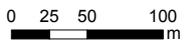


> **LEGENDA**

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Frielas (11,96 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 FRIELAS

**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

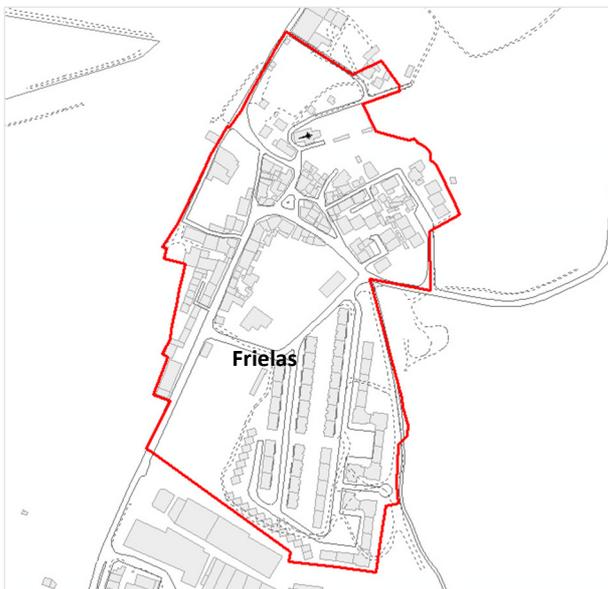
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE FRIELAS

UOPG C LOURES

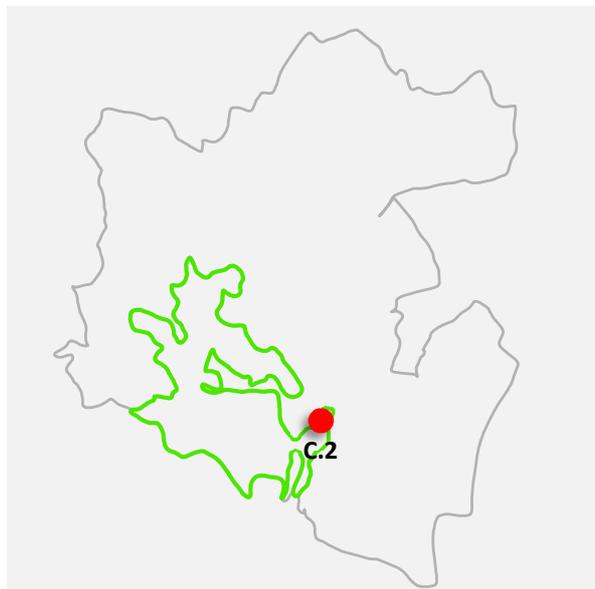
C.2

DIMENSÃO: 11,96 ha

## DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

## LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 11,96 ha, localiza-se na UOPG C Loures, União das Freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e implanta-se junto à Várzea de Loures, no sopé de uma encosta do relevo de costeiras. Acesso a sul pela EN 250 denominada Rua 28 de Setembro e que atravessa a zona industrial de Frielas após o nó da A8. Acesso a nascente pela EN 250 pelas costeiras, entrando no aglomerado pela Rua Dr. Mário Madeira, zona habitacional recente.

## CARACTERIZAÇÃO

### ESTRUTURA URBANA

Ambiente urbano com edificado disposto em torno do Largo Capitão Oliveira Matta e ao longo do eixo da Rua da Corredoura / Rua Dom Dinis.

O edificado na génese com volumetria de um e dois pisos, cuja substituição recente com volumetrias entre os três e os quatro pisos esmagam a escala controlada do espaço central.

A área de expansão grandes dimensões a sul, correspondente ao Bairro da Carris Coop, cria um espaço urbano com dimensão superior á génese do aglomerado, densidade elevada e criando um tecido de características suburbanas.

Intrusão de indústria descaracterizadora do ambiente urbano.

Frielas é atravessada pela EN 250, que liga Sacavém e Caxias, provocando um tráfego viário de pesados muito intenso dentro do aglomerado, criando ruído e poluição, retirando qualidade ambiental ao núcleo central.

A colocação indiscriminada de publicidade e apêndices provoca agressão visual.

Não gere centralidade relevante. O único espaço público relevante corresponde ao Largo Capitão Oliveira Matta, embora esteja desqualificado.

## ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Frielas possui 1350 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 3 ou 4 elementos (49%). 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: 36,4% e 22,5%, 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 (18,2% e 12%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (56%).

## ANÁLISE DO EDIFICADO

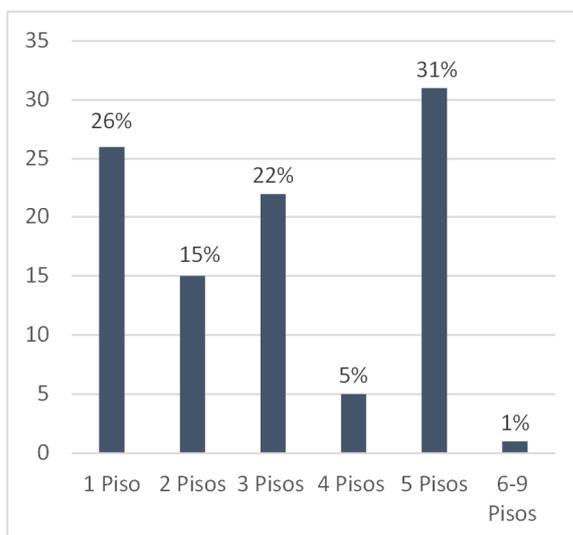
### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU de Frielas	153	3,4	605	2,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 3,4% de edifícios e 2,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Frielas.

### 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 5 pisos são em maior número, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação plurifamiliar.

### Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
153	31	20,2	17	54,8	11	35,4	3	9,6

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
605	63	10,4	49	77,7	11	17,4	3	4,7

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 de Frielas existem 31 edifícios e 63 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
111	30	27	441	60	13,6

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 sobretudo anteriores a 1996.

#### Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
52	34	5	3,2	20	13

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
96	15,8	5	0,8	55	9

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Frielas, constata-se que se trata de um edificado relativamente recente, na medida em que cerca de 50% de edifícios foi construído após 1991, em particular no período entre 1991-2000. O mesmo se passa com os alojamentos, pois cerca de 73% foi construído nesse mesmo período, o que confirma que se está perante um edificado recente. Repare-se que apenas 25,7% dos alojamentos foi construído até 1990. A construção de uma urbanização de habitação económica - Carriscoop, em Frielas, acabou por gerar alguma dinâmica no parque habitacional e na demografia da freguesia. Entre 1992 e 1999 foram construídos 423 fogos.

#### Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
121	79	26	17	6	4

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que 79% se destina para fins habitacionais (79%).

#### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Frielas	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	79%	73%
Arrendados	18%	22%
Outros	3%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Frielas 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 de Frielas.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Frielas	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	82%	82%
Residência secundária	11%	7%
Vagos	7%	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 de Frielas, ambas com a mesma proporção (82%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 11%, 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 7%, proporção inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

#### SÍNTESE

A ARU de Frielas, com carácter predominantemente habitacional dentro do aglomerado antigo, não obstante a forte presença industrial descaracterizadora do ambiente urbano, possui uma população relativamente jovem.

Representando cerca de 3,4% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma heterogeneidade, existindo algumas dissonâncias em termos de volumetria. 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 de residência secundária.

#### DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>O “Sítio Arqueológico de Frielas”, classificação como Sítio de Interesse Público, é potenciador de revitalização do aglomerado, associado à promoção de atividades culturais;</li> <li>Concentração de imóveis de valor patrimonial, podendo ser dinamizados em conjunto com o “Sítio Arqueológico de Frielas”;</li> <li>Vistas a Nascente para o “Relevo de Costeiras” de rara beleza e a Poente vistas panorâmicas para a Várzea de Loures com grande amplitude visual;</li> <li>População relativamente jovem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tráfego muito intenso na EN 250, provocando elevado nível de ruído e poluição no atravessamento do aglomerado, que compromete a qualidade ambiental;</li> <li>Envolvente industrial com impacto negativo no uso habitacional;</li> <li>O campo de futebol é insuficiente como faixa de separação entre áreas com usos incompatíveis, inexistindo uma transição eficaz;</li> <li>O Caminho do Povo está afetado por acentuada degradação física e ambiental – deficiências que afetam o tecido urbano;</li> <li>Mau cheiro devido à proximidade da ETAR;</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  
Reabilitar o núcleo antigo e preservar os valores do imóvel em vias de classificação e restantes imóveis notáveis  
Intervir no edificado, invertendo a tendência das intervenções recentes que desqualificam os imóveis  
Promover usos compatíveis para recompor o tecido urbano  
Estabelecer critérios de atuação em edificações

### 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.