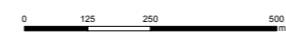


Loures e Santo António dos Cavaleiros

1.0 ABR 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Loures e Santo António dos Cavaleiros (210,18 ha)



> Fonte de dados:
 Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
 > Escala: 1:15000
 > Sistema de Coordenadas:
 Hayford-Gauss, Porto 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 NivelSocarto,
 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 DE LOURES E SANTO ANTÓNIO DOS CAVALEIROS

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

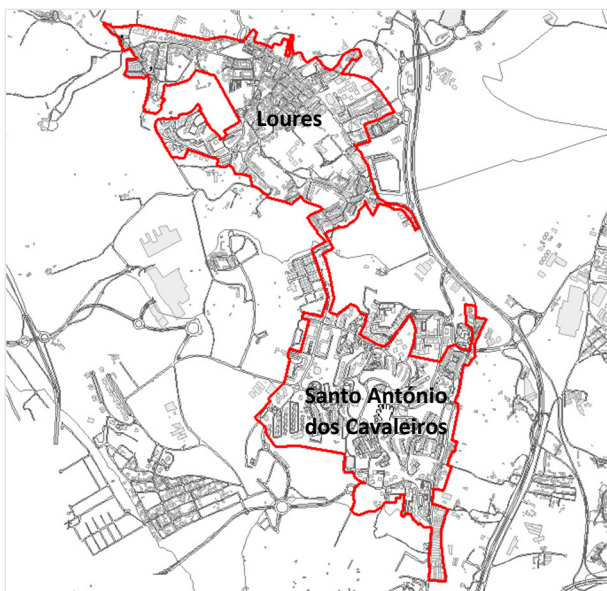
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE LOURES E SANTO ANTÓNIO DOS CAVALEIROS

UOPG C LOURES

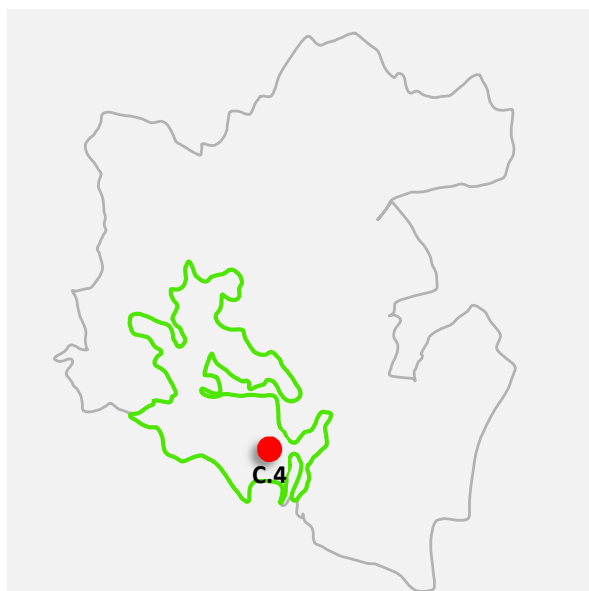
C.4

DIMENSÃO: 210,18 ha

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 210,18 ha, localiza-se na UOPG C Loures, sendo a cidade de Loures sede de freguesia e do município, junto à várzea e desenvolvendo-se pela encosta até ao planalto da caldeira. Possui dois acessos de ligação à região a nascente, proveniente dos nós da A8 – nó de Loures e nó de Frielas. Também com ligação a região por ponte através do nó de Montemor da A9 – CREL.

A sul e noroeste, acesso pela EN8 proveniente que corresponde ao eixo de ligação Odivelas – Loures.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Loures cidade, apresenta duas áreas históricas/culturais que correspondem a épocas diferenciadas: A 1ª área, de desenvolvimento mais orgânico, que integra a Igreja Matriz de Loures e cruzeiro, a Casa do Adro e casario envolvente que remontam ao séc. XVI e XVII. Devidas às constantes cheias que regularmente ocorriam (confluência do Rio de Loures e Ribeira Pinheiro de Loures) julga-se que a expansão que deu origem à 2ª área histórica, implantando-se no séc. XVIII /XIX, já a cota superior em encosta a poente e estruturada em quarteirões. Esta área, de maior dimensão e já com inúmeras intervenções contemporâneas, é também o centro funcional da cidade de Loures, localizando-se aqui grande parte dos serviços, terciário e comércio. Um dos principais eixos comerciais, é a Rua da República (EN8) com algumas transversais associadas. Os usos atrás referidos localizam-se, na sua maioria, no piso térreo apresentando os outros pisos habitação. As volumetrias são de um a quatro pisos com exceções pontuais até aos seis pisos. Na Rua da República existe uma grande irregularidade na moda da cércea criando alguma desorganização formal.

Existem alguns casos de habitações devolutas, expectantes que conferem uma imagem negativa às áreas em causa.

A circulação pedonal é processa-se com particular dificuldade na Rua da República (EN8), pois os passeios são exíguos quando existem.

Ponte de Frielas tem um cariz habitacional, apesar da existência de alguns pontos comerciais. As edificações têm as suas frentes para a EN8. É um aglomerado cujo tráfego de atravessamento provoca um forte impacto no ambiente urbano.

Santo António dos Cavaleiros é um tecido urbano recente, projetado na década de 60 do séc. XX, no âmbito de um plano de urbanização, cujo antepiano que definiu a estruturação da ocupação foi é da responsabilidade do arquiteto Fernando Ressano Garcia.

Os equipamentos encontram-se localizados em pontos estratégicos, mas separados da zona habitacional e todos os volumes construídos, rodeados de espaços verdes de acordo com os princípios da Carta de Atenas. Os edifícios habitacionais com volumetrias entre os cinco e os oito pisos da primeira fase junto à A8, e atingindo os dezanove pisos nas fases mais recentes junto ao Planalto da Caldeira, subvertendo a estruturação original do plano.

O sistema viário estrutura-se em torno de uma única via de circulação com acesso direto à EN8, da qual partem todos os arruamentos secundários, de acesso aos lotes e equipamentos.

Na Flamenga, o ambiente urbano é profundamente marcado pela degradação ambiental e do edificado. É uma zona de “passagem” com tráfego intenso. As frentes dão para a Rua Comandante Sacadura Cabral (EN 8) onde é difícil a circulação pedonal devido à dimensão reduzida dos passeios. O edificado antigo está na sua generalidade em mau estado de conservação ou em ruínas.

Na ARU existem vários espaços públicos de referência, nomeadamente:

Praça da Liberdade com caráter simbólico pela localização frente aos paços do concelho;

Largo 4 de Outubro, próximo dos paços do concelho e integrado em quarteirão de circulação exclusivamente pedonal;

Mercado / Espaço da feira de levante que se realiza duas vezes por semana tem grande procura.

Adro da Igreja matriz de Loures

Possui um leque de edificações de valor patrimonial e simbólico, bem como uma oferta de equipamentos com centralidade à escala municipal.

Relativamente aos espaços verdes, desempenham papel estruturante na ARU o Jardim Major Rosa Bastos, e o Jardim dos Donzéis projetado pelo arquiteto paisagista Gonçalo Ribeiro Telles.

Importante também de referir o Parque da Cidade, espaço com uma área de influência à escala do município, confinante com a delimitação da ARU e cuja expansão proposta articula Loures com Santo António dos Cavaleiros.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros possui 27357 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (55%). As famílias com pessoas de 65 e mais anos são ligeiramente em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 28,8% e 27,7%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é praticamente igual ao número de indivíduos com 65 e mais anos (15,3% e 15,2%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (55,3%).

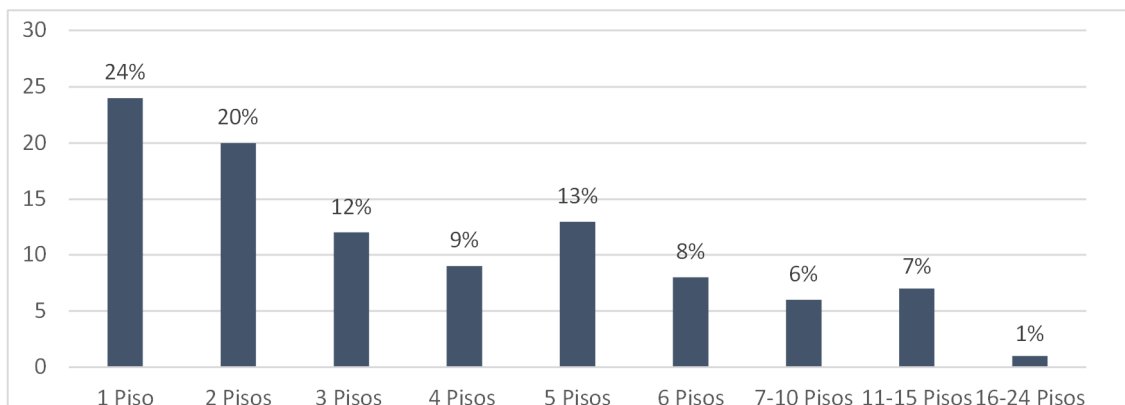
ANÁLISE DO EDIFICADO

Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros	1387	31	13070	60,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 31% de edifícios e 60,7% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros. Trata-se da ARU da UOPG Loures que apresenta maior número de alojamentos inseridos na sua delimitação.

Edifícios: Número de Pisos


BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem bastantes discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 1 e 2 pisos são, porém, em maior número, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo no aglomerado de Loures. Na delimitação da ARU em Santo António dos Cavaleiros é visível a edificação de desenvolvimento vertical, característica de uma habitação plurifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1387	225	16,2	146	64,8	45	20	34	15,2

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
13070	1566	12	1246	79,5	108	6,8	212	13,5

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 Loures e Santo António dos Cavaleiros existem 225 edifícios e 1566 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	%
1291	220	17	11992	1560	13

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	%
339	24,4	371	26,7	543	39,1

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
984	7,5	2243	17,1	8247	63,1

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros, constata-se que se trata de um edificado relativamente recente, na medida em que cerca de 39% de edifícios foi construído entre 1971-1990. O mesmo se passa com os alojamentos, pois cerca de 63% foi construído nesse período, o que confirma que se está perante um parque edificado relativamente recente, com mais incidência na delimitação da ARU respeitante a Santo António dos Cavaleiros.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
1204	86,8	159	11,4	22	1,8

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 (86,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	74%	73%
Arrendados	21%	22%
Outros	5%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros é ligeiramente 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 ligeiramente inferior na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	81%	82%
Residência secundária	7%	7%
Vagos	12%	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 de Loures e Santo António dos Cavaleiros, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (81%). 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 12%, proporção um pouco superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros é aquela que possui o maior número de residentes no universo das ARU da UOPG Loures. Apresenta uma estrutura demográfica que se caracteriza por um certo equilíbrio entre a população idosa e a população jovem. De facto, a freguesia de Santo António dos Cavaleiros é uma das mais jovens do concelho de Loures. Representando cerca de 31% dos edifícios e 60% dos alojamentos das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma heterogeneidade, para a qual contribuiu a edificação de desenvolvimento vertical. Verifica-se a existência de edifícios e alojamentos que 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"> Área patrimonial correspondente ao centro da cidade de Loures que centraliza parte do património afetivo, cultural, histórico e de memória da população do concelho; Área correspondente ao centro de Loures, protagonizando funções centrais na aquisição de serviços, bens, equipamentos e mais especificamente serviços de Administração Pública; Possui alguns edifícios notáveis e de grande valor simbólico para a cidade de Loures; Ainda mantém algumas das malhas originais assim como alguns espaços públicos de referência; Apresenta um eixo aonde se centram a maior parte das atividades económicas da cidade (Rua da República); População relativamente jovem. 	<ul style="list-style-type: none"> As intervenções fundamentalmente dos anos 60 aos 80 descaracterizaram o centro de Loures, nomeadamente no que respeita às volumetrias ou à "vulgaridade" da linguagem arquitetónica; Constrangimentos viários fundamentalmente na rua da República / EN8, acrescidos das dificuldades do espaço público (passeios quase inexistentes) e da grande atividade comercial aí localizada; Grande variedade de cérceas, contribuindo para a desorganização formal das frentes de rua; "Publicidade descontrolada" com impacto negativo; Instalação de quiosques em zonas inadequadas e com má qualidade arquitetónica; Poluição visual através de condutas de ar condicionado, tubos / chaminés de restaurantes, etc; Comércio pouco atrativo, falta de modernização e de especialização; Áreas expectantes com edificado em ruína ou muito degradado; Ausência de atividades culturais que consolidem uma política cultural; Edificado com necessidades de reparações; Presença de alojamentos vagos.

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
Uniformizar a imagem arquitetónica das frentes marginais à EN8, com manutenção e apoio ao comércio e serviços.
Reabilitar o núcleo antigo e preservar os valores dos 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
Recuperação do edificado propriedade da CML, com proposta funcional adequada às necessidades à cidade.
Garantir que o preenchimento dos vazios se articula com tecido existente, e cria espaços públicos de confluência.

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.