

-95226  
-94526  
-93826  
-93126  
-92426  
-91726  
-86036  
-85536  
-85036  
-84536

1.0 ABR 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Lousa (59,35 ha)



> Fonte de dados:  
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana  
> Escala: 1:10000  
> 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 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 DE LOUSA**

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



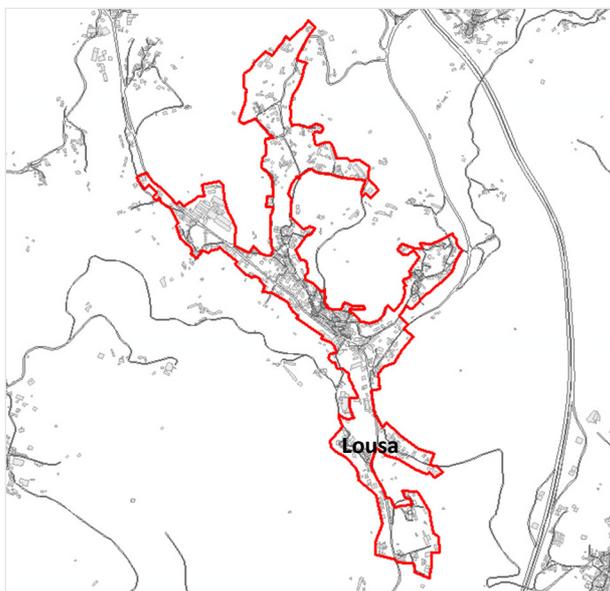
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE LOUSA

UOPG A NORTE

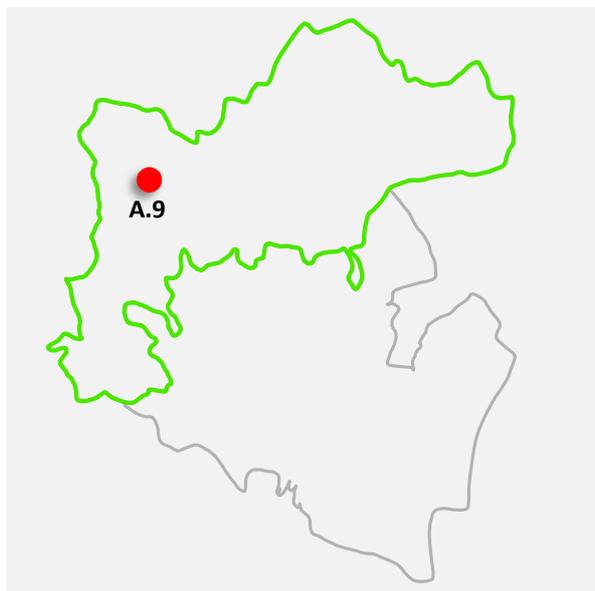
A.9

DIMENSÃO: 59,35 ha

#### DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

#### LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 59,35 ha, localiza-se na UOPG A Norte, sendo Louisa sede de freguesia. Implanta-se no complexo vulcânico, na zona do vale encaixado da ribeira de Louisa. O acesso por sul processa-se pela EN8, proveniente da cidade de Loures, passando por Ponte de Louisa. A noroeste também pela EN8 proveniente da Venda do Pinheiro, no município de Mafra. A nordeste processa-se pela EN374-2 proveniente do nó da A8 – Louisa e de

#### CARACTERIZAÇÃO

##### ESTRUTURA URBANA

A ARU de Louisa compreende o aglomerado de Louisa e estende-se aos aglomerados do Torneiro, Casal do Barril, Carrasqueira, Torre Pequena, que decorrente do crescimento urbano, apresentam atualmente uma continuidade espacial.

A morfologia urbana de Louisa inicial possui desenvolvimento linear ao longo da EN8, junto confluência da Ribeira de Montachique com o Rio de Louisa, expandindo-se predominantemente para a encosta a norte/nascente da EN8 adaptando-se à topografia em “socialcos” paralelos à estrada nacional. Os quarteirões são irregulares, adoçados à situação topográfica de nível. Esta área possui um elevado nível de densificação e consolidação, com volumetrias a área central entre dois e três pisos, baixando para um e dois pisos na parte da encosta.

Eixo da EN8 (Rua Heróis do Ultramar) aglutina grande parte do comércio e serviços deste aglomerado e aqui se localizam os espaços públicos de maior representação. A Rua Major Rosa Bastos funciona como uma centralidade secundária da parte sul do aglomerado. Nas entradas e centro de Louisa localizam-se atividades industriais com um impacto muito negativo na imagem do aglomerado.

A circulação viária efetua-se com dificuldade pelo grande declive que esta encosta apresenta. Apresentam perfil reduzido, passeios quase. O estacionamento é informal e originando frequentemente alguns constrangimentos.

Para nordeste existe continuidade espacial com o Torneiro, junto à base da encosta e dispendo-se ao longo do CM1297. É definido por quarteirões habitacionais de reduzida dimensão, com volumetria de um e dois pisos e algumas construções abarracadas. Para nascente e paralelamente ao arruamento principal, localiza-se uma linha de água para a qual confrontam as traseiras de algumas destas habitações. Interpenetrações entre envolvente natural e a área edificada.

Junto à entrada sul de Lousa da EN8 localizam-se a Carrasqueira e Torre Pequena. Aglomerados habitacionais de muito pequena dimensão, com edificações de um e dois pisos implantadas junto dos arruamentos que os atravessam. Os logradouros estão ocupados com construções abarracadas, e não gerem centralidade. Pontualmente localizam-se edifícios de atividades económicas, muito dissonantes pelas volumetrias excessivas que apresentam.

O Casal do Barril desenvolve-se ao longo da encosta para norte de Lousa, com ocupação dispersa e fragmentada. A volumetria é sobretudo de um e dois pisos habitacional. Proliferam construções precárias que ocupam os logradouros.

#### ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Lousa possui 1133 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (59,5%). As famílias com pessoas com idades superiores a 65 anos são em número superior daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 37% e 21,3%, respetivamente. Trata-se de uma população com alguma tendência para o envelhecimento, na medida em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é superior ao número de jovens (22,3% e 12,3%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (63%).

#### ANÁLISE DO EDIFICADO

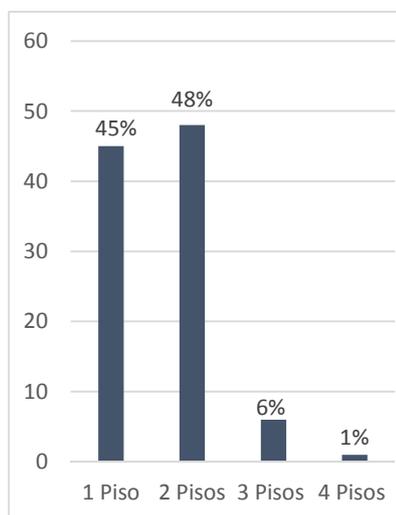
##### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Lousa	542	13,7	666	13,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 13,7% de edifícios e 13,8% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Lousa.

##### 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 2 e 1 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	%
542	138	25,4	101	73,1	27	19,5	10	7,2

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
666	154	23,1	114	74	30	19,4	10	6,5

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 Lousa, existem 138 edifícios e 154 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	%
497	138	27,7	609	154	25,2

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	%
317	58,4	67	12,3	86	15,8

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
382	57,3	95	14,2	104	15,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Lousa, constata-se que o maior número de edifícios e alojamentos 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	%
512	94,4	24	4,4	6	1,1

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 (94,4%).

#### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Lousa	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	56%	57%
Arrendados	32%	33%
Outros	12%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Lousa é ligeiramente inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Norte. O mesmo se passa ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes ligeiramente inferior na ARU de Lousa.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Lousa	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	72%	75%
Residência secundária	6%	8%
Vagos	22%	17%

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 Norte como na ARU de Lousa, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (72%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 6%, valor inferior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte. De facto, nas freguesias a norte do concelho de Loures é possível encontrar zonas muito aprazíveis e convidativas ao contacto com a natureza, pelo que muitas famílias tendem a optar por este tipo de habitação para usufruto durante os fins-de-semana.

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 22%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte.

#### SÍNTESE

A ARU de Lousa, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população com tendência para o envelhecimento.

Representando cerca de 14% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Norte, o seu parque habitacional apresenta homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, e com algumas dissonâncias em termos de volumetria. 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 alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

## DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A escala equilibrada, património classificado (Igreja de S. Pedro de Lousa) edifícios notáveis contribuem para o valor patrimonial de Lousa;</li> <li>• Integração do aglomerado na paisagem com envolvente natural de interesse, aberturas visuais para Sul;</li> <li>• Centralidade pela concentração de comércio, serviços e equipamentos;</li> <li>• Jardim de Lousa com potencialidade de ancorar uma estratégia dos espaços de referência de Lousa;</li> <li>• Passagem de linhas de água com potencialidades de valorização e usufruto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lousa implantada em encosta com pendente acentuada, introduzindo constrangimentos físicos e sem grandes possibilidades de expansão;</li> <li>• A EN8 divide Lousa e materializa barreira impedindo a fruição pedonal da centralidade localizada neste eixo. Rede viária e estacionamento deficitários;</li> <li>• Imagem arquitetónica descaracterizada por intervenções recentes e por elementos apostos nas fachadas;</li> <li>• Ausência de intervenções qualificadoras do espaço público;</li> <li>• Iluminação pública obsoleta com impactos visual muito negativo, e proliferação de antenas nas fachadas;</li> <li>• Atividades industriais nas entradas e centro de Lousa;</li> <li>• Jardim de Lousa – espaço muito impermeabilizado com poucas árvores e ausência de café ou esplanada de apoio;</li> <li>• Torneiro, Casal do Barril, Carrasqueira, Torre Pequena fortemente dependentes de Lousa;</li> <li>• Elevada dispersão da edificação no Casal do Barril;</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  
 Libertar os logradouros de ocupação  
 Remover os elementos dissonantes do edificado  
 Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados  
 Consolidar os vazios, com edificação ou construção de espaços públicos

#### 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.