

➤ **LEGENDA**

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Montemor (11,76 ha)

0 25 50 100
m

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 MONTEMOR

FICHA TÉCNICA

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arq^a | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
 Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
 Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra



IDENTIFICAÇÃO

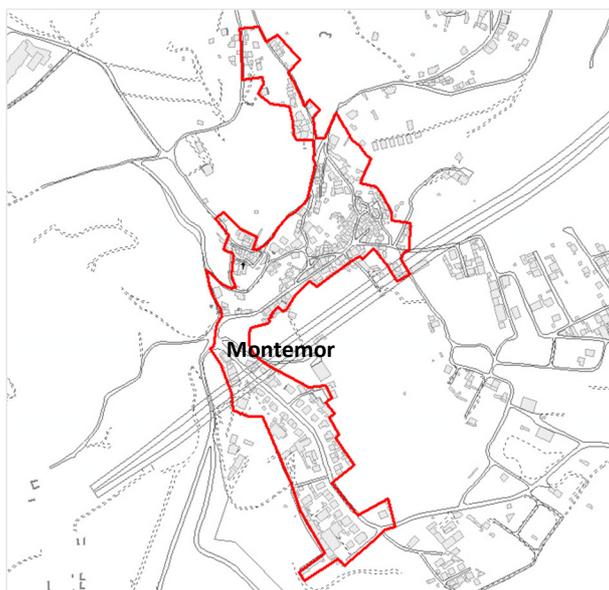
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE MONTEMOR

UOPG C LOURES

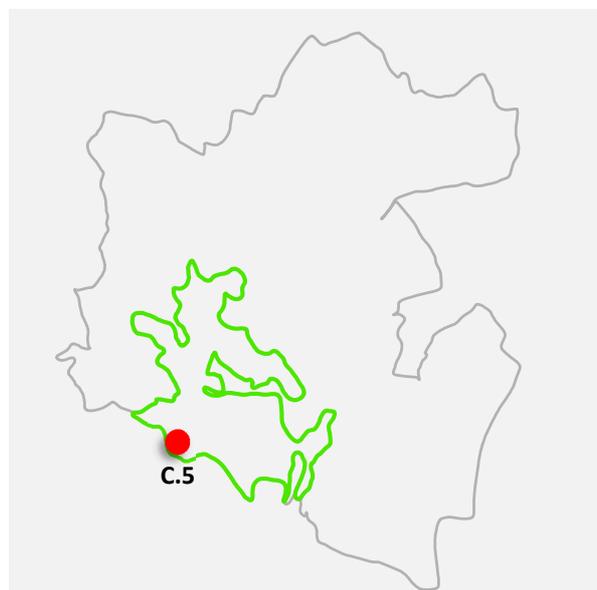
C.5

DIMENSÃO: 11,76 ha

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 11,76 ha, localiza-se na UOPG C Loures, freguesia de Loures, na encosta de Montemor. O único acesso processa-se pela EN250. É atravessado pela A9 - CREL (que liga Caxias a Alverca) em túnel sem ligação direta ao aglomerado, mas indireta pelo nó de Montemor.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Malha urbana irregular, adaptando-se ao terreno de forma complexa. As volumetrias variam entre 1 e 3 pisos. O tecido é deteriorado pelas intervenções recentes no edificado, com ampliação da área de implantação e volumetria, e rompem com a escala tradicional do aglomerado.

As construções antigas estão na generalidade em mau estado de conservação, algumas em ruína. Os logradouros estão repletos de construções precárias, com especial incidência nas traseiras para Sul ao longo da Rua do progresso. Existem espaços intersticiais verdejantes, alguns deles agricultados.

O elemento água está presente na mina de água de Montemor, no poço existente no largo da Boa Vontade e nos dois chafarizes da Rua Eng.º Carlos dos Santos.

A circulação viária processa-se com alguma dificuldade, devido aos impasses existentes. A circulação pedonal é difícil devido à inexistência de passeios e topografia relativamente acidentada.

A malha da parte sul dispõe-se de forma linear ao longo da Rua Major Rosa Bastos (EN250) seguindo tipologias de construção unifamiliar dispostas de forma casuística, seguindo modelos arquitetónicos sem qualidade que não constroem espaço urbano.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Montemor possui 548 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (56,8%). As famílias com pessoas de 65 e mais anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 33,5% e 25,7%, 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 (23,5% e 12,4%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (63,7%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

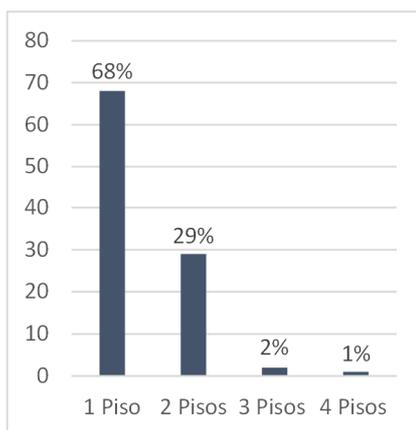
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU de Montemor	265	6	313	1,5

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 6% de edifícios e apenas 1,5% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Montemor.

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			Estado de Conservação					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
265	79	29,8	54	68,3	25	31,6	-	-

Alojamentos			Estado de Conservação					
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
313	86	27,4	60	69,7	26	30,2	-	-

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 Montemor existem 79 edifícios e 86 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	%
247	78	31,5	288	85	29,5

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	%
52	19,6	99	37,3	78	29,4

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
53	17	108	34,5	99	31,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Montemor, constata-se que o maior número foi construído entre 1961-1970, tratando-se pois de um edificado algo envelhecido.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
262	98,8	3	1,2	-	-

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 (98,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Montemor	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	47%	73%
Arrendados	43%	22%
Outros	10%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Montemor é bastante inferior 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 superior na ARU de Montemor. A proporção de alojamentos com proprietário e a dos alojamentos para vocacionados para arrendamento são muito próximas (apenas 4% de diferença).

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Montemor	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	70%	82%
Residência secundária	2%	7%
Vagos	28%	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 de Montemor, sendo nesta a proporção inferior (70%).

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 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 28%, proporção muito superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures. De facto, na ARU de Montemor são visíveis construções antigas em mau estado de conservação e algumas em ruína.

SÍNTESE

A ARU de Montemor, inserida em meio rural, não obstante as transformações recentes no construído que conferem algumas dissonâncias, possui uma população tendencialmente envelhecida.

Representando cerca de 6% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, 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 uma expressão bastante significativa, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">• Envolvente paisagística;• Vistas panorâmicas; qualidade visual da paisagem. Enquadramento;• Ambiente rural; ausência de ruídos e forte relação com a envolvente natural proporcionam um ambiente tranquilo;• Abundância de água. Áreas livres verdejantes, por vezes agricultadas; o poço do Largo da Boa Vontade; os chafarizes da Rua Eng.º Carlos da Silva. A mina de água de Montemor;• Muros de contenção ou de divisão de propriedade construídos em pedra. Azinhagas, na transição para a envolvente natural;• Alguns exemplares de arquitetura popular (edifícios ou conjuntos) a reabilitar;• Arruamentos de traçado orgânico, com reduzido perfil, por vezes com grande inclinação, sendo visível o calcetamento preexistente sob a faixa asfaltada. Alguns arruamentos são marginados, em extensões consideráveis, por muros em pedra.	<ul style="list-style-type: none">• Vizinhança de AUGI refletida na transformação do aglomerado. Intervenções nos edifícios por aproximação à imagem da construção clandestina, vão no sentido da desqualificação e descaracterização das preexistências;• Parque edificado envelhecido, mal conservado, com frequência associado a condições deficientes de habitabilidade;• Circulação difícil; trânsito de atravessamento pelo interior do aglomerado, para acesso a bairros clandestinos implantados a Nordeste, em áreas de REN;• Circulação de autocarros através de arruamentos de perfil reduzido;• Carência de áreas para estacionamento;• Desvalorização da envolvente natural, devida a ocupações clandestinas na encosta Nordeste que constituem manchas assinaláveis de destruição de áreas verdes;• Espaços públicos subaproveitados e carecidos de reabilitação, nomeadamente o eixo da Rua do Progresso, desde a entrada no aglomerado, incluindo os largos;• Fraca centralidade;• 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)

Beneficiação dos edifícios de construção tradicional
Preservação de edifícios e pormenores notáveis
Manutenção dos logradouros como áreas permeáveis
Beneficiação da capela e tratamento do espaço envolvente

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.