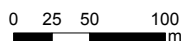


> **LEGENDA**

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Pintéus (13,11 ha)



1.0 ABR 16

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

- > Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
- > Escala: 1:5000
- > 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.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PINTÉUS

FICHA TÉCNICA

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



IDENTIFICAÇÃO

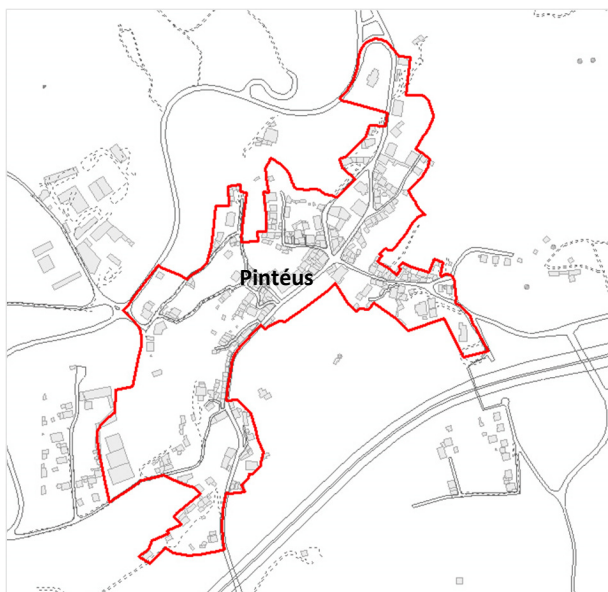
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE PINTÉUS

UOPG D EIXO LOGÍSTICO

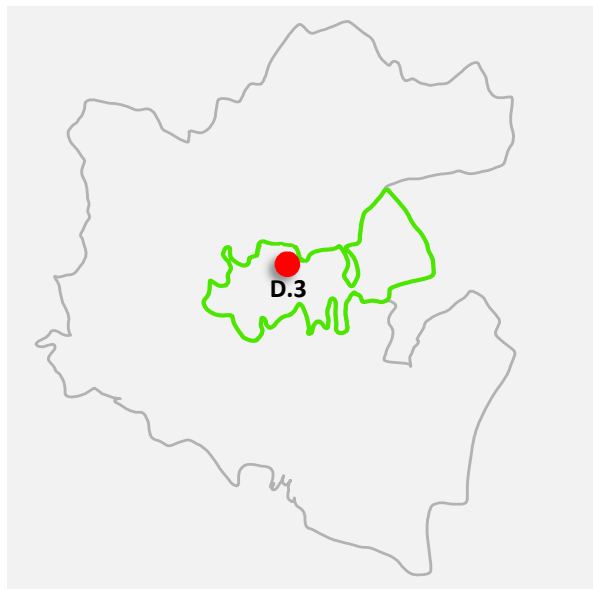
D.3

DIMENSÃO: 13,11 HA

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 13,11 ha, localiza-se na UOPG D Eixo Logístico, União das freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal, na encosta do complexo vulcânico junto à Ribeira de Fanhões. O acesso a norte processa-se pela EM541, proveniente de Bucelas e termina a Sul em Santo Antão do Tojal; acesso pela EM 541-1 para sul pela Manjoeira, A-Das-Lebres e termina no cruzamento com a EN115 (previsto nó 16).

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente rural com desenvolvimento ao longo do eixo da Rua João Domingos Duarte que acompanha a ribeira a cota superior. O edificado de tipologia unifamiliar, na generalidade, compreende um ou dois pisos, e convive com espaços complementares de cariz agrícola: pequenas parcelas cultivadas, olival, etc. A implantação ao longo da Ribeira de Fanhões tira partido de uma situação geográfica singular permitindo desfrutar de vistas ao longo do eixo, bem como da relação visual com a encosta oposta com coberto vegetal. O aglomerado tem vistas privilegiadas para Sul para a Várzea de Loures e Costeiras. Nesta parte mais a Sul, degradação ambiental devida ao ruído intenso pela passagem dos veículos a alta velocidade na CREL.

O tecido desenvolve-se linearmente no sentido Norte / Sul ao longo da Rua João Domingos Duarte terminando a Norte numa forma radial. O eixo é delimitado a Poente por uma frente edificada que o acompanha; a Nascente o eixo é delimitado por um murete branco em alvenaria de pedra, pontualmente interrompido por algumas construções. O lado Nascente do aglomerado estende-se até à Ribeira de Fanhões, incluindo áreas verdes com taludes consideráveis, alguns ligados à exploração agrícola. Ao longo do eixo surgem alargamentos a várias cotas que se constituem observatórios para a envolvente. Os logradouros surgem associados à exploração agrícola incluindo barracas de apoio. Algumas destas barracas estão a camuflar habitações em condições precárias, arrendadas a imigrantes.

O espaço público corresponde à Rua João Domingos Duarte e as travessas que com ele se articulam. Na generalidade está em razoável estado de conservação apesar da apropriação deste espaço para atividades domésticas.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Pintéus possui 367 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (60,7%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 35,1% e 23,8%, 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 15,5%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (70,6%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

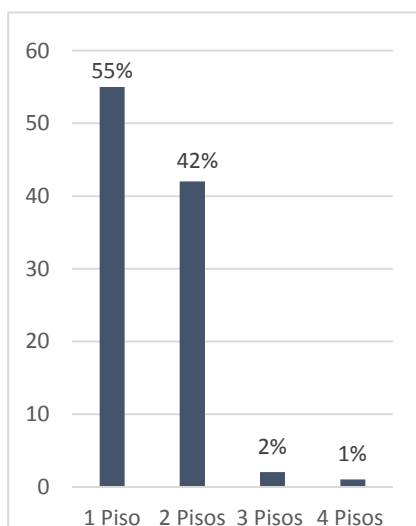
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU de Pintéus	179	10,2	208	9

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 10,2% de edifícios e 9% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Pintéus.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a grande maioria dos edifícios é constituída por 1 e 2 pisos, 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	%
179	28	15,6	12	42,8	5	17,8	11	39,2

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
208	28	13,4	12	42,8	5	17,8	11	39,2

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 de Pintéus, existem 28 edifícios e 28 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de médias reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparções

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%
149	28	18,8	174	28	16,1

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	%
64	35,7	30	16,7	45	25,1

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
68	32,7	37	17,7	58	27,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Pintéus, constata-se que o maior número foi construído antes de 1961, tratando-se pois de um edificado algo envelhecido.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
171	95,5	8	4,5	-	-

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 95,5%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Pintéus	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	47%	51%
Arrendados	39%	31%
Outros	14%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

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

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Pintéus	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	77%	77%
Residência secundária	7%	12%
Vagos	16%	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 Eixo Logístico dos Tojais como na ARU de Pintéus, ambas com a mesma proporção (77%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor inferior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

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 16%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU de Pintéus, localizada num aglomerado de ambiente rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 10% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Eixo Logístico dos Tojais, o seu parque habitacional apresenta homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar. Alguns edifícios e alojamentos carecem de necessidades de reparações, principalmente no edificado construído antes de 1996. Trata-se de um edificado antigo, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem uma expressão significativa, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes

- Ambiente marcadamente rural; aglomerado facilmente percorrível a pé;
- Classificação como “Núcleo Turístico” no P.D.M. em vigor, pelas áreas envolventes de interesse paisagístico;
- Passagem do “Caminho dos Aglomerados Rurais” do Plano Verde por Pintéus;
- Inserção na paisagem, com implantação a meia-encosta; valor patrimonial da paisagem natural na envolvente;
- Limite Sul estabilizado, numa zona de Relevo Movimentado a Escarpado que condiciona a expansão;
- Vistas para Nascente a partir do eixo principal: relação visual de proximidade com a Ribeira e em segundo plano com a encosta oposta e respetivo coberto vegetal. No extremo Sul, vistas privilegiadas para Sul para a Várzea de Loures e Costeiras;

Pontos Fracos

- Insuficiência de estacionamento no interior do aglomerado;
- Degradação dos jardins, capela e fonte pertencentes ao Palácio de Pintéus; tendo sido revogado o despacho de “vias de classificação”;
- Presença de vários edifícios dissonantes;
- Ocupação de logradouros com barracas e outras construções, nalguns casos servindo de habitação para emigrantes;
- Articulação deficiente entre a malha antiga e zonas de expansão a norte (A Consolidar e Beneficiar no PDM. em vigor);
- Poluição da água da Ribeira de Fanhões. Degradação e sujidade dos taludes da ribeira;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">• Relação singular com a Ribeira junto dos lavadouros na Rua Humberto Delgado. A chegada do “Caminho dos Aglomerados Rurais” a Pintéus processa-se neste lugar, pelo atravessamento da Ribeira por uma ponte antiga com presença marcante;• Homogeneidade na volumetria de um e dois pisos, e imagem coerente de conjunto:• Palácio de Pintéus, edifício emblemático, incluindo capela e jardins, com potencialidades para reutilização; pode constituir polo dinamizador do aglomerado, se convenientemente reabilitado e adaptado a novo uso;• Edifício antigo com mercearia de modelo do século XIX, em razoável estado de conservação. Fonte com inscrição de 1863, a reabilitar.	<ul style="list-style-type: none">• Degradação ambiental devida à passagem da CREL (ruído intenso e corte abrupto na paisagem);• Edificado com necessidades de reparações;• Presença de alojamentos vagos;• População com tendência para o envelhecimento.

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
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados
Indicações para o preenchimento de alguns vazios não ocupados, de forma a não destruir a relação espaço edificado / espaço agricultado / vistas
Limpeza de logradouros ocupados com anexos, alguns servindo de habitação precária
Correção de situações anómalas (ampliações desqualificadas, muros de pedra em ruína, materiais desadequados).

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.

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.

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.