senhorim e de Nelas, contando, em 2011, com apenas 120 habitantes.

[9] Revisão do PDM – Relatório de Fundamentação, 2013

A génese do aglomerado de Caldas da Felgueira encontra-se associada a exploração das águas termais. As primeiras referências a estas águas remontam a 1758[10], onde é relatada a existência de águas quentes sulfúricas no limite sul da aldeia de Vale de Medeiros. Denominada no início de Banhos ou Caldas de Vale de Medeiros, só a partir de 1880 é que começou a ser conhecida como Felgueira de Cantagalo e mais tarde por Caldas da Felgueira.

É no início do século XIX com o início da exploração das águas termais que se assinala a fundação do aglomerado. As águas termais, provenientes de uma nascente de água quente sulfurosa, adequada para o tratamento de doenças respiratórias e músculo-esqueléticas, conferem à localidade visibilidade e reconhecimento, constituindo-se o seu principal motor de desenvolvimento urbano e económico.

Atualmente a capacidade hoteleira instalada é de cerca de 300 camas, superando o número de residentes permanentes da localidade, o que é revelador do impacto das termas na economia desta pequena povoação.

O aglomerado desenvolveu-se, inicialmente ao longo da desclassificada EN 231-2 e da atual avenida Dr. Aurélio Gonçalves, sendo clara a consolidação do seu núcleo central na envolvente a estas vias, com destaque para a presença do conjunto termal, assim como a existência de zonas menos consolidadas nas franjas da localidade, associadas à sua expansão, onde se destaca a presença de um antigo parque aquático, atualmente abandonado, a norte do eixo central.

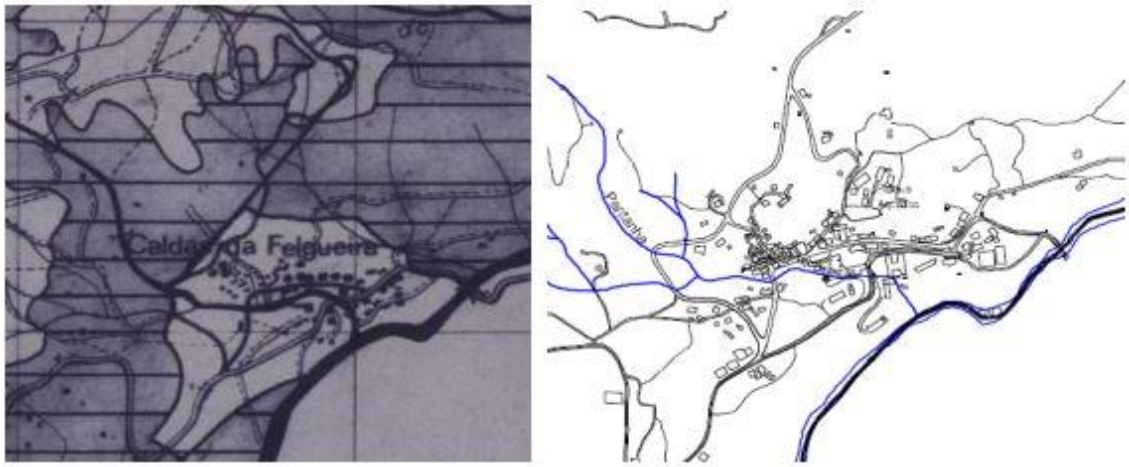

Figura 10. Caldas da Felgueira - Base cartográfica do PDM de 93 (esquerda) e base cartográfica de 2007
Fonte: Fundamentos da Proposta de Ordenamento da Revisão do PDM de Nelas, 2013

[10] "Memórias Paroquias de 1758".

O complexo termal, o rio Mondego e o seu vale e a Ribeira da Pantanha, são os elementos mais marcantes deste território, que tem como espinha dorsal a avenida Dr. Aurélio Gonçalves, ao longo da qual se desenvolvem distintas ocupações e atividades económicas, como restaurantes, unidades hoteleiras e algumas lojas. Nesta avenida, para além da ocupação de caráter mais tradicional, destaca-se a presença de alguns edifícios com características mais modernas ou com volumetrias mais contrastantes (quatro e cinco pisos), onde se destaca o Hotel Pantanha, no troço poente do referido eixo. Implementada a uma cota inferior à avenida Dr. Aurélio Gonçalves, desenvolve-se a avenida António Marques (ex-EN231-2), na envolvente à qual se localiza o complexo termal e elementos de apoio (balneário e Grande Hotel das Caldas, piscina, campo de minigolfe e campos de ténis).

Figura 11. Aglomerado urbano de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

A poente da avenida Dr. Aurélio Gonçalves e do Hotel Pantanha, destaca-se a presença de um pequeno núcleo de edificações de volumetria reduzida, na sua maioria residenciais, que dá

origem a uma malha urbana mais densa, composta por um conjunto de ruas e becos estreitos e sinuosos, que acompanham a encosta em direção a noroeste.

Subindo pela rua Prof. Joaquim Bidarra, uma via que deriva da avenida Dr. Aurélio Gonçalves, para norte, encontra-se, à direita, o antigo Parque Aquático Costa do Sol, um equipamento que possuía 3 piscinas com 3 tubos, um campo de ténis e um parque infantil. Atualmente o parque encontra-se abandonado e em avançado estado de degradação, nomeadamente a zona das piscinas, prejudicando deste modo a imagem urbana desta área.

Junto à entrada nascente da localidade, encontra-se um pequeno parque de merendas com vista para o rio Mondego e, junto a esse parque, no passeio oposto da ER 231-2, que liga este espaço ao núcleo central da ARU, destaca-se a presença de um muro com bancos de granito embutidos, que permitem contemplar o rio.

3.2 Análise Demográfica e Socioeconómica

A caracterização socioeconómica e demográfica da ARU de Caldas da Felgueira tem como principal fonte estatística os dados das BGRI[11] do INE, referentes aos dois últimos Censos (2001 e 2011), desagregados ao nível das subsecções estatísticas, sendo realizado, sempre que necessário, o seu enquadramento na freguesia ou no concelho[12].

Os dados gerais apresentados correspondem à máxima desagregação em termos de subseções estatísticas. Não sendo possível fazer coincidir a totalidade da área da ARU com os limites das subsecções, optou-se por uma aproximação por excesso, considerando-se que as áreas excedentes, face à natureza da sua ocupação. Neste sentido, a área de referência da ARU de Caldas da Felgueira abrange um total de 8 subseções (Figura 12).

[11] Base Geográfica de Referênciação da Informação.

[12] De modo a enquadrar a análise nos dados mais recentes publicados pelo INE, sempre que possível, foi efetuada a comparação, ao nível do concelho, com os dados estimados pelo INE para 2018.

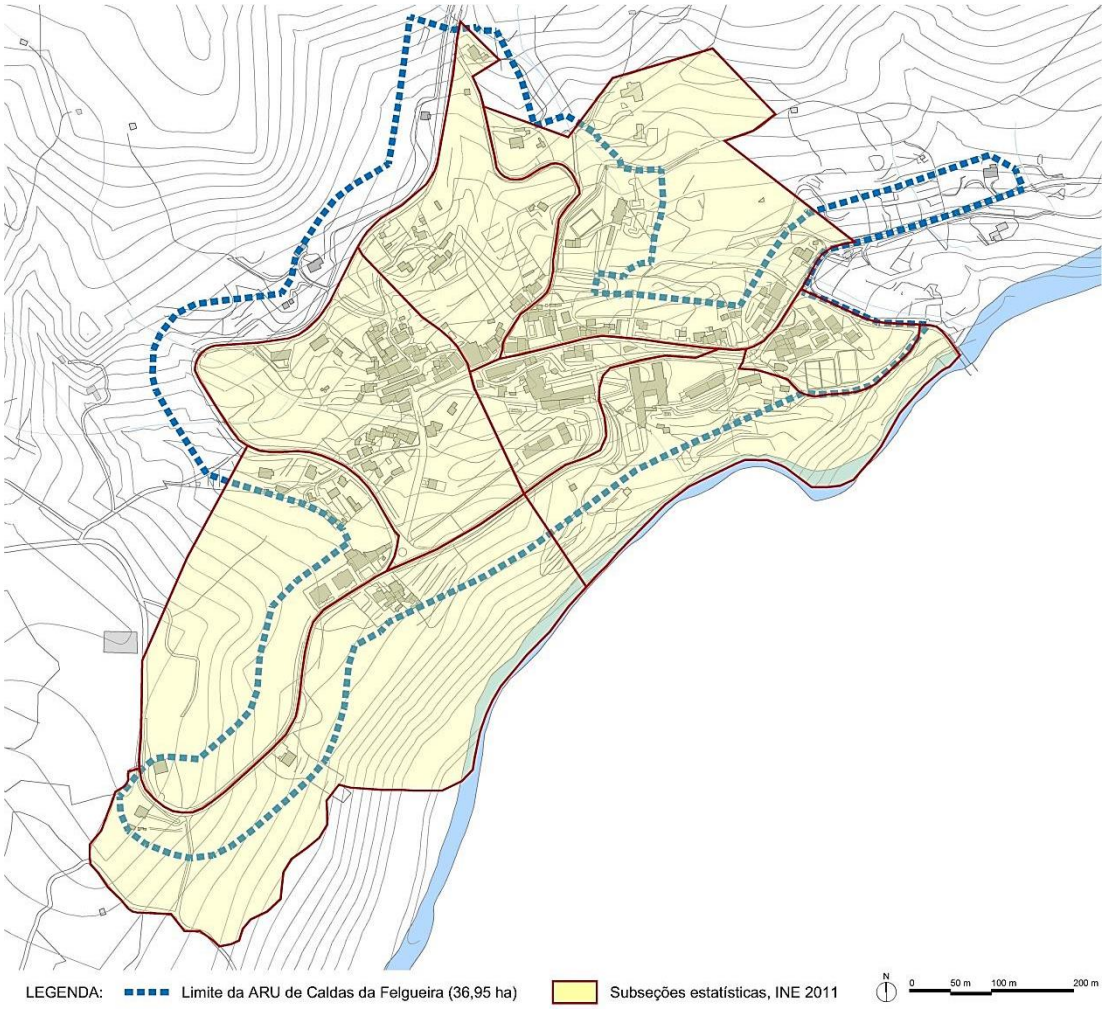

Figura 12. ARU de Caldas da Felgueira e subsecções estatísticas de 2011.

Fonte: SPI

No concelho de Nelas, em 2011[13], registava-se um total de 14.037 residentes e uma densidade populacional de 111,7 hab/Km². Por sua vez, a ARU de Caldas da Felgueira registava a presença de 120 habitantes (0,9% da população concelhia), apresentando uma densidade populacional de 324,8 hab/Km². Em 2018, as estimativas do INE apontavam para uma diminuição da população residente no concelho (13.030 habitantes) (Tabela 1).

[13] Em 2018, as estimativas do INE apontavam para uma diminuição da população residente no concelho (13.030 habitantes), implicando, consequentemente, uma menor densidade populacional (103,7 hab/Km²)

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação (2011) e estimativas anuais (2018)

Unidade territorial	Superfície (Km^2)	Habitantes (Nº)	Densidade populacional (hab/Km²)
Concelho	125,7	14.037	111,7
Concelho (2018)	-	13.030	103,7
ARU de Caldas da Felgueira	0,37	120	324,8

A análise da evolução da população residente (Tabela 2), permite observar que entre os períodos censitários de 2001 e 2011, o concelho perdeu 1,7% da sua população residente, passando de 14.283 habitantes em 2001 para 14.037 habitantes em 2011[14]. No mesmo período de referência, a ARU, que se insere nas freguesias de Nelas e Canas de Senhorim (taxa de variação de -1,3%), registou uma tendência contrária à verificada no concelho, aumentando o número de residentes em 4,4%, o que corresponde a um aumento de 115 para 120 habitantes.

Tabela 2. População residente, em 2001, 2011 e 2018
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação (2001 e 2011) e estimativas anuais (2018)

Unidade territorial	População residente 2001 (N.)	População residente 2011 (N.)	População residente 2018 (N.)	Variação populacional 2001-2011 (%)	Variação populacional 2011-2018 (%)
Concelho de Nelas	14.283	14.037	13.030	-1,7	-7,2
ARU de Caldas da Felgueira	115	120	-	4,4	-

A análise à estrutura etária da população residente (Tabela 3) permite observar que, em 2011, a população com menos de 15 anos de idade na ARU representava apenas 10,8% da população residente, valor ligeiramente inferior ao do concelho de Nelas (13,7%), e que a população com idades entre os 15 e os 24 anos representava apenas 10% da população.

Quanto à população adulta e idosa residente na ARU, em 2011, 43,3% da população tinha entre 25 e 64 anos de idade e 35,8% da população tinha 65 anos ou mais, refletindo uma estrutura etária mais envelhecida do que a identificada ao nível concelhio, onde estas percentagens se encontram próximas dos 52,2% e 24,5%, respetivamente. Estes dados traduzem-se num índice de envelhecimento[15] de 333,8% para a população da ARU, quase o dobro do registado para o concelho (178,6%).

[14] Entre 2011 e 2018, segundo as estimativas do INE, o concelho perdeu ainda mais população, registando uma variação de população na ordem dos 7,2% relativamente a 2011.

[15] Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e 14 anos de idade.

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0 -14 anos (%)	15 - 24 anos (%)	25 - 64 anos (%)	65 ou mais anos (%)
Concelho de Nelas	13,7	9,6	52,2	24,5
ARU de Caldas da Felgueira	10,8	10	43,3	35,8

No que diz respeito à estrutura familiar (Tabela 4), na ARU, em 2011, residiam 43 famílias clássicas, das quais 52% eram compostas por uma ou duas pessoas, cerca de 70% integravam pelo menos um elemento com mais de 65 anos e apenas 23% possuíam elementos com menos de 15 anos. Esta situação denota também o envelhecimento da estrutura demográfica e uma considerável incidência de situações de potencial isolamento.

Tabela 4. Estrutura familiar, em 2011
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial		Famílias clássicas (N.)	Famílias 1 ou 2 pessoas (N.)	Famílias c/ pessoas 65 e mais anos (N.)	Famílias c/ pessoas 14 anos e menos (N.)
Concelho de Nelas	(N.º)	5.419	2.908	2.281	1.382
	(%)	100%	54%	42%	26%
ARU de Caldas da Felgueira	(N.º)	43	22	30	10
	(%)	100%	52%	70%	23%

No que diz respeito à estrutura socioeducativa da população residente na ARU (Tabela 5), verifica-se que, em 2011, 4,2% da população não sabia ler ou escrever, valor ligeiramente inferior ao do concelho (5,1%). No que concerne aos primeiros ciclos do ensino obrigatório, verifica-se que o 1º ciclo do ensino básico é o grau de escolaridade mais representativo da população, abrangendo 40,8% desta. O 2º ciclo e o 3º apresentavam, respetivamente, 16,7% e 15% da população. Comparativamente, a nível do concelho, verifica-se uma maior discrepância com as percentagens relativas ao 1º ciclo do ensino básico (30,3%), já que o 2º ciclo (12,6%) e o 3º ciclo (15,7%) apresentam valores pouco diferentes.

A população com ensino secundário completo representava apenas 9,2% da população da ARU, valor ligeiramente inferior ao verificado no concelho (11,4%), enquanto que a percentagem de população com curso superior terminado (4,2%) era aproximadamente metade da identificada ao nível do concelho (7,9%). Estes dados permitem concluir que a população residente da ARU apresenta um nível de escolaridade tendencialmente inferior ao verificado ao nível do concelho.

Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011[16]
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	N. sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino secundário (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho de Nelas	14.037	5,1	31,3	12,6	15,7	11,4	0,5	7,9
ARU de Caldas da Felgueira	120	4,2	40,8	16,7	15	9,2	0	4,2

No que se refere à situação da população residente perante o emprego na ARU (Tabela 6), em 2011, 96,6% da população ativa encontrava-se empregada, valor superior ao registado no concelho (88% da população empregada). A taxa de atividade da população residente na ARU era, em 2011, de 34,6%, ligeiramente inferior à registada, em igual período, no concelho (47,4%).

Quanto à situação da população desempregada, ou seja, a população ativa que se encontrava a procura de emprego ou primeiro emprego na ARU, verifica-se que este grupo representava apenas 5,4% da população ativa, menos de metade da percentagem registada a nível do concelho (12%). Dados mais recentes (janeiro de 2020) do Instituto do Emprego e da Formação Profissional (IEFP), para o concelho, permitem aferir que existiam, à data, 364 desempregados inscritos no centro de emprego, sendo que, destes, 71,7% estão inscritos há menos de um ano e 28,3% há mais de um ano.

Tabela 6. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada		População desempregada		Taxa de atividade[17]
	Nº	Nº	%	Nº	%	%
Concelho de Nelas	5.746	5.058	88,0	688	12,0	47,4
ARU de Caldas da Felgueira	37	35	94,6	2	5,4	34,6

A análise à distribuição da população empregada por setores de atividade económica[18], identifica um claro predomínio da população empregada no setor terciário, uma vez que estamos perante um concelho que se encontra em crescente terciarização da economia e um

[16] A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

[17] A taxa de atividade determina o peso da população ativa sobre o total de população em idade ativa (população com 15 e mais anos de idade).

[18] Segundo o INE, o setor primério incorpora as atividades económicas que se relacionam com a agricultura, a produção animal, a caça, a floresta e a pesca, o setor secundário as atividades económicas que se relacionam com a indústria, a construção, a energia e a água e o setor terciário as atividades económicas que se relacionam com os serviços.

território (ARU) cujo desenvolvimento se encontra estruturado em torno do turismo termal (hotéis, pensões, restaurantes e lojas).

Na ARU, em 2011, cerca de 69% da população residente trabalhava no setor terciário, correspondendo a 24 empregados, enquanto que o setor secundário detinha 11 empregados (31%). Estes valores percentuais são superiores aos registados ao nível do concelho, nomeadamente 58% para o setor terciário e 45% para o secundário. De referir que o setor primário, que não tem representação na ARU, abarca apenas cerca de 3% da população empregada ao nível do concelho.

Ao nível do concelho, entre 2001 e 2011, verificou-se um aumento considerável da percentagem de população a exercer a sua atividade profissional no setor terciário, situação que resulta na diminuição do peso relativo dos setores primário e secundário. Ao nível da ARU, tendo em conta que o setor primário não possui qualquer peso, em ambos os momentos censitários, a variação verificada apenas se traduziu no aumento do peso relativo do setor terciário e consequente redução no setor secundário (Figura 13).

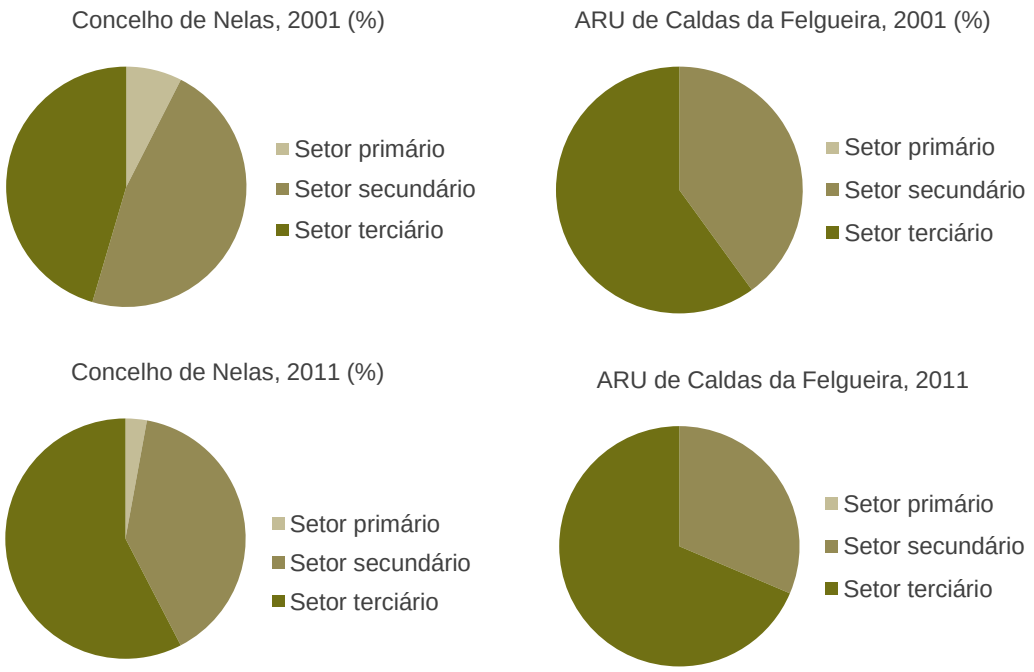

Figura 13. População empregada por setor de atividade
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

3.3 Análise Urbanística da ARU de Caldas da Felgueira

Parque edificado e alojamentos

Para a análise do parque edificado foi efetuado um levantamento de campo que abrangeu a totalidade do edificado da ARU[19], de modo a possibilitar um conhecimento preciso e pormenorizado da ocupação urbana do território de intervenção. O levantamento efetuado teve também em consideração os dados fornecidos pelo Município, relativos à informação sobre os edifícios devolutos e/ou em ruínas que, em conjunto com a observação direta efetuada, permitiu identificar as áreas que deverão ser alvo uma atenção prioritária ao nível da reabilitação do edificado, na medida em que podem levantar problemas de segurança e salubridade e prejudicar a imagem urbana do conjunto.

Em complemento à informação recolhida no âmbito do levantamento e por forma a enquadrar a presente caraterização, procedeu-se à recolha e análise dos dados estatísticos disponibilizados pelo INE, no âmbito dos recenseamentos da população e habitação de 2001 e 2011. Neste sentido, de acordo com os dados disponibilizados pelos Censos de 2011, foram analisadas as subsecções estatísticas que integram a ARU, verificando-se a existência de 84 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (90,5% do edificado é exclusivamente habitacional, 8,3% é parcialmente habitacional e apenas 1,2% é não habitacional). O conjunto dos 84 edifícios clássicos englobava um total de 95 alojamentos, dos quais 13,7% se encontravam vagos na altura da elaboração destes censos, em 2011[20] (Tabela 7).

Tabela 7. Caracterização estatística da ARU – parque edificado e dos alojamentos
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios (Nº)	Alojamentos (Nº)	Alojamentos vagos (%)
ARU de Caldas da Felgueira	84	95	13,7

Segundo a mesma fonte, no período de 2001 a 2011, registou-se um crescimento do número de edifícios clássicos presentes na ARU, que passou de 66 para 84, correspondendo a uma taxa de variação positiva na ordem dos 27,3% (Tabela 8). Esta taxa foi consideravelmente superior à registada no concelho em igual período (10,7%).

[19] De acordo com a base cartográfica fornecida pela CM de Nelas. Os polígonos do edificado da base de dados podem incluir outras construções (anexos, garagens, barracas, telheiros, entre outras).

[20] É de referir, que, ao nível do concelho, as estimativas do INE (Anuário Estatístico da Região Centro 2018), apontam para um aumento no número de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2018, passando de 8.732, em 2011, para 8.883, o que corresponde a uma taxa de variação de 1,7%.

Tabela 8. Parque habitacional, em 2001 e 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos, 2001 (Nº)	Edifícios clássicos, 2011 (Nº)	Variação 2001 – 2011 (%)
Concelho de Nelas	6684	7398	10,7
ARU de Caldas da Felgueira	66	84	27,3

Os dados censitários demonstram, também, estarmos perante um conjunto edificado relativamente recente, tendo sido a maioria do edificado construído durante ou após a década de 80 (44 dos 84 edifícios identificados), situação que é facilmente constatada quando se percorre a localidade. Por outro lado, os edifícios com data de construção anterior a 1960 representam cerca de 22,7% do parque edificado da ARU.

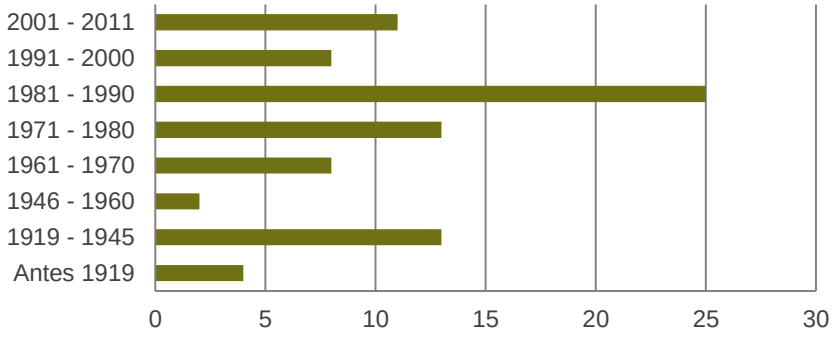

Figura 14. Número de edifícios da ARU de Caldas da Felgueira segundo a data de construção
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

No que se refere ao número de pisos das edificações na ARU, os dados dos Censos de 2011 indicam a predominância dos edifícios com um ou dois pisos, cerca de 85,7% do total edificado (72 edifícios). O edificado com volumetria superior é reduzido (12 edifícios com três ou mais pisos), correspondendo sobretudo à construção mais recente localizada no eixo central formado pela avenida Dr. Aurélio Gonçalves e no troço poente da avenida António Marques, que correspondem maioritariamente a unidades hoteleiras (em funcionamento ou devolutas).

Figura 15. Variedade no número de pisos na ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

O levantamento de campo permitiu identificar e caraterizar, partindo da observação direta, o edificado com níveis de conservação que justificam uma intervenção prioritária. Neste sentido, foram identificados os edifícios com os seguintes estados de conservação:

- Mau – Edifício que necessita de obras profundas, ao nível das coberturas ou fachadas, apresentando fissuras ou outras patologias;
- Péssimo/Ruína – Edifício totalmente ou parcialmente colapsado.

Esta análise foi sustentada numa observação exterior dos elementos visíveis dos edifícios (e.g. fachadas, coberturas e vãos exteriores), e não contempla qualquer avaliação estrutural. Não foi incluída a observação das patologias que possam afetar a estrutura e os espaços interiores, nem as condições interiores de habitabilidade, admitindo-se que a introdução dessa informação poderia resultar numa classificação mais penalizadora do estado geral de conservação do edificado na ARU. A base de dados resultante do levantamento de campo é composta sobretudo pelos edifícios que confrontam com as vias ou que possuem acesso público e não integra situações mais informais ou indefinidas, como construções precárias (e.g. telheiros e anexos) ou vestígios de construções colapsadas. Esta análise serve para se obter uma primeira aproximação ao estado geral de conservação dos edifícios, e não substitui a avaliação a efetuar pelo Município no âmbito das vistorias a realizar na certificação do estado dos imóveis, para efeitos do estipulado no D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Deste modo, foi possível constatar uma presença significativa de edifícios em mau estado de conservação (20 edifícios) e em péssimo estado de conservação ou ruína (13 edifícios). Tendo como referência o universo dos 84 edifícios clássicos identificados pelos Censos 2011, constata-se que cerca de 39,3% do edificado necessita de obras de reabilitação, algumas delas urgentes, o que revela a pertinência de implementação de uma operação de reabilitação urbana que promova a reabilitação do parque edificado.

Conforme se pode verificar na Figura 16, os edifícios com necessidades urgentes de reabilitação encontram-se, na sua maior parte, concentrados na área central da ARU, nomeadamente no núcleo habitacional entre as ruas Manuel Fernandes e Emílio Braga, e no início do troço da rua Professor Joaquim Bidarra. Os restantes edifícios em mau estado de conservação ou ruína encontram-se distribuídos, pontualmente, pelo restante território. São de destacar, a nordeste, o conjunto formado pelo parque aquático atualmente devoluto e um edifício presumivelmente habitacional, que apesar de se encontrar em mau estado e totalmente devoluto, parece ter sido alvo de intervenções relativamente recentes.

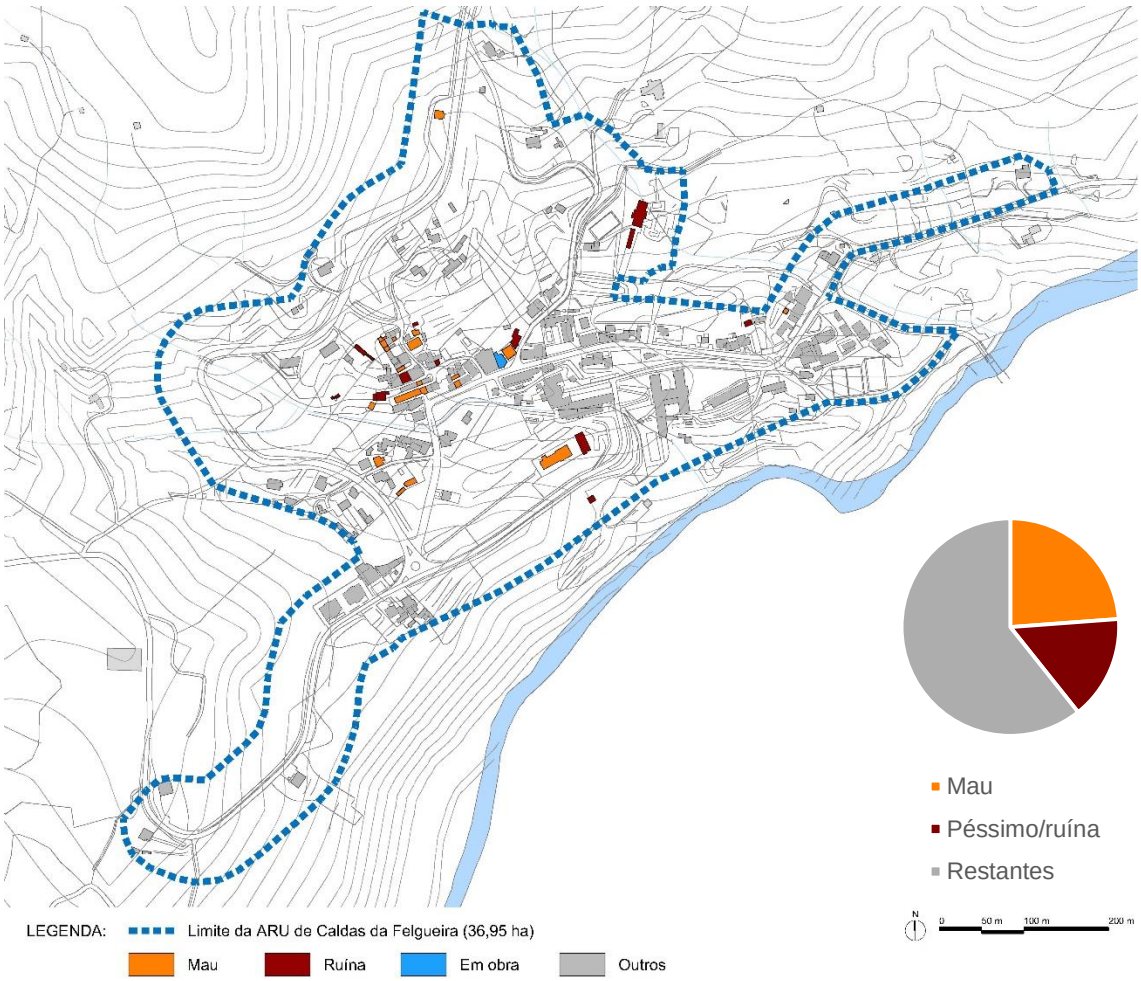

Figura 16. Estado de conservação do edificado da ARU de Caldas da Felgueira.
Fonte: SPI

Estas situações de degradação do edificado, por vezes avançada, prejudicam a imagem geral e o ambiente urbano de Caldas da Felgueira, contribuindo para a desqualificação do espaço público de enquadramento (ruas, largos, pracetas), assim como dos restantes edifícios que se encontram na sua proximidade, independentemente do seu estado de conservação. Os casos mais graves podem revestir situações de insegurança.

Figura 17. Exemplos de edificado em mau e péssimo estado de conservação na ARU
Fonte: SPI

O levantamento efetuado também permitiu elaborar um mapeamento com a localização das atividades económicas, serviços e equipamentos na área de intervenção, assim como dos locais com maior incidência de edifícios devolutos. Neste sentido, independentemente da predominância do uso ou do número de frações do edifício, o levantamento funcional do edificado incide sobre as seguintes tipologias de uso, que se verificam apenas ao nível do rés-do-chão dos imóveis:

- Equipamento;
- Atividades económicas/ serviços[21];
- Devoluto;
- Outros usos.

[21] Agrupa a generalidade dos usos afetos à atividade económica (e.g. Comércio, Serviços, Hotelaria, Restauração, Indústria, etc.) e que representam pequenas empresas ou estabelecimentos comerciais presentes no interior da área de intervenção.

Assim, através do levantamento (Figura 18), foram identificadas 16 edificações dedicadas a atividades económicas e serviços, a maior parte delas afeta à ocupação hoteleira, localizadas sobretudo ao longo das avenidas Dr. Aurélio Gonçalves e António Marques, tal como na rua Professor Joaquim Bidarra.

Os equipamentos (6 edifícios) concentram-se também no eixo central de atravessamento da aldeia, na avenida Dr. Aurélio Gonçalves e, no caso específico do edifício das termas, na avenida António Marques. É de salientar que dois dos equipamentos identificados (a antiga Escola de Caldas da Felgueira e o antigo Parque Aquático) se encontram totalmente devolutos.

Neste sentido, no que se refere aos edifícios devolutos, e à semelhança do que acontece com os edifícios em mau estado e ruínas, verifica-se uma maior concentração destes na área mais central, nomeadamente no núcleo habitacional entre as ruas Manuel Fernandes e Emílio Braga. O restante edificado devoluto encontra-se espalhado um pouco por todo o território, com alguma incidência sobre o troço nascente da avenida Dr. Aurélio Gonçalves e o troço poente da avenida António Marques, assim como no início da rua Professor Joaquim Bidarra.

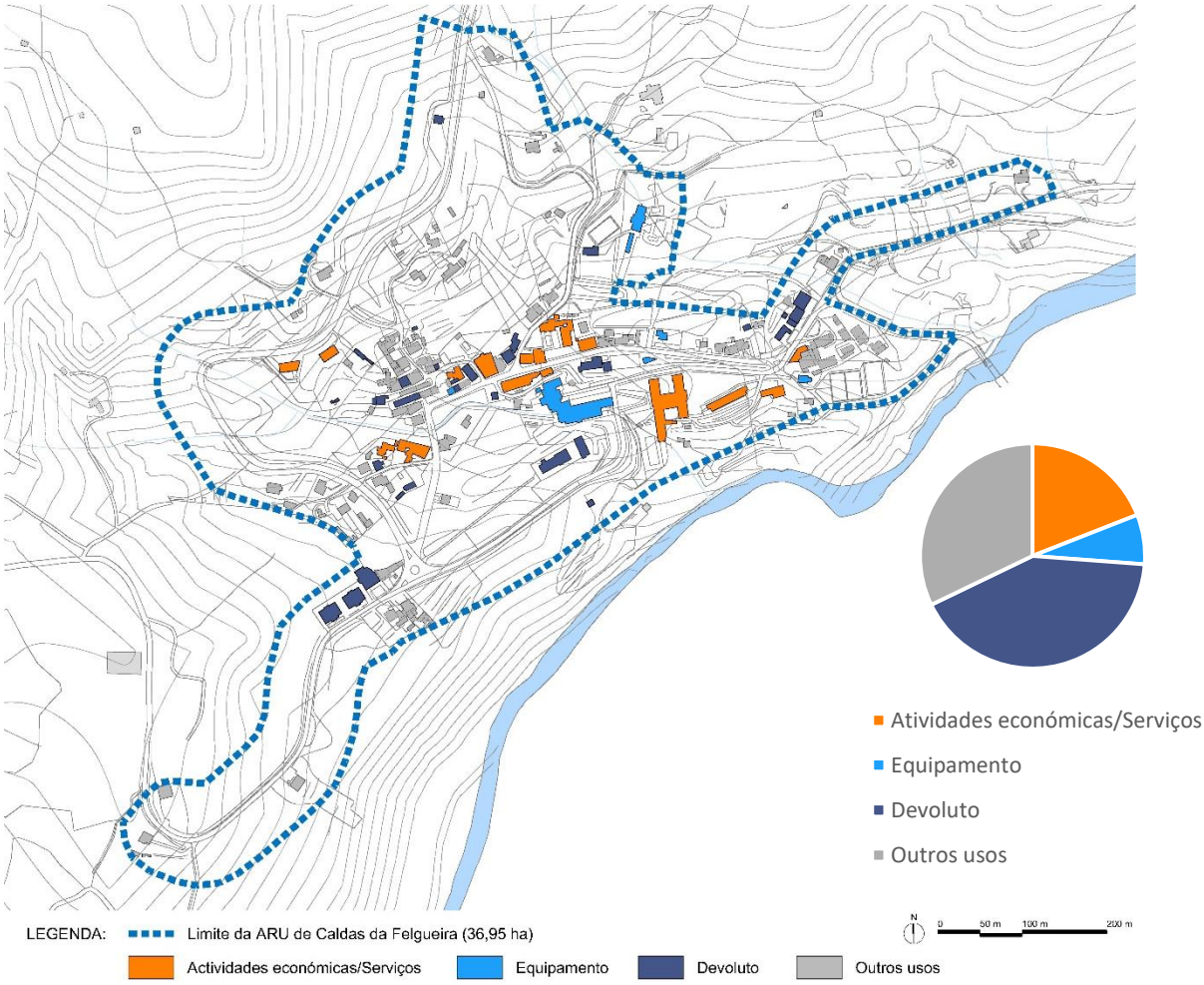

Figura 18. Usos do edificado da ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

Património

Apesar do concelho de Nelas possuir um vasto património arquitetónico e arqueológico, na área delimitada pela ARU identifica-se apenas um imóvel classificado como Monumento de Interesse Municipal (MIM), o Balneário Termal de Caldas da Felgueira (Edital n.º 159/2018, DR, 2.ª série, n.º 28, de 8-02-2018) (Figura 19).

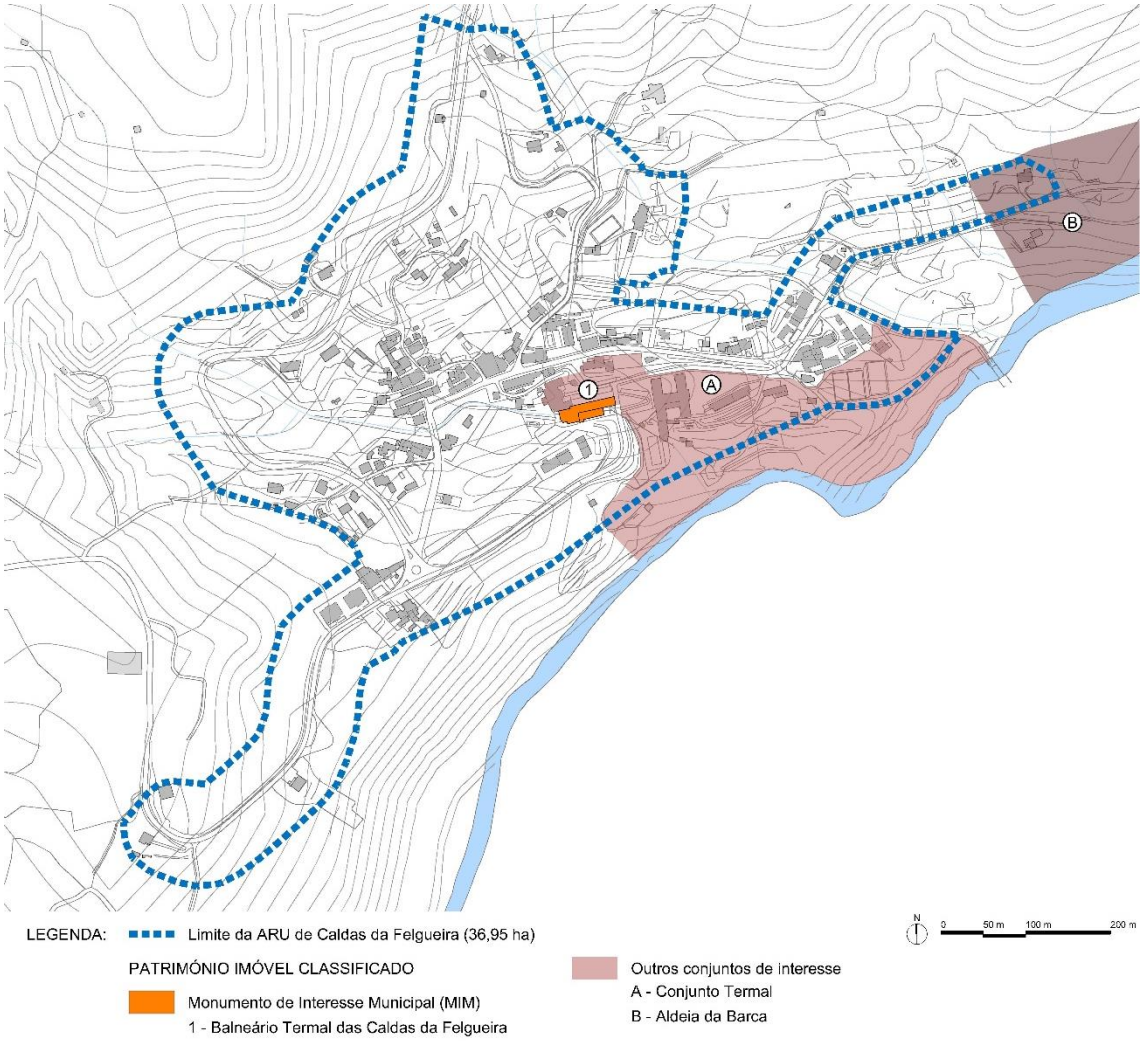

Figura 19. Património classificado na ARU de Caldas da Felgueira.

Fonte: SPI

Da autoria do arquiteto Rodrigo Maria Berquó, localiza-se no centro da povoação, na atual avenida António Marques. Construído no final do século XIX (as primeiras plantas datam de 1883), junto à nascente de Vale de Madeiros, o Balneário Termal ladeia o edifício original das termas da Felgueira, tendo sido profundamente remodelado na década de 90 do século XX, com a demolição total do seu espaço interior, para a ampliação e modernização das áreas de tratamento.

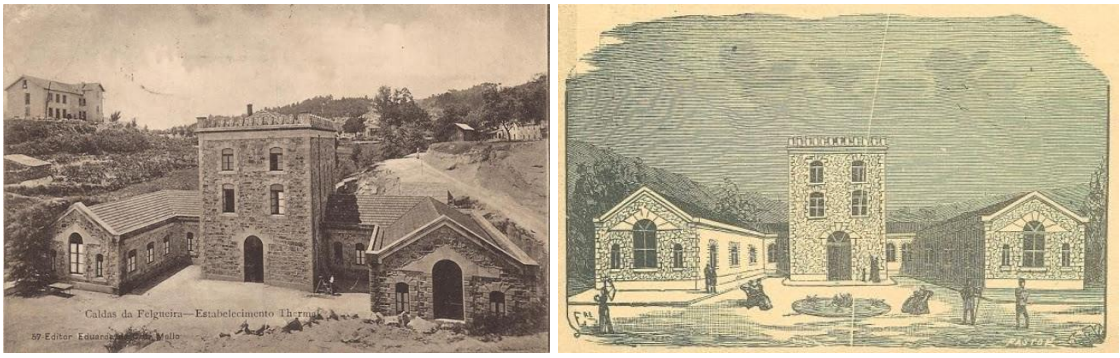

Figura 20. Imagem (esquerda) e gravura (direita) do edifício original das Termas de Caldas da Felgueira
Fontes: www.faroldanossaterra.net e gravura publicada na Gazeta CF n.º 349 de 1902

Originalmente o edifício desenvolvia-se em três corpos, um central (ou torre), de três pisos e dois laterais, simétricos entre si, de um piso. Da construção original restam apenas as fachadas, cujos frontispícios mantêm os traçados revivalistas, com as pedras de corte geométrico, recriando o rusticado da arquitetura classicista, nos cunhais e nas molduras das portas e janelas.

Figura 21. Edifício e Balneário das Termas de Caldas da Felgueira – Situação atual
Fonte: SPI

O património existente na ARU não se restringe ao que se encontra atualmente catalogado. Apesar de não se encontrarem classificados pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), e, consequentemente, não possuírem um estatuto legal de proteção, o Município inventariou um conjunto de bens que considera ser de interesse municipal. São assim de destacar como conjuntos de interesse, a área que compõe o conjunto termal, bem como a aldeia da Barca (esta última parcialmente inserida na delimitação da ARU).

O conjunto termal de Caldas da Felgueira é constituído pelo edifício do Hotel, pela zona termal e respetivos balneários, assim como toda a área envolvente (que abrange os campos de ténis e de minigolfe, e se estende até à margem do rio Mondego). Apesar dos edifícios

apresentarem uma linguagem idêntica entre si, identifica-se no Hotel uma imponência que não se verifica nas outras construções.

Figura 22. Grande Hotel das Caldas da Felgueira.

Fonte: SPI

A aldeia da Barca é um conjunto de edificações em ruína, localizada junto ao rio Mondego a nordeste de Caldas da Felgueira e parcialmente inserida na ARU. Composta por cerca de dez habitações, são exemplos característicos da arquitetura popular portuguesa da Beira interior, em alvenaria de granito irregular. Verifica-se igualmente a existência de um caminho pedonal antigo, presumivelmente da época romana, que faz a ligação entre esta aldeia e Caldas da Felgueira.

Equipamentos coletivos

Pela sua história quase exclusivamente ligada à exploração das águas termais e atividade hoteleira, como também pela sua reduzida dimensão, não se verifica a existência de uma grande variedade de equipamentos de utilização coletiva para satisfação das necessidades da população local.

São assim identificados apenas nove edifícios de equipamentos distribuídos por quatro tipologias: religiosos, desportivos, recreativos e outros (Figura 23). A grande maioria destes equipamentos centra-se a nascente da ARU, na proximidade do Grande Hotel e das Termas de Caldas da Felgueira.

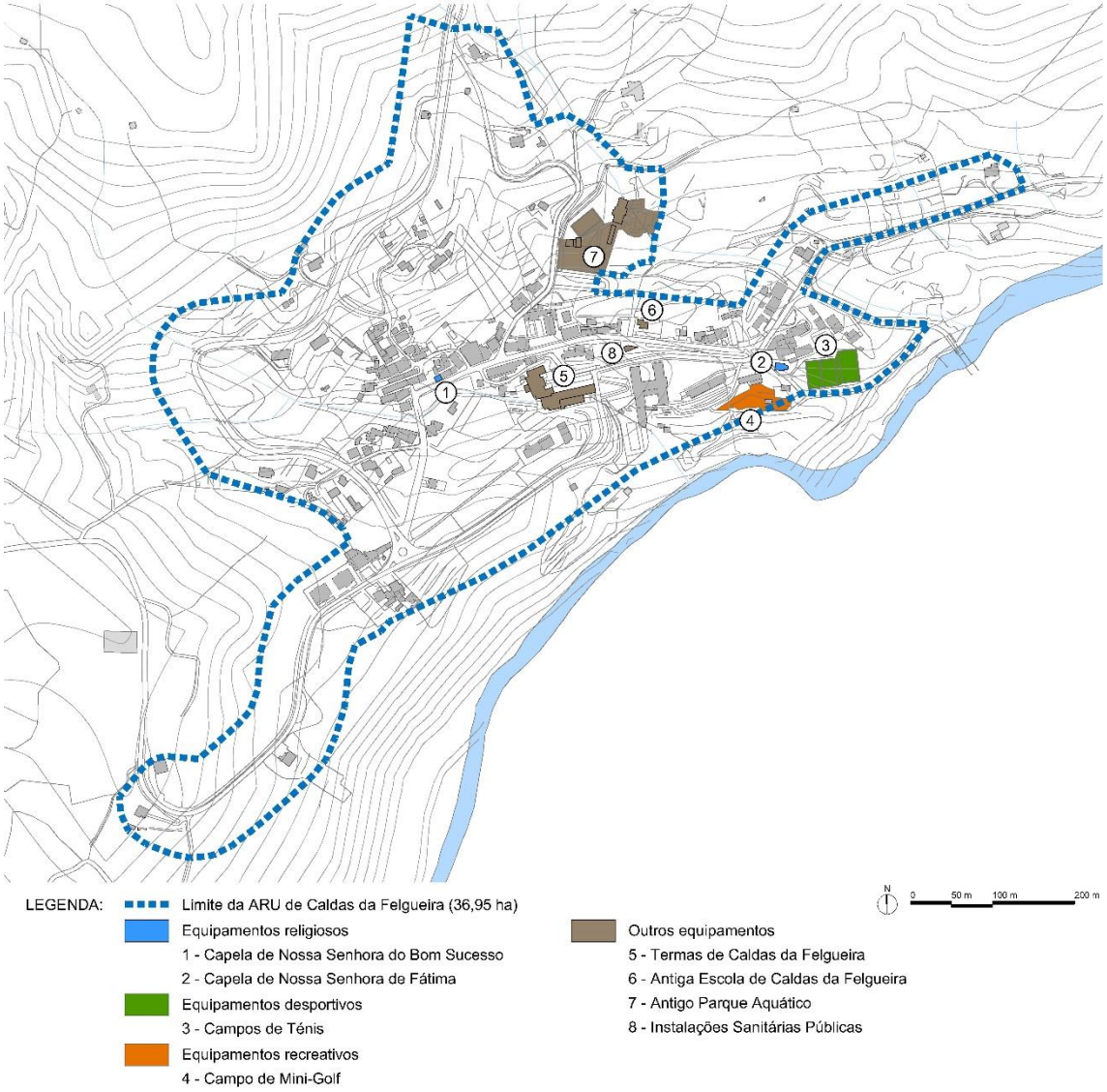

Figura 23. Equipamentos de utilização coletiva da ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

No que concerne aos equipamentos religiosos são identificadas duas capelas: a Capela de Nossa Senhora do Bom Sucesso, localizada na avenida Dr. Aurélio Gonçalves, foi construída em 1818 e recentemente requalificada pela CM de Nelas; e a Capela de Nossa Senhora de Fátima, um edifício isolado situado na confluência das avenidas Dr. Aurélio Gonçalves e António Marques.

Figura 24. Capela de Nossa Senhora do Bom Sucesso (esquerda) e Capela de N. Senhora de Fátima (direita)
Fonte: SPI

Na proximidade desta capela, encontramos os Campos de Ténis, um equipamento desportivo explorado pelo Grande Hotel de Caldas da Felgueira e onde se realizam alguns campeonatos municipais. Nas imediações deste hotel e igualmente explorados por este, são os campos de minigolfe, uma área de equipamento lúdico e recreativo de usufruto privativo.

Figura 25. Campos de ténis (esquerda) e Campos de mini-golf (direita)
Fonte: SPI

Quanto aos outros equipamentos, foram identificadas as já referidas Termas de Caldas da Felgueira, localizadas na avenida António Marques; a antiga Escola de Caldas da Felgueira, situada na avenida Dr. Aurélio Gonçalves, atualmente sem qualquer função apesar de em 2012 ter lá estado instalado o Posto de Turismo; o antigo Parque Aquático, localizado na rua Professor Joaquim Bidarra, totalmente devoluto e em avançado estado de degradação; e umas pequenas instalações sanitárias públicas, situadas na avenida Dr. Aurélio Gonçalves (em frente à antiga escola).

Figura 26. Antigo Parque Aquático (esquerda), Instalações sanitárias públicas e antiga Escola de Caldas da Felgueira (direita)
Fonte: SPI

Mobilidade e Espaço público

O desenvolvimento de Caldas da Felgueira foi, desde o final do século XIX, muito potenciado pela exploração das águas termais aí localizadas, o que, desde cedo, marcou a necessidade de infraestruturas viárias passíveis de facilitar e potenciar os acessos entre a localidade e os aglomerados envolventes, quer a nível concelhio, quer regional.

Neste sentido, no que concerne à mobilidade, a ARU é servida por quatro eixos estruturantes: a ex-EN231-2, que faz a ligação a poente com Canas de Senhorim, e é composta pelas avenidas António Marques e Dr. Aurélio Gonçalves (no seu troço nascente); a ER231-2, que surge no entroncamento com a ex-EN231-2, atravessa o rio Mondego e faz a ligação, a nascente, à localidade de Felgueira Velha, já no concelho de Oliveira do Hospital; a EM644 (rua da Bela Vista), a norte, que liga Caldas da Felgueira a Nelas; e o CM 1475, que se desenvolve para nascente da avenida Dr. Aurélio Gonçalves, estabelecendo a ligação à Ex-EN231 e ao concelho de Seia.

Quanto às ligações internas, o núcleo central da localidade é atravessado pelo eixo formado pela avenida Dr. Aurélio Gonçalves e rua Escritor Carlos Sombrio, em torno do qual grande parte do edificado foi-se desenvolvendo. Este eixo faz a separação física entre a zona sul, onde se localiza a área das termas e dos equipamentos desportivos e recreativos, e a zona mais habitacional, a norte. Apresenta um perfil viário adequado para a circulação em dois sentidos, e passeios que, para além de necessitarem de alguma manutenção, apresentam alguns constrangimentos pontuais (esplanada do café central, uso de floreiras e arborização) que reduzem a sua dimensão para níveis inferiores ao adequado.

Figura 27. Avenida Dr. Aurélio Gonçalves
Fonte: SPI

As restantes vias da ARU constituem eixos viários de carater urbano e caminhos de acesso local. Estruturam-se de acordo com a ocupação urbana e com a irregularidade da malha que daí resulta, apresentado diversos constrangimentos que refletem as condicionantes físicas e topográficas do território. Verifica-se, ao nível da mobilidade viária, a existência de arruamentos em mau estado de conservação e com perfis transversais bastante limitados, que dificultam a circulação de veículos e, ao nível da mobilidade pedonal, uma prevalente ausência de passeios que possam garantir a segurança dos peões.

Figura 28. Exemplos da rede viária de acesso local
Fonte: SPI

Quanto aos espaços públicos existentes na ARU, verifica-se uma grande lacuna na quantidade e variedade destes elementos de descompressão da malha urbana (Figura 29).

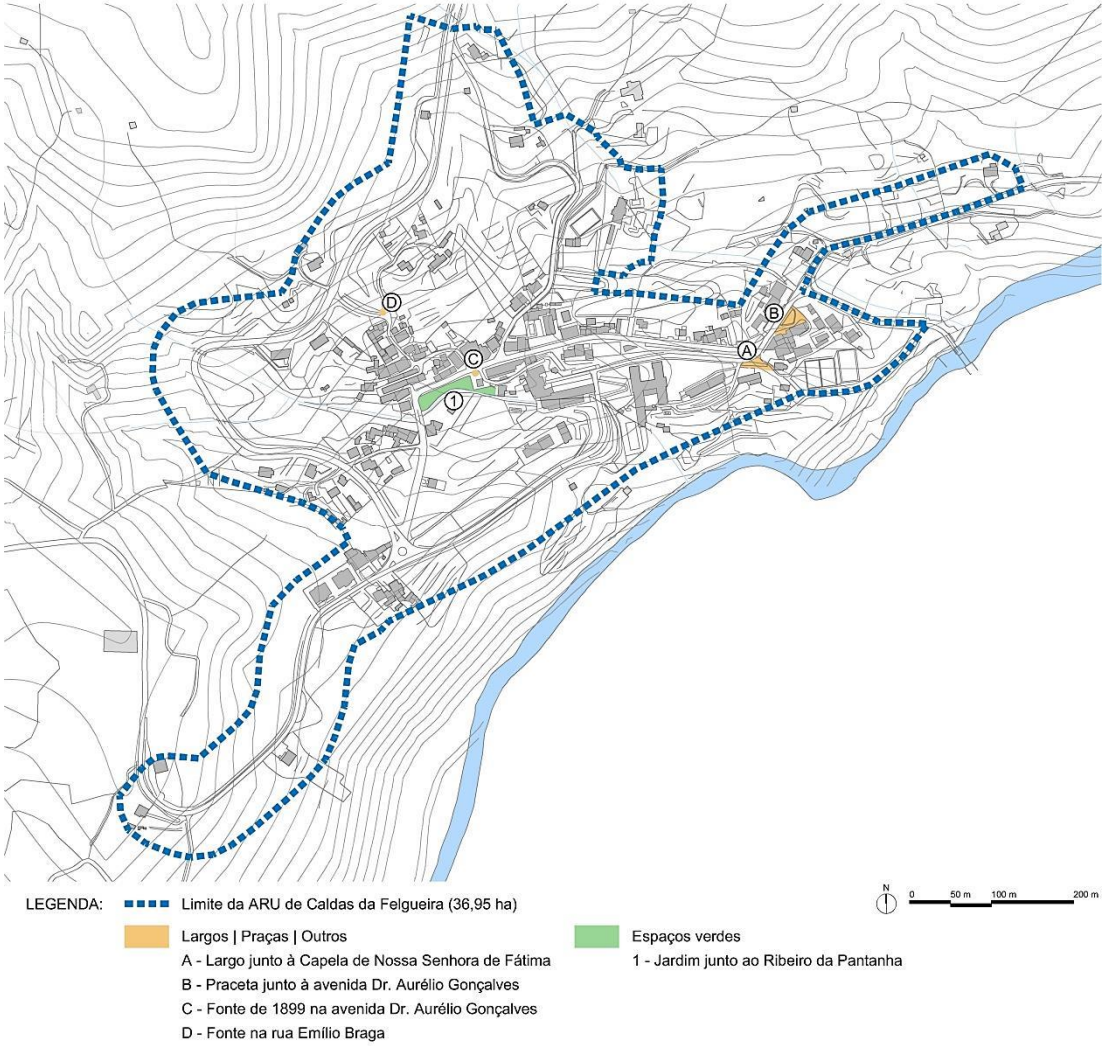

Figura 29. Pincipais espaços públicos e áreas verdes da ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

Na zona central, destaca-se um pequeno jardim junto ao ribeiro da Pantanha, que apesar de ter algum mobiliário urbano (iluminação e bancos encastrados no muro de separação com o ribeiro) necessita de manutenção e mais alguns elementos de apoio ao usufruto público (papeleiras, percursos definidos, sinalização, entre outros).

Figura 30. Jardim junto ao ribeiro da Pantanha
Fonte: SPI

Quanto aos largos e praças, foram apenas identificados dois: um largo junto à capela de Nossa Senhora de Fátima, localizado no entroncamento da avenida António Marques com a avenida Dr. Aurélio Gonçalves; e uma pequena praceta de enquadramento do edificado no troço nascente da avenida Dr. Aurélio Gonçalves. Enquanto no largo se verifica a escassez de algum mobiliário urbano (apenas tem um ecoponto e um banco), a praceta é servida por alguns bancos e mesas em pedra, mas que necessitam urgentemente de manutenção, assim como o próprio pavimento.

Figura 31. Largo junto à Capela de Nossa Senhora de Fátima (esquerda) e praceta junto à avenida Dr. Aurélio Gonçalves (direita)
Fonte: SPI

Complementarmente, e integrados no espaço público, é de referir a existência de dois fontanários que garantiam o abastecimento público da água da aldeia de Caldas da Felgueira e que se constituem como elementos de interesse: a fonte de 1899, localizada na avenida Dr. Aurélio Gonçalves; e uma pequena fonte em pedra da rua Emílio Braga.

Figura 32. Fonte de 1899 na avenida Dr. Aurélio Gonçalves (esq.) e fonte na rua Emílio Braga (dir.)
Fonte: SPI

Condicionantes legais

Para além do património arquitetónico já antes identificado, destaca-se ainda um conjunto de figuras legais que condicionam a ocupação do território ou constituem servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo.

Estas condicionantes visam a conservação da natureza e a salvaguarda dos valores e recursos naturais e culturais e/ou a proteção de investimentos públicos de natureza variada, através da imposição de restrições de utilidade pública ao uso do solo, quer cobrindo vastas áreas de recursos naturais relevantes, quer constituindo servidões de proteção a infraestruturas e/ou equipamentos.

Para além das servidões administrativas associadas ao património classificado e às infraestruturas urbanas, destaca-se também a presença de áreas abrangidas pelo Domínio Hídrico, pela Reserva Ecológica Nacional (REN) e uma zona de Recursos Geológicos – Águas de Nascente, associada à concessão de água mineral natural (Figura 33).

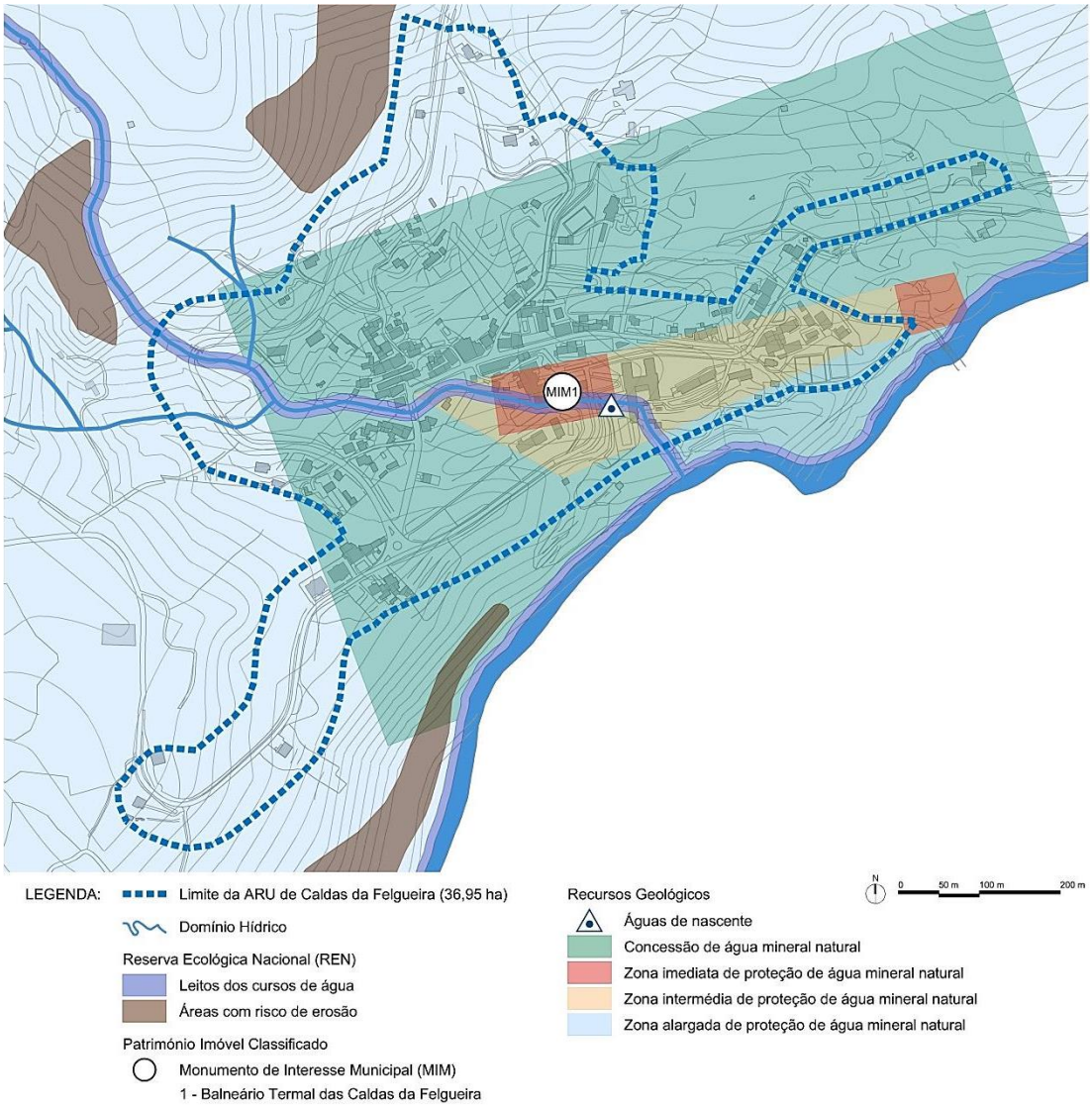

Figura 33. Condicionantes legais existentes na ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

O Domínio Hídrico, correspondente à Ribeira da Pantanha abrange o leito do curso de água e uma faixa de 10 metros para cada lado das suas margens, bem como as áreas inundáveis.

A REN[22] é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que são objetos de proteção especial (pelo seu valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e sustentabilidade perante riscos naturais) e que visam contribuir para a ocupação e uso sustentável do solo, a proteção dos recursos naturais água e solo, bem como para a salvaguarda dos sistemas e processos biofísicos associados ao litoral e ao ciclo hidrológico

[22] O Decreto-Lei nº 166/2008 de 22 de agosto aprova o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 239/2012 de 02 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 96/2013 de 19 de julho.

terrestre. Na ARU, verifica-se que se encontram sujeitos ao regime da REN apenas os leitos dos cursos de água, correspondendo a um afluente do rio Mondego, a ribeira da Pantanha.

No domínio dos recursos geológicos, a servidão de proteção das Águas de Nascente[23] contempla a proibição ou condicionamento às ocupações ou ações que possam contaminar as águas de nascente, causar danos ou interferir na sua exploração. A quase totalidade da ARU encontra-se abrangida por uma área de concessão de água mineral natural, onde se identifica uma nascente de água junto ao Grande Hotel das Caldas da Felgueira. Estas características geológicas conduziram à definição de três perímetros de proteção: duas zonas imediatas de proteção de água mineral natural, uma na envolvente ao balneário termal, e outra junto ao Rio Mondego no limite sudeste da ARU; uma zona intermédia de proteção de água mineral natural, correspondente a uma faixa de território que articula e enquadra as duas zonas imediatas, abrangendo a envolvente ao balneário termal, o Grande Hotel das Caldas da Felgueira e todo o seu perímetro; e por fim uma zona alargada de proteção de água mineral natural, que se estende para além do perímetro da ARU.

3.4 Síntese do diagnóstico

A análise desenvolvida no presente capítulo incide sobre diferentes escalas territoriais e temas (demografia e socioeconomia, ocupação e ambiente urbano, mobilidade, e enquadramento institucional e regulamentar), permitindo estabelecer um quadro geral das dinâmicas presentes no território. Neste sentido, a presente síntese evidencia os aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a interpretação dessas dinâmicas e para a definição da estratégia de reabilitação urbana da ARU de Caldas da Felgueira.

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) que seguidamente se apresenta, sistematiza os resultados das diferentes análises realizadas, focando os pontos que deverão ser tidos em consideração. A matriz identifica os **pontos fortes** do território, que poderão ser os motores da sua transformação, em termos de qualificação urbana e desenvolvimento sustentável, as **debilidades**, para as quais se devem desenhar estratégias específicas e que constituem áreas de melhoria, as **oportunidades**, que refletem as influências externas positivas que importa conhecer em profundidade, e as forças externas que constituem **ameaças**, pela capacidade de influenciar negativamente o desenvolvimento do território e que, nesta medida, devem ser prevenidas.

[23] Decreto-Lei nº 84/90, de 16 de março define o Regime de Aproveitamento das Águas de Nascente, e a Lei 54/2015 define as Bases do regime jurídico da revelação e do aproveitamento dos recursos geológicos existentes no território nacional, incluíndo os localizados no espaço marítimo nacional – Revoga o Decreto-Lei nº 90/90, de 16 de março.

Tabela 9. Síntese conclusiva do diagnóstico da ARU de Caldas da Felgueira

Pontos Fortes
▪ Localização a reduzida distância do principal centro urbano da sub-região (Viseu), da sede de concelho (Nelas) e do concelho de Oliveira do Hospital; ▪ Boas acessibilidades rodoviárias aos principais centros urbanos da região e do concelho, através da EN 231-2 (desclassificada), EM644 e CM 1475; ▪ Posicionamento enquanto importante núcleo de turismo termal na região, disfrutando da existência de sinergias para a promoção do turismo termal por meio da Associação das Termas de Portugal – Delegação Centro; ▪ Diversidade de funções e atividades de apoio ao setor termal, com destaque para a significativa oferta hoteleira; ▪ Valor paisagístico, natural, identitário e histórico que conferem à localidade diversas características cativadoras de fluxos turísticos e económicos;
Debilidades/Constragimentos
▪ Elevada dependência da atividade turística termal, em termos económicos, e sazonalidade da mesma (1 de março a 18 de novembro); ▪ Existência de focos de degradação do parque edificado influenciadores da imagem urbana; ▪ Constrangimentos na rede de mobilidade local influenciadores das condições de segurança e de conforto dos modos suaves de deslocação, em resultado da partilha de fluxos viários e pedonais em arruamentos de perfil reduzido, do estado de conservação das vias e da ausência de passeios; ▪ Reduzida oferta de estacionamento ordenado e escassez de bolsas de estacionamento, situação passível de causar constrangimentos nas alturas de maior fluxo de visitantes; ▪ Reduzida aposta nos modos suaves e inexistência de uma rede de troços cicláveis dedicados, que contribuam para a promoção de padrões de mobilidade sustentáveis; ▪ Baixa capacitação de equipamentos coletivos de apoio à população e reduzida presença de espaços verdes de uso público ou de espaço públicos de convívio e lazer.
Oportunidades
▪ Sinergias com os concelhos pertencentes à Associação das Termas de Portugal – Delegação Centro, na promoção da oferta turística termal; ▪ Enquadramento na estratégia municipal de reabilitação urbana e sinergias com as restantes ORU desenvolvidas no concelho de Nelas; ▪ Benefícios fiscais conferidos para a reabilitação urbana, com destaque para as intervenções inseridas na ARU e quadro de apoios para a realização de intervenções de reabilitação urbana, conferido pelos programas financiados pelos fundos comunitários e nacionais; ▪ Presença de espaços e edifícios devolutos/expectantes a reconverter/refuncionalizar, com potencial para estimular a revitalização urbana; ▪ Possibilidade de melhoria do ambiente urbano e reforço da estrutura ecológica, tendo por base a conectividade das grandes zonas naturais existentes na envolvente.
Ameaças
▪ Concorrência de outros territórios com posições consolidadas em matéria de atração turística termal; ▪ Concorrência de outros territórios motivada pela temática da regeneração urbana, potenciando o alargamento e a adoção de estratégias tendentes à reabilitação urbana e com o objetivo de desenvolver atividades económicas e de atrair novos moradores.

4. Operação de Reabilitação Urbana

4.1 Tipo de ORU

A operação a desenvolver no território abrangido pela ARU de Caldas da Felgueira será uma **ORU simples**, focada primacialmente nas **intervenções de reabilitação do edificado**, tendo presente as opções estratégicas, prioridades e objetivos de reabilitação urbana estabelecidos pelo Município para este território, expressos num conjunto de medidas e ações a implementar a breve prazo.

De acordo com o RJRU, uma ORU Simples[24] corresponde a "uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução"[25].

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município, tendo associados apoios e benefícios fiscais, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património, incentivos decorrentes dos estatutos dos benefícios fiscais e outros (IVA, IRS e IRC), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Em termos de execução da ORU simples, tendo em conta que a mesma incide sobre o edificado, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos ao Município, enquanto entidade gestora, nos termos do RJRU, esta "deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação"[26].

4.2 Prazo de execução

A ORU da ARU de Caldas da Felgueira deverá ser executada no **prazo de 10 anos**, desenvolvendo-se as respetivas intervenções de reabilitação do edificado **entre 2020 e 2029**. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado por **mais 5 anos, até 2034**, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo de 15 anos fixado para a vigência de uma ORU, conforme estabelecido no artigo 20.º do RJRU.

---

[24] RJRU, - Secção I do Capítulo III

[25] RJRU – Artigo 8º, número 2.

[26] RJRU – Artigo 39º

5. Estratégia de Reabilitação Urbana

5.1 Enquadramento nas opções estratégicas de desenvolvimento do Município

O PDM em vigor[27] consubstancia a estratégia de desenvolvimento local adotada pelo Município de Nelas, contemplando um conjunto de objetivos estratégicos com repercussão no território de incidência da ARU de Caldas da Felgueira. A saber:

- "**Reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados urbanos**, em particular das vilas de Nelas, Canas de Senhorim, Santar e Caldas da Felgueira, e destas com os restantes aglomerados";
- **"Manter e requalificar espaços com vocação privilegiada para a estadia, o recreio e lazer associado à valorização do património arquitetónico, arqueológico e natural**, com o intuito de potenciar, a nível económico e turístico a individualidade do Concelho, preservando a sua memória coletiva;"
- **"Promover a requalificação do aglomerado urbano que integra a estância turística da Termas das Caldas da Felgueira"**;
- **"Melhorar a qualidade de vida da população e a qualidade ambiental"**.

Neste contexto, a reabilitação urbana foi eleita pelo Município como um dos vetores catalisadores do desenvolvimento do território concelhio. A definição das ARU nos aglomerados com mais potencial para gerar dinâmicas de desenvolvimento e influenciar os territórios adjacentes, o desenvolvimento das respetivas ORU, e no caso da vila de Nelas, o desenvolvimento e implementação do PARU, são passos decisivos no processo de implementação de uma estratégia integrada de reabilitação urbana para todo o território concelhio.

Para além dos instrumentos acima mencionados, as opções estratégicas vertidas no PDM também apontam linhas de atuação que vão no sentido de promover investimentos e intervenções que contrariem as disparidades entre os territórios mais urbanos e consolidados e os que retêm características mais rurais ou que se encontram desfavorecidos face à sua localização periférica, relativamente aos núcleos urbanos estruturantes – Nelas e Canas de Senhorim.

[27] O aviso n.º 33/2014. D.R. N.º 1, Série II, de 2014-01-02, publica a revisão do PDM de Nelas, cuja versão final foi aprovada pela Assembleia Municipal de Nelas de 6 de dezembro de 2013.

Destaca-se também o desenvolvimento da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município, que se encontra em curso e que deverá promover a criação de melhores condições de habitação para todos os munícipes, enquadrando soluções habitacionais para pessoas que vivam em condições habitacionais indignas no território concelhio e incluindo medidas de incentivo à reabilitação do parque habitacional degradado.

No que diz respeito a Caldas da Felgueira, com o intuito de promover a dinamização do comércio local e das atividades culturais e recreativas desta localidade e apoiar o seu desenvolvimento turístico, em articulação com as atividades ligadas ao termalismo, o Município tenciona promover a **requalificação do antigo Bazar de Caldas da Felgueira**, para instalação de um mercado de produtos endógenos. Este edifício, localizado junto ao Balneário Termal, deverá prever uma zona para exposição e venda dos referidos produtos, um espaço complementar, destinado à realização de eventos (formativos, lúdicos ou de apoio área comercial) e ainda, no exterior, uma área para a realização de eventos de maior dimensão.

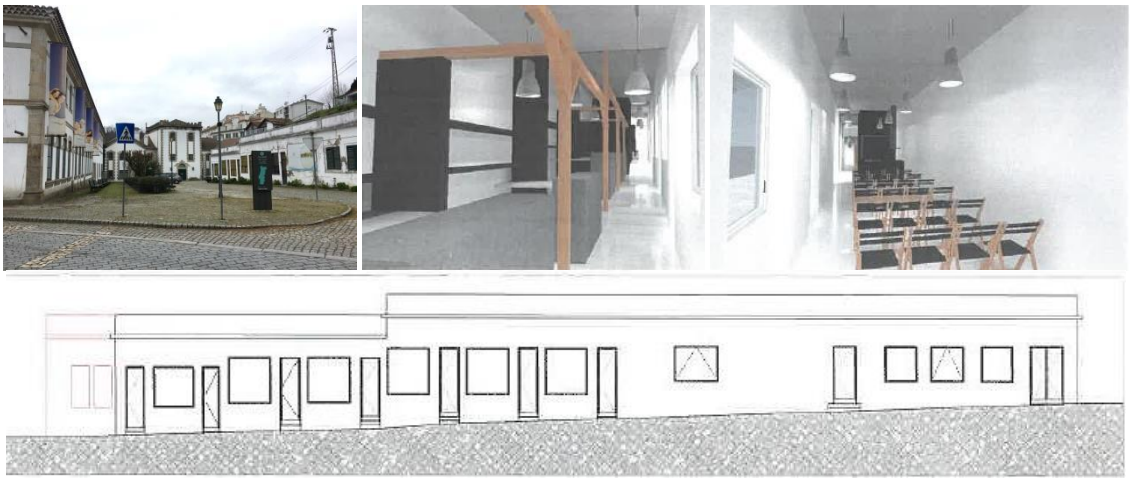

Figura 34. Mercado de Produtos Endógenos – Estudo Prévio
Fonte: CMN

Esta intervenção, a par com outras iniciativas e intervenções a serem futuramente implementadas (requalificação do espaço publico, mobilidade), deverá ajudar a alavancar o processo de reabilitação urbana do núcleo de Caldas da Felgueira. A delimitação da ARU, em 2017, permitiu o acesso pelos proprietários a um conjunto de benefícios fiscais sobre o património. A formalização da presente ORU deverá contribuir para acelerar o processo de reabilitação nesta localidade, unindo os esforços de investimento do Município a uma maior responsabilização dos proprietários na reabilitação e aproveitamento funcional do património edificado, considerando que uma parte significativa deste se encontra em mau estado de conservação. Para tal, mantêm-se os benefícios fiscais e os estímulos do Município, bem como um conjunto de programas de financiamento para a reabilitação urbana.

5.2 Objetivos estratégicos e objetivos específicos

O objetivo geral da ORU de Caldas da Felgueira consiste na reabilitação do tecido edificado da área abrangida pela ARU, mediante a possibilidade de acesso dos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, a incentivos e apoios à reabilitação. Esta intervenção, a par com os projetos previstos por parte do Município, ao nível da reabilitação urbana, valorização do espaço público e mobilidade, deverá contribuir para potenciar a valorização do conjunto urbano de Caldas da Felgueira, promovendo a sua reabilitação física e funcional e a melhoria geral das condições urbanas, o que contribuirá para melhorar as condições de vida da população e reforçar a atratividade turística da localidade.

Complementarmente ao objetivo geral e tendo em conta estarmos na presença de uma ORU simples, identificam-se os seguintes **objetivos específicos**:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado, funcionalmente desadequado e devoluto;
- Proteger e promover a valorização do património edificado, com destaque para os elementos que estão ligados à génese do aglomerado e à memória coletiva da população, como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Estabelecer um padrão urbanístico e arquitetónico adequado, tanto para as intervenções de reabilitação como para as novas intervenções, que valorize o ambiente urbano e assuma uma linguagem unívoca, coerente e qualificada para este território;
- Tornar o território da ARU mais qualificado e atrativo, incentivando e apoiando a sua diversificação funcional e a dinamização sociocultural;
- Combater o declínio demográfico e o abandono deste território, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque habitacional e tornando-o mais atrativo;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios por parte da população com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética no parque imobiliário;
- Incentivar e sensibilizar para a relevância da conservação periódica do edificado.

5.3 Modelo territorial e prioridades de reabilitação

O **modelo territorial** para a ARU de Caldas da Felgueira procura cruzar os principais fatores críticos e estruturantes, identificados ao nível do diagnóstico efetuado, com as opções estratégicas e objetivos de intervenção enunciados, resultando na representação gráfica dos elementos estruturantes, das dinâmicas presentes e previstas e das prioridades que deverão orientar a implementação da ERU de Caldas da Felgueira e fomentar a regeneração urbana deste território.

Para este fim, foi tida em consideração uma primeira dimensão do modelo territorial, referente aos **elementos estruturantes de referência** identificados no território, correspondendo aos elementos de valor patrimonial, ambiental e paisagístico, com elevado potencial de valorização do território, e uma segunda dimensão dedicada à **estratégia de intervenção**, composta pelas intervenções previstas ou a promover, principalmente ao nível da requalificação/valorização do espaço público, dinamização de atividades e sinergias de desenvolvimento territorial e reabilitação de edificado degradado presente na ARU.

No que se refere aos **elementos estruturantes de referência**, destaca-se, naturalmente o complexo termal de Caldas da Felgueira, o qual, para além do seu valor patrimonial (encontra-se assinalado como Conjunto de Interesse e integra também um elemento classificado como Monumento de Interesse Municipal - Balneário Termal), afirma-se como o maior motor de desenvolvimento desta localidade, dinamizando um vasto conjunto de atividades e funções complementares. Para além do conjunto termal, marcam também presença, em termos de valor paisagístico e ambiental, do rio Mondego e ribeira da Pantanha, que marcam este território enquanto corredores ecológicos e elementos de articulação com a paisagem envolvente.

Ao nível da **estratégia de intervenção**, destacam-se as intervenções preconizadas pelo Município que, em conjunto com as de iniciativa privada, deverão, de um modo articulado, contribuir para a criação de sinergias passíveis de alavancar o território da ARU. Estas intervenções deverão enquadrar-se num esforço coletivo de valorização urbana e funcional do centro de Caldas da Felgueira, devendo ser acompanhadas da criação ou reforço de sinergias com os valores funcionais, paisagísticos e patrimoniais presentes no território, na sua envolvente e no restante território concelhio, assim como com a rede de turismo termal a nível regional, de modo a afirmar Caldas da Felgueira em termos territoriais e reforçar a sua atratividade.

No âmbito destas iniciativas, destaca-se a criação de um equipamento polarizador - mercado de produtos endógenos -, na proximidade do Balneário Termal, que deverá promover a dinamização do comércio local e das atividades culturais e recreativas desta localidade.

Ao nível das áreas críticas a reabilitar, destaca-se, conforme o identificado ao nível do diagnóstico, o núcleo localizado a noroeste da avenida Dr. Aurélio Gonçalves, onde se verifica uma elevada concentração de edifícios em mau estado de conservação, ruínas ou devolutos, com necessidades mais prementes de intervenções de reabilitação. Estas áreas, em algumas situações, podem apresentar riscos de segurança para os edifícios confinantes ou para o usufruto, em condições de segurança, do espaço público contiguo e afetam a imagem urbana da localidade, comprometendo o valor do território onde se inserem, tanto ao nível do espaço público como a nível do tecido edificado, prejudicando as vivências e as potencias dinâmicas urbanas de regeneração deste território.

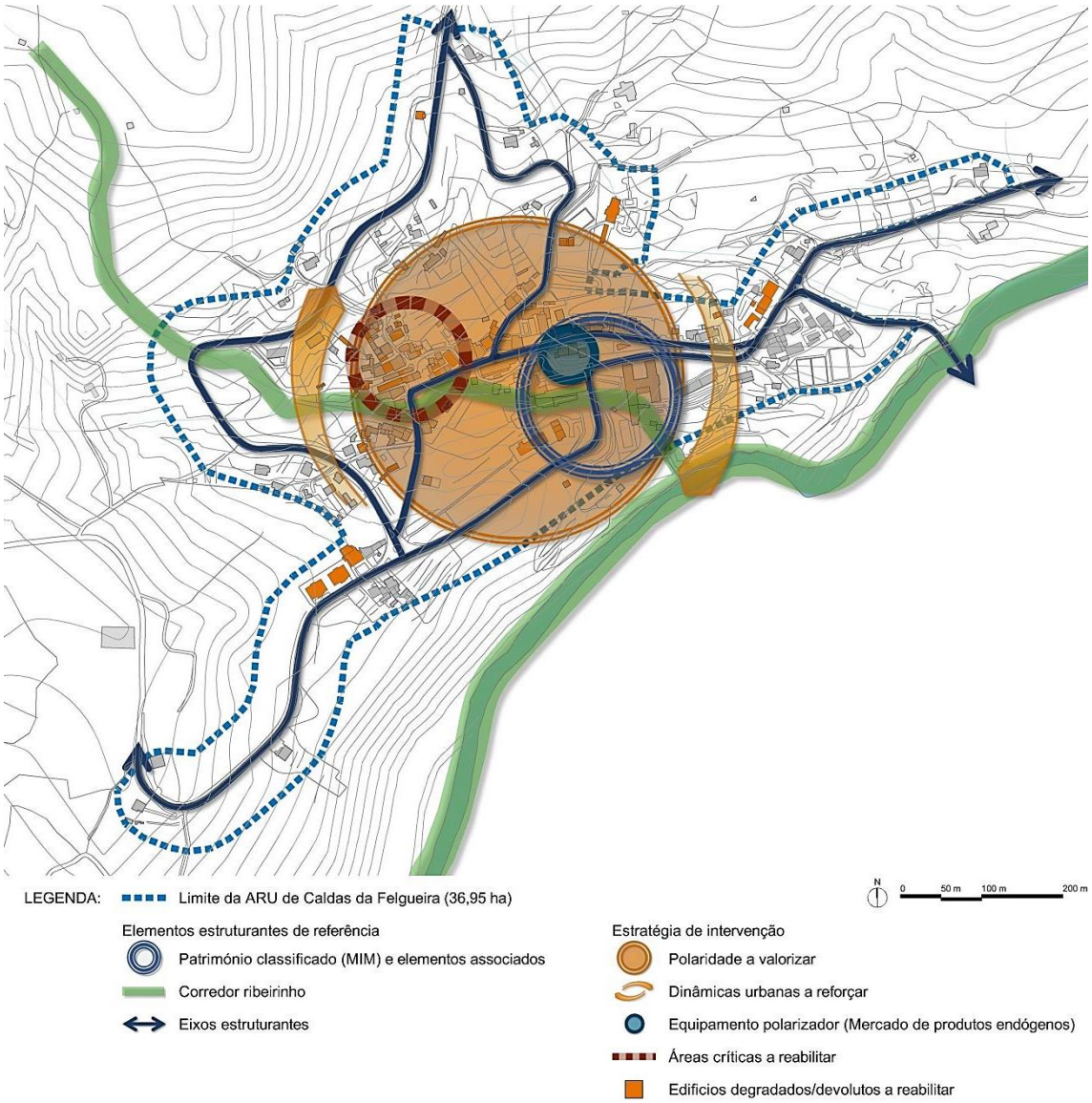

Figura 35. Modelo territorial para a ARU de Caldas da Felgueira
Fonte: SPI

No que se refere às **prioridades de intervenção**, estas deverão derivar das premissas estabelecidas no modelo territorial, contribuindo para a implementação da estratégia de forma articulada e integrada. Neste sentido, caberá ao Município enveredar os esforços necessários ao nível da informação, mobilização e incentivo dos particulares ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis presentes na área de incidência da ORU, para a realização das intervenções de reabilitação, devidamente enquadradas nas referidas premissas. Para efeitos de priorização das intervenções deverão ser tidos em conta os seguintes critérios de referência:

- Estado de conservação crítico, nomeadamente os edifícios cuja integridade estrutural esteja em risco e aqueles cujo estado de conservação põe em perigo a utilização dos espaços públicos adjacentes;
- Valor patrimonial, priorizando os edifícios de maior valor arquitetónico, individual e/ou pela sua importância urbana de conjunto;
- Potencial dos edifícios para implementação de funções passíveis de valorizar o tecido urbano e dinamizar o território;
- Localização na envolvente a elementos estruturantes de referência, nomeadamente património classificado;
- Localização na envolvente das intervenções estratégicas identificadas – requalificação do espaço público e equipamentos polarizadores.

Quanto ao investimento previsto, tendo por base o levantamento de campo realizado que, conforme o previamente referido, incidiu sobre a análise de fachadas/estruturas visíveis do espaço público, foi possível identificar um conjunto de imóveis em mau estado de conservação e ruína. O levantamento permitiu identificar cerca de 30 imóveis nestas situações, perfazendo uma área de construção aproximada de 2.500 m², no caso dos imóveis em mau estado, e 1.800 m² no caso dos imóveis em ruína.

Tendo como referência um preço médio por m², de acordo com o grau de intervenção previsto (Tabela 10), a estimativa preliminar para o investimento privado necessário para a reabilitação do edificado aponta para um valor próximo dos 2.400.000 €.

Tabela 10. Grau de intervenção e custos médios de investimento[28]
Fonte: SPI, 2020

Categoria de intervenção		Valor de referência
Reabilitação do edificado	Intervenções de reabilitação profundas, incluíndo alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção.	700 €/m²
Reabilitação do edificado	Intervenções de reabilitação profundas, não estruturais.	450 €/m²

Excluíram-se desta estimativa as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos, também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados.

5.4 Modelo de gestão e execução

De acordo com o RJRU, as ORU devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora[29]. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município[30].

Atendendo às características da ORU proposta, propõe-se que seja o Município de Nelas a assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU da ARU de Caldas da Felgueira. Complementarmente, tendo em conta de que se trata de uma ORU simples, **o modelo de execução a adotar deverá ser por iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora**[31].

Atendendo às exigências da implementação de uma ORU coerente com a estratégia preconizada pelo Município e articulada com as demais iniciativas neste domínio que serão desenvolvidas pela CM Nelas nas restantes ARU delimitadas, deverá ser criada uma **unidade orgânica flexível**, denominada "**Unidade de Reabilitação Urbana**", onde se organizam os serviços relacionados com as intervenções de reabilitação urbana a realizar na área abrangida pela ARU de Caldas da Felgueira.

[28] Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo

[29] RJRU, Art.º 9º.

[30] RJRU, Art.º 10º.

[31] RJRU, Art.º 11º, ponto 2.

Neste âmbito, importa referir que, de acordo com o RJRU[32], "*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*".

A fim de otimizar os recursos existentes, esta Unidade de Reabilitação Urbana estará integrada na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no Município numa lógica matricial.

Neste sentido, a Unidade de Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a divulgação da ORU, sensibilizando os particulares ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis presentes na área de incidência da ORU para o dever, que sobre eles impende[33], de reabilitação dos edifícios. Esta unidade orgânica será também responsável pela implementação dos benefícios associados à ARU de Caldas da Felgueira, assim como pela agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que diz respeito aos procedimentos internos da autarquia.

De salientar ainda que será fundamental que a Unidade de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na operação. Neste sentido, destacam-se, desde já, as seguintes questões:

[32] RJRU, Art.º 53º-B.

[33] RJRU, Artigo 6º

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma "bolsa de imóveis" na ARU de Caldas da Felgueira, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;
- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade da CM Nelas, enquanto entidade gestora da ORU simples de Caldas da Felgueira, elaborar anualmente um **relatório de monitorização** da mesma, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, o Município deve submeter à apreciação da assembleia municipal um **relatório de avaliação da execução da operação**, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, ou seja, da Estratégia de Reabilitação Urbana[34].

5.5 Quadro de apoios e incentivos

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, assim como a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana[35], nos termos da legislação aplicável.

[34] RJRU, Artigo 20º-A, ponto 2.

[35] RJRU, Art.º 14º.

Incentivos decorrentes do Estatuto de Benefícios Fiscais

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)[36], no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), que seguidamente se descreve de forma sucinta.

IMI e IMT (Artigo 45.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- Isenção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão que preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro[37], e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20

[36] Na redação dada pela Lei n.º 2/2020, que define o Orçamento de Estado para 2020.

[37] Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra[38].

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

No seu artigo 71.º (Incentivos à Reabilitação Urbana), o EBF define também o acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em relação ao IRS e IRC, conforme o seguidamente descrito.

IRS (*Artigo 71.º do EBF*)

Benefícios e requisitos de acesso:

- Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.

- Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação

[38] Nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 45º do EBF.

ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Fundos de investimento imobiliário (*Artigo 71.º do EBF)*

Benefícios e requisitos de acesso:

- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a

isenção prevista no EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

- Os referidos incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

Outros incentivos fiscais à reabilitação urbana

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os definidos no código do IVA, conforme seguidamente se descrevem.

IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)).

Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de taxa reduzida de IVA de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município pode disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas na implementação da ORU, mediante inclusão em Regulamento Municipal:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público;
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas;
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º);
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro;
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana

No que se refere aos restantes apoios para a reabilitação urbana, destacam-se os seguintes programas e instrumentos disponíveis, que são sucintamente descritos, de seguida:

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);
- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Programa Casa Eficiente 2020;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro de uma ARU:

- 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 (mau ou péssimo) (D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente podem ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este Programa, com enquadramento na Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é da responsabilidade do IHRU e tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1.º Direito, gerido pelo IHRU, faz parte da Nova Geração de Políticas de Habitação, criada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, sendo regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto. Tem o objetivo de promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. O programa assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (Municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas

por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e, ainda, diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis, incluindo (e privilegiando) a reabilitação de prédios ou de frações para habitação ou de equipamentos sociais funcionalmente complementares de um empreendimento habitacional.

É responsabilidade do Município efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadra todos os apoios financeiros a conceder no seu território. O diagnóstico deve identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional. A ELH deverá priorizar as soluções habitacionais em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município, que com este enquadramento, os avalia e gere, e que envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Programa 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. O Programa abrange intervenções nas áreas seguintes:

- Melhoria da eficiência energética;
- Utilização de energias renováveis;
- Melhoria da eficiência hídrica;
- Melhoria do desempenho ambiental em várias vertentes;
- Gestão de resíduos sólidos urbanos.

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. Aplica-se a edifícios existentes destinados a ter como uso:

- A habitação familiar (em edifícios coletivos ou unifamiliares);
- A habitação em convivência (e.g., lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares).

São excluídos os estabelecimentos hoteleiros (e.g., hotéis, hotéis apartamentos, pensões, estalagens, motéis, pousadas). As frações ou divisões não habitacionais apenas podem beneficiar do Programa se cumprirem cumulativamente as seguintes condições:

- A operação incidir sobre a totalidade do prédio ou das partes comuns (g., isolamento de fachadas, substituição de vãos envidraçados, sistemas centralizados, reabilitação de redes prediais);
- A área bruta das frações não habitacionais representar, no seu todo, menos de 50% da área bruta do edifício.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por Município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado.

Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Embora na fase atual apenas possam participar no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e do terceiro setor, está previsto o seu alargamento, numa segunda fase, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

5.6 Operacionalização da operação de reabilitação urbana

Condições de aplicação de apoios e incentivos à reabilitação

A fim de poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente estratégia, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas na área de incidência da ORU deverão proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar. O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. A CM Nelas é a responsável pelo procedimento de vistorias e pela aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão da obra.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da CM Nelas, estando esta incumbida de certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação, determinando assim a legitimidade de acesso aos benefícios e medidas de apoio previstos.

A classificação do estado de conservação dos imóveis, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Este estabelece ainda que a avaliação do nível de conservação é regulamentada pela Portaria n.º 1192-B/206, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação[39].

[39] A ficha em questão prevê a realização de uma vistoria visual detalhada de 37 elementos funcionais. Esta vistoria permite efetuar uma despistagem das principais anomalias que afetam os elementos funcionais analizados, determinando o índice de anomalias e o estado de conservação que lhe equivale (5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo).

Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana

Paralelamente aos apoios e incentivos a conceder pelo Município, conforme o definido no ponto 5.3 "Quadro de apoios e incentivos," o RJRU prevê ainda que a entidade gestora da ORU (Município de Nelas), disponha do poder de aplicar um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios[40], nomeadamente:

- Impor aos proprietários a obrigação de reabilitar os edifícios ou frações ou, nos casos previstos pela referida lei, realizar **obras coercivas**;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma **empreitada única**;
- Ordenar a **demolição de edifícios** aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis e cuja reabilitação seja inviável;
- Exercer o **direito de preferência**; nas transmissões a título oneroso, de terrenos, edifícios ou frações;
- Promover o **arrendamento forçado** nos termos previstos na lei.

[40] RJRU, Artigo 54º, números 1 e 3.

ANEXOS

NELAS
MUNICÍPIO DE NELAS
spi