

1.0 ABR 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Montachique e Cabeço de Montachique (23,54 ha)



> 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.

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

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MONTACHIQUE E CABEÇO DE MONTACHIQUE**

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

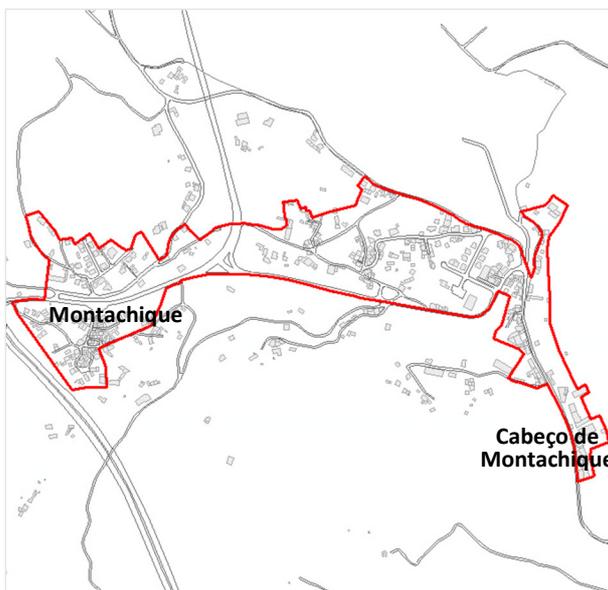
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE MONTACHIQUE E CABEÇO DE MONTACHIQUE

UOPG A NORTE

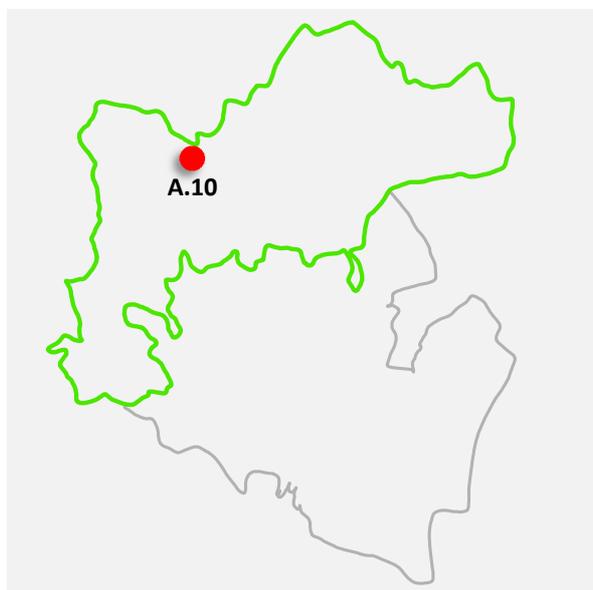
DIMENSÃO: 23,54 ha

A.10

## DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

## LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 23,54 ha, localiza-se na UOPG A Norte, sobretudo na freguesia de Lousa e parte residual na freguesia de Fanhões, junto à chaminé vulcânica de Montachique. O acesso a poente faz a ligação à A8 pelo nó de Lousa, e a EN 374-2 continua até Lousa onde tem o seu término no cruzamento com a EN 8. A nascente, a EN 374-2 efetua a ligação à EN115 em direção a Sul junto à cidade de Loures.

## CARACTERIZAÇÃO

### ESTRUTURA URBANA

A área de reabilitação urbana compreende os aglomerados de Montachique e Cabeço de Montachique.

A parte de Montachique corresponde a uma morfologia orgânica concentrada, com construções de raiz popular já adulteradas em muitos casos. A passagem da EN 374-2, com circulação viária de intensidade, introduz uma rutura em a parte norte e sul de Montachique.

A parte do Cabeço de Montachique desenvolve-se longo da via (EN 374), via essa coincidente com o limite das freguesias de Fanhões e Lousa. Apresenta alguns conjuntos com interesse, nomeadamente a parte edificada da Quinta de S. Gião e alguns edifícios habitacionais atualmente devolutos.

O edificado possui uma volumetria que varia entre um e dois pisos.

Montachique apresenta um único espaço público formal, largo 25 de Abril, onde se efetuam as festas locais e um pequeno miradouro. Os restantes espaços de sociabilidade correspondem a alguns vazios com bancos e árvores que têm possibilidades de serem valorizados.

Esta ARU não gera centralidade relevante, possuindo um elevado nível de dependência de Lousa.

## ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Montachique e Cabeço de Montachique possui 381 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (57,7%). As famílias com pessoas com idades superiores a 65 anos são em número superior daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 38% e 24,6%, 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 (24,6% e 18,6%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (62%).

## ANÁLISE DO EDIFICADO

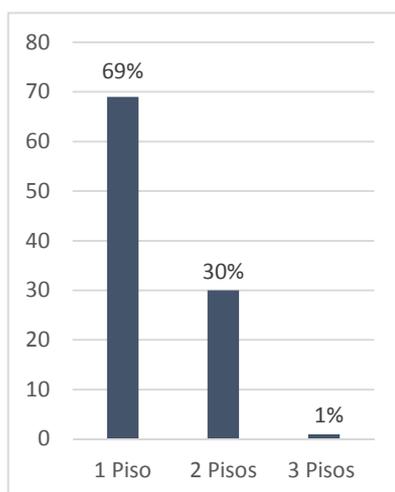
### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Montachique e Cabeço de Montachique	213	5,4	246	5

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 5,4% de edifícios e 5% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Montachique e Cabeço de Montachique.

### 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	%
213	23	10,7	13	56,5	5	21,7	5	21,7

Alojamentos			Necessidades de Reparações					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
246	23	9,3	13	56,5	5	21,7	5	21,7

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 Montachique e Cabeço de Montachique, existem 23 edifícios e 23 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	%
192	23	12	224	23	10,2

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	%
53	24,8	30	14	103	48,3

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
58	23,5	32	13	128	52

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Montachique e Cabeço de Montachique, constata-se que o maior número de edifícios e alojamentos foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente.

#### Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação		Maior parte habitação		Fins diferentes habitação	
	%		%		%
208	97,6	1	0,4	4	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 (cerca de 97,6%).

#### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Montachique e Cabeço de Montachique	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	47%	57%
Arrendados	40%	33%
Outros	13%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Montachique e Cabeço de Montachique 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 Montachique e Cabeço de Montachique. Repare-se que a proporção de alojamentos em situação de arrendamento na ARU de Montachique e Cabeço de Montachique diferem apenas em 7% comparativamente aos que possuem proprietário ocupante.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Montachique e Cabeço de Montachique	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	66%	75%
Residência secundária	10%	8%
Vagos	24%	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 Montachique e Cabeço de Montachique, sendo nesta a proporção inferior (66%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 10%, valor superior 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 24%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte.

#### SÍNTESE

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

Representando cerca de 5% 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 relativamente recente, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem uma expressão bastante significativa, bem como os que se encontram vagos.

#### DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Área central com morfologia orgânica, volumetrias de alguma riqueza estética ao nível da arquitetura popular;</li> <li>Manutenção de escala e de algumas tipologias rurais;</li> <li>Presença de valores patrimoniais;</li> <li>Envolvente naturalizada para nascente, grande parte pertencente à Quinta de S. Gião;</li> <li>Proximidade com o parque de Montachique, podendo ser pensada alguma valência complementar a este parque;</li> <li>Essa tradição ao nível do “turismo de saúde” pelo microclima.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Descaracterização geral do conjunto edificado;</li> <li>Ligação à paisagem e ambiente de rural adulterado pela intrusão das infraestruturas rodoviárias;</li> <li>As infraestruturas rodoviárias constituem barreira física, fonte de poluição sonora e visual retirando-lhe potencialidades de reestruturação e reabilitação;</li> <li>Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior;</li> <li>Mau estado de conservação dos valores patrimoniais, e edificado na sua generalidade;</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

### 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.