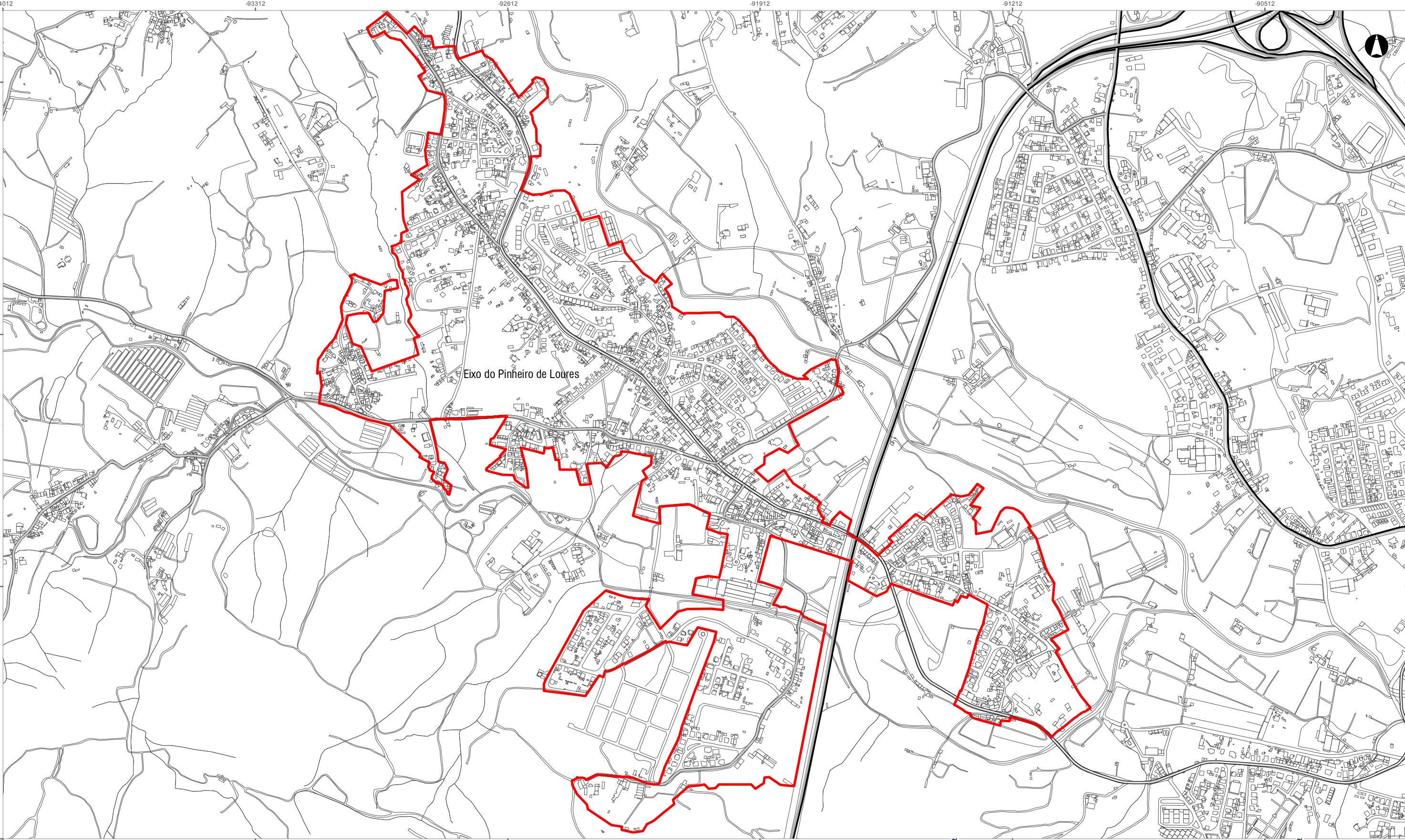
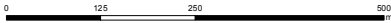


1.0 ABR16



> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana do Eixo do Pinheiro de Loures (137,11 ha)



> Fonte de dados:  
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana  
> Escala:1:10000  
> Sistema de Coordenadas:  
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73  
> Data da informação: 04 / 2016  
> Entidade responsável:  
Câmara Municipal de Loures  
> Informação de Referência:  
Cartografia Topográfica à esc. 1:10000  
Homologada DGT 2008-04-02, processo nº 61  
Propriedade: Município de Loures,  
Produção: Consórcio Nivel/Socarto,  
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73,  
Data da informação: Abril de 2005.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO DO PINHEIRO DE LOURES

FICHA TÉCNICA

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitetura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro  
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida  
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra





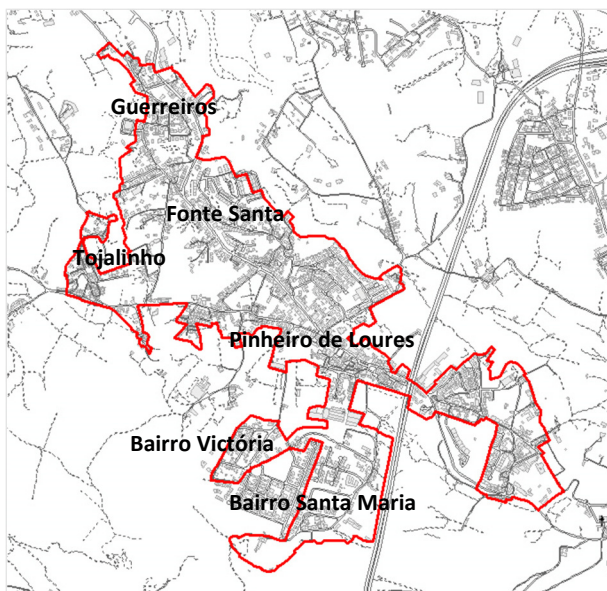
## IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO EIXO DO PINHEIRO DE LOURES

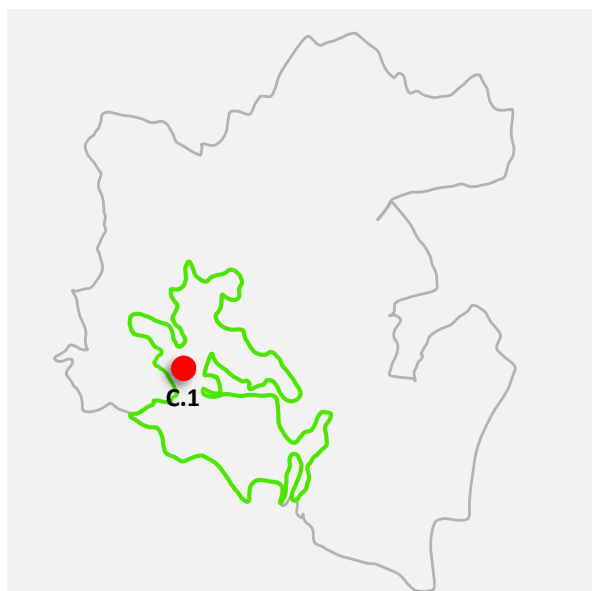
UOPG C LOURES  
C.1

DIMENSÃO: 137,11 ha

## DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

## LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 137,11 ha, localiza-se na UOPG C Loures, freguesia de Loures, e implanta-se na zona de planalto interfluvial entre o Rio de Loures e a Ribeira de Pinheiro de Loures. O principal acesso processa-se pela via EN8 proveniente da cidade de Loures por sudeste, e também pela EN8 proveniente de Lousa e Ponte de Lousa a noroeste.

## CARACTERIZAÇÃO

### ESTRUTURA URBANA

A ARU corresponde aos aglomerados de Guerreiros, São Sebastião de Guerreiros, Lagariça, Pinheiro de Loures, Barro e Tojalinho e corresponde a um tecido de crescimento linear sobretudo ao longo da estrada nacional. A ocupação em contínuo que se apresenta atualmente decorre do crescimento dos vários lugares ao longo da referida estrada nacional, colmatando os vazios. O ambiente urbano sofre uma influência negativa pela passagem da EN8 com tráfego viário de muita intensidade, e que cria uma rutura profunda entre ao longo de toda a sua passagem.

Pinheiro de Loures estende-se linearmente ao longo da Rua Combatentes do Ultramar (EN8), e áreas de expansão tanto para norte como para sul, organizadas em quarteirões de dimensão variável. O edificado ao longo da EN possui uma volumetria entre um e dois pisos e tipologia de moradia unifamiliar, sendo que as expansões recentes atingem os quatro pisos a norte para a Fonte Santa com edificações de tipologia multifamiliar e rompem com a escala da ocupação preexistente.

No Barro, a volumetria do edificado varia entre um e quatro pisos e desenvolve-se sobretudo ao longo do eixo da Calçada do Barro, e de uma perpendicular a esta, Rua Francisco José Purificação Chaves. Esta área sofreu uma transformação profunda pela densificação da construção que segue modelos arquitetónicos e urbanísticos extremamente desqualificados. Estas intervenções recentes têm três ou quatro pisos, esmagando a escala do aglomerado antigo que variava entre um ou dois pisos.

Guerreiros desenvolve-se no sentido Norte / Sul, estando compreendido entre a Rua Combatentes do Ultramar e a Rua São Sebastião. Existem duas formas urbanas no aglomerado: uma forma linear ao longo da Rua Combatentes do Ultramar e da Rua São Sebastião; e uma forma irregular a que corresponde o preenchimento do espaço entre os dois arruamentos. Este tecido tem características dos bairros clandestinos, nomeadamente pelos modelos das edificações e pelo tipo de espaço público. Os arruamentos tem passeios que não chegam a 1m.

As edificações seguem a tipologia de moradia unifamiliar, com uma volumetria de um e dois pisos. Os logradouros por todo o aglomerado estão repletos de construções abarracadas, alguns com animais de capoeira, tornando estes espaços focos de insalubridade.

Na área norte de São Sebastião de Guerreiros existe uma área entre a Rua Padre António Vieira e a Rua São Francisco Xavier com uma morfologia urbana mais cuidada, embora o edificado siga modelos arquitetónicos característicos das ocupações suburbanas.

A Lagariça tem um ambiente urbano influenciado pela passagem de tráfego na Rua José Leiria Fernandes e Rua de Santa Teresinha. Ainda se mantêm algumas das Quintas, nomeadamente a Quinta da Lagariça com especial interesse pelo seu valor arquitetónico.

O Tojalinho, glomerado urbano de estrutura espacial orgânica, adaptando-se à topografia da colina em que se insere, com desenvolvimento para Norte. O limite a Sul é definido pela EM 539-3 que se interpõe entre o aglomerado e a Ribeira de Pinheiro de Loures.

O edificado tem uma volumetria de um ou dois pisos, de tipologia habitacional. Os logradouros frontais e tardoz são muito insalubres. A maior parte do edificado foi adulterado por ampliações precárias, Existem outros focos de insalubridade no aglomerado, devido ao depósito de detritos urbanos e barracas. Alerta-se para a existência de conjunto habitacional onde habitam pessoas em condições muito precárias.

Por toda a ARU existem áreas de franja e vazios urbanos ocupados com detritos que constituem focos de degradação ambiental.

Eixo da estrada nacional concentra grande parte dos serviços, comércio e restauração, associado aos largos com zonas de estadia localizados neste eixo.

Existem poucos espaços públicos de referência e possuem dimensões reduzidas, nomeadamente o Largo Almirante Reis, Largo Manuel Cardoso Lemos Duarte, e alguns alargamentos ao longo da Rua Combatentes do Ultramar.

Apesar da existência de alguns equipamentos nesta área, mantem um elevado nível de dependência da Loures.

#### ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU Eixo do Pinheiro de Loures possui 5596 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (57%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 36,1% e 24%, respetivamente. Trata-se de uma população com tendência para o envelhecimento, na medida em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é superior ao número de jovens (21,8% e 13,4%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (63%).

#### ANÁLISE DO EDIFICADO

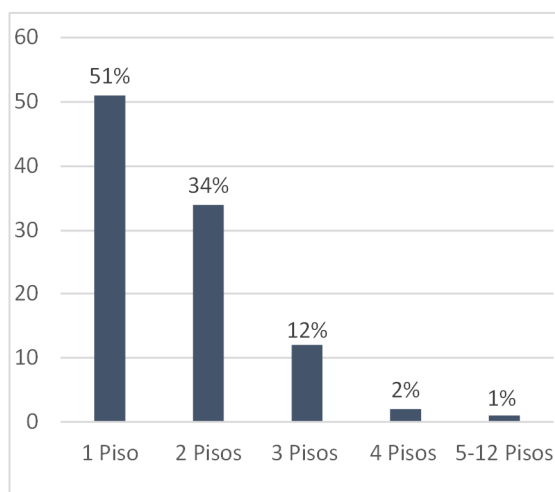
##### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU Eixo do Pinheiro de Loures	1440	32,2	2700	12,5

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 32,2% de edifícios e 12,5% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures.

### Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

Ainda que se constate alguma discrepância entre as alturas do edificado, é possível referir que a volumetria do edificado apresenta uma certa homogeneidade, uma vez que a maioria dos edifícios é constituída por 1 piso, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

### Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1440	171	11,8	125	73	32	18,7	14	8

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
2700	307	11,3	233	75,8	58	18,8	16	5,2

BGE, Censos de 2011, INE

O estado de conservação permite aferir a situação do edifício e do alojamento tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias, em várias componentes: cobertura, estrutura, paredes e caixilharia exterior. Consideraram-se as reparações classificadas de médias, grandes e muito grandes, na medida em que o estado de conservação dos edifícios ou frações autónomas, inseridos em ARU, deverá resultar de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção, por forma a que possam beneficiar de isenção de IMI.

Na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures, existem 171 edifícios e 307 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de médias reparações.

### Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%
1335	171	12,8	2475	307	12,4

BGE, Censos de 2011, INE

Consideraram-se os edifícios e alojamentos construídos antes de 1996, com necessidades de reparações, uma vez que a delimitação da ARU integrou áreas cuja idade é predominantemente superior a 20 anos. Neste sentido, os edifícios e os alojamentos que apresentam necessidades de reparações são anteriores a 1996.

#### Época de Construção

<b>Edifícios</b>					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
470	32,6	278	19,3	512	35,5

<b>Alojamentos</b>					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
750	27,7	421	15,6	1129	41,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Eixo do Pinheiro de Loures, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente. Os edifícios contruídos antes de 1961 são ainda em número bastante significativo.

#### Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
1390	96,5	42	3	7	0,5

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que a sua quase totalidade se destina para fins habitacionais (cerca de 96,5%).

#### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Eixo do Pinheiro de Loures	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	59%	73%
Arrendados	35%	22%
Outros	6%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures é inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Loures. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes superior na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Eixo do Pinheiro de Loures	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	80%	82%
Residência secundária	10%	7%
Vagos	10%	11%

BGRE, Censos de 2011, INE

Ao nível da forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos se constitui como residência habitual ou principal de pelo menos uma família, tanto no contexto das ARU da UOPG Loures como na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (80%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 10%, valor superior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures. No que respeita aos alojamentos vagos, isto é, que se encontram desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação, estes assumem os 10%, proporção ligeiramente inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

#### SÍNTESE

A ARU do Eixo do Pinheiro de Loures possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 32% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas com algumas dissonâncias em termos de volumetria. Cerca de 12% dos edifícios e alojamentos carecem de necessidades de reparações, em particular no edificado construído antes de 1996. Trata-se de um edificado relativamente recente, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem alguma expressão, bem como os de residência secundária e os que se encontram vagos.

#### DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximidade à cidade de Loures;</li><li>• O núcleo delimitado ainda mantém uma escala equilibrada e apresenta algumas frentes/edifícios isolados com interesse patrimonial (a constar no inventário);</li><li>• Apresenta bastante vitalidade económica, responde ao comércio diário e fornece alguns serviços e comércio mais especializado;</li><li>• Grande oferta ao nível da restauração (6 unidades);</li><li>• A Proposta do PDAM para o traçado da via de cintura vem dar oportunidade de criar uma alternativa viária, vindo assim libertar o espaço público marginal à estrada Nacional permitindo ao peão a fruição deste espaço e a ligação mais efetiva entre os dois lados da EN;</li><li>• Possibilidade de realocação da bomba de gasolina no sentido de fruição deste espaço pelo peão;</li><li>• Existência de um conjunto arquitetónico com interesse patrimonial pertencente à CML com potencialidades de ser recuperado, podendo aí albergar algum equipamento ou mesmo habitação;</li><li>• Existência de espaços públicos (eixo comercial e largos) com possibilidade de serem requalificados.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• A passagem da EN8 com tráfego intenso constitui-se como uma barreira e fonte de poluição para as frentes edificadas;</li><li>• Localização de bomba de gasolina Largo Almirante Reis (intrusão no espaço público de referência);</li><li>• Stands de automóveis com estacionamento dos carros em pátios interiores ou na rua, descaracterizando o conjunto;</li><li>• Espaço de transição desqualificado entre Pinheiro de Loures e os bairros de Santa Maria e Vitória;</li><li>• Presença da CREL em viaduto e espaço sob esta não tratado, criando uma rutura na continuidade urbana;</li><li>• Parque habitacional bastante envelhecido, por vezes associado a condições deficientes de habitabilidade;</li><li>• Intervenções recentes (anos 70/80) descaracterizadoras e elementos que descaracterizam o edificado mais antigo (materiais dissonantes, caixilharias, estores, etc.);</li><li>• Edificado com necessidades de reparações;</li><li>• Presença de alojamentos vagos;</li><li>• População com tendência para o envelhecimento.</li></ul>

## OBJETIVOS

### OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Para a área de reabilitação urbana é definida uma operação de reabilitação urbana simples, devendo a realização ser desenvolvida preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

### ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Reabilitar o edificado degradado  
Remover os elementos dissonantes do edificado  
Limpar os logradouros com problemas de salubridade  
Uniformizar a imagem arquitetónica das frentes marginais à EN8, com manutenção e apoio ao comércio e serviços.  
Recuperação do edificado propriedade da CML, com proposta funcional adequada às necessidades do aglomerado.  
Resolver os conflitos de uso  
Garantir que o preenchimento dos vazios se articula com tecido existente, e cria espaços públicos de confluência.

### PRIORIDADES

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

### PRAZO DE EXECUÇÃO

Estabelece-se um prazo de execução para a operação de reabilitação urbana pelo período de 10 anos, a contar da data da aprovação.

### MODELO DE GESTÃO

O município irá assumir diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana nos moldes apresentados na operação de reabilitação urbana.

### APOIOS, INCENTIVOS E FINANCIAMENTO

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Programa Porta 65 – Jovem

### APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O modelo de execução das operações de reabilitação urbana definido para a ARU é a execução por iniciativa dos particulares, uma vez que está definida uma operação de reabilitação de reabilitação simples, direcionada para a componente da reabilitação do edificado. Desta forma, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis deverão desencadear os procedimentos previstos no RJUE, para o controlo das operações urbanísticas pelo município.

O município poderá adotar, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes instrumentos de execução quando se considerem oportunos durante o período de vigência da ARU:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

#### QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

##### ISENÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO

**Resumo:** Isenção de IMI para os edifícios objeto de ações de reabilitação e inseridos em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 5 anos, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

**Duração do benefício:** 5 anos + 5 anos renováveis

**Legislação de enquadramento:** Artigo 71.º, n.º 7 do EBF

##### ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES

**Resumo:** Isenção de IMT para a aquisição de edifícios ou frações autónomas objeto de ações de reabilitação, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de propriedade, e quando inserida em Área de Reabilitação Urbana, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

**Duração do benefício:** Transmissão onerosa de propriedade

**Legislação de enquadramento:** Artigo 71.º, n.º 8 do EBF

##### DEDUÇÃO DE IRS

**Resumo:** Dedução de 30% em sede de IRS, até ao limite de 500€ dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, e quando inseridos em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

**Duração do benefício:** Anual em IRS

**Legislação de enquadramento:** Artigo 71.º, n.º 4 do EBF

##### REDUÇÃO DA TAXA DO IVA

**Resumo:** Redução da taxa do IVA para 6% para empreitadas de reabilitação realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.

**Duração do benefício:** Faturação

**Legislação de enquadramento:** Artigo 18.º, Lista I n.º 2.23 do Código do IVA

##### REDUÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES ARRENDADAS

**Resumo:** Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.

**Duração do benefício:** Anual renovável

**Legislação de enquadramento:** Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

#### BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

##### TAXAS

Redução em 80 % do valor das taxas municipais de “Urbanização e edificação” aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjuntos de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana;

Isenção de taxas municipais de “Utilização e Aproveitamento do Domínio Municipal” aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjuntos de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana.