



Proposta de Delimitação

Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Lousada



Memória Descritiva



Maio de 2017

Promotor:



Elaborado por:



Disclaimer:

Este relatório foi preparado pela Strategy XXI no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Lousada, no Concelho de Lousada. O seu conteúdo é confidencial, sendo a sua divulgação e acesso ao mesmo da exclusiva responsabilidade da entidade promotora, a Câmara Municipal de Lousada.

Porto, 11 de maio de 2017

Strategy XXI

Equipa

Coordenação Geral

Filipe Gonçalves, Engenheiro Civil

Equipa Técnica

Ana Costa, Engenheira do Ambiente

Cátia Martins, Geógrafa

José Marques da Silva, Economista

Susana Pinto, Economista

Acompanhamento Técnico

Cláudia Bessa, Relações Internacionais (Câmara Municipal de Lousada)

Joaquim Canudas, Arquiteto (Câmara Municipal de Lousada)

José Nogueira, Engenheiro Civil (Câmara Municipal de Lousada)

Sílvia Carvalho, Engenheira Civil (Câmara Municipal de Lousada)

Sílvia Guimarães, Arquiteta (Câmara Municipal de Lousada)

Sofia Ribeiro, Arquiteta Paisagista (Câmara Municipal de Lousada)



Praça Dr. Francisco Sá Carneiro, Ap. 19
4620-909 Lousada
+351 255 820 500 | cm-lousada@cm-lousada.pt
cm-lousada.pt



Avenida da Boavista, N° 1167 – 6º Piso, Sala 6.3
4100-130 Porto | Portugal
+351 226 090 960 | geral@strategyxxi.pt
strategyxxi.pt

Índice Geral

Introdução.....	5
Capítulo 1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação de ARU	6
Capítulo 2. Metodologia para a delimitação de ARU	9
Metodologia adotada	9
Proposta de definição de ARU	11
Capítulo 3. ARU da Vila de Lousada	12
Proposta de delimitação da ARU da Vila de Lousada	12
Caracterização da ARU da Vila de Lousada	16
Objetivos estratégicos.....	35
Capítulo 4. Quadro de apoios e incentivos fiscais	49

Índice de Figuras

Figura 1. Planta de Ordenamento do PDM Lousada – ARU da Vila de Lousada.....	12
Figura 2. Planta de Condicionantes do PDM Lousada – ARU da Vila de Lousada	13
Figura 3. Famílias na ARU da Vila de Lousada, entre 1991 e 2011	17
Figura 4. Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Lousada em 2011.....	17
Figura 5. Habilitações literárias da população residente na ARU da Vila de Lousada em 2011	18
Figura 6. Setores de atividade da população residente na ARU da Vila de Lousada em 2011	18
Figura 7. Situação da população residente em matéria de emprego na ARU da Vila de Lousada em 2011	19
Figura 8. Mapa de qualificação do solo da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível I da COS de 2007	20
Figura 9. Qualificação do solo da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível I da COS de 2007	21
Figura 10. Qualificação do solo da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível II da COS de 2007	22
Figura 11. Evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007	23
Figura 12. Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada	29
Figura 13. Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada	30
Figura 14. Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada	31
Figura 15. Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada.....	31
Figura 16. Mapa alusivo ao estado de conservação do edificado inventariado na ARU da Vila de Lousada	32
Figura 17. Equipamentos da ARU da Vila de Lousada.....	33
Figura 18. Património cultural da ARU da Vila de Lousada	34

Índice de Tabelas

Tabela 1. Indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise multicritério	9
Tabela 2. Resultados do processo de atribuição dos pesos aos fatores selecionados para a análise multicritério	10
Tabela 3. Densidade populacional na ARU da Vila de Lousada, em 1991 e 2011	16
Tabela 4. Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007	21
Tabela 5. Indicadores morfológicos do edificado, incluídos no diagnóstico	24
Tabela 6. Indicadores de caracterização do edificado, incluídos no diagnóstico	25
Tabela 7. Indicadores de caracterização do edificado, incluídos no diagnóstico	27
Tabela 8. Indicadores de caracterização dos alojamentos, incluídos no diagnóstico	28
Tabela 9 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).	49

Introdução

Na sequência do início de procedimento para delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do Município de Lousada, a Câmara Municipal de Lousada, em reunião ordinária de 22/06/2016, aprovou a promoção da reabilitação urbana, através da delimitação da ARU da Vila de Lousada, nos termos do n.º 3 do art.º 13 do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/2009, de 23 de outubro, possibilitando que os serviços municipais procedam à elaboração dos projetos de delimitação nos termos do n.º 2, do art.º 7 do diploma referido.

Face ao carácter pouco consolidado do tecido urbano do aglomerado em apreço, procede-se, neste documento, à apresentação de uma proposta de delimitação da ARU da Vila de Lousada, do Concelho de Lousada.

Para o efeito, adotou-se a seguinte metodologia de trabalho:

- **Etapla 1.** Identificação dos critérios a ter em conta na delimitação de ARU, com vista à definição de linhas orientadoras para a delimitação das ARU no Concelho de Lousada;
- **Etapla 2.** Análise das dinâmicas territoriais do Concelho, tendo por base a seleção de um conjunto de indicadores estatísticos relacionados com as linhas orientadoras anteriormente referidas;
- **Etapla 3.** Avaliação da viabilidade de delimitação dos aglomerados populacionais do Concelho de Lousada inicialmente selecionados e desenvolvimento de uma proposta de definição de ARU, tendo por base os critérios de delimitação apresentados na Etapa 1 e as dinâmicas territoriais identificadas na Etapa 2.

O presente documento é o resultado do trabalho desenvolvido e anteriormente descrito, apresentando a seguinte estrutura:

- Capítulo 1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação de ARU;
- Capítulo 2. Metodologia para a delimitação de ARU
- Capítulo 3. Proposta de delimitação da ARU da Vila de Lousada
- Capítulo 4. Quadro de apoios e incentivos fiscais.

Capítulo 1. Critérios e linhas orientadoras para a delimitação de ARU

De acordo com o Art.º 3º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro –, a reabilitação urbana deve pautar-se pelos seguintes objetivos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Neste contexto, as ARU assumem particular relevância, na medida em que, de acordo com o mesmo diploma, *“incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*, podendo abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (artigo 12º).

O RJRU acrescenta ainda que a definição de uma ARU deve ser devidamente fundamentada, obrigando, nomeadamente:

- À apresentação de uma memória descritiva e justificativa, com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida (e respetiva planta) e com os objetivos estratégicos a prosseguir (artigo 13º);
- À apresentação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (i.e. Imposto Municipal, sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)) a aplicar (artigo 13º);
- A definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana¹ (ORU) – i.e. simples ou sistemática (artigo 8º) – e à aprovação dessa ORU, através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana (no caso de ORU simples) ou de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) (no caso de ORU sistemáticas) (artigo 16º).

No que respeita a este último ponto, importa referir que a ORU pode ser gerida pelo próprio Município ou por uma empresa local, designada Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) quando o seu objeto social é exclusivamente a gestão de ORU (artigo 10º).

A ARU delimitada, por seu turno, vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no PERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos (artigo 17º).

Depreende-se dos artigos supracitados que as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se, primordialmente, com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas, pelo que é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma ORU.

Uma ARU, enquanto “*parcela territorial que justifica uma intervenção integrada*” no âmbito do RJRU (do preâmbulo do Decreto-Lei nº 3007/2009, de 23 de outubro), deverá, ainda, ser entendida como uma área dimensionada, essencialmente, para suprir necessidades básicas das populações residentes e/ou utentes, facilitando as deslocações pedonais de abastecimento diário e o recurso a equipamentos de proximidade requerendo um planeamento multissetorial e exigindo a participação de diferentes atores.

Da análise da informação anteriormente apresentada resulta um conjunto de linhas orientadoras mais práticas, que foram definidas para efeitos de análise das dinâmicas territoriais existentes no Concelho de Lousada, bem como para o desenvolvimento da proposta de delimitação da ARU em apreço. Essas linhas podem ser agrupadas em quatro categorias distintas:

¹ Definidas como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h do artigo 2º).

- **Urbanísticas** – relacionadas com a época urbana de desenvolvimento e/ou transformação do tecido urbano, que lhe confere características morfológicas próprias e propícias para procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.

Nesse sentido, a delimitação das ARU deverá assentar na compreensão da génese e fases de evolução/crescimento do tecido urbano. Para além disso, deverá abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou de manutenção, ocupados ou devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos no mercado imobiliário, e privilegiar, tanto quanto possível, a delimitação pelos eixos de via, acentuar a tónica da preocupação com o espaço público (e espaços verdes urbanos) e respeitar a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes;

- **Dinâmicas** – relacionadas com a existência de dinâmicas socioeconómicas e urbanísticas próprias e reconhecíveis, que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação urbana (e.g. áreas com maior potencial ligado desenvolvimento de serviços e outras atividades económicas; espaços comerciais degradados obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos, e outras microcentralidades em processo de degradação; áreas com qualidades para o incremento da habitação e dos equipamentos; vazios urbanos).

A delimitação das ARU deverá considerar, neste sentido, as áreas adjacentes dinâmicas que apresentem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, possam contribuir decisivamente para o processo de reabilitação urbana, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que estimulem o desenvolvimento económico e a coesão social no território. No sentido contrário, deverá evitar-se a integração de áreas descontínuas e heterogêneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, possam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção;

- **Dimensão territorial** – relacionadas a identificação das principais valências, equipamentos e monumentos existentes em cada uma das áreas a delimitar, que se assumem como elementos estruturantes do território e contribuem para as dinâmicas e vivências do mesmo.

A delimitação das ARU deverá atender, deste modo, à valorização dos valores patrimoniais existentes, designadamente património fundiário e imobiliário classificado, em vias de classificação ou de interesse municipal, bem como à inclusão de equipamentos públicos de proximidade e à promoção da acessibilidade universal aos mesmos;

- **Continuidade estratégica** – relacionadas com os objetivos estratégicos da política urbana municipal, plasmados em diversos instrumentos de política e documentos estratégicos de planeamento de nível local, municipal e supramunicipal. Incluem, por exemplo, projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade.

Capítulo 2. Metodologia para a delimitação de ARU

Metodologia adotada

Atendendo às linhas de orientação anteriormente apresentadas, designadamente às linhas de orientação “urbanísticas” e “dinâmicas”, apresentam-se na Tabela 1 os indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para análise das dinâmicas territoriais do Concelho de Lousada:

Tabela 1. Indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise multicritério

Fator 1	Densidade populacional (2011)
Fator 2	Índice de envelhecimento da população (2011)
Fator 3	Densidade de população empregada no setor terciário (2011)
Fator 4	Densidade do edificado (2011)
Fator 5	Densidade de edifícios construídos antes de 1919
Fator 6	Densidade de edifícios construídos até 1945
Fator 7	Densidade de edifícios com mais de 30 anos (construídos até 1980)
Fator 8	Densidade de edifícios construídos após 1990
Fator 9	Índice de envelhecimento do edificado (2011)
Fator 10	Densidade de alojamentos vagos (2011)

A análise destes indicadores permite não só aferir a exequibilidade de proceder à delimitação da ARU no aglomerado populacional do Centro da Vila de Lousada, como também identificar aspetos a considerar para efeitos de elaboração da proposta de delimitação da ARU.

A metodologia adotada para a avaliação dos indicadores acima enunciados consistiu numa Análise Multicritério de modelos de dados *raster* com recurso aos Sistemas de Informação Geográfica (SIG). Este tipo de análise matricial é extremamente útil para estudos de aptidão e de impacto, sobretudo no que concerne à resolução de problemas espaciais que envolvam fatores de natureza diversa. Neste caso em particular, os fatores em causa são o conjunto de indicadores selecionados para a avaliação da aptidão das subsecções, isto é, as subsecções estatísticas que compõem os aglomerados populacionais mais prioritários em matéria de regeneração urbana e que, por seu turno, deverão ser integradas na ARU da Vila de Lousada.

A implementação da metodologia de Análise Multicritério recorreu a uma análise compensatória dos dez fatores (Tabela 1), na qual os fatores são combinados entre si, após serem convertidos numa escala comum (entre 0 e 1)², através da atribuição de um peso diferenciado a cada um deles³.

A atribuição dos pesos aos fatores selecionados inicialmente foi definida segundo um processo analítico hierárquico, que consiste na definição das prioridades entre os fatores selecionados de acordo com uma escala numérica qualitativa (entre 1 e 9), recorrendo à construção de uma matriz de comparação por pares. Posteriormente, as ponderações foram interpretadas e validadas caso a caso pela equipa técnica. Os resultados desta atribuição semiautomática são exibidos na Tabela 2.

Tabela 2. Resultados do processo de atribuição dos pesos aos fatores selecionados para a análise multicritério

Fator	Ponderação
Densidade populacional (2011)	0,10
Índice de envelhecimento da população (2011)	0,02
Densidade de população empregada no setor terciário (2011)	0,04
Densidade do edificado (2011)	0,10
Densidade de edifícios construídos antes de 1919	0,02
Densidade de edifícios construídos até 1945	0,27
Densidade de edifícios com mais de 30 anos (construídos até 1980)	0,19
Densidade de edifícios construídos após 1990	0,16
Índice de envelhecimento do edificado (2011)	0,02
Densidade de alojamentos vagos (2011)	0,08
Total	1,00

Por último, a operação de cálculo do tema composto de aptidão foi executada em *software* SIG com recurso à calculadora matricial, através da seguinte fórmula:

$$\text{Superfície de Aptidão} = (\text{fator } 1 \times 0,10) + (\text{fator } 2 \times 0,02) + (\text{fator } 3 \times 0,04) + (\text{fator } 4 \times 0,10) + (\text{fator } 5 \times 0,02) + (\text{fator } 6 \times 0,27) + (\text{fator } 7 \times 0,19) + (\text{fator } 8 \times 0,16) + (\text{fator } 9 \times 0,02) + (\text{fator } 10 \times 0,08)$$

² Para este efeito, foi utilizada a seguinte equação: $X_i = (R_i - R_{\min}) / (R_{\max} - R_{\min}) * m$, em que: R_i corresponde ao valor de partida da célula, R_{\min} ao valor mínimo do *raster*, R_{\max} ao valor máximo do *raster* e m ao valor de multiplicação.

³ Para este efeito, foi utilizada a seguinte equação: $S = \sum W_i X_i$, em que S corresponde à aptidão, W ao peso do fator i e X ao *score* do fator i .

Proposta de definição de ARU

Tendo por base as linhas orientadoras apresentadas no Capítulo 1 e a metodologia adotada com base na análise multicritério anteriormente elucidada, desenvolveu-se a presente proposta de delimitação da ARU da Vila de Lousada.

A partir da análise do tema composto de aptidão, elaborado com base na avaliação multicritério do conjunto de indicadores estatísticos relevantes em matéria de regeneração urbana já referidos, o processo de delimitação da ARU da Vila de Lousada seguiu um conjunto de critérios, a saber:

- Seleção das subsecções da BGRI com maior aptidão em matéria de regeneração urbana dentro dos aglomerados definidos pela Câmara Municipal de Lousada, sendo que estas se caracterizam, globalmente, pela significativa consolidação do tecido urbano e pelo considerável envelhecimento do edificado;
- Inclusão de subsecções da BGRI que, embora apresentem menor aptidão em matéria de regeneração urbana, asseguram a continuidade espacial da ARU em apreço e/ou possuem um conjunto de valências das quais depende a animação socioeconómica dessa mesma ARU, tais como equipamentos coletivos, espaços verdes urbanos e bens imóveis de interesse patrimonial (identificados no Plano Diretor Municipal de Lousada, nomeadamente na Planta de Ordenamento);
- Exclusão das subsecções da BGRI que se caracterizam, cumulativamente, pelo carácter mais periférico relativamente aos aglomerados urbanos originalmente selecionados pela Câmara Municipal de Lousada e pela menor aptidão em matéria de regeneração urbana. De um modo geral, constata-se que estas subsecções incluem áreas industriais ativas, áreas de aptidão agrícola e agroflorestal, áreas de REN e RAN, e tecido urbano fragmentado e descontínuo relativamente aos principais núcleos urbanos da ARU em apreço.

As Figuras 1 e 2 (páginas seguintes) apresentam a proposta de delimitação da ARU da Vila de Lousada, sobre as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, respetivamente, do PDM de Lousada.

Capítulo 3. ARU da Vila de Lousada

Proposta de delimitação da ARU da Vila de Lousada

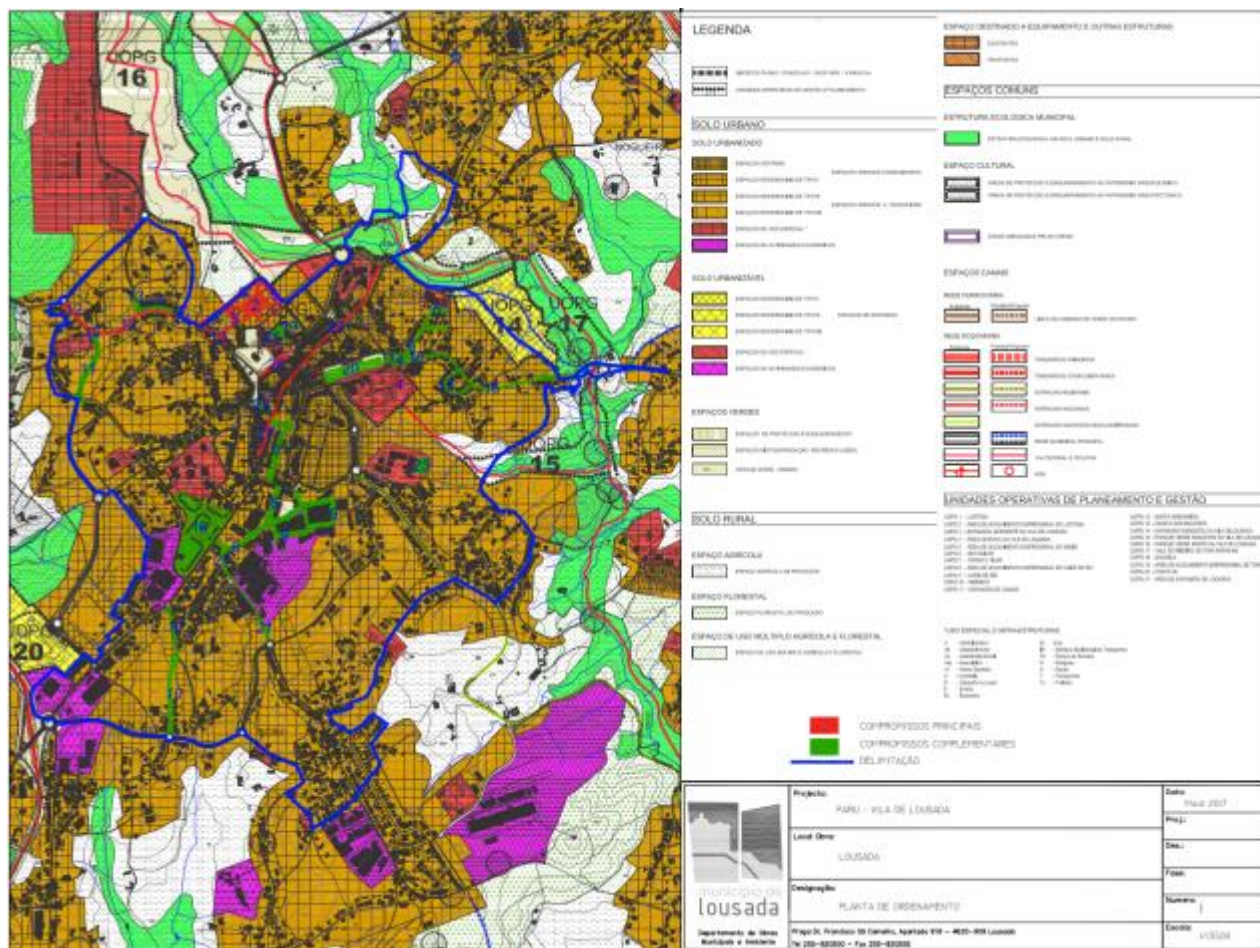


Figura 1. Planta de Ordenamento do PDM Lousada – ARU da Vila de Lousada

Fonte: PDM Lousada/Município de Lousada

Descrição da delimitação:

A zona mais a Norte abrange a União de freguesias de Silvares, Pias Nogueira e Alvarenga e ainda a União de freguesias de Cristelos Boim e Ordem.

Em termos de qualificação do solo, descrito no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, surge nesta zona Solo Urbano, Espaço Uso Especial e Solo Urbanizável.

Os limites a **Norte** foram traçados pela Avenida Dr. Duarte Leite, Rua Narciso da Mota e pela Rotunda do Complexo.

Esta zona encontra-se em expansão, devido ao complexo desportivo existente, estando dotada por um conjunto de infraestruturas e rede de equipamentos que representam uma aposta na promoção e desenvolvimento do desporto e da atividade física, com óbvias repercussões nos mais diversos âmbitos.

O complexo trata-se de um empreendimento grandioso, mas, acima de tudo, de um investimento na qualidade de vida e bem-estar da população.

No presente momento, estão já construídos os seguintes equipamentos:

- Estádio Municipal de Hóquei em Campo, de relva sintética;
- Residência Desportiva, com 46 camas;
- Campos Multifuncionais (futebol e rugby), de relva sintética;
- Campos de Ténis, em terra batida;
- Estádio Municipal de Futebol, de relva natural.

A delimitação passa ainda pela Avenida Combatentes da Grande Guerra, a Rua do Picoto, a Rotunda da Academia, a Avenida Cidade Errenteria, Rotunda do Hospital, Rua do Paço, limite com a linha de água que faz ligação à Rua da Igreja, Estrada Carreira da Areia, Estrada Ponterrinhas e Rua Fonte de Santo António abrange a área mais central da Vila de Lousada, zona esta com tecido urbano consolidada e em crescimento, sendo ainda a mais antiga do município possuindo por isso um considerável envelhecimento do edificado, necessitando parte dele de intervenção.

Na proposta de delimitação existe um traçado que liga a Rua Fonte de Santo António à Rua de Casal.

É intenção do município criar uma nova via para garantir uma continuidade geográfica, que neste momento não existe no local.

A zona mais a **Sul** abrange a União de freguesias de Cristelos Boim e Ordem e ainda a União de freguesias de Nespereira e Casais.

Em termos de qualificação do solo, descrito no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, surge nesta zona uma área destinada a Espaço para atividades económicas, onde é interdito o uso habitacional e Solo urbano.

Os limites a Sul foram traçados pela Rotunda da Juventude, Avenida da Variante, estando uma pequena parte desta zona ocupada por armazéns, serviços e comércio.

A delimitação atravessa ainda a Rotunda João Peixoto e a Rotunda de S. Vicente, seguindo depois para a Rua da Igreja e para o Largo da Capela.

Nesta última zona encontra-se uma malha urbana bastante consolidada e predominantemente composta por habitação recentes, sendo grande parte moradias unifamiliares isoladas.

Ao longo dos últimos anos nota-se um crescente desenvolvimento para Sul da ARU da Vila principalmente na zona da União de freguesias de Cristelos Boim e Ordem.

Os limites a **Este** abrangem a União de freguesias de Silvares, Pias Nogueira e Alvarenga e ainda a União de Freguesias de Cristelos Boim e Ordem.

Em termos de qualificação do solo, descrito no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, surge nesta zona Solo Urbano e Espaço Uso Especial.

Os limites a Este foram traçados pela Rua de Guerra Junqueira, Rua de Pereiró, Avenida Alto do Cruzeiro, Rua António Magalhães da Cunha acabando na Travessa do Casal.

Esta área apresenta um tecido urbano difuso com edifícios habitacionais de pequena escala e distribuídos predominantemente pela rede de vias municipais.

A zona mais a **Oeste** abrange a União de Freguesias de Cristelos Boim e Ordem.

Em termos de qualificação do solo, descrito no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, surge nesta zona uma zona destinada a Espaço para atividades económicas, onde é interdito o uso habitacional, Espaços de Uso Especial e Solo Urbano.

Os limites a Oeste foram traçados pelo tardo do edificado existente assim como pela Variante Urbana passando novamente pelo tardo do edificado que faz depois ligação à Rua Padre Joaquim Coelho da Silva, passa novamente pela parte de trás do edificado e liga à Avenida Combatentes da Grande Guerra.

Esta zona contém edifícios direcionados para o comércio e apresenta um tecido urbano difuso com edifícios habitacionais de pequena escala.

Caracterização da ARU da Vila de Lousada

Neste capítulo apresenta-se uma caracterização do modelo habitacional da ARU da Vila de Lousada. Tendo em conta que os limites desta ARU não coincidem com os limites das subsecções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística (BGRI/INE), a abordagem ao modelo habitacional assentou na adoção da seguinte metodologia de análise: criação de uma rede regular de pontos com equidistância de 20 m para a área abrangida pela ARU e quantificação de cada indicador com base no número de pontos correspondente às áreas das subsecções inseridas na ARU em apreço.

A caracterização da ARU da Vila de Lousada é efetuada tendo por base:

- Características demográficas e socioeconómicas;
- Características de uso e ocupação do solo;
- Características do tecido urbano;
- Infraestruturas e equipamentos;
- Património imóvel.

Dinâmica demográfica

De acordo com dados dos Censos (Tabela 3), a ARU da Vila de Lousada tinha, em 1991, 5 506 habitantes, a que correspondia uma densidade populacional de 1 687,04 hab/km². Em 2001, o número de habitantes aumentou para 7 608 face, correspondendo a uma densidade populacional de 2 331,09 hab/km². Em 2011, manteve-se a tendência de crescimento populacional registando-se 8 562 habitantes (equivalente a uma densidade populacional de 2 623,25 hab/km²).

Será ainda de referir que em 2011, a ARU da Vila de Lousada concentrava 17,98% da população do Concelho. Relativamente ao número de famílias, registou-se um crescimento, contínuo, de 1 402 (1991) para 2 262 (em 2001) e 2 829 (em 2011), conforme se pode verificar Figura 3.

Tabela 3. Densidade populacional na ARU da Vila de Lousada, em 1991 e 2011

Censos	Nº	Área (km ²)	Densidade populacional (hab/km ²)
1991	5 506	3,26	1 687,04
2001	7 608		2 331,09
2011	8 562		2 623,25

Fonte: BGRI/INE, 1991; 2001; 2011

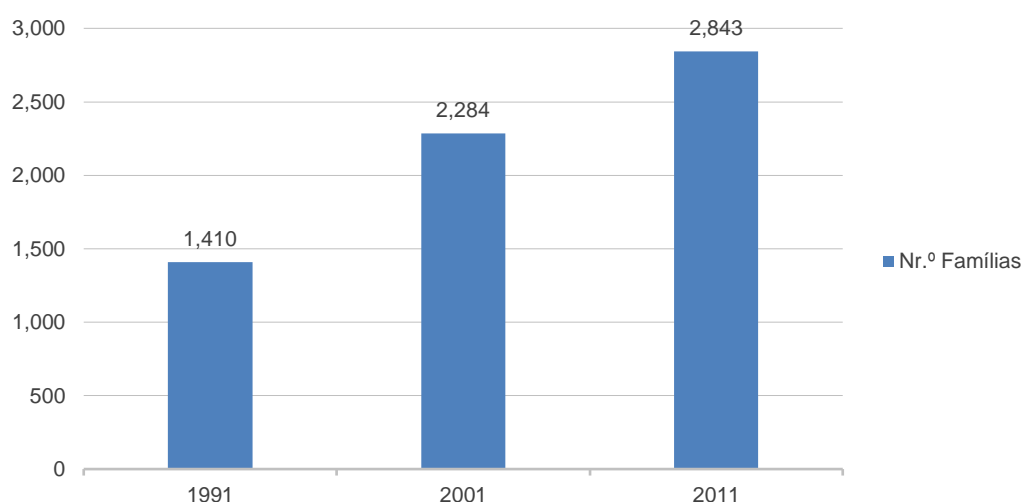


Figura 3. Famílias na ARU da Vila de Lousada, entre 1991 e 2011

Fonte: BGRI/INE, 1991; 2001; 2011

Em termos de estrutura etária (Figura 4), importa destacar que 58,80% da população residente em 2011 na ARU da Vila de Lousada, se encontrava na faixa etária compreendida entre os 25 e os 64 anos, tendo 28,31% da população uma idade inferior a 25 anos.

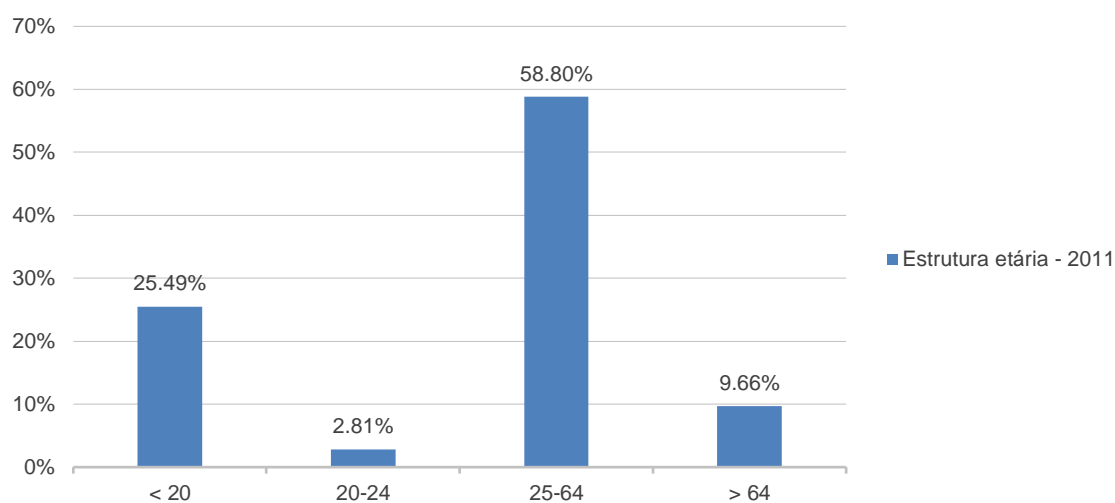


Figura 4. Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Lousada em 2011

Fonte: BGRI/INE, 2011

Analisando o índice de envelhecimento da população residente em 2011, é possível verificar que, a ARU da Vila de Lousada apresentava um índice de envelhecimento de 59,81 (BGRI/INE, 2011). Este indicador evidencia um nível relativamente baixo de envelhecimento da população residente na ARU, resultando da análise que a percentagem de população com idade inferior a 20 anos era superior à percentagem de população com idade superior a 64 anos.

No que respeita às habilitações literárias (Figura 5), em 2011, a maioria (59,89%) da população residente na ARU da Vila de Lousada tinha o Ensino Básico como nível de qualificação alcançado. Segue-se o Ensino Secundário, com 12,21% da população, o Ensino Superior, com 9,25% da população e, por último, o Ensino Pós-secundário, com 0,73% da população. Nesse mesmo ano, 2,99% da população residente não sabia ler nem escrever.

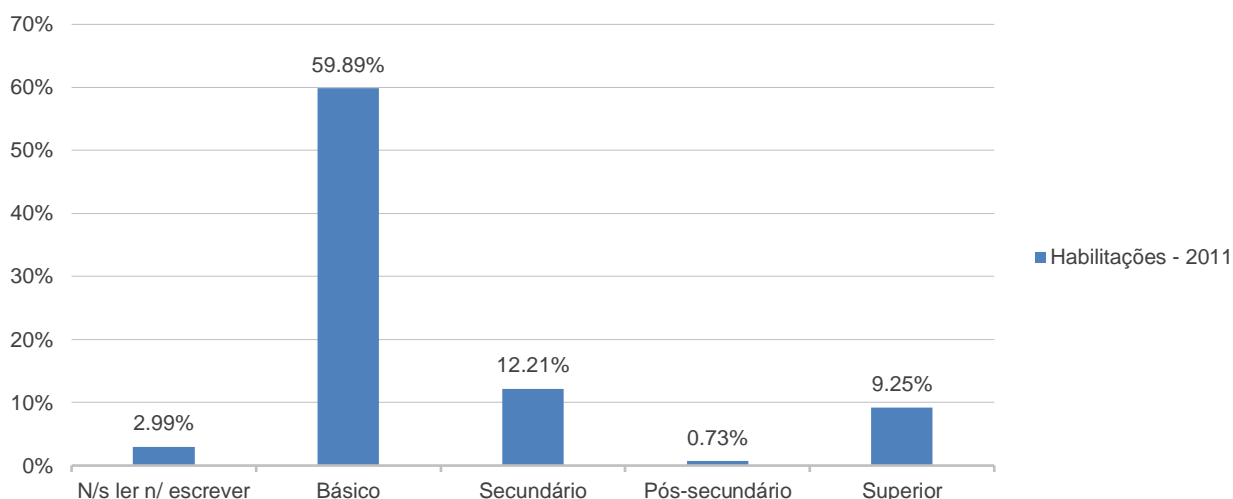


Figura 5. Habilitações literárias da população residente na ARU da Vila de Lousada em 2011

Fonte: BGRI/INE, 2011

Relativamente à distribuição da população residente na ARU da Vila de Lousada por setor de atividade (Figura 6), importa referir que, em 2011, 58,03% dessa população integrava o setor terciário, confirmando-se a preponderância do comércio e serviços no território em análise.

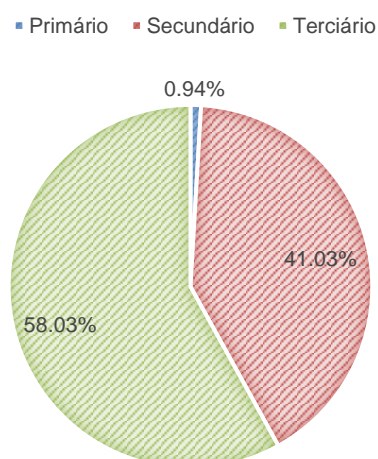


Figura 6. Setores de atividade da população residente na ARU da Vila de Lousada em 2011

Fonte: BGRI/INE, 2011

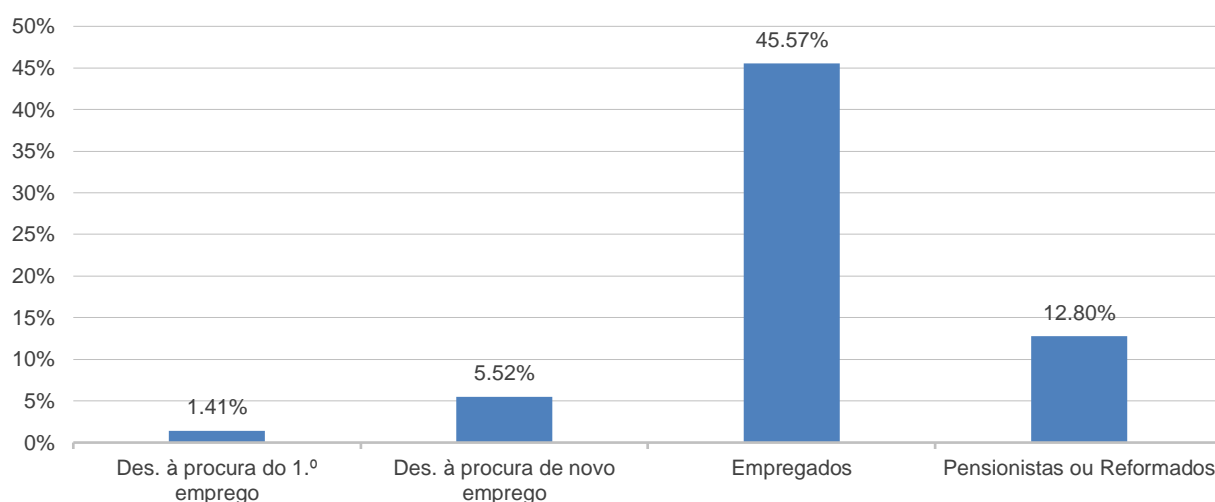


Figura 7. Situação da população residente em matéria de emprego na ARU da Vila de Lousada em 2011

Fonte: BGRI/INE, 2011

Por último, no que concerne à população residente na ARU da Vila de Lousada em matéria de emprego (Figura 7), importa salientar que em 2011, 45,57% das pessoas estavam empregadas e 12,80% eram pensionistas ou reformados. 5,52% da população estava desempregada à procura de novo emprego e 1,41% à procura do primeiro emprego.

Ocupação do Solo

A análise da classificação e qualificação do solo do território abrangido pela ARU da Vila de Lousada apoiou-se na análise da Carta de Ocupação do Solo (COS), à escala 1:25 000, da Direção-Geral do Território (DGT).

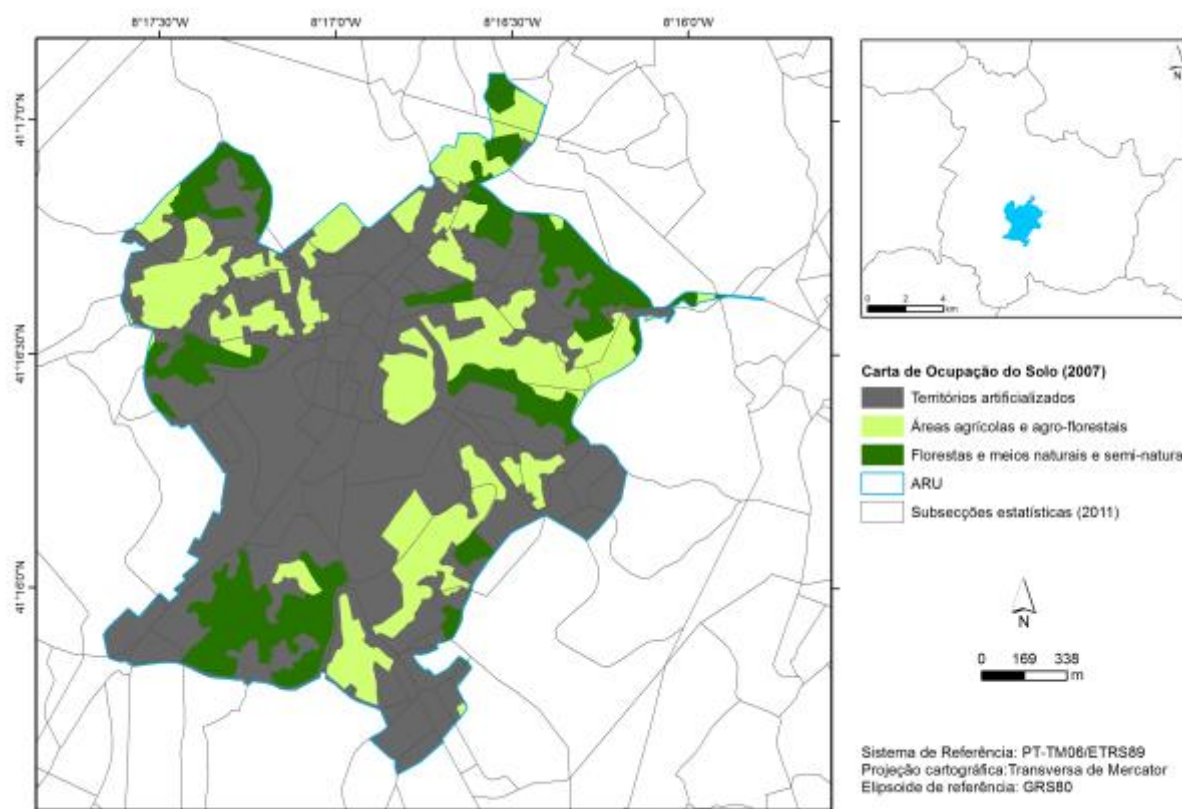


Figura 8. Mapa de qualificação do solo da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível I da COS de 2007

Fonte: BGR/INE, 2011; CAOP/DGT, 2014; COS/DGT, 2007

■ Territórios artificializados ■ Áreas agrícolas e agro-florestais ■ Florestas e meios naturais e semi-naturais

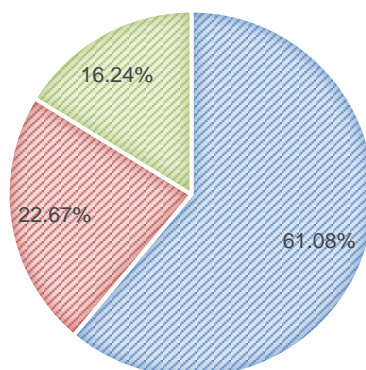


Figura 9. Qualificação do solo da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível I da COS de 2007

Fonte: COS/DGT, 2007

Segundo o nível I da COS de 2007 (Figuras 8 e 9), a tipologia de qualificação do solo dominante na ARU correspondia à tipologia “territórios artificializados” com 61,08%, seguida pela tipologia “áreas agrícolas e agroflorestais” com 22,67%.

Agregando as tipologias de qualificação do solo para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural no mesmo período de análise (ver Tabela 4), verifica-se 61,08% de área da ARU da Vila de Lousada se encontrava ocupada por solo urbano e 38,92% por solo rural.

Tabela 4. Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007

Classificação do solo	Qualificação do solo (nível I da COS)
Solo urbano	Territórios artificializados
Solo rural	Áreas agrícolas e agroflorestais Florestas e meios naturais e seminaturais

Fonte: COS/DGT, 2007

Tendo como referência o nível II da COS de 2007, é possível caracterizar com maior pormenor as classes de ocupação do solo. A Figura 10 apresenta estas categorias. A este nível, importa referir que, a classe dominante era a classe “tecido urbano”, correspondendo a 45,16% da área de reabilitação urbana, seguindo-se a classe “indústria, comércio e transportes”, com 10,87% do território abrangido pela ARU da Vila de Lousada.

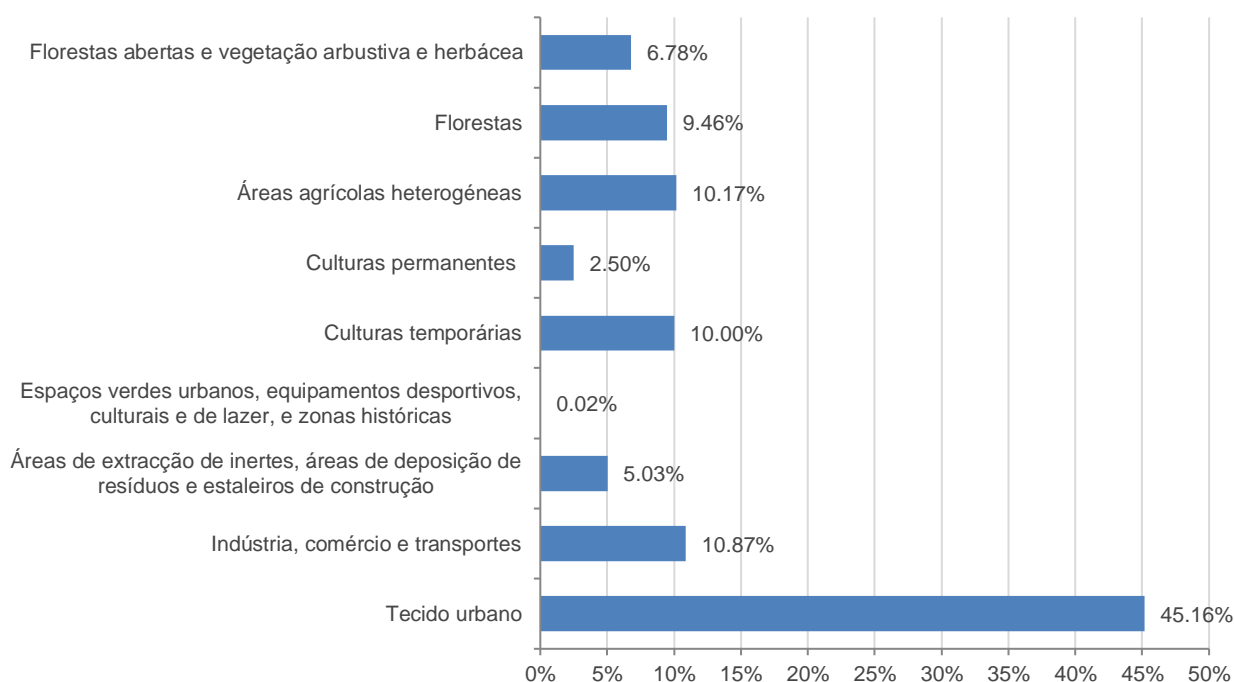


Figura 10. Qualificação do solo da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível II da COS de 2007

Fonte: COS/DGT, 2007

No que respeita à evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Lousada (Figura 11), é de salientar que, entre 1990 e 2007, este registou um acréscimo de 50,29%. De facto, em 1990, o tecido urbano ocupava 30,05% da área da ARU em apreço (equivalente a 98,06 ha), tendo este valor aumentado para 45,16% em 2007 (equivalente a 147,38 ha).

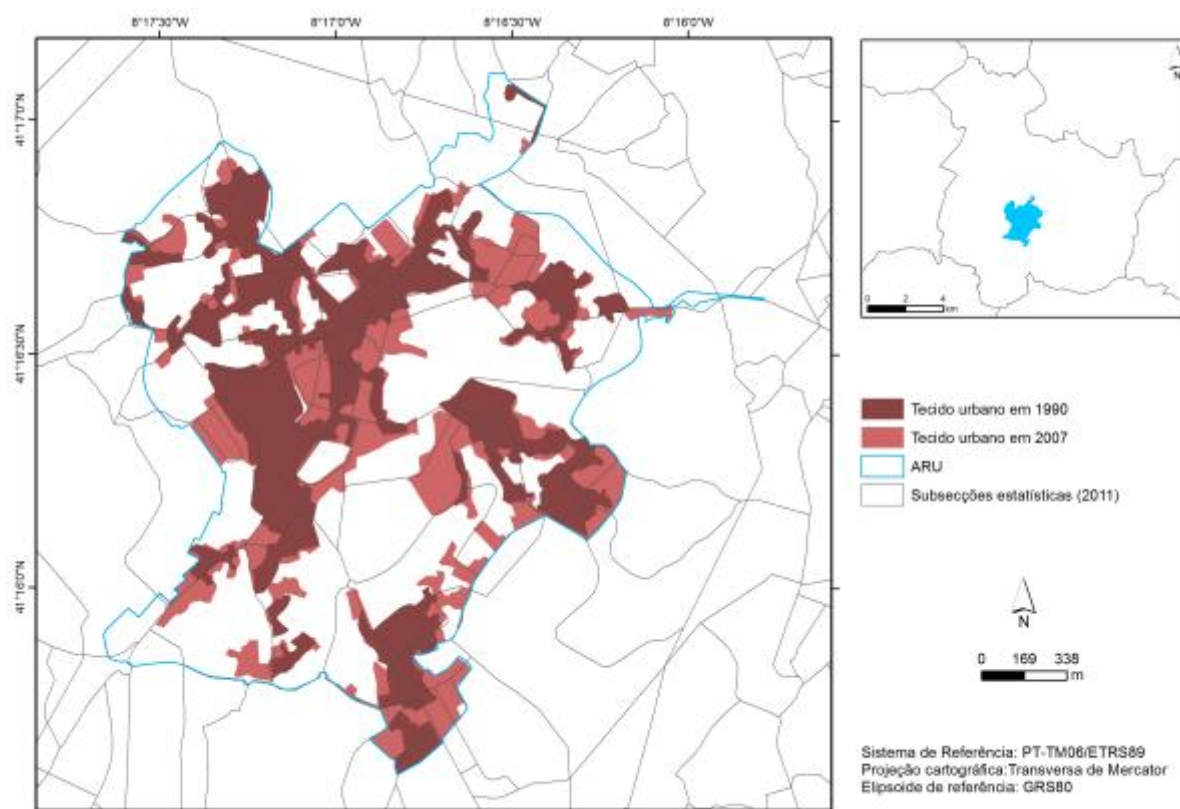


Figura 11. Evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Lousada, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007

Fonte: COS/DGT, 1990; 2007

Tecido Urbano

Para a análise exploratória das características morfotipológicas da ARU da Vila de Lousada, foi implementada uma abordagem metodológica na qual foram definidos indicadores morfológicos a partir dos dados censitários (BGRI/INE, 2011), conforme se pode verificar através da análise da Tabela 5.

Tabela 5. Indicadores morfológicos do edificado, incluídos no diagnóstico

Indicadores morfológicos	Variáveis incluídas (em %)
Densidade	Número de edifícios clássicos pela área das subsecções em km ² .
Número de alojamentos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos; Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos.
Volumetria	Edifícios com 1 ou 2 pisos; Edifícios com 3 ou 4 pisos; Edifícios com 5 ou mais pisos.
Morfologia	Edifícios clássicos isolados; Edifícios clássicos geminados; Edifícios clássicos em banda; Outro tipo de edifício clássico.
Materiais de construção	Edifícios com estrutura de betão armado; Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa; Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa; Edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta; Edifícios com outro tipo de estrutura.
Usos/funções	Edifícios exclusivamente residenciais; Edifícios principalmente não residenciais; Edifícios principalmente residenciais.
Época de construção	Edifícios construídos antes de 1919; Edifícios construídos entre 1919 e 1945; Edifícios construídos entre 1946 e 1980; Edifícios construídos entre 1981 e 1990; Edifícios construídos após 1990.

Fonte: BGRI/INE, 2011

Tabela 6. Indicadores de caracterização do edificado, incluídos no diagnóstico

Indicadores	ARU da Vila de Lousada
Área (km ²)	3,26
Edifícios (nº)	1 990
Densidade de edifícios (nº/km ²)	610,41
Edifícios clássicos com 1 ou 2 pisos (%)	74,11
Edifícios clássicos com 3 ou 4 pisos (%)	22,47
Edifícios clássicos com 5 ou mais pisos (%)	3,42
Edifícios clássicos isolados (%)	57,43
Edifícios clássicos geminados (%)	14,09
Edifícios clássicos em banda (%)	17,09
Outro tipo de edifício clássico (%)	0,49
Edifícios clássicos com estrutura de betão armado (%)	80,76
Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa (%)	9,25
Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa (%)	6,52
Edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta (%)	3,37
Edifícios com outro tipo de estrutura (%)	0,10
Edifícios exclusivamente residenciais (%)	86,21
Edifícios principalmente não residenciais (%)	0,85
Edifícios principalmente residenciais (%)	12,93
Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos (%)	88,60
Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos (%)	10,91

Fonte: BGRI/INE, 2011

Nos parágrafos seguintes apresenta-se a análise de cada um dos indicadores identificados na Tabela 6.

A densidade do edificado caracteriza, essencialmente, a forma de ocupação do espaço urbano, permitindo identificar a dispersão ou compactação do tecido urbano. Partindo deste indicador e recorrendo aos dados da BGRI (INE), é possível verificar que a ARU da Vila de Lousada possuía, em 2011, uma densidade de 610,41 edifícios/km² (enquanto que em 2001 tinha 516,56 edifícios/km²).

Importa a este nível referir que, a ARU da Vila de Lousada tinha, em 2011, 1 763 edifícios construídos estruturalmente para possuir um ou dois alojamentos familiares (equivalentes a 88,60%) e tinha 217 edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (equivalentes a 10,91%) (Tabela 6).

A volumetria do edificado da ARU em apreço foi analisada a partir da mesma fonte pelo número de pisos do edificado e pela dimensão de cada alojamento, em 2011. Como se pode verificar pela análise da Tabela 6, predominaram na ARU da Vila de Lousada os edifícios clássicos com um ou dois pisos (74,11%), seguidos dos edifícios clássicos com três ou quatro pisos (22,47%).

Para a análise da morfologia do tecido urbano da ARU em apreço, a análise da morfologia do edificado constitui um elemento-chave. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, os edifícios podem ser classificados de acordo com as seguintes tipologias⁴:

- Edifício isolado – “edifício cujas paredes exteriores não encostam a qualquer outro edifício”;
- Edifício geminado – “edifício com uma superfície das paredes exteriores encostado a outro edifício, normalmente por via da construção simétrica “dois a dois””;
- Edifício em banda – “edifício com uma ou mais superfícies das paredes exteriores encostadas a outros edifícios, perfazendo no mínimo um conjunto de três”;
- Outros – “edifícios clássicos que não correspondem às tipologias anteriores, como por exemplo um edifício totalmente ocupado com um alojamento coletivo (hotel, lar de idosos, etc...), ou o caso de uma fábrica ou armazém que serve de alojamento a uma família”.

Estas tipologias são analisadas na Tabela 6, podendo verificar-se que os edifícios clássicos isolados e em banda eram as tipologias dominantes na ARU da Vila de Lousada, em 2011, com 57,43% e 17,09%, respetivamente, seguindo-se os edifícios clássicos geminados com 14,08% e o outro tipo de edifícios com apenas 0,49%.

A análise estatística do tipo de materiais de construção do edificado da ARU da Vila de Lousada permite caracterizar a estrutura urbana da Vila de Lousada e identificar os materiais dominantes que serviram de base à estrutura de construção e de suporte dos pisos.

Relativamente a este indicador, importa referir que, em 2011, prevaleciam na ARU da Vila de Lousada os edifícios com estrutura de betão armado (80,76%) e os edifícios com paredes de alvenaria com placa (9,25%) (Tabela 6).

⁴ INE: Sistema de Metainformação.

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, os usos/funções do edificado podem ser classificados da seguinte forma:

- Edifício exclusivamente residencial – “edifício cuja área está afeta na totalidade à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais”;
- Edifício principalmente residencial – “edifício cuja área está afeta na sua maior parte (50 a 99%) à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais”;
- Edifício principalmente não residencial – “edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais”.

Analisando a Tabela 6 é possível verificar que a ARU da Vila de Lousada apresentava, em 2011, maioritariamente edifícios exclusivamente residenciais (86,21%). Portanto, é de salientar a este nível que, os edifícios principalmente não residenciais e os edifícios principalmente residenciais, somente correspondiam a 12,93% e 0,85%, respetivamente.

A época de construção do edificado é outro indicador importante para a caracterização do tecido urbano da ARU em apreço, podendo representar o período de construção dos edifícios propriamente ditos, a época de construção da parte principal dos edifícios ou então a época de reconstrução dos edifícios.

Tabela 7. Indicadores de caracterização do edificado, incluídos no diagnóstico

Indicadores	ARU da Vila de Lousada
Edifícios construídos antes 1919 (%)	2,87
Edifícios construídos entre 1919 e 1945 (%)	3,38
Edifícios construídos entre 1946 e 1980 (%)	23,19
Edifícios construídos entre 1981 e 1990 (%)	18,12
Edifícios construídos após 1990 (%)	52,44
Índice de envelhecimento dos edifícios	40,39

Fonte: BGRI/INE, 2011

Recorrendo aos dados da BGRI (INE) de 2011 (Tabela 7), percebe-se que predominaram na ARU da Vila de Lousada os edifícios construídos após 1990 (52,44%), seguindo-se os edifícios construídos entre 1946 e 1980 (23,19%), os edifícios construídos entre 1981 e 1990 (18,12%), os edifícios construídos entre 1919 e 1945 (3,38%) e, por último, os edifícios construídos antes de 1919 (2,87%).

De acordo com a mesma fonte, a ARU da Vila de Lousada tinha, em 2011, um índice de envelhecimento dos edifícios de 40,39. Este indicador evidencia um envelhecimento pouco expressivo do edificado da ARU em apreço, decorrente da percentagem significativa de edifícios com menos de 30 anos (Tabela 7).

Tabela 8. Indicadores de caracterização dos alojamentos, incluídos no diagnóstico

Indicadores	ARU da Vila de Lousada
Densidade de alojamentos familiares clássicos (nº/km ²)	1 077,85
Densidade de alojamentos vagos (nº/km ²)	131,67
Densidade de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (nº/km ²)	871,62
Densidade de alojamentos familiares clássicos de residência habitual – proprietário ocupante (nº/km ²)	645,96
Densidade de alojamentos familiares clássicos de residência habitual - arrendados (nº/km ²)	169,55
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão inferior a 50 m ² (%)	4,14
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão entre 50 e 100 m ² (%)	29,47
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão entre 100 e 200 m ² (%)	56,60
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão superior a 200 m ² (%)	9,79
Alojamentos familiares de residência habitual com água (%)	99,70
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete (%)	99,80
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos (%)	99,82
Alojamentos familiares de residência habitual com banho (%)	98,71

Fonte: BGRI/INE, 2011

Importa ainda caracterizar, neste âmbito, os alojamentos familiares clássicos da ARU da Vila de Lousada, com base nos dados da BGRI, do Instituto Nacional de Estatística (INE) (Tabela 8).

Segundo esta fonte, em 2011, a ARU da Vila de Lousada tinha 3 514 alojamentos familiares clássicos, 2 841 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (2 106 alojamentos com proprietário ocupante e 553 alojamentos arrendados) e uma densidade de alojamentos vagos de 131,67 (equivalente a 429). Posto isto, predominavam na ARU em apreço os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante.

Por último, quanto à volumetria dos alojamentos da ARU em apreço, importa referir que, em 2011, a ARU da Vila de Lousada apresentava uma percentagem significativa de alojamentos com uma dimensão entre 100 e 200 m² (56,60%), seguindo-se os alojamentos com uma dimensão entre 50 e 100 m², com 29,47% (Tabela 8).

No âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU da Vila de Lousada foi ainda promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características do edificado das principais artérias da Vila de Lousada, a saber: Av. dos Combatentes da Grande Guerra, Av. General Humberto Delgado, Av. Nossa Senhora do Loreto, Av. Sá e Melo, Av. Sr. dos Aflitos, EM605, Praça da República e Praça das Pocinhas, Rua Adelino Amaro da Costa, Rua Amílcar Neto, Rua António Gomes Ribeiro, Rua António Meireles, Rua da Constituição da República, Rua da Quinta das Pocinhas, Rua de Santo André, Rua de Santo António, Rua do Picoto, Rua Dr. Afonso Quintela, Rua Estrada da Bota, Rua Joaquim Burmester, Rua Palmira Meireles, Rua Santo António, Rua São João de Deus e Rua Visconde de Alentém.

Este levantamento incidu principalmente sobre os edifícios cujo estado de conservação foi definido como “Com algumas necessidades de reparação”, “Muito degradado” e como “Em ruína”. No total foram analisados 389 edifícios localizados na ARU em apreço.

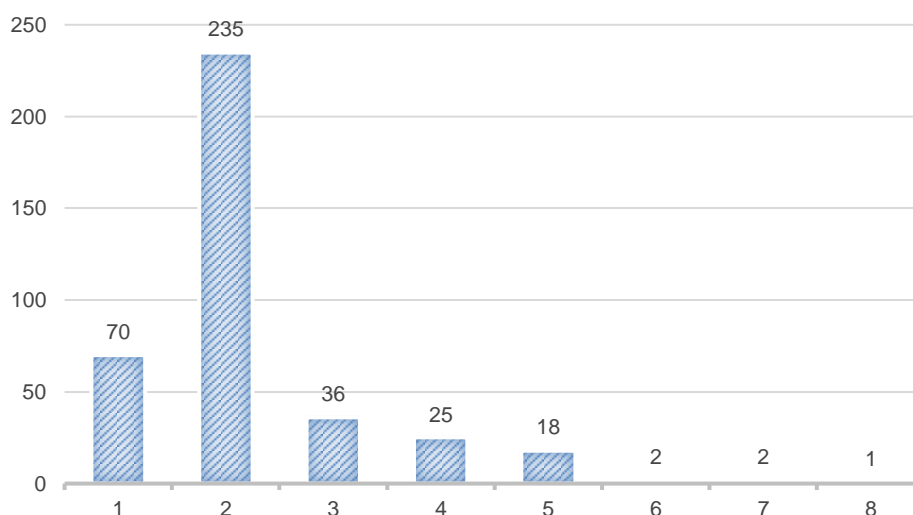


Figura 12. Número de pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada

Fonte: Município de Lousada, 2016

Analisando o número de pisos dos edifícios inventariados (Figura 12) é possível verificar que, 66,67% dos mesmos possuem dois pisos (96 edifícios), sendo este o número de pisos por edifício preponderante; que 18,06% dos edifícios possuem um piso (26 edifícios); e que 11,81% dos mesmos possuem três pisos (17 edifícios). No total, os edifícios analisados possuem 872 pisos acima da cota soleira e 110 pisos enterrados.

Destes 872 pisos foi possível verificar que 564 dizem respeito a pisos alocados à habitação, 190 dizem respeito a pisos alocados a comércio/serviços, 52 dizem respeito a pisos alocados a estacionamento e 66 pisos dizem respeito a outros usos. É de referir ainda que, os pisos enterrados correspondem maioritariamente a estacionamento.

Relativamente ao tipo de edifício (Figura 13), verifica-se que 66,32% dos edifícios analisados são do tipo “Unifamiliar” (258 edifícios); que 20,82% dos edifícios são do tipo “Multifamiliar”, que 10,03% dos edifícios são do tipo “Outro”, no qual se incluem edifícios das tipologias “Armazém/arrecadação”, “Capela”, “Pavilhão industrial/empresarial” e “Comércio/serviços” (39 edifícios); e que 2,83% dos edifícios são do tipo “Equipamento Público” (11 edifícios).

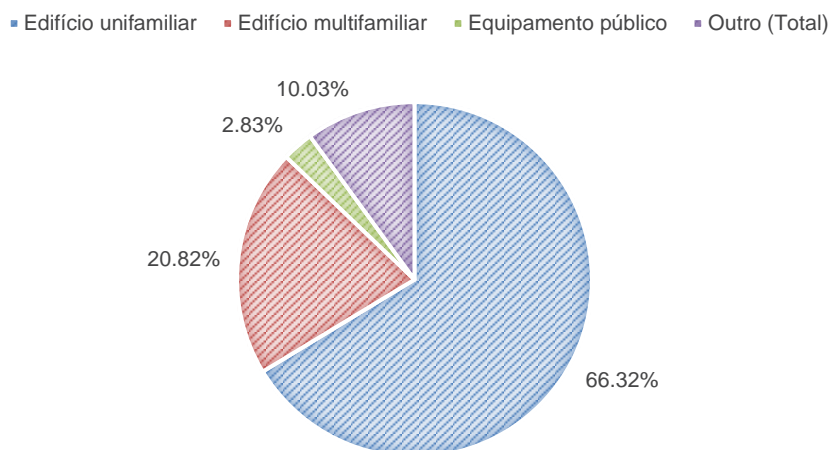


Figura 13. Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada

Fonte: Município de Lousada, 2016

Quanto ao regime de ocupação (Figura 14), verifica-se que a que 69,92% dos edifícios analisados se encontram totalmente ocupados (272 edifícios), que 21,34% se encontram parcialmente ocupados (83 edifícios) e que 8,74% se encontram devolutos (34 edifícios).

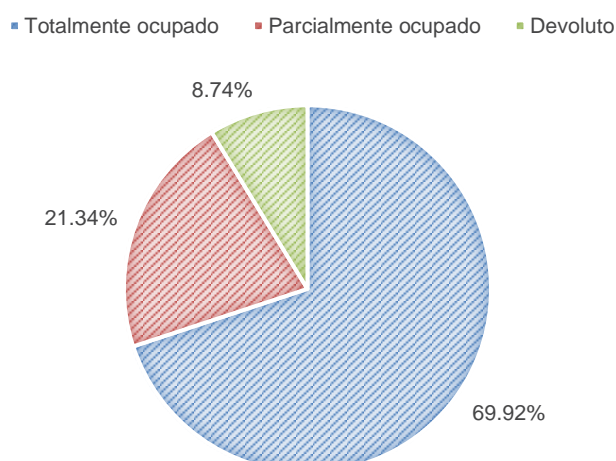


Figura 14. Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada

Fonte: Município de Lousada, 2016

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios inventariados na ARU da Vila de Lousada, é possível verificar pela figura seguinte que, 29,05% dos mesmos apresenta algumas necessidades de reparação (113 edifícios), que 13,37% dos mesmos se encontra no estado “Muito degradado” (52 edifícios) e que 3,60% dos mesmos se encontra no estado “Em ruína” (14 edifícios). Posto isto, estima-se que a proporção de edifícios com necessidades de grandes reparações ou muito degradados da ARU da Vila de Lousada seja de 16,97% (ver a Figura 16).



Figura 15. Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Lousada

Fonte: Município de Lousada, 2016

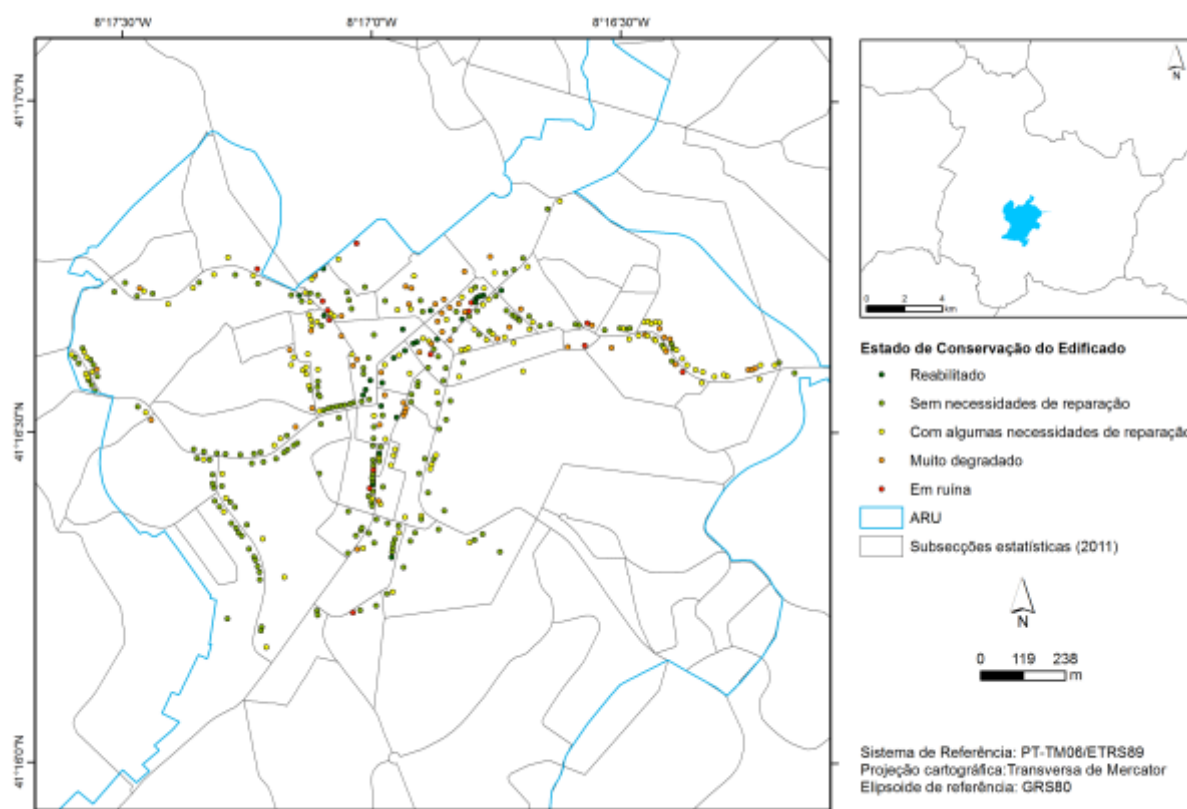


Figura 16. Mapa alusivo ao estado de conservação do edificado inventariado na ARU da Vila de Lousada

Fonte: Município de Lousada, 2016

Equipamentos coletivos

Conforme se pode verificar pela Figura 17, a ARU da Vila de Lousada apresenta um conjunto de 12 equipamentos públicos, sendo eles: os edifícios da Câmara Municipal de Lousada, Ecocentro, Escolas, Hospital, equipamentos religiosos de Cristelos, Pavilhão Municipal, Piscinas Municipais, Quartel dos Bombeiros Voluntários de Lousada e o Tribunal.

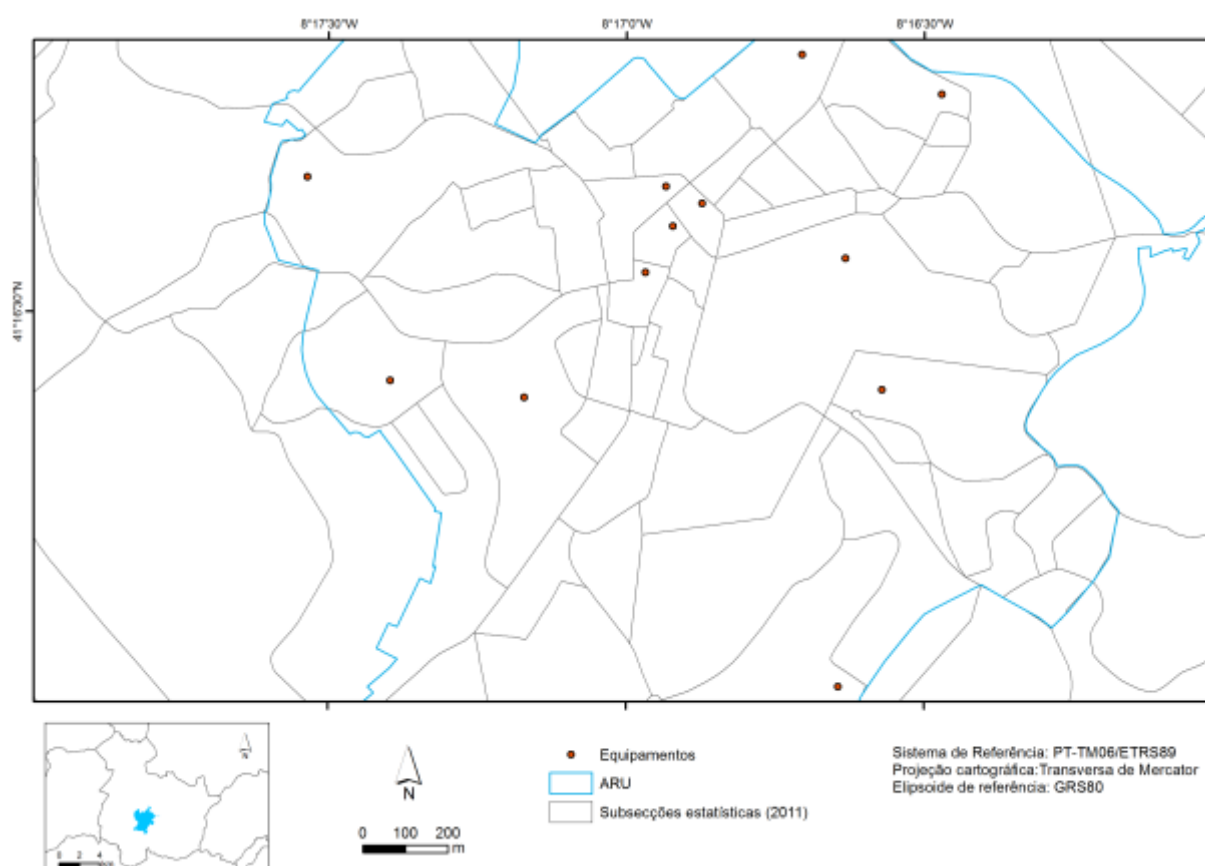


Figura 17. Equipamentos da ARU da Vila de Lousada

Fonte: BGRI/INE, 2011; Planta de Ordenamento do PDML

Património Cultural

O desenvolvimento sustentável do Concelho de Lousada deve passar pela capacitação dos recursos estratégicos existentes e pela promoção de ações de proteção e valorização do património cultural do Concelho.

Os bens culturais de valor patrimonial, classificados e não classificados, encontram-se identificados nas plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Lousada. Na figura seguinte apresenta-se os principais elementos de interesse patrimonial que se encontram localizados na ARU da Vila de Lousada.

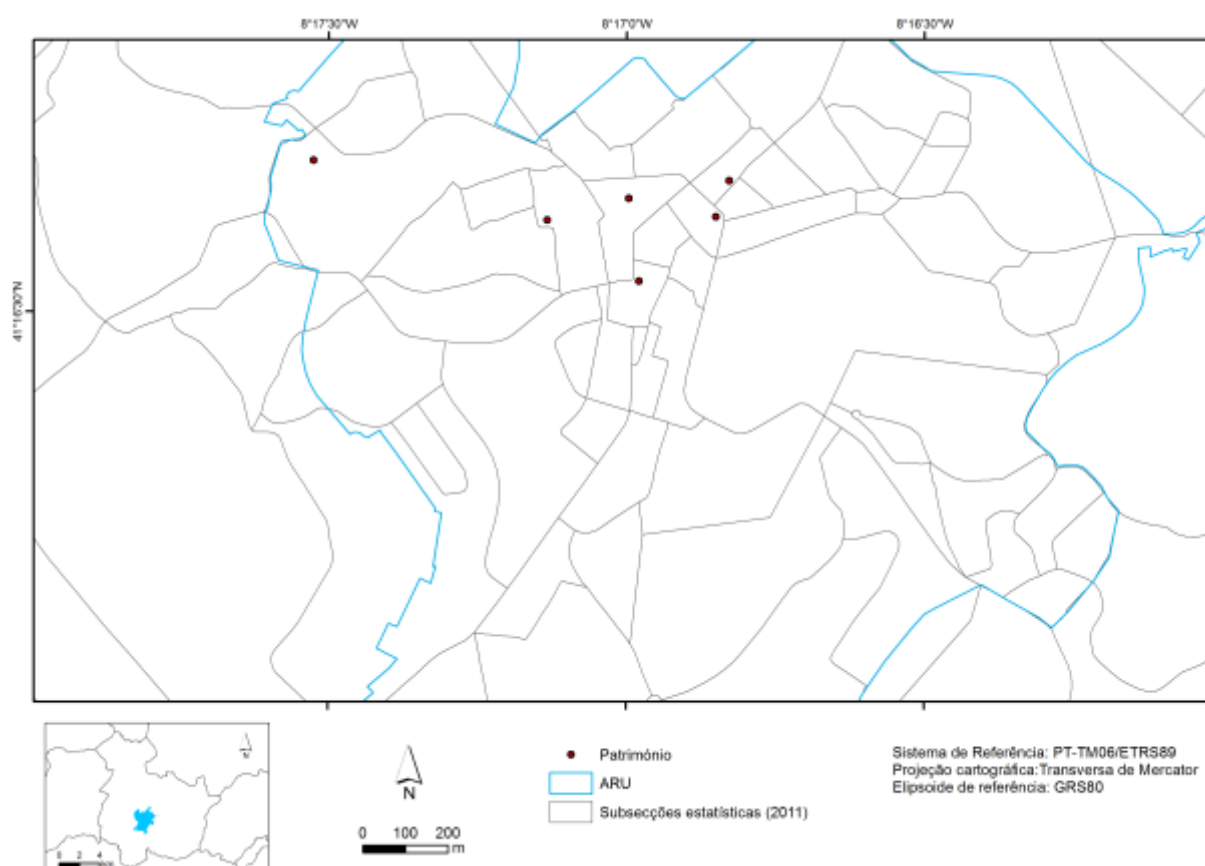


Figura 18. Património cultural da ARU da Vila de Lousada

Fonte: BGRI/INE, 2011; Planta de Ordenamento do PDML

A ARU da Vila de Lousada apresenta um conjunto de seis bens culturais de interesse patrimonial arqueológico e arquitetónico:

- Capela de Nossa Senhora do Loreto;
- Capela e Monte do Sr. dos Aflitos;
- Casa de Santo Adrião;
- Escola Primária de Silvares/Biblioteca Municipal de Lousada;
- Igreja Paroquial de Cristelos e o Pelourinho de Lousada.

Dos imóveis de interesse municipal identificados, apenas o Pelourinho de Lousada se encontra classificado como Monumento Nacional pela Direção-Geral do Património Cultural (DGPC).

Objetivos estratégicos

O centro da Vila de Lousada tem registado alterações da sua matriz identitária ao longo dos últimos anos, com o abandono dos edifícios, a sua consequente degradação e as alterações no uso do espaço urbano. O projeto para a regeneração urbana da Vila de Lousada assenta então na qualificação dos espaços públicos, na reabilitação do edificado existente, bem como na revitalização urbana

Os objetivos estratégicos da ARU da Vila de Lousada derivam, naturalmente, das principais prioridades e opções de desenvolvimento do Município de Lousada que têm, por sua vez, em conta os problemas/necessidades existentes nesta área de intervenção, sistematizados de seguida:

- Existência de edifícios (entre os quais espaços comerciais) parcialmente ocupados e devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (o edificado muito degradado ou a necessitar de grandes reparações é da ordem dos 17% no Concelho);
- Avançado estado de degradação de pavimentos/infraestruturas viárias;
- Necessidade de reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial local.

Os referidos objetivos estratégicos foram, assim, definidos de forma a contribuir para a supressão destes problemas/necessidades e são:

- **OE1.** Reabilitação urbana dos edifícios degradados, promovendo a ocupação dos edifícios da Vila de Lousada, contribuindo, por seu turno, para o seu repovoamento e rejuvenescimento;
- **OE2.** Requalificação do tecido urbano da Vila de Lousada, privilegiando a circulação pedonal e promovendo novas dinâmicas de vivência do espaço urbano;
- **OE3.** Revitalização do tecido urbano da Vila de Lousada, através da revitalização dos núcleos de comércio e serviços da Vila de Lousada;
- **OE4.** Assegurar o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos públicos e privados para a reabilitação e revitalização da ARU da Vila de Lousada;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU da Vila de Lousada.

Pretende-se que a consecução destes objetivos resulte numa melhoria da qualidade do tecido urbano e estímulo das vivências de proximidade, no desenvolvimento das dinâmicas sociais, económicas e culturais, potenciando, nomeadamente, a fixação de população, de investimento, o estímulo empreendedor do território com a criação de novos negócios e o desenvolvimento turístico de excelência. É, pois, essencial adotar um conjunto de ações estruturantes que prossigam os objetivos anteriormente referidos.

A concretização dos objetivos estratégicos anteriormente apresentados passa, em grande medida, pela implementação de um conjunto de ações estruturantes de reabilitação, requalificação e revitalização do tecido urbano da Vila de Lousada. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto.

AE1. Reabilitação do Mercado Municipal

Tipo de intervenção	Material – Reabilitação do edificado		
Área de intervenção	Edifício do Mercado Municipal		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação integral do Mercado Municipal, incluindo a ampliação e reestruturação do edifício.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	882 450,00 €	0 €	882 450,00 €

AE2. Regeneração urbana do Espaço Público da Praça do Românico

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Praça do Românico		
Descrição da ação	Esta ação visa a consolidação do tecido urbano da Praça do Românico, incluindo a demolição de edifícios para a recuperação deste espaço público e expansão paisagística.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	1 065 919,38 €	0 €	1 065 919,38 €

AE3. Reabilitação da Casa das Videiras

Tipo de intervenção	Material – Reabilitação do Edificado		
Área de intervenção	Edifício da Casa das Videiras		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação integral e ampliação do edifício, com vista à criação de um Centro de Educação Ambiental da Casa das Videiras.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	106 530,00 €	0 €	106 530,00 €

AE4. Requalificação do espaço público envolvente à Rua do Picoto

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua do Picoto		
Descrição da ação	Esta ação visa a requalificação do espaço público, a reorganização da circulação pedonal, a promoção da mobilidade pedonal, a criação de percursos cicáveis, a demolição de edifícios e o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	586 356,97 €	0 €	586 356,97 €

AE5. Requalificação da Rua do Alecrim e da Travessa da Alfazema

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua do Alecrim / Travessa da Alfazema		
Descrição da ação	Esta ação visa a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal, o aumento da área destinada a peões e o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	546 960,00 €	0 €	546 960,00 €

AE6. Requalificação da Avenida Cidade de Tulle

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Avenida Cidade de Tulle		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal, o aumento da área destinada aos peões, a reorganização da circulação pedonal e a criação de áreas verdes.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	527 350,00 €	0 €	527 350,00 €

AE7. Requalificação da Rua António Gomes Ribeiro

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua António Gomes Ribeiro		
Descrição da ação	Esta ação visa a requalificação do espaço público, a reorganização da circulação pedonal, a criação de zonas verdes, a promoção da mobilidade pedonal e o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	852 346,00 €	0 €	852 346,00 €

AE8. Requalificação do espaço público da Zona Industrial, Silvares

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Zona Industrial, Silvares		
Descrição da ação	Esta ação visa a requalificação do espaço público, o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área e a criação de áreas verdes.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	1 450 504,00 €	0 €	1 450 504,00 €

AE9. Requalificação da Avenida de S. Vicente com ligação à Variante Urbana

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Avenida de João Vicente com ligação à Variante Urbana		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal e a reorganização da circulação pedonal.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	852 760,00 €	0 €	852 760,00 €

AE10. Requalificação da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra com ligação à Variante Urbana

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Avenida dos Combatentes da Grande Guerra com ligação à Variante Urbana		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal através da construção de passeios e a organização da mobilidade pedonal.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	707 232,00 €	0 €	707 232,00 €

AE11. Requalificação da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Avenida dos Combatentes da Grande Guerra		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal e o aumento da área destinada a peões.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	650 759,88 €	0 €	650 759,88 €

AE12. Requalificação da Rua António Emílio

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua António Emílio		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a reorganização da circulação pedonal, a promoção da mobilidade pedonal e o aumentar a área destinada aos peões.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	120 522,00 €	0 €	120 522,00 €

AE13. Requalificação do espaço público ocupado pela Serração de Madeiras

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Serração de Madeiras		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a reorganização da circulação pedonal, a promoção da mobilidade pedonal, o aumento da área destinada aos peões, a criação de zonas verdes, a demolição de edifícios e a criação de uma zona habitacional.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	349 270,00 €	0 €	349 270,00 €

AE14. Requalificação da Rua da Boavista

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua da Boavista		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal e o aumento da área destinada aos peões.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	211 046,00 €	0 €	211 046,00 €

AE15. Requalificação da Estrada Municipal 605 ao Cruzamento do Jogo, Pias

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Estrada Municipal 605 / Cruzamento do Jogo, Pias		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, o aumento da área destinada aos peões, a reorganização da mobilidade pedonal, a promoção da mobilidade pedonal e a criação de zonas verdes.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	1 401 532,00 €	0 €	1 401 532,00 €

AE16. Requalificação do espaço público exterior do Edifício dos CTT

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Edifício dos CTT		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a reorganização da mobilidade pedonal e a criação de zonas verdes.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	157 304,00 €	0 €	157 304,00 €

AE17. Requalificação do espaço público exterior do Bairro Dr. Abílio

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Espaço público exterior do Bairro Dr. Abílio		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, o aumento da área destinada aos peões, a reorganização da mobilidade pedonal, a promoção da mobilidade pedonal e a criação de zonas verdes.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	3 448 498,00 €	0 €	3 448 498,00 €

AE18. Requalificação da Rua do Auditório

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua do Auditório		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a promoção da mobilidade pedonal, o aumento da área destinada aos peões, a reorganização da mobilidade pedonal, a criação de zonas verdes e a implantação de mobiliário urbano.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	606 585,00 €	0 €	606 585,00 €

AE19. Requalificação do Largo da Feira

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Largo da Feira		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a implantação e substituição de mobiliário urbano, a definição de pontos de fixação para as tendas, o redimensionamento e a definição de caldeiras adequadas às árvores preexistentes.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	1 089 892,00 €	0 €	1 089 892,00 €

AE20. Requalificação da Rua Primeiro de Maio e da Avenida da Liberdade

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua Primeiro de Maio / Avenida da Liberdade		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a promoção da mobilidade pedonal, a reorganização da mobilidade pedonal, o aumento da área reservada aos peões e a demolição de edifícios degradados.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	392 624,00 €	0 €	392 624,00 €

AE21. Revitalização do Pavilhão

Tipo de intervenção	Imaterial – Revitalização do tecido urbano		
Área de intervenção	Edifício do Pavilhão Municipal		
Descrição da ação	Esta ação visa a revitalização do Pavilhão Multiusos, nomeadamente o desenvolvimento de ações de animação para atração da população em geral.		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	2 453 370,00 €	0 €	2 453 370,00 €

AE22. Reabilitação da Biblioteca Municipal

Tipo de intervenção	Material – Reabilitação do edificado		
Área de intervenção	Edifício da Biblioteca Municipal		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação integral do edifício da Biblioteca Municipal, incluindo a ampliação e reestruturação do edifício.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	297 330,00 €	0 €	297 330,00 €

AE23. Reabilitação do Auditório Municipal

Tipo de intervenção	Material – Reabilitação do edificado		
Área de intervenção	Edifício do Auditório Municipal		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação integral do edifício do Auditório Municipal, incluindo a ampliação e reestruturação do edifício.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE1, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	606 585,00 €	0 €	606 585,00 €

AE24. Requalificação da Praça do Sr. dos Aflitos

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Praça do Sr. dos Aflitos		
Descrição da ação	Esta ação visa a intervenção paisagística e a implantação de mobiliário urbano nesta área.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	150 000,00 €	0 €	150 000,00 €

AE25. Requalificação da Rua de Santo António

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Rua de Santo António		
Descrição da ação	Esta ação visa a intervenção paisagística e a implantação de mobiliário urbano nesta área.		
Ano previsto de conclusão	2017		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	100 000,00 €	0 €	100 000,00 €

AE26. Ações Imateriais da Vila de Lousada

Tipo de intervenção	Imaterial – Revitalização do tecido urbano		
Área de intervenção	Vila de Lousada (Praça das Pocinhas e Campo da Feira)		
Descrição da ação	<p>Esta ação visa revitalizar o tecido urbano da Vila de Lousada através de ações imateriais de animação cultural, nomeadamente eventos, iniciativas e diversas atividades anuais, destinadas à atração de diferentes públicos e à captação de investidores.</p> <p>As ações em apreço alicerçam-se numa estratégia de comunicação bem definida, que inclui a criação de materiais de divulgação (e.g. panfletos promocionais, cartazes, pendões, lonas), bem como a utilização dos meios locais de publicidade.</p>		
Ano previsto de conclusão	2019		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	Público	Privado	Total
	180 000,00 €	0 €	180 000,00 €

Capítulo 4. Quadro de apoios e incentivos fiscais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização urbana da ARU da Vila de Lousada, foi definido um quadro de apoios e de incentivos municipais, de acordo com o Orçamento de Estado e com o Estatuto de Benefícios Fiscais de 2016. Este quadro é apresentado na tabela seguinte.

Tabela 9 Quadro de apoios e de incentivos municipais, tal como previsto nos artigos 33º e 75º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Apoios e incentivos decorrentes do atual quadro legal
<ul style="list-style-type: none">• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;• Isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinadas a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras;• Dedução à coleta, até ao limite de 500,00 €, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do artigo nº 27 e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação;• Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;• Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo do seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados, situados em ARU, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos do artigo 27º do NRAU, e que sejam objeto de ações de reabilitação;• Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários 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;• Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.
Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU
<ul style="list-style-type: none">• Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;• Isenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.
Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados
<ul style="list-style-type: none">• Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas.

Reduções a aplicar na cobrança de taxas municipais às operações urbanísticas de reabilitação urbana

- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de operações de urbanização e edificação devidas pelas operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito de reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas das operações urbanísticas classificadas ou que integram o conceito da reabilitação de edifícios, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a promover nas ARU;
- Redução em 25% do valor da tabela de taxas de operações de edificação e urbanização das taxas devidas para as restantes operações urbanísticas que se localizem em ARU;
- Redução de 50% do valor da tabela de taxas de publicidade em cartazes de papel ou tela a afixar nas vedações, tapumes, muros, paredes e locais semelhantes, confinando com a via pública, onde não haja indicativo de ser proibida aquela afixação e outros meios de publicidade não referida no anterior quadro, alusiva às entidades parceiras da operação e reabilitação;
- Redução em 50% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios nas ARU, para períodos de ocupação inferiores a 18 meses;
- Redução em 25% do valor da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras para as restantes operações urbanísticas nas ARU, para períodos de ocupação interiores a 30 meses.

Para efeitos de aplicação dos apoios identificados na tabela apresentada, deverão ser consideradas as seguintes definições:

- “Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- “ARU” a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres, podendo abranger, designadamente, áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
- “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33º do NRAU.

Importa referir que, atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Por último, é de salientar que o procedimento para reconhecimento da isenção passará pela:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à ADENE, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei nº 118/2013);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação que compete à entidade licenciadora.

