



**Proposta de Delimitação**  
**Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Aparecida**



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 Aparecida, 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](mailto:cm-lousada@cm-lousada.pt)  
[cm-lousada.pt](http://cm-lousada.pt)



Avenida da Boavista, N° 1167 – 6º Piso, Sala 6.3  
4100-130 Porto | Portugal  
+351 226 090 960 | [geral@strategyxxi.pt](mailto:geral@strategyxxi.pt)  
[strategyxxi.pt](http://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 Aparecida .....	12
Proposta de delimitação da ARU da Vila de Aparecida .....	12
Caracterização da ARU da Vila de Aparecida.....	15
Objetivos estratégicos.....	34
Capítulo 4. Quadro de apoios e incentivos fiscais.....	36

## Índice de Figuras

<b>Figura 1.</b> Planta de Ordenamento do PDM Lousada – ARU da Vila de Aparecida .....	12
<b>Figura 2.</b> Planta de Condicionantes do PDM Lousada – ARU da Vila de Aparecida .....	13
<b>Figura 3.</b> Famílias na ARU da Vila de Aparecida, entre 1991 e 2011 .....	16
<b>Figura 4.</b> Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Aparecida em 2011 .....	16
<b>Figura 5.</b> Habilitações literárias da população residente na ARU da Vila de Aparecida em 2011.....	17
<b>Figura 6.</b> Setores de atividade da população residente na ARU da Vila de Aparecida em 2011 .....	18
<b>Figura 7.</b> Situação da população residente em matéria de emprego na ARU da Vila de Aparecida em 2011.....	18
<b>Figura 8.</b> Mapa de qualificação do solo da ARU da Vila de Aparecida, segundo o nível I da COS de 2007 .....	19
<b>Figura 9.</b> Qualificação do solo da ARU da Vila de Aparecida, segundo o nível I da COS de 2007 .....	20
<b>Figura 10.</b> Qualificação do solo da ARU da Vila de Aparecida, segundo o nível II da COS de 2007.....	21
<b>Figura 11.</b> Evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Aparecida, segundo o nível II da COS, em 1990 e 2007 ....	22
<b>Figura 12.</b> Número de edifícios por número pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida .....	28
<b>Figura 13.</b> Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida .....	29
<b>Figura 14.</b> Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida .....	29
<b>Figura 15.</b> Estado de conservação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida .....	30
<b>Figura 16.</b> Mapa alusivo ao estado de conservação do edificado inventariado na ARU da Vila de Aparecida .....	31
<b>Figura 17.</b> Equipamentos da ARU da Vila de Aparecida .....	32
<b>Figura 18.</b> Património cultural da ARU da Vila de Aparecida.....	33

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 1.</b> Indicadores estatísticos da BGRI/INE selecionados para a análise multicritério .....	9
<b>Tabela 2.</b> Resultados do processo de atribuição dos pesos aos fatores selecionados para a análise multicritério .....	10
<b>Tabela 3.</b> Densidade populacional na ARU da Vila de Aparecida, em 1991, 2001 e 2011 .....	15
<b>Tabela 4.</b> Agregação das tipologias de ocupação do solo da COS de 2007 .....	20
<b>Tabela 5.</b> Indicadores morfológicos do edificado, incluídos no diagnóstico .....	23
<b>Tabela 6.</b> Indicadores de caracterização do edificado, incluídos no diagnóstico .....	24
<b>Tabela 7.</b> Indicadores de caracterização do edificado, incluídos no diagnóstico .....	26
<b>Tabela 8.</b> Indicadores de caracterização dos alojamentos, incluídos no diagnóstico .....	27
<b>Tabela 9</b> 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). .....	36

## 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 Aparecida, 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 referida Área de Reabilitação Urbana da Vila de Aparecida, no Concelho de Lousada.

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

- **Etapa 1.** Identificação dos critérios a ter em conta na delimitação de ARU, com vista à definição de linhas orientadoras para a delimitação da ARU;
- **Etapa 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;
- **Etapa 3.** Avaliação da viabilidade de delimitação do aglomerado populacional em causa 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 Aparecida;
- 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 Urbana<sup>1</sup> (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:

---

<sup>1</sup> 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

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

A análise destes indicadores permite não só aferir a exequibilidade de proceder à delimitação da ARU no aglomerado populacional da Vila de Aparecida, 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 Aparecida.

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)<sup>2</sup>, através da atribuição de um peso diferenciado a cada um deles<sup>3</sup>.

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
<b>Total</b>	<b>1,00</b>

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:

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 Aparecida.

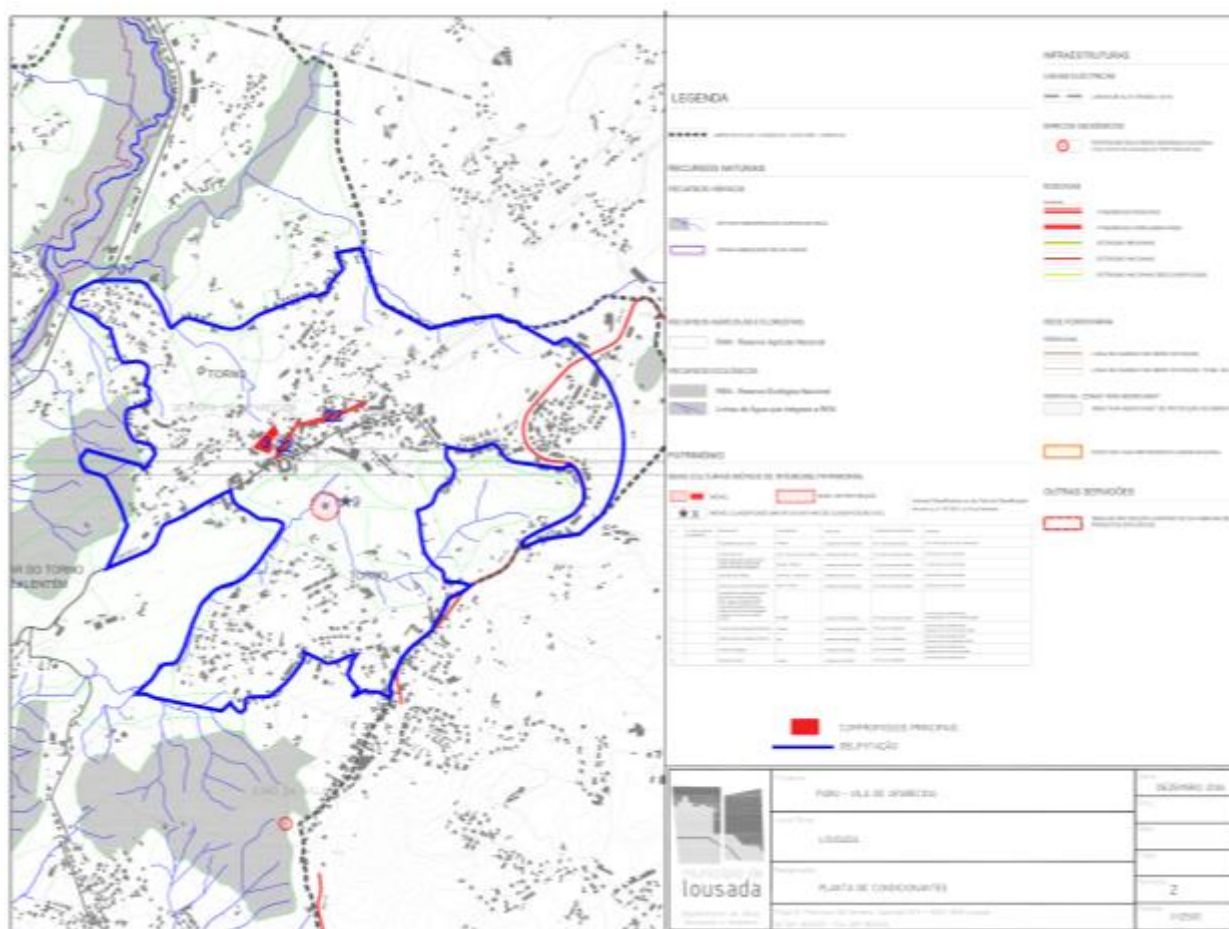
A partir da análise do tema composto de aptidão, elaborado com base na avaliação multicritério do conjunto de indicadores estatísticos relevantes em matéria de regeneração urbana já referidos, o processo de delimitação da ARU da Vila de Aparecida seguiu um conjunto de critérios, a saber:

- 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 Aparecida, sobre as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, respetivamente, do PDM de Lousada.







**Figura 2.** Planta de Condicionantes do PDM Lousada – ARU da Vila de Aparecida

**Fonte:** PDM Lousada/Município de Lousada

A delimitação da ARU da Vila de Aparecida apresenta uma orientação Este – Oeste abrangendo as freguesias do Torno e Vilar do Torno e Alentém. Abrange um dos núcleos urbanos de maior relevância à escala do Concelho de Lousada em termos de densidade populacional, de concentração e de diversidade de atividades económicas, bem como de localização de bens públicos de interesse patrimonial (Figuras 1 e 2).

A Norte, a ARU da Vila de Aparecida abrange a freguesia do Torno e os seus limites são definidos pela Avenida Rio, pela Rua Ponte de Pau, pela Rua do Outeiro, pela Rua Figueiredo e pela delimitação do Concelho de Lousada com o Concelho de Felgueiras.

Em termos de qualificação do solo, descrito no Regulamento do PDM de Lousada, verifica-se que a ARU da Vila de Aparecida incide, a Norte, em “Solo rural” e “Solo urbano”, apresentando um tecido urbano consolidado e em expansão. Registam-se ainda alguns equipamentos públicos tais como uma Estação Correios, o Santuário da Nossa Senhora da Aparecida (que sofreu uma intervenção recente na zona do largo) e a Junta Freguesia do Torno.



A Sul, a ARU da Vila de Aparecida abrange a freguesia de Vilar do Torno e Alentém, sendo limitada pela Travessa Cimo de Vila, pela Travessa da Tapada e pela EN15.

Em termos de qualificação do solo, descrito no Regulamento do PDM de Lousada, a ARU da Vila de Aparecida incide, a Sul, em “Solo urbano”, apresentando uma malha urbana dispersa, predominantemente composta por habitações unifamiliares, sendo grande parte moradias unifamiliares isoladas, distribuídas predominantemente pela rede de vias municipais.

A Este, a ARU da Vila de Aparecida abrange a freguesia de Vilar do Torno e Alentém, sendo limitada pela Avenida Estrada Real, pela Avenida Senhora da Aparecida, pela Rua do Banheiro, pela Rua do Torno e pela EN15 incidindo em “Solo rural” e “Solo urbano” e apresentando um tecido urbano difuso com edifícios habitacionais de pequena escala.

A Oeste, a ARU da Vila de Aparecida abrange as freguesias de Torno e Vilar do Torno e Alentém, sendo limitada pela Avenida da Igreja, pela Rua de Penoucas e pela EN15. Em termos de qualificação do solo, incide em solo classificado como “Espaços comuns”, “Solo rural” e “Solo urbano”. Esta área apresenta um tecido urbano difuso com edifícios habitacionais de pequena escala.

### Caracterização da ARU da Vila de Aparecida

Neste capítulo apresenta-se uma caracterização do modelo habitacional da ARU da Vila de Aparecida. 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 (BGR/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 Aparecida 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

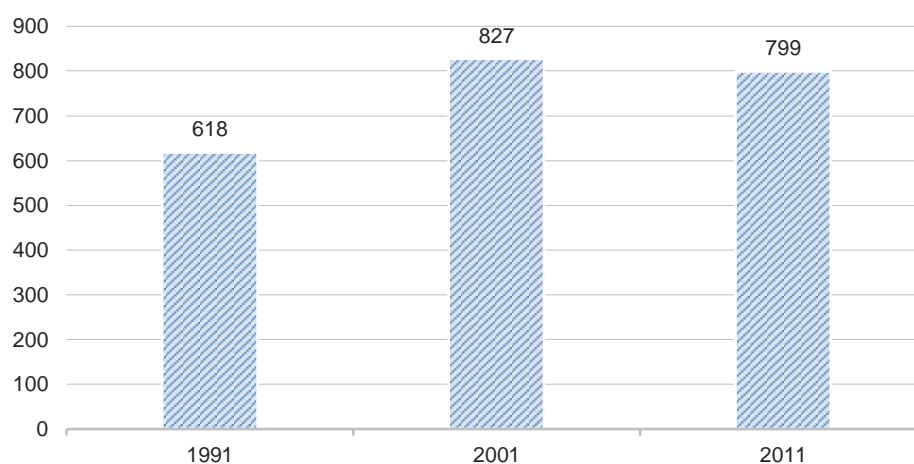
De acordo com dados dos Censos (Tabela 3), a ARU da Vila de Aparecida tinha em 1991, 2 385 habitantes, a que correspondia uma densidade populacional de 1 193,07 hab/km<sup>2</sup>. Em 2001, o número de habitantes registados aumentou para 2 736 indivíduos (aumento de 14,72%), correspondendo a uma densidade populacional de 1 368,65 hab/km<sup>2</sup>. Por sua vez, entre 2001 e 2011, o número de habitantes sofreu uma redução de 11,11%, registando-se uma população de 2 432 habitantes, a que corresponde uma densidade populacional de 1 216,58 hab/km<sup>2</sup>.

Será ainda referir que em 2011 a ARU da Vila de Aparecida concentrava 5,13% da população do Concelho de Lousada. Relativamente ao número de famílias, registou-se um crescimento de 618 para 827, entre os anos de 1991 e 2011 e uma ligeira redução para 799 em 2011 (Figura 3).

**Tabela 3.** Densidade populacional na ARU da Vila de Aparecida, em 1991, 2001 e 2011

Censos	Nº	Área (km <sup>2</sup> )	Densidade populacional (hab/km <sup>2</sup> )
1991	2 385	2,00	1 193,07
2001	2 736	2,00	1 368,65
2011	2 432	2,00	1 216,58

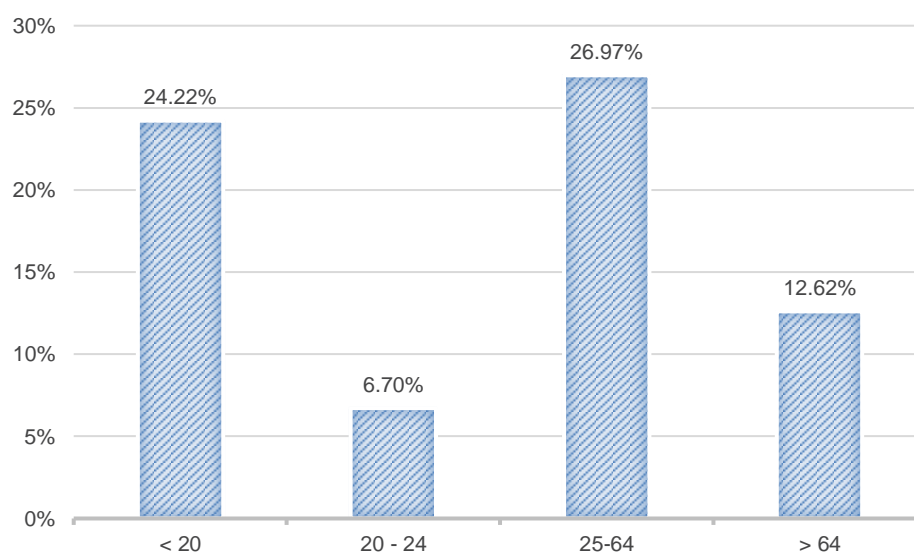
Fonte: BGR/INE, 1991; 2001; 2011



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

**Fonte:** BGRI/INE, 1991; 2001; 2011

Em termos de estrutura etária (Figura 4), importa destacar que 26,97% da população residente na ARU da Vila de Aparecida tinha, em 2011, uma idade que se situava na faixa etária compreendida entre os 25 e os 64 anos e 30,92% com idade inferior a 25 anos.



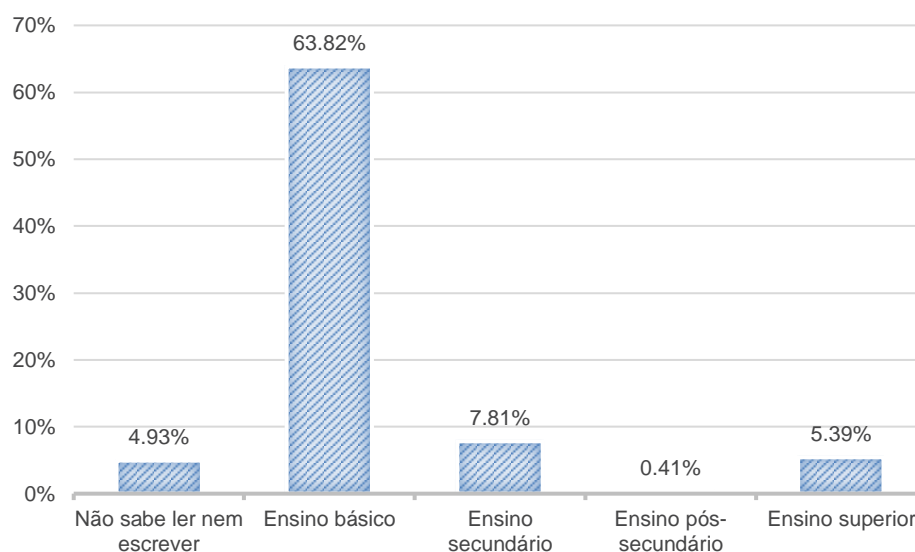
**Figura 4.** Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Aparecida em 2011

**Fonte:** BGRI/INE, 2011

Analisando o índice de envelhecimento da população residente em 2011, é possível verificar que a ARU da Vila de Aparecida apresentava um índice de 83,88 (BGRI/INE, 2011). Este indicador evidencia um nível relativamente baixo de envelhecimento da população residente na ARU em apreço, resultando da análise

que a percentagem de população com idade inferior a 20 anos é superior à percentagem de população com idade superior a 64 anos.

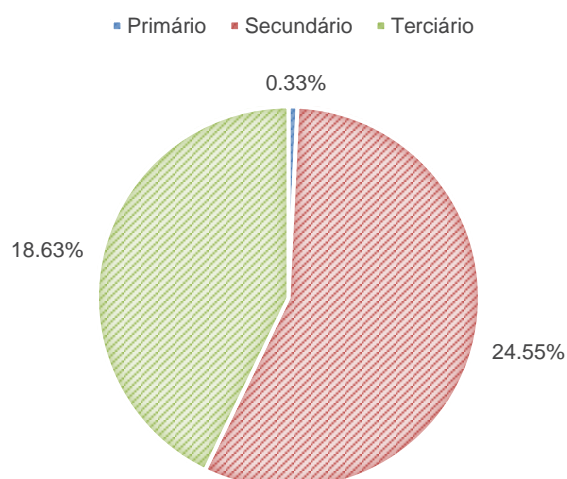
No que respeita às habilitações literárias dos habitantes da ARU da Vila de Aparecida (Figura 5), em 2011, a maioria (63,82%) da população residente tinha o Ensino Básico como nível de qualificação alcançado. Segue-se o Ensino Secundário, com 7,81%, o Ensino Superior com 5,39%, e, por último, o Ensino Pós-secundário, com 0,41%. Nesse mesmo ano, 4,93% da população residente na ARU não sabia ler nem escrever.



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

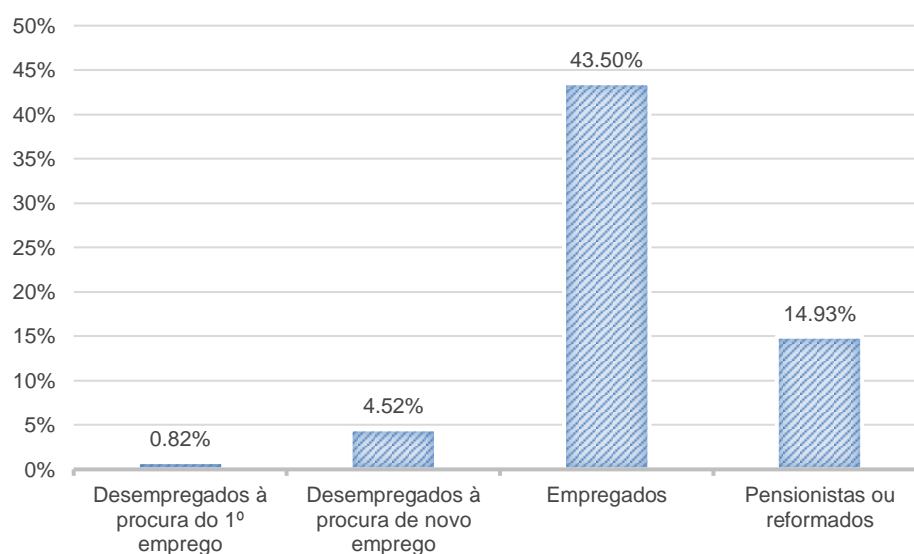
**Fonte:** BGRI/INE, 2011

Relativamente à distribuição da população residente na ARU da Vila de Aparecida por setor de atividade (Figura 6), importa referir que em 2011, 24,55% dessa população integrava o setor secundário e 18,63% estava empregada no setor terciário, confirmando-se a preponderância da indústria, do comércio e dos serviços no território em apreço.



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

Fonte: BGRI/INE, 2011



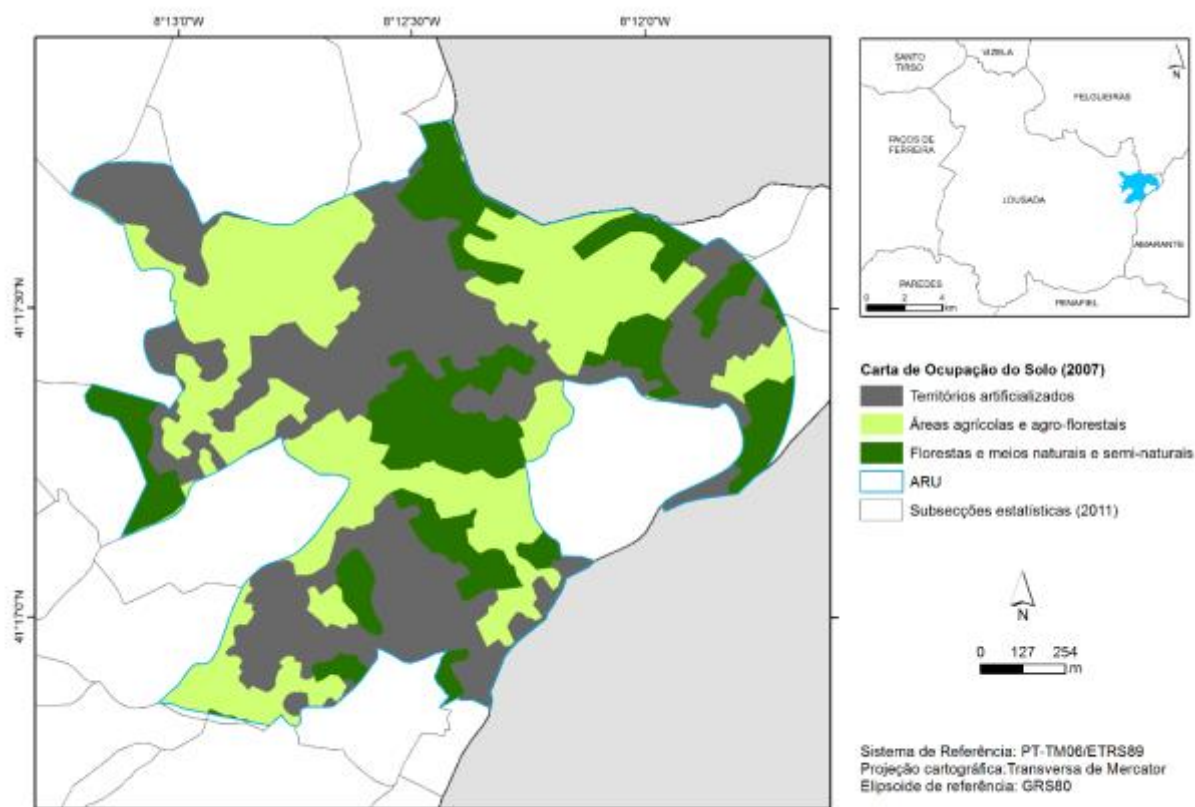
**Figura 7.** Situação da população residente em matéria de emprego na ARU da Vila de Aparecida em 2011

Fonte: BGRI/INE, 2011

Por último, no que concerne à situação da população residente na ARU da Vila de Aparecida em matéria de emprego (Figura 7), importa salientar que em 2011 43,50% das pessoas estavam empregadas e 14,93% eram pensionistas ou reformados. 4,52% da população estava desempregada à procura de novo emprego e 0,82% à procura do primeiro emprego.

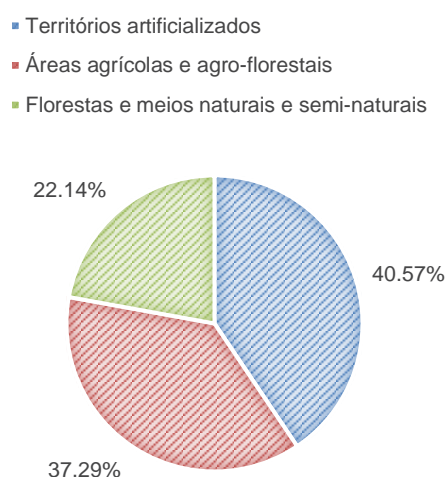
## Ocupação do Solo

A análise da classificação e qualificação do solo do território abrangido pela ARU da Vila de Aparecida 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 Aparecida, segundo o nível I da COS de 2007

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



**Figura 9.** Qualificação do solo da ARU da Vila de Aparecida, 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 40,57%, sendo seguida pela tipologia “áreas agrícolas e agroflorestais”, com 37,29%.

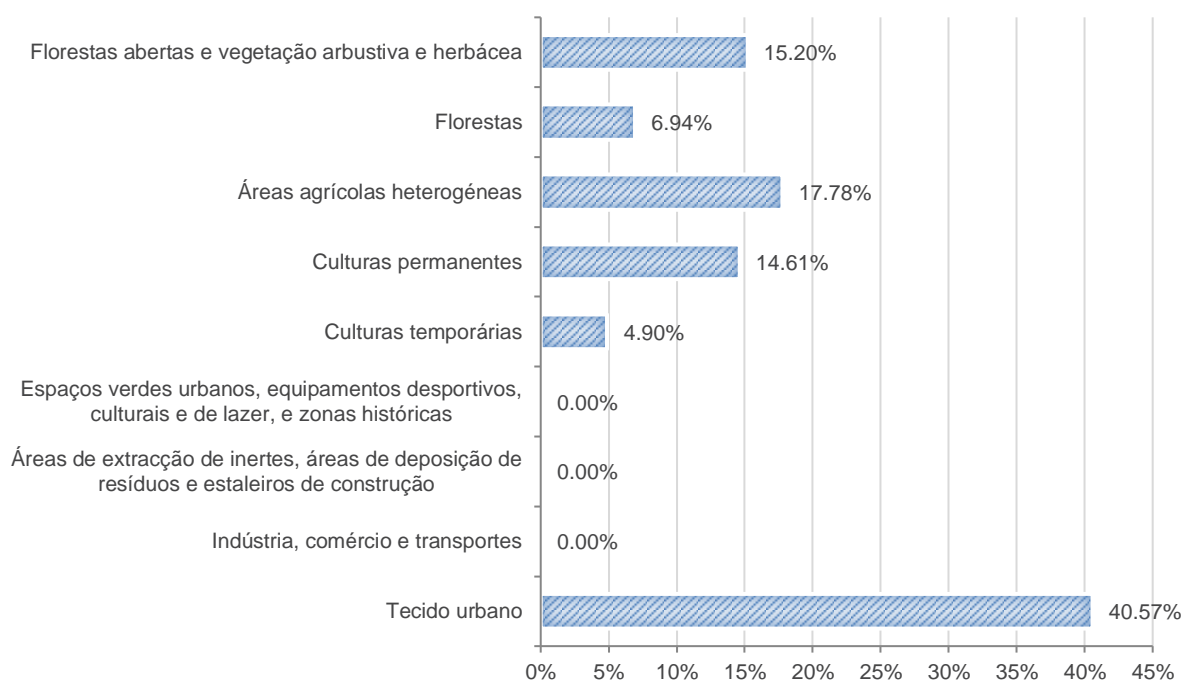
Agregando as tipologias de qualificação do solo para efeitos de determinação das percentagens de solo urbano e solo rural no mesmo período de análise (ver Tabela 4), verifica-se que 59,43% de área da ARU da Vila de Aparecida se encontrava ocupada por solo rural e 40,57% por solo urbano.

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

Classificação do solo	Qualificação do solo (nível I da COS)
<b>Solo urbano</b>	Territórios artificializados
<b>Solo rural</b>	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 detalhe as classes de ocupação do solo (Figura 10). A este nível, importa referir que, a classe dominante era a classe “tecido urbano”, correspondendo a 40,57% da área de reabilitação urbana, seguindo-se a classe “áreas agrícolas heterogêneas”, com 17,78% do território abrangido pela ARU da Vila de Aparecida.

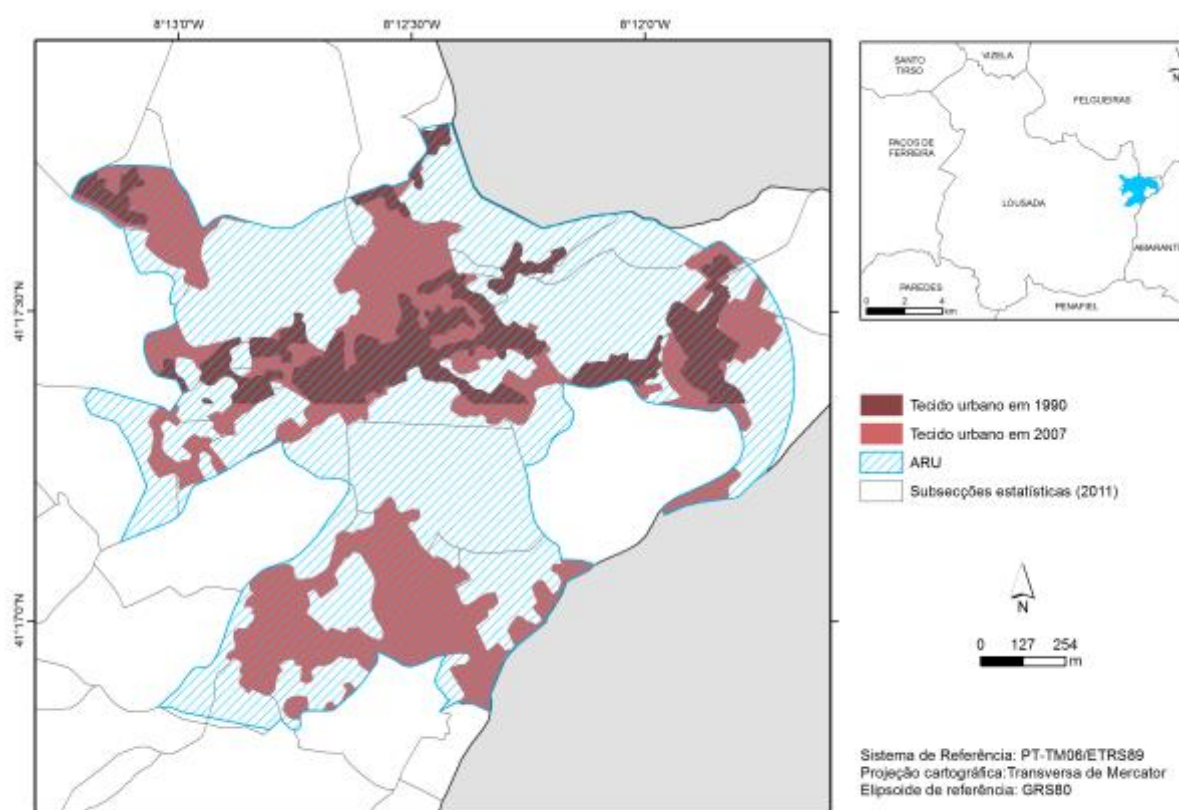


**Figura 10.** Qualificação do solo da ARU da Vila de Aparecida, segundo o nível II da COS de 2007

**Fonte:** COS/DGT, 2007

No que respeita à evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Aparecida (Figura 11), é de salientar que, entre 1990 e 2007, este registou um acréscimo de 81,82%. De facto, em 1990, o tecido urbano ocupava 22,31% da área da ARU em apreço (equivalente a 44,60 ha), tendo este valor aumentado para 40,57% em 2007. (equivalente a 81,10 ha).





**Figura 11.** Evolução do tecido urbano da ARU da Vila de Aparecida, 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 Aparecida, 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 <sup>2</sup> .
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 Aparecida
Área (km <sup>2</sup> )	2,00
Edifícios (nº)	741
Densidade de edifícios (nº/km <sup>2</sup> )	370,68
Edifícios clássicos com 1 ou 2 pisos (%)	83,54
Edifícios clássicos com 3 ou 4 pisos (%)	16,46
Edifícios clássicos com 5 ou mais pisos (%)	0,00
Edifícios clássicos isolados (%)	79,89
Edifícios clássicos geminados (%)	7,15
Edifícios clássicos em banda (%)	5,80
Outro tipo de edifício clássico (%)	0,13
Edifícios clássicos com estrutura de betão armado (%)	65,59
Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa (%)	25,91
Edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa (%)	7,02
Edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta (%)	1,08
Edifícios com outro tipo de estrutura (%)	0,40
Edifícios exclusivamente residenciais (%)	87,45
Edifícios principalmente não residenciais (%)	0,27
Edifícios principalmente residenciais (%)	12,82
Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos (%)	92,85
Edifícios clássicos construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos (%)	7,02

**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 Aparecida apresentava, em 2011, uma densidade de 370,68 edifícios/km<sup>2</sup> (enquanto em 2001, tinha 362,17 edifícios/km<sup>2</sup>) (Tabela 6).

Importa a este nível referir que, a ARU da Vila de Aparecida tinha em 2011, 688 edifícios construídos estruturalmente para possuir um ou dois alojamentos familiares (equivalentes a 92,85%) e tinha 52 edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos familiares (equivalentes a 7,02%) (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 Aparecida os edifícios clássicos com um ou dois pisos (83,54%), seguidos dos edifícios clássicos com três ou quatro pisos (16,46%).

Para a análise da morfologia do tecido urbano da ARU da Vila de Aparecida, 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 tipologias<sup>4</sup>:

- 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, em 2011, os edifícios clássicos isolados eram a tipologia dominante na ARU da Vila de Aparecida, com 79,89%, seguindo-se os edifícios clássicos geminados, com 7,15% e posteriormente os edifícios clássicos em banda, com 5,80%. As restantes tipologias de edifícios clássicos representaram somente 0,13% do edificado da ARU em apreço.

A análise estatística do tipo de materiais de construção do edificado da ARU da Vila de Aparecida permite caracterizar a estrutura urbana da Vila da Aparecida 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 Aparecida os edifícios com estrutura de betão armado (65,59%) e os edifícios com paredes de alvenaria com placa (25,91%) (Tabela 6).

---

<sup>4</sup> 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 Aparecida apresentava, em 2011, maioritariamente edifícios exclusivamente residenciais (87,45%). Portanto, é de salientar a este nível que, os edifícios principalmente não residenciais e os edifícios principalmente residenciais, somente correspondiam a 12,82% e 0,27%, respetivamente.

A época de construção do edificado é outro indicador importante para a caracterização do tecido urbano da ARU da Vila de Aparecida, 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 Aparecida
Edifícios construídos antes 1919 (%)	2,70
Edifícios construídos entre 1919 e 1945 (%)	3,64
Edifícios construídos entre 1946 e 1980 (%)	34,28
Edifícios construídos entre 1981 e 1990 (%)	24,16
Edifícios construídos após 1990 (%)	35,22
Índice de envelhecimento dos edifícios	71,31

**Fonte:** BGRI/INE, 2011

Recorrendo aos dados da BGRI (INE) de 2011 (Tabela 7), percebe-se que predominaram na ARU da Vila de Aparecida os edifícios construídos após 1990 (35,22%), seguindo-se os edifícios construídos entre 1946 e 1980 (34,28%), os edifícios construídos entre 1981 e 1990 (24,16%), os edifícios construídos entre 1919 e 1945 (3,64%) e, por último, os edifícios construídos antes de 1919 (2,70%).

De acordo com a mesma fonte, a ARU da Vila de Aparecida tinha, em 2011, um índice de envelhecimento dos edifícios de 71,31. Este indicador evidencia um envelhecimento relativamente baixo 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 Aparecida
Densidade de alojamentos familiares clássicos (nº/km <sup>2</sup> )	529,25
Densidade de alojamentos vagos (nº/km <sup>2</sup> )	67,03
Densidade de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (nº/km <sup>2</sup> )	677,82
Densidade de alojamentos familiares clássicos de residência habitual – proprietário ocupante (nº/km <sup>2</sup> )	282,64
Densidade de alojamentos familiares clássicos de residência habitual - arrendados (nº/km <sup>2</sup> )	395,19
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão inferior a 50 m <sup>2</sup> (%)	6,42
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão entre 50 e 100 m <sup>2</sup> (%)	29,27
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão entre 100 e 200 m <sup>2</sup> (%)	31,35
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com dimensão superior a 200 m <sup>2</sup> (%)	7,55
Alojamentos familiares de residência habitual com água (%)	74,13
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete (%)	74,32
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos (%)	74,13
Alojamentos familiares de residência habitual com banho (%)	72,43

**Fonte:** BGRI/INE, 2011

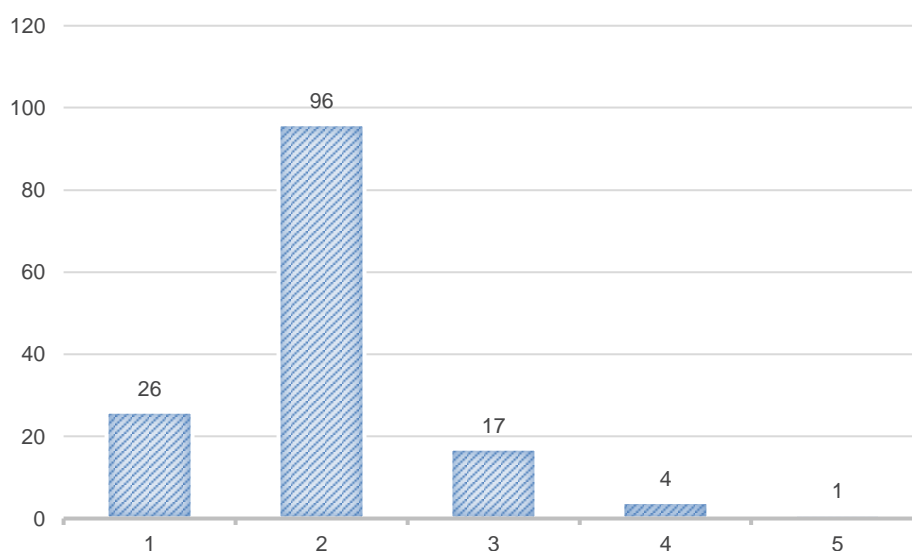
Importa ainda caracterizar, neste âmbito, os alojamentos familiares clássicos da ARU da Vila de Aparecida, com base nos dados da BGRI, do Instituto Nacional de Estatística (INE) (Tabela 8).

Segundo esta fonte, em 2011, a ARU da Vila de Aparecida tinha 1 058 alojamentos familiares clássicos, 1 355 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (790 alojamentos arrendados e 565 alojamentos com proprietário ocupante) e uma densidade de alojamentos vagos de 67,03 (equivalente a 134 alojamentos vagos por 2,00 km<sup>2</sup>). Posto isto, predominavam na ARU em apreço os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados.

Por último, quanto à volumetria dos alojamentos da ARU da Vila de Aparecida, importa referir que, em 2011, a ARU em apreço apresentava uma percentagem significativa de alojamentos com uma dimensão entre 100 e 200 m<sup>2</sup> (31,35%), seguindo-se os alojamentos com uma dimensão entre 50 e 100 m<sup>2</sup>, com 29,27% (Tabela 8).

No âmbito do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU da Vila de Aparecida foi ainda promovido o levantamento do estado de conservação e as principais características do edificado das principais artérias da Vila de Aparecida, a saber: a Avenida Alto do Fogo, a Avenida da Sra. da Aparecida, a Avenida do Santuário, a Rua da Boavista e a Rua do Xisto.

Este levantamento incidiu 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 144 edifícios localizados na ARU em apreço.



**Figura 12.** Número de edifícios por número pisos dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida

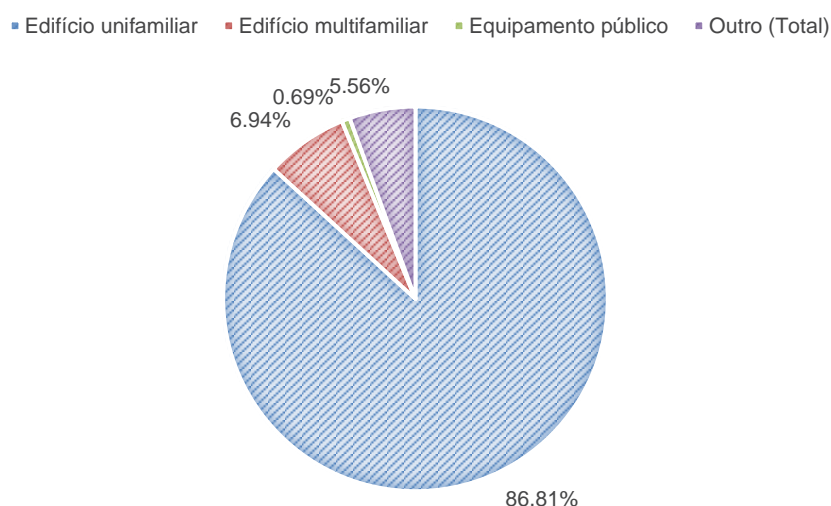
**Fonte:** Município de Lousada, 2016

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 288 pisos acima da cota soleira e 41 pisos enterrados.

Destes 288 pisos foi possível verificar que 220 dizem respeito a pisos alocados à habitação, 33 dizem respeito a pisos alocados a comércio/serviços, 12 dizem respeito a pisos alocados a estacionamento e 23 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 86,81% dos edifícios analisados são do tipo “Unifamiliar” (125 edifícios); que 6,94% dos edifícios são do tipo “Multifamiliar” (10 edifícios), que 5,56% dos edifícios são do tipo “Outro”, no qual se incluem edifícios das tipologias “Armazém/arrecadação”, “Igreja”, “Comércio/serviços” (39 edifícios) e “Garagem/arrecadação; e que 0,69% dos edifícios são do tipo “Equipamento Público” (um edifício).

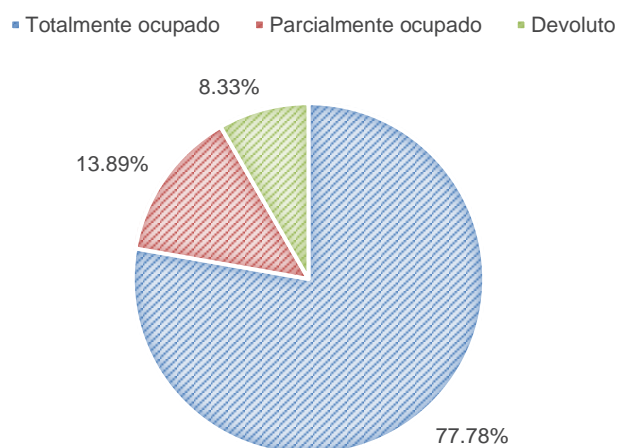




**Figura 13.** Tipologia dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida

**Fonte:** Município de Lousada, 2016

Quanto ao regime de ocupação (Figura 14), verifica-se que a que 77,78% dos edifícios analisados se encontram totalmente ocupados (112 edifícios), que 13,89% se encontram parcialmente ocupados (20 edifícios) e que 8,33% se encontram devolutos (12 edifícios).



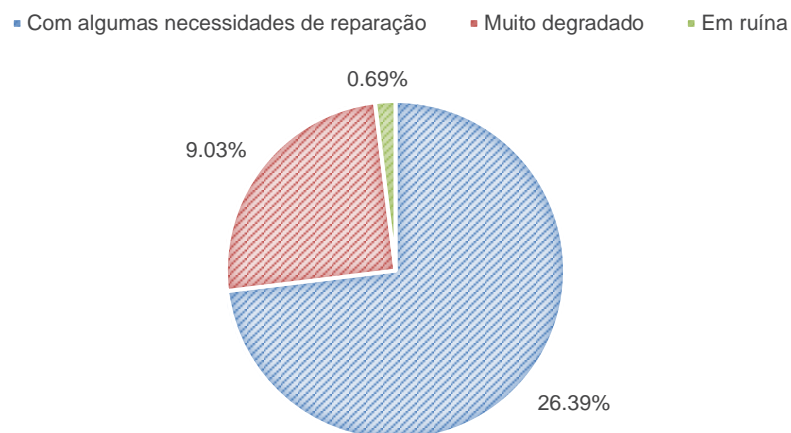
**Figura 14.** Regime de ocupação dos edifícios inventariados da ARU da Vila de Aparecida

**Fonte:** Município de Lousada, 2016

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios inventariados na ARU da Vila de Aparecida, é possível verificar pela figura seguinte que, 26,39% dos mesmos apresenta algumas necessidades de reparação (38 edifícios), que 9,03% dos mesmos se encontra no estado “Muito degradado” (13 edifícios), encontrando-se ainda um edifício no estado “Em ruína”. Posto isto, estima-se que a proporção de edifícios

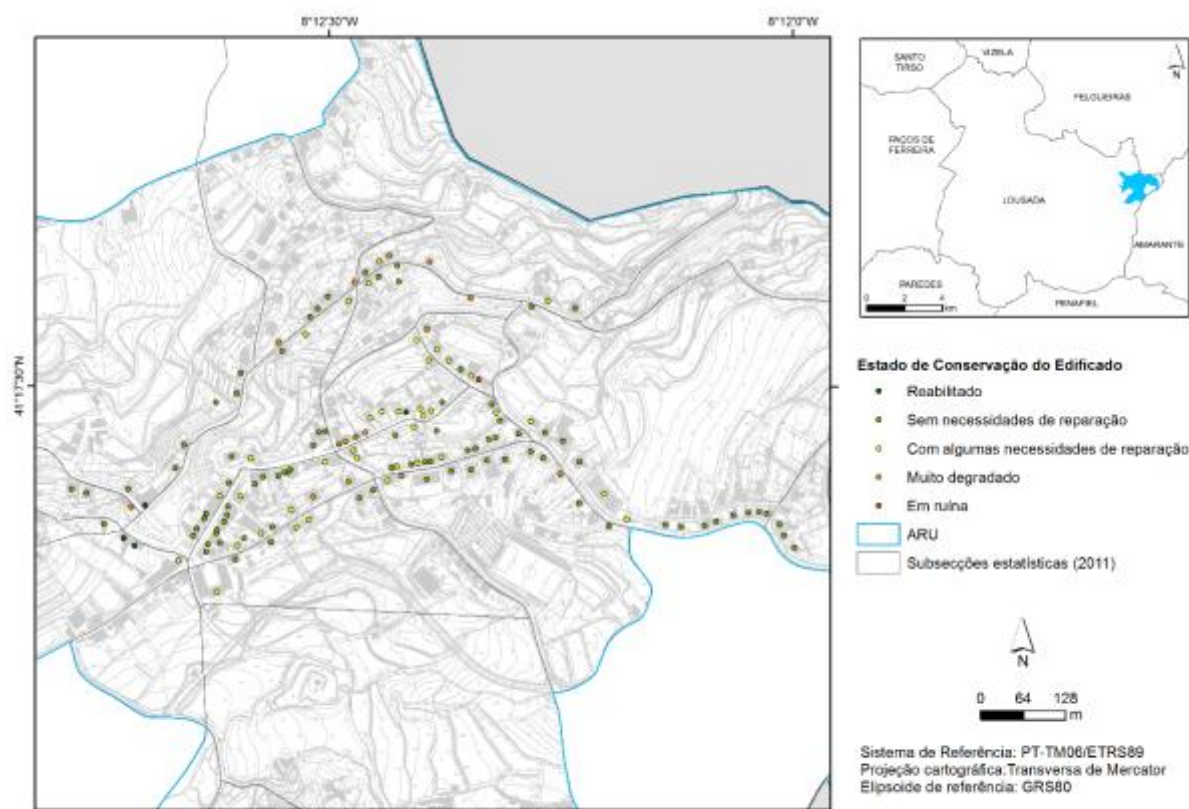


com necessidades de grandes reparações ou muito degradados da ARU da Vila de Aparecida seja de 9,72% (ver a Figura 16).



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

**Fonte:** Município de Lousada, 2016

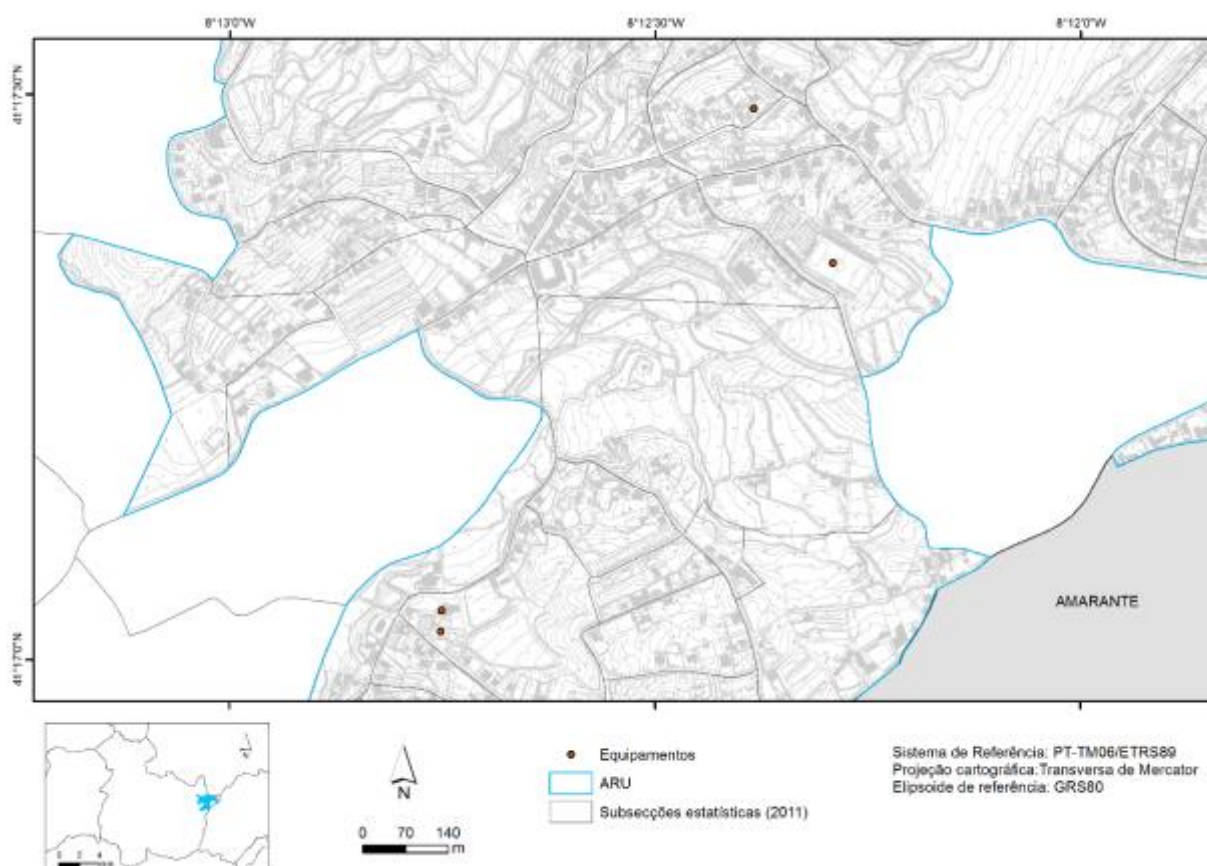


**Figura 16.** Mapa alusivo ao estado de conservação do edificado inventariado na ARU da Vila de Aparecida

**Fonte:** Município de Lousada, 2016

### Equipamentos coletivos

A Figura 17 apresenta os equipamentos públicos da ARU da Vila de Aparecida. Como é possível verificar, a ARU expõe 4 equipamentos públicos, a saber: os equipamentos religiosos de Vilar, nomeadamente, o cemitério de Vilar e o Centro Paroquial de Vilar, o equipamento desportivo e a Junta de Freguesia de Vilar.



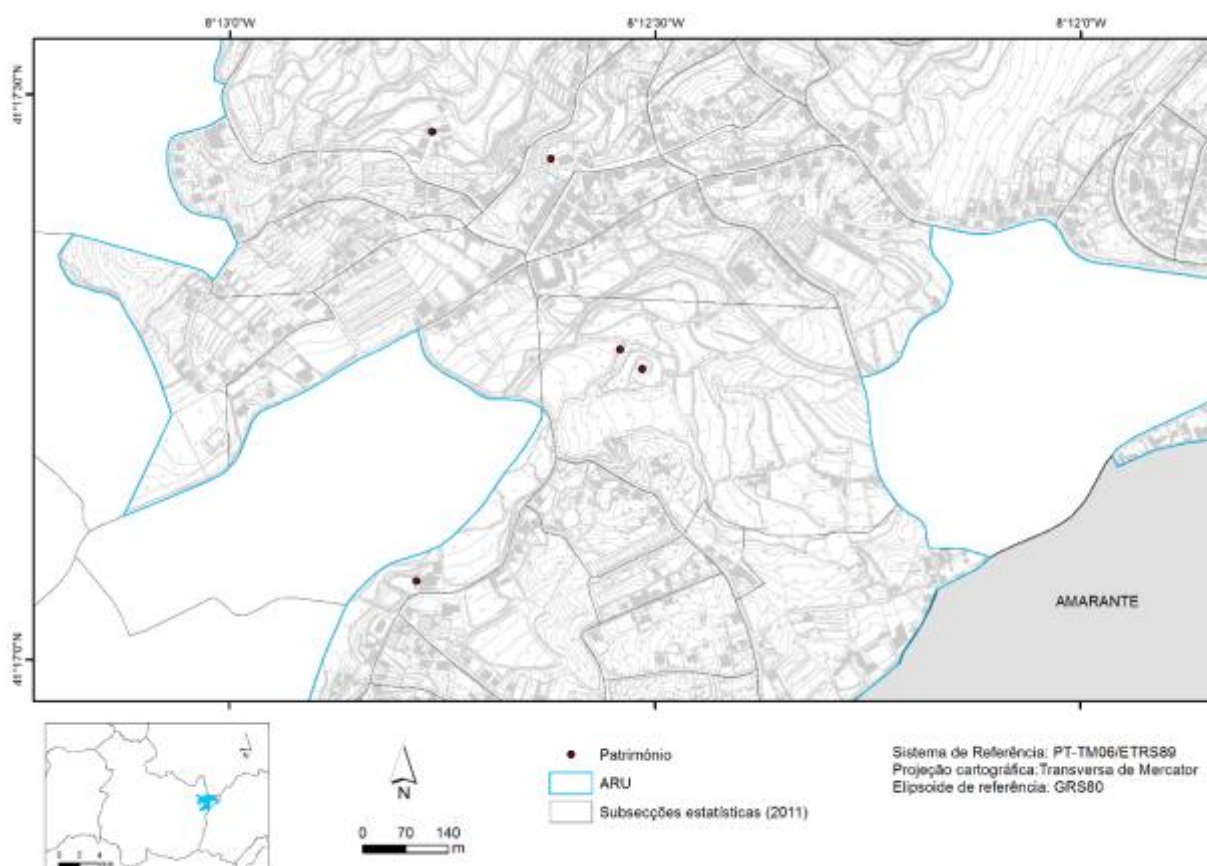
**Figura 17.** Equipamentos da ARU da Vila de Aparecida

**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 Aparecida.



**Figura 18.** Património cultural da ARU da Vila de Aparecida

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

A ARU da Vila de Aparecida apresenta um conjunto de cinco bens culturais de interesse patrimonial:

- Igreja Paroquial do Torno;
- Igreja Paroquial de Vilar do Torno e Alentém;
- Parque de Vilar;
- Santuário da Nossa Senhora da Aparecida;
- Torre de Vilar.

### Objetivos estratégicos

O centro da Vila de Aparecida 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 Aparecida 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 Aparecida 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 10% 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 no centro da Vila de Aparecida, contribuindo, por seu turno, para o seu repovoamento e rejuvenescimento;
- **OE2.** Requalificação do tecido urbano da Vila de Aparecida, privilegiando a circulação pedonal e promovendo novas dinâmicas de vivência do espaço urbano;
- **OE3.** Revitalização do tecido urbano da Vila de Aparecida, através da revitalização dos núcleos de comércio e serviços do centro da Vila de Aparecida.
- **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 de Vila de Aparecida;
- **OE5.** Definir um quadro de apoios e de incentivos municipais favoráveis à reabilitação e revitalização da ARU de Vila de Aparecida.

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 Aparecida. Estas ações são apresentadas de seguida sob a forma de fichas de projeto.

#### AE1. Requalificação do espaço público do Largo Sr.<sup>a</sup> da Aparecida

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Largo Sr. <sup>a</sup> da Aparecida		
Descrição da ação	Esta ação visa a reabilitação do Largo da Sr. <sup>a</sup> da Aparecida, incluindo beneficiação dos percursos pedonais, a delimitação de baias de estacionamento, o arranjo paisagístico da envolvente, bem como o arranjo exterior do edifício da Capela Sr. <sup>a</sup> da Aparecida.		
Ano previsto de conclusão	2018		
Entidades envolvidas	Município de Lousada		
Principais objetivos estratégicos endereçados	OE2, OE3, OE4.		
Investimento previsto e respetiva natureza	<b>Público</b>	<b>Privado</b>	<b>Total</b>
	373 120,00 €	0 €	373 120,00 €

#### AE2. Requalificação do espaço público da Avenida do Santuário e da Avenida do Alto do Fogo

Tipo de intervenção	Material – Qualificação das infraestruturas		
Área de intervenção	Avenida do Santuário / Avenida do Alto do Fogo		
Descrição da ação	Esta ação visa o arranjo urbanístico com intervenção paisagística desta área, a requalificação do espaço público, a criação de zonas verdes, 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	<b>Público</b>	<b>Privado</b>	<b>Total</b>
	664 832,00 €	0 €	664 832,00 €



## Capítulo 4. Quadro de apoios e incentivos fiscais

No sentido de promover a reabilitação e revitalização urbana da ARU da Vila de Aparecida, 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"><li>• Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por três anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;</li><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• 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;</li><li>• Aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.</li></ul>
Apoios e incentivos a conceder no âmbito da ARU
<ul style="list-style-type: none"><li>• Isenção de IMI por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação;</li><li>• 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.</li></ul>
Agravamentos a aplicar na cobrança de taxas associadas a prédios devolutos e degradados
<ul style="list-style-type: none"><li>• Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas.</li></ul>

**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.

