



1.0 ABR 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Fanhões (24,37 ha)



> Fonte de dados:
 Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
 > Escala: 1:10000
 > 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.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FANHÕES

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

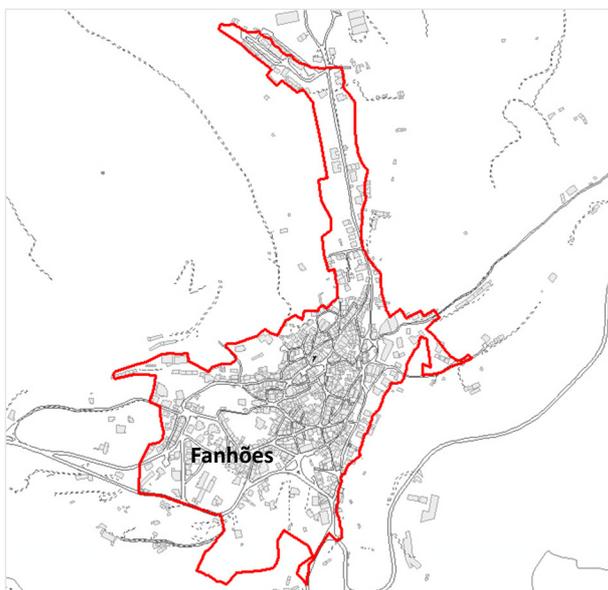
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE FANHÕES

UOPG A NORTE

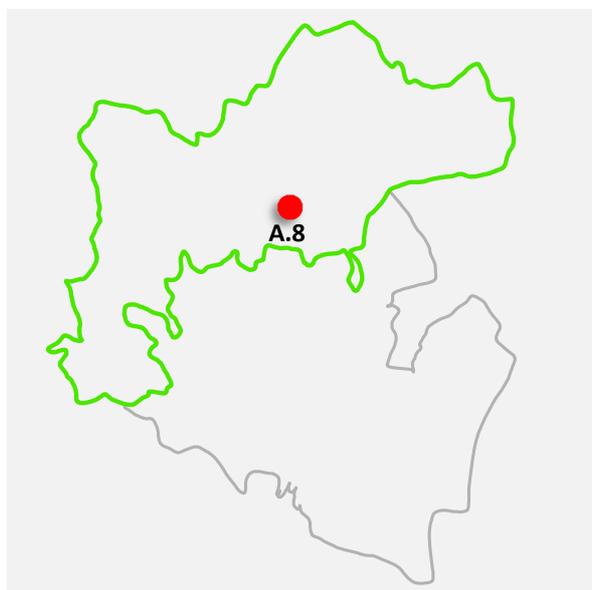
A.8

DIMENSÃO: 24,37 ha

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 24,37 ha, localiza-se na UOPG A Norte, sendo Fanhões sede de freguesia. Implanta-se no complexo vulcânico, na encosta do Alto das Tomadas. O acesso por sul e poente processa-se pela EM541, proveniente de Pintéus e Casainhos respetivamente. A norte processa-se pela EM627-1 proveniente de Ribas de Baixo.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Aglomerado habitacional de génese rural, com morfologia urbana orgânico, de malha densa e muito irregular, adaptando-se à topografia da encosta, até à Ribeira do Coxo que define um limite natural. Para norte, ocupação recente linear ao longo da Avenida Catarina Eufémia (EM627-1) no aglomerado. A malha apresenta-se muito consolidada, com a maior parte dos logradouros ocupados com edificação embora existam algumas áreas de desfogo. As edificações seguem modelos heterogéneos, variando na maioria entre um e dois pisos.

As franjas norte / poente encontram-se ocupadas com sucatas e construções abarracadas.

Existem dois largos que concentram a maior parte do comércio / serviços: Praça 5 de Outubro / troço da Rua 25 de Abril e o Largo dos Aviadores Portugueses, de hierarquia inferior, mas com alguma oferta de comércio.

Zona da Fonte Velha, junto aos lavadouros públicos existe um pequeno espaço de estadia.

O aglomerado possui um leque de equipamentos, conferindo alguma centralidade ao aglomerado.

Os arruamentos são sinuosos e possuem um perfil exíguo, no qual se processa a circulação pedonal.

A Nascente da Estrada Municipal existe uma linha de água paralela a esta via que apresenta vários problemas devido à edificação e ocupação desregrada em leito de cheia.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Fanhões possui 1290 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (54,1%). As famílias com pessoas com idades superiores a 65 anos são em número superior daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 35% e 28,4%, 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 ligeiramente superior ao número de jovens (19,8% e 17,4%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (62,3%), muito embora os estudantes atinjam os 53,2%.

ANÁLISE DO EDIFICADO

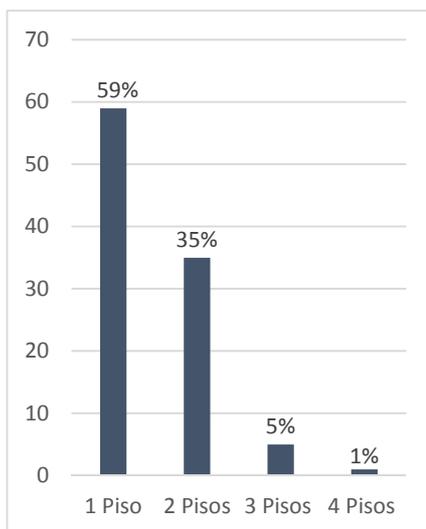
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Fanhões	549	14	657	13,6

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 14% de edifícios e 13,6% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Fanhões.

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			Necessidades de Reparações					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
549	24	4,3	15	62,5	5	20,8	4	16,6

Alojamentos			Necessidades de Reparações					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
657	24	3,6	15	62,5	5	20,8	4	16,6

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 Fanhões, existem 24 edifícios e 24 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	%
441	24	5,4	519	24	4,6

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 anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
180	32,7	66	12	176	32

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
191	29	77	11,7	228	34,7

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Fanhões, constata-se que o maior número de edifícios e alojamentos foi construído antes de 1961 e entre 1971-1990.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação		Maior parte habitação		Fins diferentes habitação	
	%		%		%
538	98	10	1,8	1	0,2

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 98%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Fanhões	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	49%	57%
Arrendados	36%	33%
Outros	15%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

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

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Fanhões	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	76%	75%
Residência secundária	6%	8%
Vagos	18%	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 Fanhões, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (76%).

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 18%, proporção ligeiramente superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Fanhões, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população com alguma 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 simultaneamente antigo e com construções mais recentes, 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"> Escala equilibrada, adequada à topografia, com alguns edifícios com valor patrimonial e espaços públicos de referência; Aglomerado sede de freguesia com centralidade e dinâmica ao nível de comércio, serviços e alguns equipamentos; Aglomerado com identidade cultural e apresentando sinais de crescimento urbanístico; Envolvente natural com qualidade paisagística; Quarteirões devolutos na frente poente da EM 674-2 com possibilidade de consolidação ou urbanização programada. 	<ul style="list-style-type: none"> Difícil circulação automóvel decorrente da organicidade da morfologia e exiguidade dos perfis; Estacionamento deficitário e falta de espaço para a sua realização; Expansão recente desordenada e pouco coesa; Ausência de espaços verdes de desafogo e apoio aos equipamentos lúdicos e culturais; Faixa edificada junto à Ribeira do Coxo em zona inundável; Usos indústrias implantados em áreas desadequadas e com instalações pouco qualificadas; Implantação das instalações do Desafio Jovem em encosta com grande pendente e pouco integrada na envolvente; Logradouros ocupados com sucatas e construções abarracadas; 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
Libertar os logradouros de ocupação
Remover os elementos dissonantes do edificado
Ocupação e recuperação dos imóveis devolutos em estado de conservação bom e razoável
Regeneração dos quarteirões obsoletos, com volumetria consonantes e estacionamento interno.

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.