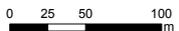


> **LEGENDA**

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Manjoeira (12,82 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 MANJOEIRA

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

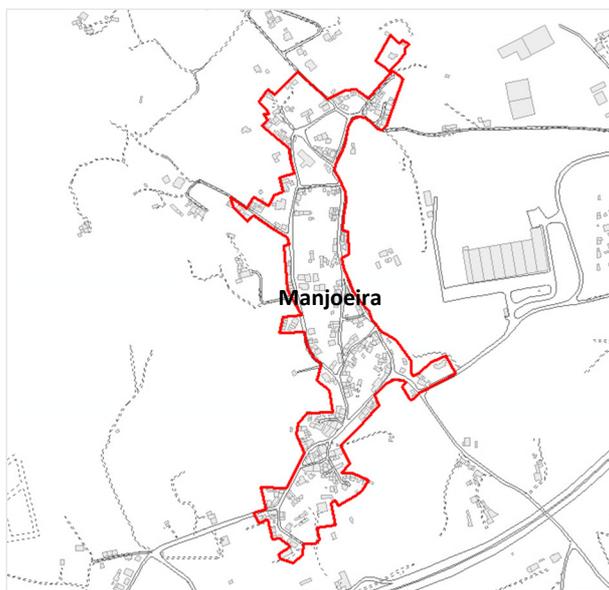
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA MANJOEIRA

UOPG D EIXO LOGÍSTICO

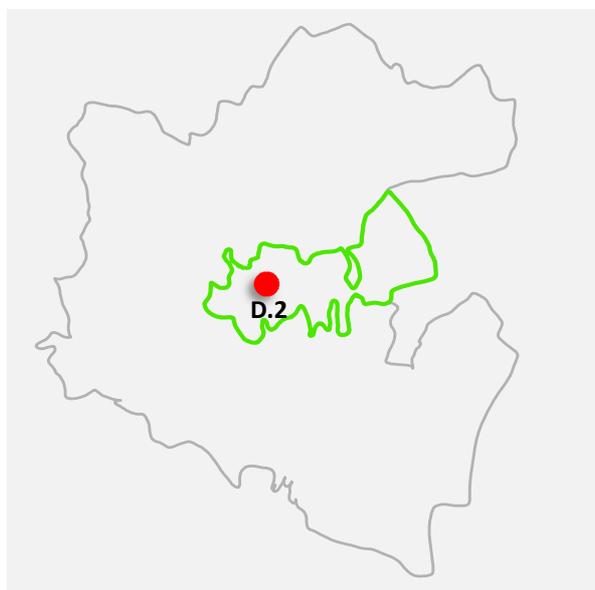
D.2

DIMENSÃO: 12,82 HA

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 12,82 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 da Barroca. O acesso a norte processa-se pela Rua José Régio que deriva da EM541-2 junto a Pintéus. O acesso a sul processa-se pela Rua José Augusto Gouveia (EM 541-1) pelo lado de A-Das-Lebres, pela Rua 1.º de Maio (EM 541-1) que liga à EM 541 entre Santo Antão do Tojal e Pintéus, e ainda acesso pelo Beco da Escola, proveniente de Pintéus.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado caracteriza-se por um ambiente rural.

A malha urbana desenvolve-se sobretudo pela encosta ao longo da Ribeira da Barroca, de forma linear ajustando-se à topografia, e definindo quarteirões de dimensões irregulares, existindo no entanto uma área central a sul corresponde à passagem da EM541-2 (Rua da república). As volumetrias variam na maioria entre um e dois pisos.

Apresenta-se pouco consolidado na sua generalidade, com o edificado disposto de forma desestruturada. A parte mais consolidada dispõe-se na envolvente à Rua da República, com os logradouros ocupados com ampliações precárias ou anexos.

As franjas para o lado poente, junto à Ribeira da Barroca, possuem explorações agrícolas ativas.

A circulação viária processa-se com alguma dificuldade pela exiguidade dos arruamentos, sendo o estacionamento informal.

A circulação pedonal efetua-se nas faixas de rodagem devido à inexistência de passeios.

Não gera centralidade relevante.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Manjoeira possui 358 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (56,5%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 40,4% e 19%, 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 (25,1% e 12,8%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (61,8%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

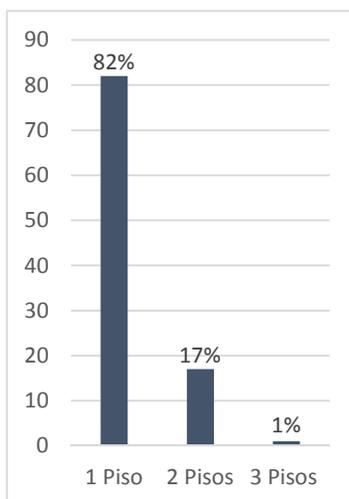
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU da Manjoeira	161	9,2	179	7,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 9,2% de edifícios e 7,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU da Manjoeira.

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 piso, 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	%
161	55	34,1	31	56,3	12	21,8	12	21,8

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
179	60	33,5	35	58,3	13	21,6	12	20

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 da Manjoeira, existem 55 edifícios e 60 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	%
125	51	40,8	136	56	41,1

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 sobretudo anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
61	37,8	29	18	33	20,5

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
63	35,2	33	18,4	38	21,2

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU da Manjoeira, 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	
	%		%		%
148	92	11	6,8	2	1,3

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 92%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Manjoeira	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	53%	51%
Arrendados	37%	31%
Outros	10%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU da Manjoeira é ligeiramente superior 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 da Manjoeira.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Manjoeira	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	83%	77%
Residência secundária	2%	12%
Vagos	15%	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 da Manjoeira, sendo nesta a proporção superior (83%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 2%, 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 15%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU da Manjoeira, localizada num aglomerado de ambiente rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 9% 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	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">• Volumetrias homogéneas;• Fácil leitura espacial;• Envolvente natural para poente;• Envolvente com explorações agrícolas.	<ul style="list-style-type: none">• Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior;• Fraca vitalidade económica;• Descaracterização do conjunto edificado;• Fraca infraestruturização geral;• Mobiliário urbano praticamente inexistente;• 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
Intervenções na Rua da República devem desenvolver a centralidade do arruamento

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.