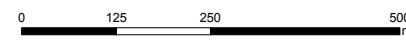


1.0 ABR 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas (81,90 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 INFANTADO, FANQUEIRO E SETE CASAS**

FICHA TÉCNICA

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



## IDENTIFICAÇÃO

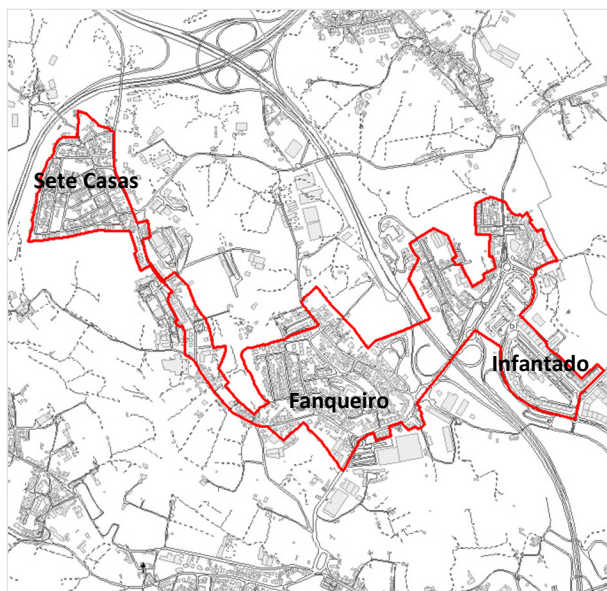
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO INFANTADO, FANQUEIRO E SETE CASAS

UOPG C LOURES

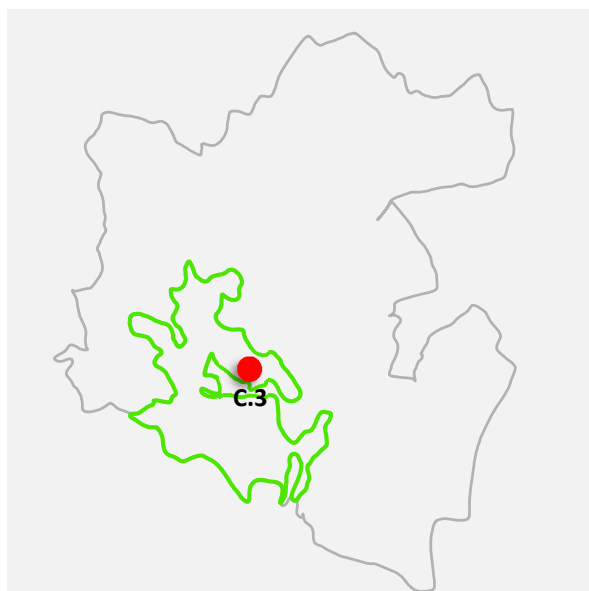
C.3

DIMENSÃO: 81,90 ha

## DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

## LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 81,90 ha, localiza-se na UOPG C Loures, sobretudo na freguesia de Loures, junto à Várzea de Loures e ao longo da encosta. O acesso processa-se pelo nó de Loures da A8, pela EN115 a sul a partir da cidade de Loures e a nordeste proveniente dos Tojais. A noroeste o acesso processa-se pela ER374 proveniente de Tocadelos.

## CARACTERIZAÇÃO

### ESTRUTURA URBANA

A ARU compreende o Infantado, Fanqueiro e Sete Casas.

O Infantado é um tecido urbano recente, que resulta de uma intrusão na várzea de Loures com cerca de 30 anos, que decorre do rápido crescimento das periferias da cidade de Lisboa.

O tecido estrutura-se em quarteirões regulares, de grandes dimensões e fácil leitura hierárquica.

Segue os modelos de suburbanização de alta densidade, com volumetrias que variam entre os oito e os doze pisos, com uma imagem de conjunto regularizada, e em bom estado de conservação. O espaço público é desenhado em função do automóvel, com parques de estacionamento à superfície e área verde residual, exceção ao interior de quarteirão com equipamento e espaço verde.

Este tecido tira proveito das amplas vistas para a várzea de Loures.

O Fanqueiro é um tecido urbano também recente, da mesma época do Infantado e muito consolidado. A morfologia possui alguma regularidade, embora não exista um traçado regulador que o caracterize no seu todo, resultando quarteirões de dimensões variáveis. As tipologias do edificado são heterogéneas, variando tanto entre moradia unifamiliar e edifício multifamiliar, e variando na volumetria entre um piso e seis pisos.

Sete Casas é um tecido linear disposto ao longo da Rua Comandante Carvalho Araújo (ER374) com edificado que varia entre um e dois pisos. As novas ocupações atingem os cinco pisos e destroem a morfologia antiga. As indústrias existentes como a Hovione e as que estão instaladas na Quinta da Mata, induzem tráfego de pesados com intensidade, provocando um impacto negativo no aglomerado.



O Bairro da Milharada está incluído na ARU, pese embora tratar-se de uma área de génese ilegal, já possui alvará emitido e apresenta em elevado nível de consolidação. A imagem urbana é muito desqualificada, característica dos bairros de génese ilegal.

Possui uma morfologia regular, organizada em quarteirões que se desenvolvem em função da topografia do local, e que articulam com a envolvente através de duas inserções na Rua Comandante Carvalho Araújo (ER374).

Possui volumetria que varia sobretudo entre um e dois pisos, de matriz habitacional. O ambiente urbano sofre o impacto a nível de ruído decorrente da passagem da A9 – CREL.

O espaço público encontram-se degradado.

A ARU possui alguma centralidade na área do Infantado, pela localização de equipamentos, comércio e serviços. O impacto da implantação destes usos neste local possui uma dimensão mais relevante pelos bons acessos, não só locais mas à região. Existem grandes superfícies comerciais confinantes com a ARU, que apesar não estarem incluídas na delimitação, induzem tráfego de atravessamento como é o caso da Hovione em Sete casas, o Loures Shopping no Infantado, ou o Pingo Doce / Recheio no Fanqueiro. A uma escala mais reduzida, a Cooperativa Agrícola de Loures contribui para a centralidade.

As grandes infraestruturas rodoviárias como a passagem da A8 e respetivo nó de Loures marcam grandes ruturas nos tecidos urbanos, impossibilitando estabelecer continuidades espaciais no desenho urbano.

#### ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas possui 7130 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (50%). As famílias de pessoas com idades inferiores a 15 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades que ultrapassam os 65 anos: 32,1% e 21,3%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é superior ao número de indivíduos com 65 e mais anos (17,2% e 12%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (52,2%).

#### ANÁLISE DO EDIFICADO

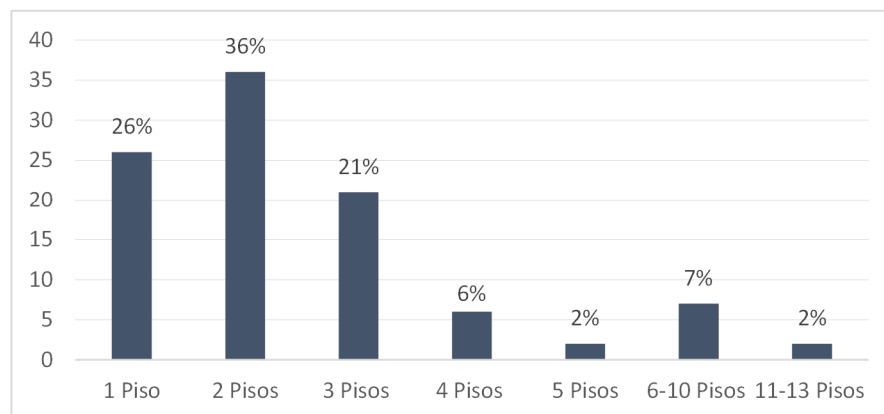
##### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	861	19,2	3203	14,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 19,2% de edifícios e 14,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas.

##### Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 2 pisos são, porém, em maior número, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nos aglomerados do Fanqueiro e das Sete Casas.

#### Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
861	51	6	37	72,5	12	23,5	2	0,2

Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
3203	172	5,3	131	76,1	14	8,1	27	15,7

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 Infantado, Fanqueiro e Sete Casas existem 51 edifícios e 172 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	%
768	51	6,6	3100	172	5,5

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

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
115	13,3	140	16,2	424	49,2

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
166	5,1	196	6,1	1653	51,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, constata-se que se trata de um edificado relativamente recente, na medida em que cerca de 49% de edifícios foi construído entre

1971-1990. O mesmo se passa com os alojamentos, pois cerca de 52% foi construído nesse mesmo período, o que confirma que se está perante um parque edificado relativamente recente. Esta situação poderá ser explicada pela construção das primeiras fases de construção da urbanização do Infantado (1981-1990).

#### Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
796	92,4	63	7,3	2	0,2

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 (92,4%).

#### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	77%	73%
Arrendados	18%	22%
Outros	6%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas é superior 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 inferior na ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	85%	82%
Residência secundária	7%	7%
Vagos	8%	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 Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (85%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor igual 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 8%, proporção inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

#### SÍNTESE

A ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, com carácter predominantemente habitacional, em particular nos aglomerados do Infantado e Fanqueiro, possui uma população relativamente jovem.

Representando cerca de 19% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma heterogeneidade, para a qual contribuiu a edificação de desenvolvimento vertical. Alguns 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 alojamentos vagos.

## DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"><li>• Excelentes acessibilidades à escala regional;</li><li>• Ligações pedonais à várzea;</li><li>• Amplas vistas sobre a várzea de Loures;</li><li>• Centralidade;</li><li>• Bom estado de conservação do edificado na generalidade;</li><li>• População relativamente jovem.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Infantado com edificado de densidade muito elevada;</li><li>• Imagem urbana de subúrbio;</li><li>• Preponderância do automóvel no espaço público;</li><li>• Tráfego de atravessamento com muita intensidade;</li><li>• Ruturas provocadas pela passagem das grandes infraestruturas rodoviárias;</li><li>• Bairro da Milharada com imagem desqualificada e espaço público degradado;</li><li>• Ausência de espaços públicos de referência formais;</li><li>• Edificado com necessidades de reparações;</li><li>• Presença de alojamentos vagos.</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  
Libertar os logradouros de ocupação  
Remover os elementos dissonantes do edificado  
Resolver os conflitos de uso entre atividades económicas e habitação  
Promover uma imagem de conjunto qualificada para o Bairro da Milharada

### 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 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.