LOURES
CÂMARA MUNICIPAL

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana

NOVAS ARU

Áreas de Reabilitação Urbana

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures

Agosto 2016

DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES NO MUNICÍPIO DE LOURES

1. INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta a Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures, nos termos do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

São delimitadas no Município de Loures 32 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), em que parte incidem em novas áreas, e outras alargam a delimitação das anteriores ARU. A sua delimitação e identificação da respetiva operação de reabilitação urbana concretizará os objetivos constantes da Estratégia de Reabilitação Urbana com um conjunto de incentivos associados.

Para estas áreas preconizam-se Operações de Reabilitação Urbana Simples, o que significa que a Estratégia apontada se dirige fundamentalmente para a reabilitação do edificado na ótica da sua manutenção, beneficiação, segurança estrutural, reforço antissísmico e adoção de certificação, visando uma economia energética e conforto térmico e acústico dos edifícios.

2. BREVE ENQUADRAMENTO DA REABILITAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO

Em 2009, a Câmara Municipal de Loures, reconhecendo a existência de áreas do território municipal onde se verificavam fortes insuficiências urbanísticas, patentes nomeadamente no estado de degradação e até de ruína do edificado que importava conter e recuperar, promove a declaração da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) de Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém.

Em 2012, no âmbito do novo regime de reabilitação urbana, são delimitadas as ARU de Moscavide e de Sacavém, onde ocorria, no passado, maior densidade de pretensões de apoio à recuperação de edifícios no quadro do RECRIA - regime de apoio partilhado pelo Estado (INH/IGHAPE) e pelo Município.

Em 2013, atendendo a que as carências de manutenção do edificado tinham maior expressão no território do município, foram delimitadas mais 21 novas ARU, direcionadas fundamentalmente para os núcleos antigos e para algumas áreas degradadas.

Recentemente, considerou-se que a abrangência do problema merecia uma nova delimitação de ARU no Município, capaz de enquadrar a necessária intervenção no parque habitacional,

prevenindo a sua progressiva degradação e sedimentando hábitos e regras de manutenção do existente.

Nesta perspetiva, atendendo ao diagnóstico permitido pelo processo de revisão do PDM e à informação estatística mais atualizada - Censos de 2011 do INE, foram identificadas novas ARU e alargadas as já delimitadas anteriormente. Para esta nova delimitação ponderam-se os seguintes fatores:

- A 2ª geração dos PDM, integrando as novas lógicas de abordagem relativamente à cidade existente, um novo modelo territorial baseado na contenção dos perímetros urbanos e na regeneração, reurbanização, revitalização e reabilitação articulado com políticas ambientais com consequências nas opções de mobilidade e na redução de emissões de CO2;

- **A expressão territorial das patologias de degradação do parque edificado** do Município aliada às dificuldades económicas e financeiras que o país atravessa, apontam para um conjunto expressivo de carências de reabilitação que não se encerram nos núcleos antigos;

- A necessidade do reforço da **coesão social** dos aglomerados urbanos do Município, por via da melhoria das condições de vida dos estratos mais fragilizados da população;

- A reabilitação urbana com **fator de dinamização económica,** quer diretamente no setor da construção, quer na dinamização de outros ramos da atividade económica pela fixação da população e vivificação dos aglomerados urbanos;

- A possibilidade de dar corpo à retoma de um **mercado de arrendamento** urbano.

3. O TERRITÓRIO E OS NOVOS CRITÉRIOS

Loures apresenta uma grande heterogeneidade no seu território, desde a zona norte rural com pequenos aglomerados de morfologia orgânica com população envelhecida, áreas de transição urbano-rural desqualificadas com grandes conflitos de usos, até às áreas urbanas contínuas e compactas situadas na 1ª coroa relativamente à capital. Grande parte deste território é muito condicionado pelas inúmeras infraestruturas que o atravessam (viárias, caminho-de-ferro, aeroporto de Lisboa), responsáveis por ruturas na consolidação e estruturação dos tecidos urbanos com consequências no estado de conservação do edificado, na qualidade ambiental (ruído e poluição) com obvias consequências na qualidade de vida destas comunidades.

O parque habitacional também se caracteriza pela grande diversidade tipo-morfológica - a casa térrea rural, habitação unifamiliar com génese ilegal em loteamentos de baixa densidade,

conjuntos edificados dos núcleos antigos, edifícios de quinta com valor patrimonial, edifícios plurifamiliares dos anos 60 e 70, construção em altura em Santo António dos Cavaleiros ou na Portela.

A metodologia adotada para a delimitação/alargamento das ARU teve por base os seguintes critérios:

Solo Urbano - Como primeiro critério e princípio geral para a delimitação das ARU, observou-se a definição constante do diploma legal que aponta o solo urbano como o universo de incidência para a delimitação das ARU. Deste primeiro critério chega-se à representação dos perímetros urbanos do PDM, carta que se optou por apresentar para ilustrar a heterogeneidade espacial das áreas urbanas do concelho de Loures, e o seu nível de fragmentação fundamentalmente nas áreas mais rurais, o que se vai traduzir no número de ARU delimitadas e na sua dimensão muito variável.

Dominante Habitacional - O segundo critério adotado foi a matriz predominantemente habitacional, pelo que foram selecionadas as áreas de "Solo Urbanizado" na qualificação do PDM, compreendendo as categorias de "Consolidados Habitacionais" e ainda as categorias "Habitacionais a Reestruturar e Legalizar", "Habitacionais a Reestruturar" e "Mistas a Reestruturar". Posteriormente foram também selecionadas áreas de equipamentos de utilização coletiva, áreas turísticas em meio urbano e um conjunto de áreas verdes de recreio e lazer, que se demonstraram parte integrante e fundamental do aglomerado urbano e que deverão ser alvo de ações integradas pelo município ou em parceria com os particulares. As áreas "Habitacionais a Restruturar e Legalizar" correspondem às Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), independentemente da situação da propriedade. No caso em que a propriedade ainda não está estabilizada, a sua inclusão nas ARU, foi determinada pela idade do edificado, o seu estado de conservação, a consolidação destes espaços e a continuidade espacial com outras áreas urbanas. Esta opção foi tomada tendo em consideração que a sua inclusão poderá ser um fator incentivador e facilitador na reconversão de alguns destes bairros. Algumas AUGI com problemas de propriedade e certas áreas degradadas com necessidades de intervenção muito profunda, poderão ter que enveredar por outro tipo de Operação de Reabilitação Urbana - ORU sistemática, ou, mesmo, prever a sua inclusão em programas específicos com financiamentos externos.

Idade do Edificado - O terceiro critério observado foi a idade do edificado, ou seja, áreas predominantemente constituídas por edifícios com mais de 20 anos (edificado anterior a 1996 com base nos Censos de 2011). Os 20 anos de idade do edificado, pressupõe que no decorrer

dos próximos 10 anos (vigência das ARU) a idade do edificado irá atingir os 30 anos, cruzando com o critério que permite beneficiar do Regime Excecional para a Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril.

Consolidação Urbana, Continuidade Espacial e Legibilidade dos Limites - Estes foram três critérios importantes que justificaram a exclusão ou inclusão de algumas áreas de fronteira. Privilegiou-se a definição de limites facilmente reconhecíveis baseados em limites físicos identificáveis (ex. vias, linhas de água).

Foi dada especial relevância, aos critérios que a seguir se enunciam e que constituem na generalidade os pontos fortes que podem "alavancar" operações integradas de reabilitação urbana, ações de revitalização urbana, e podendo constituir-se ou não, como ORU Sistemáticas.

Centralidade Urbana - Áreas que, pelo seu valor formal e funcional, se constituem como espaços de referência e aglutinadores das vivências da comunidade (Praças, Largos, eixos comerciais, etc.).

Património Classificado, Valores Patrimoniais e Culturais - As áreas ou edifícios de valor cultural pelo património arquitetónico ou arqueológico que representam ou pela referenciação histórica dos usos associados e outros elementos que contribuam para a memória e identidade do concelho, são pilares na estratégia de reabilitação urbana.

Identidade Local - Na perspetiva da manutenção da identidade dos lugares, com especial incidência na zona norte, será fator fundamental que a reabilitação do edificado alie às exigências estruturais, funcionais, a manutenção da sua identidade.

Foram objeto de exclusão, as seguintes áreas:

Atividades Económicas - Áreas cuja predominância incide nos usos ligados a atividades económicas, pese embora poderem incluir usos habitacionais. Estas áreas serão alvo de regulamentação específica;

Manutenção Condicionada - Espaços identificados, no PDM em vigor como "manutenção condicionada", e que não possuem alvará emitido, uma vez que não está comprovada a estabilidade e segurança do suporte físico das edificações;

Construções Posteriores a 1996 - Áreas homogéneas de construções (conjunto de edifícios ou loteamentos) posteriores a 1996.

4. INCENTIVOS APLICÁVEIS ÀS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (n.º 23 do artigo 71º do EBF).

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis, importa definir que, de acordo com o nº 22 do Artigo 71º do EBF, as "Ações de Reabilitação" são "as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;".

As intervenções de reabilitação podem usufruir dos seguintes benefícios:

ISENÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO	
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
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES	
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
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

DEDUÇÃO DE IRS	
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
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

REDUÇÃO DA TAXA DO IVA	
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
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

REDUÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES ARRENDADAS	
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
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

Benefícios municipais

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.

Outros Incentivos Financeiros

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

5. PLANO DE COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA

Por forma a dar seguimento aos objetivos propostos para a Reabilitação Urbana no Município será elaborado um plano de comunicação e divulgação, capaz de garantir a equidade no acesso à informação e aos serviços, por parte de todos os interessados em reabilitar o seu edificado.

Este plano deverá procurar dar resposta a duas ações:

- Prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares e arrendatários, e os incentivos fiscais e municipais, no sentido da defesa dos seus interesses e de uma maior responsabilização pela preservação do edificado;

- Garantir o encaminhamento dos proprietários, arrendatários e demais titulares de propriedade na preparação dos programas de reabilitação;

Para a sua concretização é fundamental apostar numa divulgação de proximidade junto da população e demais atores locais (associações e coletividades, juntas de freguesia, etc.), permitindo uma implementação mais eficaz da estratégia de reabilitação de urbana.

6. DELIMITAÇÃO DAS ARU E ORU SIMPLES

Na delimitação das ARU e ORU Simples encontram-se individualizadas as fichas das 32 novas ARU, que incluem a identificação, delimitação, caraterização, diagnóstico e objetivos onde se inserem os quadros dos benefícios fiscais, bem como a operação de reabilitação urbana correspondente, dando cumprimento ao disposto no regime em vigor.

As 32 Áreas de Reabilitação Urbana, encontram-se distribuídas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)[1], da seguinte forma:

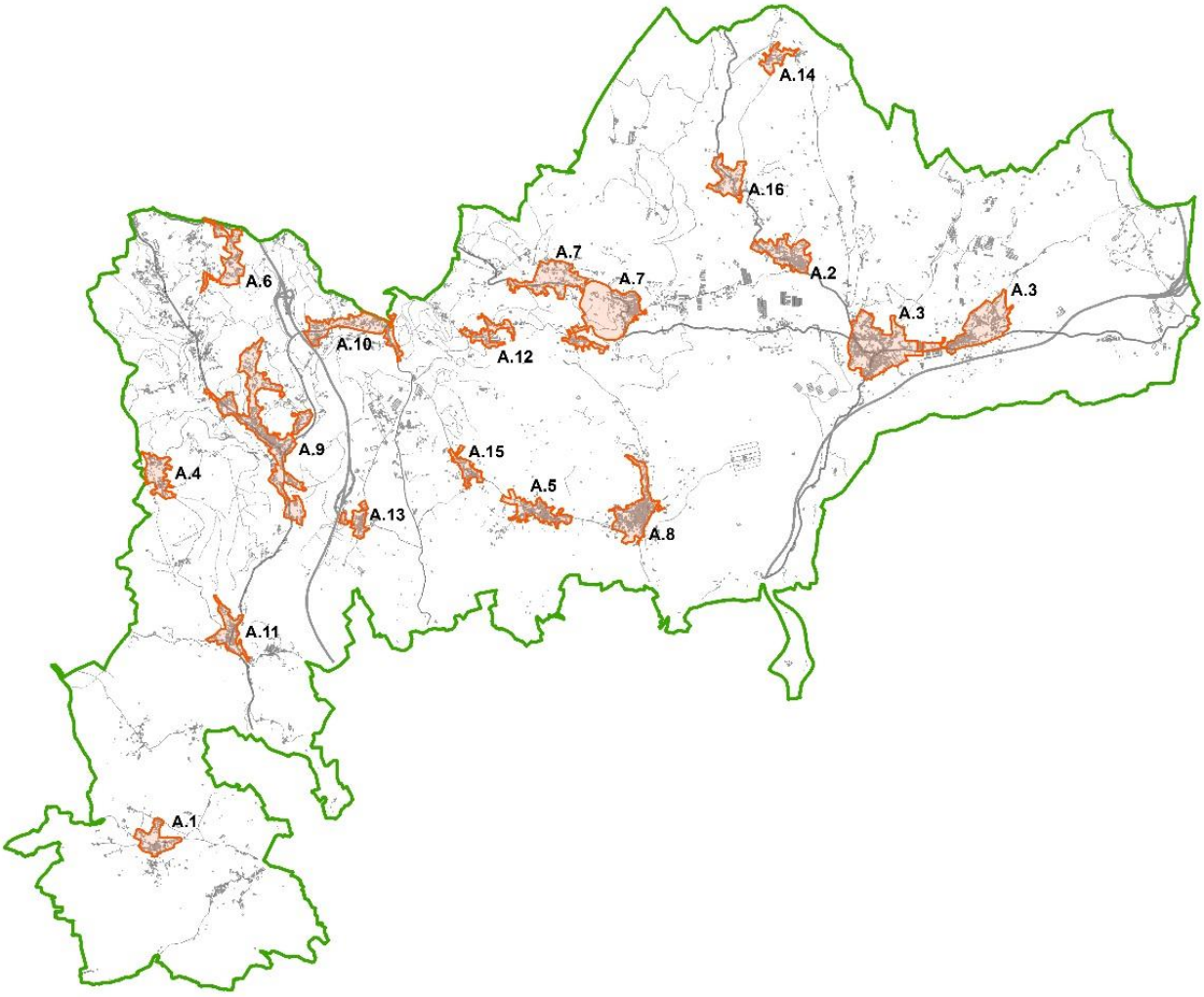
UOPG A Norte - 16 ARU;

UOPG C Loures - 7 ARU;

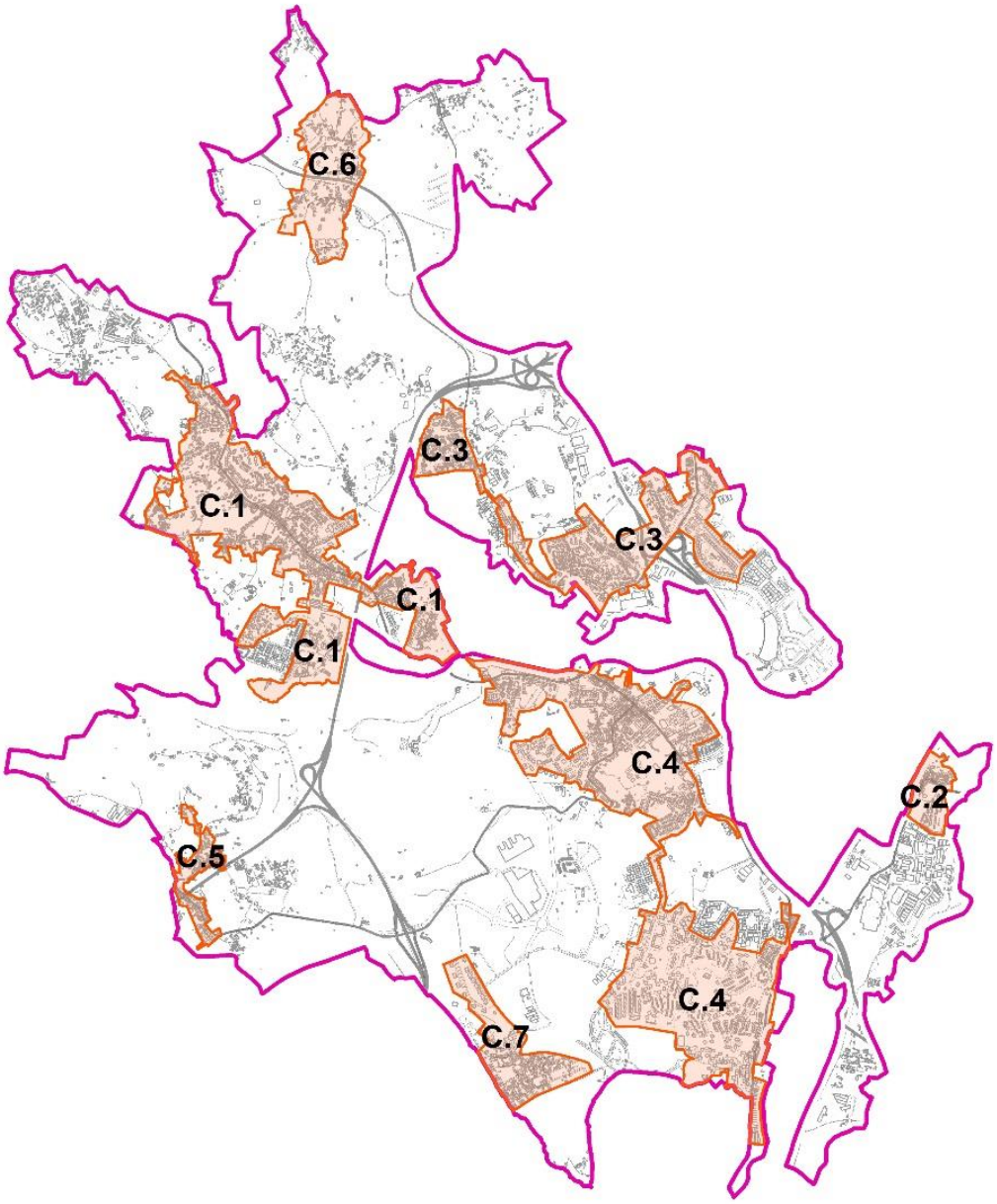
UOPG D Eixo Logístico - 5 ARU;

UOPG E Oriental - 4 ARU.

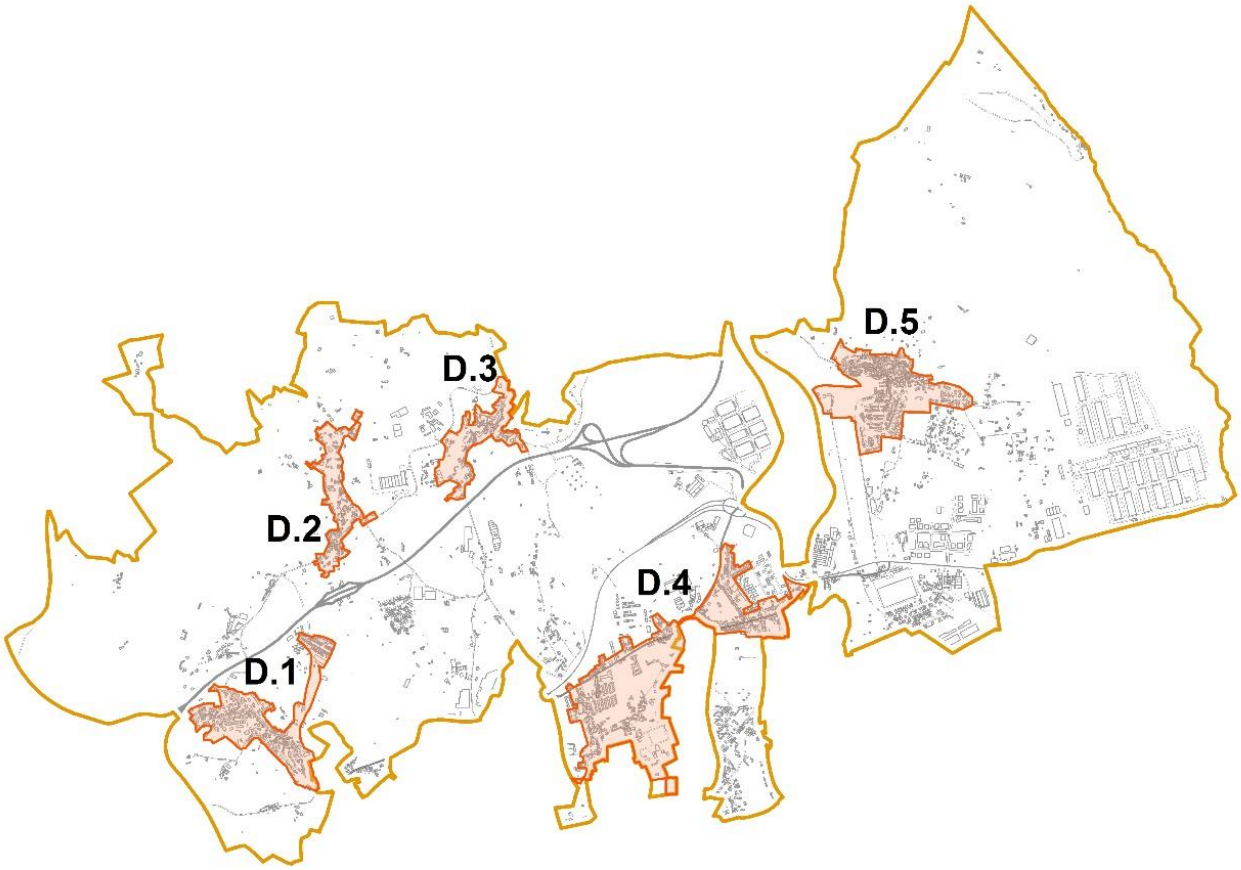
[1] Uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) *"demarca áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução".*



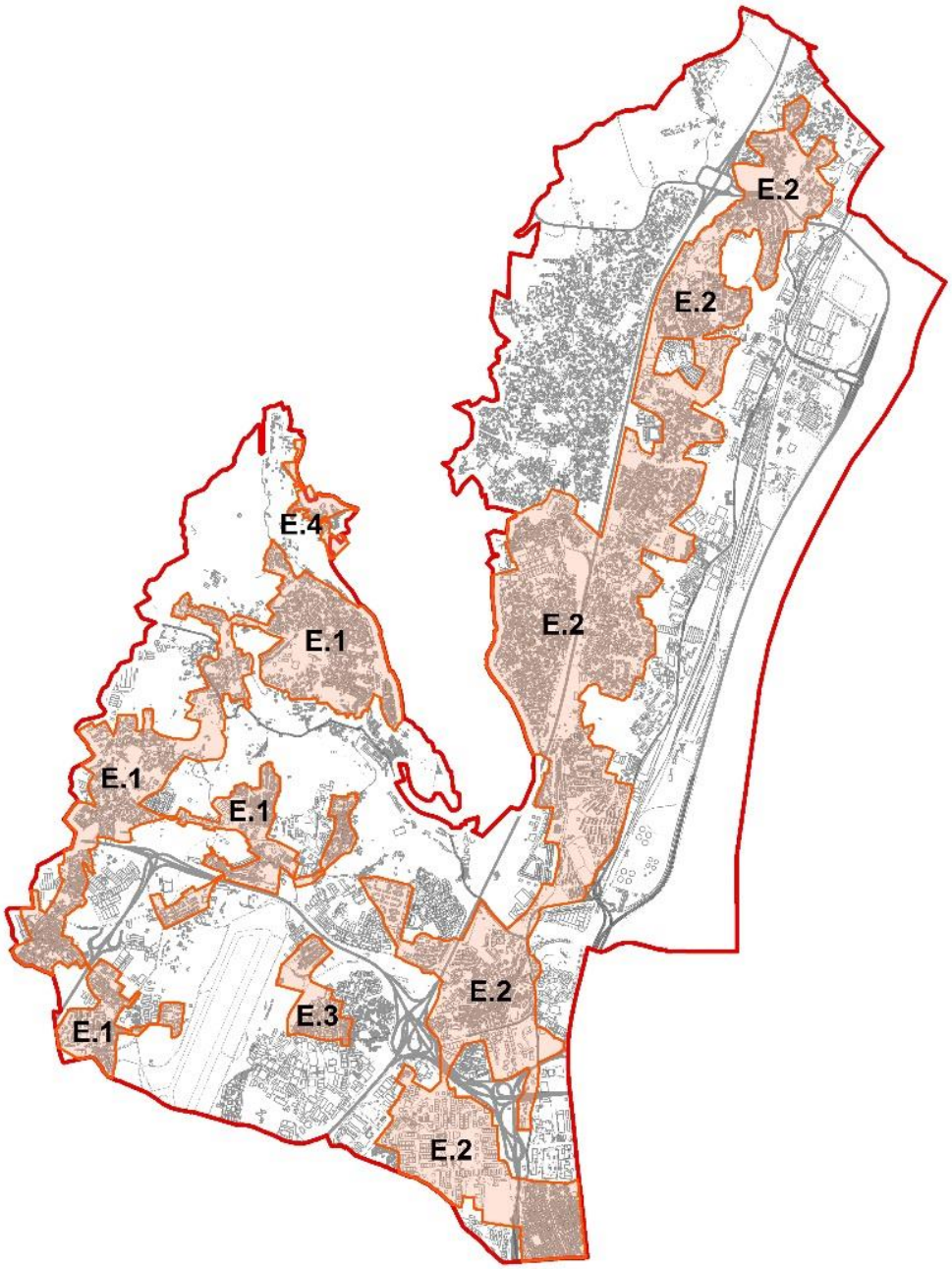
6.1. UOPG A Norte



6.2. UOPG C LOURES



6.3. UOPG D EIXO LOGÍSTICO DOS TOJAIS



6.4. UOPG E ORIENTAL

-96974 -93974 -90974 -87974 -84974 -81974

-79770 -82770 -85770 -88770 -91770 -94770 -97770 -100770 -103770

ARU

> LEGENDA

Limite das Áreas de Reabilitação Urbana

Limites das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1.000 500 0 1.000 m

2.0 SET 16

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

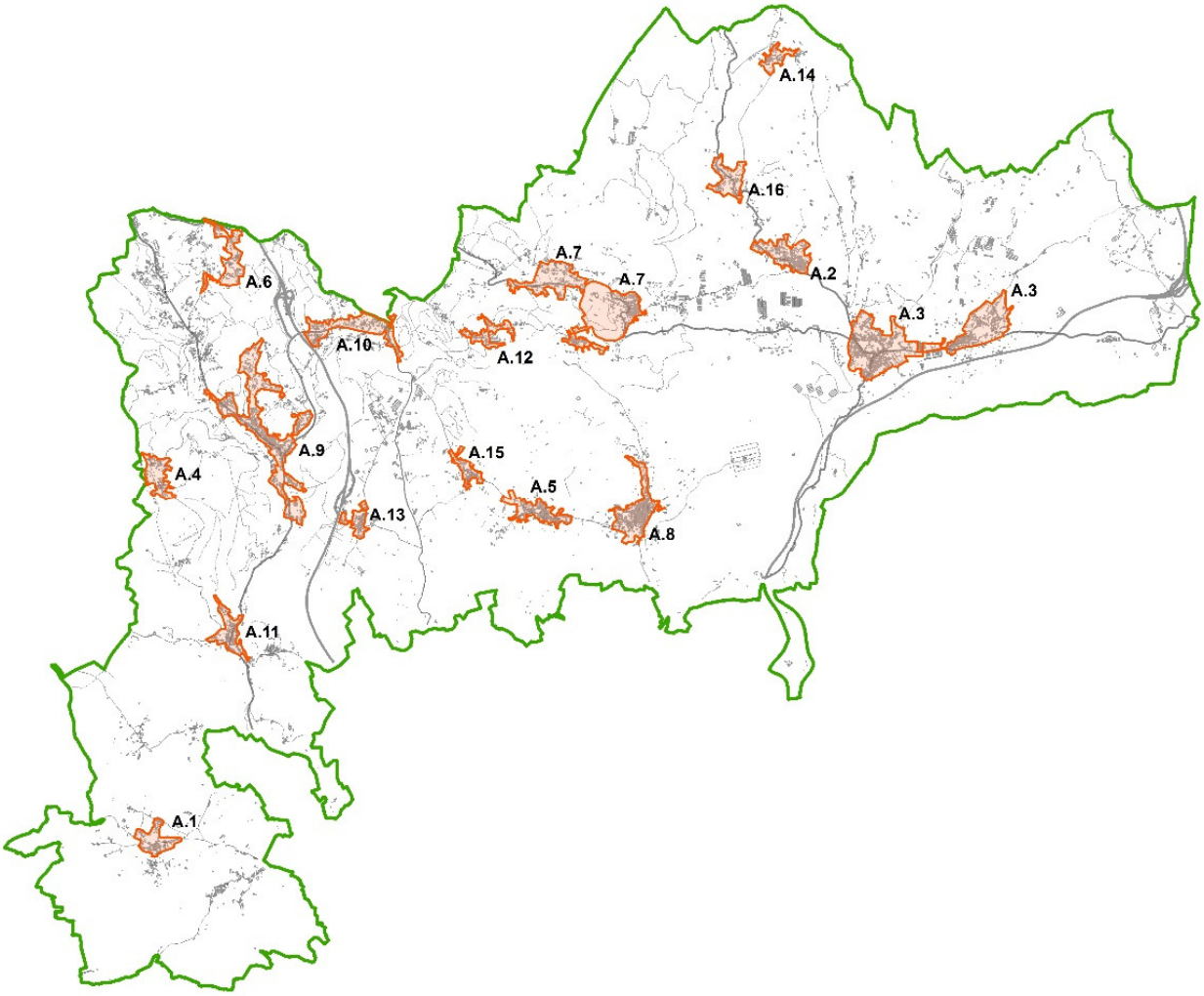
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

> Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
> Escala: 1:62000
> Sistema de Coordenadas:
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
> Data da informação: 09 / 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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73,
Data da informação: Abril de 2005.

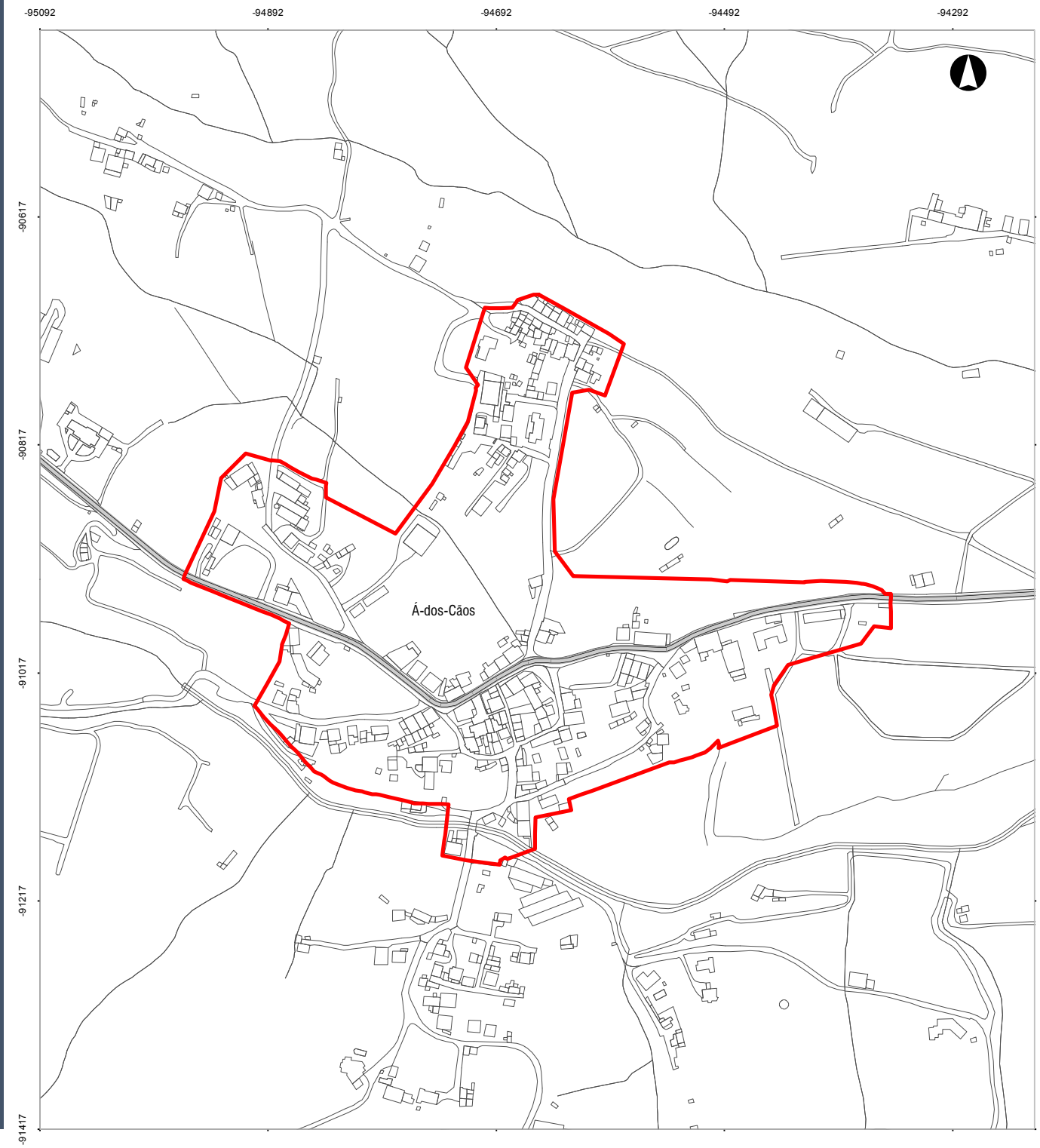
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

| FICHA TÉCNICA

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



UOPG A Norte



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Á-dos-Cãos (12,99 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE Á-DOS-CÃOS

FICHA TÉCNICA

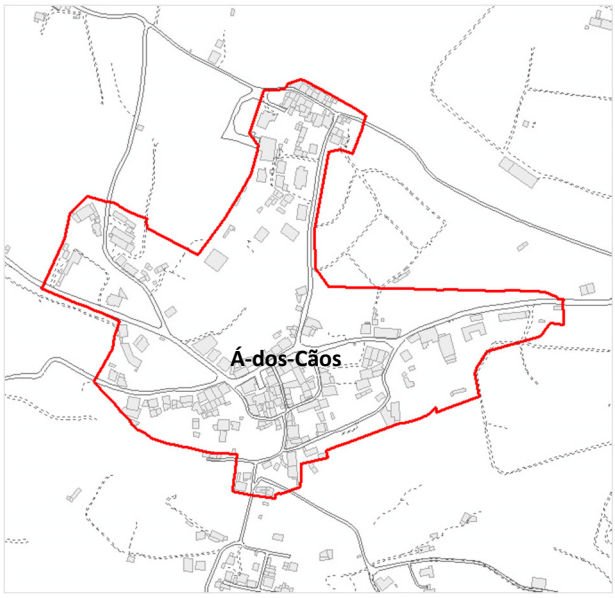
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

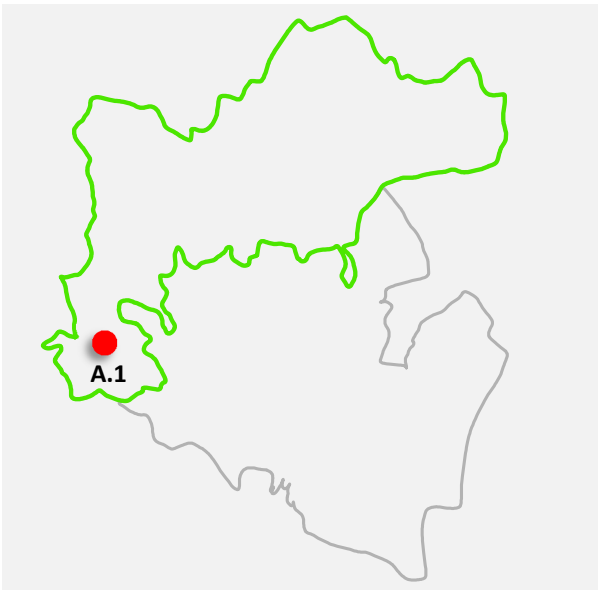
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE Á-DOS-CÃOS — UOPG A NORTE A.1

DIMENSÃO: 12,99 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 12,99 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Loures, a norte da encosta de Montemor. O único acesso processa-se pela via EM539-3 que se inicia na EN8 em Pinheiro de Loures, atravessa o Tojalinho e Á-dos-Cãos e segue em direção ao município de Sintra.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, pese embora atravessado pela estrada municipal EM539-3 com trafego viário de pouca intensidade.
A imagem urbana é muito desqualificada.
A estrutura urbana é radial concêntrica em torno do quarteirão edificado entre a Rua da Liberdade e Rua de Santo Amaro, com edificação ao longo dos arruamentos que divergem do centro. Fraca consolidação do aglomerado. Existem grandes áreas vazias com explorações agrícolas ativas, que resultam da articulação da envolvente rural e do aglomerado.
O edificado com volumetrias entre um e dois pisos, apresenta-se fortemente descaraterizado e com dissonâncias que influenciam a imagem urbana de forma profunda. Os logradouros estão ocupados com construções marginais e precárias, conferindo focos de degradação.
A Rua de Santo Amaro possui um vazio urbano, aberto para a Ribeira de Pinheiro de Loures e capela de St.º Amaro na margem oposta.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Á-dos-Cãos possui 248 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 quase o dobro daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 40,3% e 22%, 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 (26,2% e 14,1%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (68%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

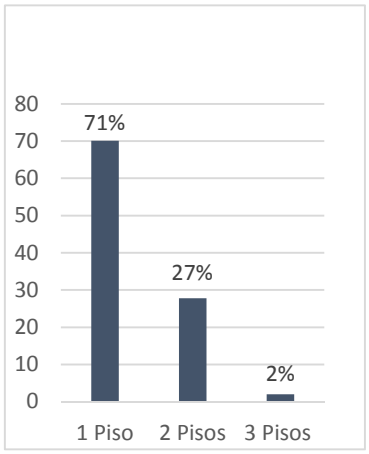
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Á-dos-Cãos	97	2,5	125	2,6

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2,4% de edifícios e 2,6% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Á-dos-Cãos.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
97	9	9,2	2	22,2	-	-	7	77,7

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
125	9	7,2	2	22,2	-	-	7	77,7

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 Á-dos-Cãos, existem 9 edifícios e 9 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de muito grandes reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
86	9	10,4	113	9	8

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	%
35	14,1	24	9,7	23	9,3

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
46	37,1	36	29	27	21,7

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Á-dos-Cãos, 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	%
94	97	3	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 97%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Á-dos-Cãos	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	57%	57%
Arrendados	38%	33%
Outros	5%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Á-dos-Cãos é igual 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 Á-dos-Cãos.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Á-dos-Cãos	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	78%	75%
Residência secundária	18%	8%
Vagos	5%	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 Á-dos-Cãos, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (78%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 18%, 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 5%, proporção inferior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Á-dos-Cãos, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 2,5% 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 antigo, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem alguma expressão, bem como os de residência secundária e os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Estrutura urbana mantem-se inalterada; • Forte relação com envolvente agrícola e natural; • Abertura visual para a Ribeira de Pinheiro de Loures; • Capela de Santo Amaro com potencialidades.	• Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior; • Fraca vitalidade económica; • Descaracterização do conjunto edificado; • Existência de volumetrias dissonantes; • Fraca infraestruturação geral; • Mobiliário urbano praticamente inexistente; • 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 a capela de Santo Amaro
Reabilitar o edificado degradado
Libertar os logradouros de ocupação
Remover os elementos dissonantes do edificado
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados

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 imoveis 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

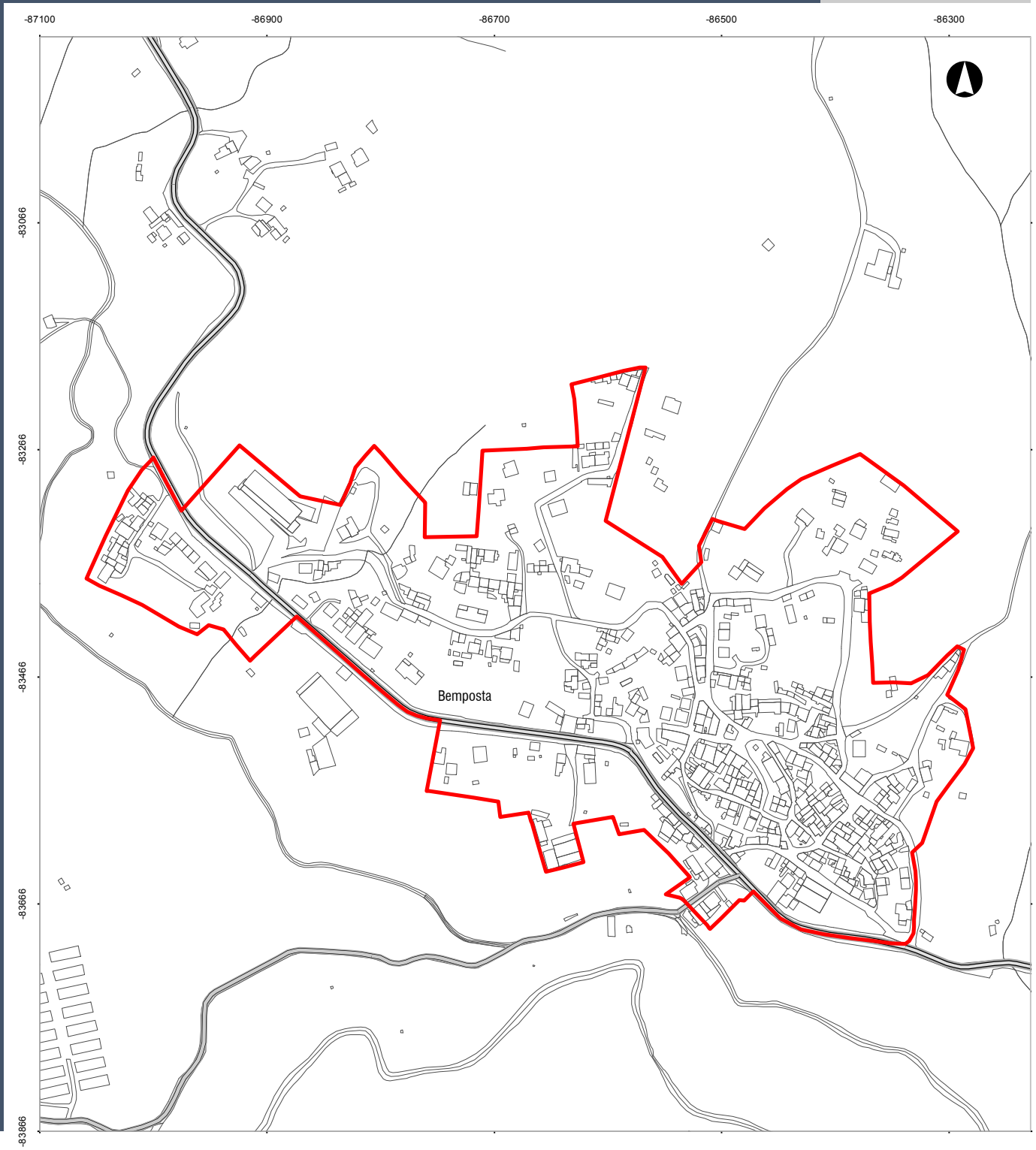
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Bemposta (18,99 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BEMPOSTA

FICHA TÉCNICA

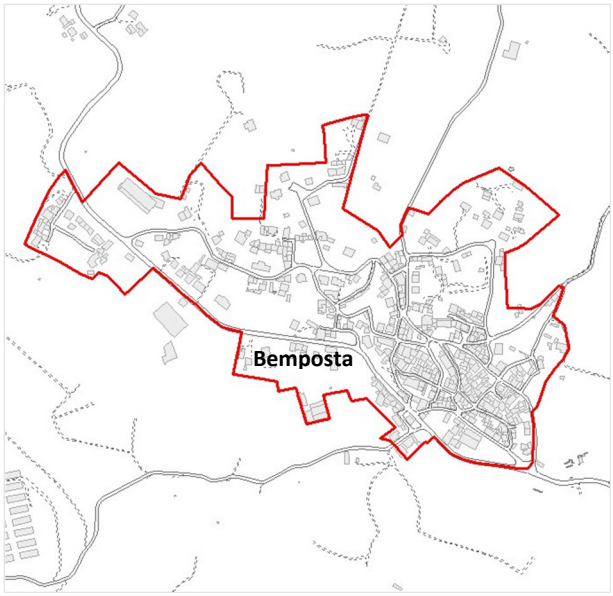
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

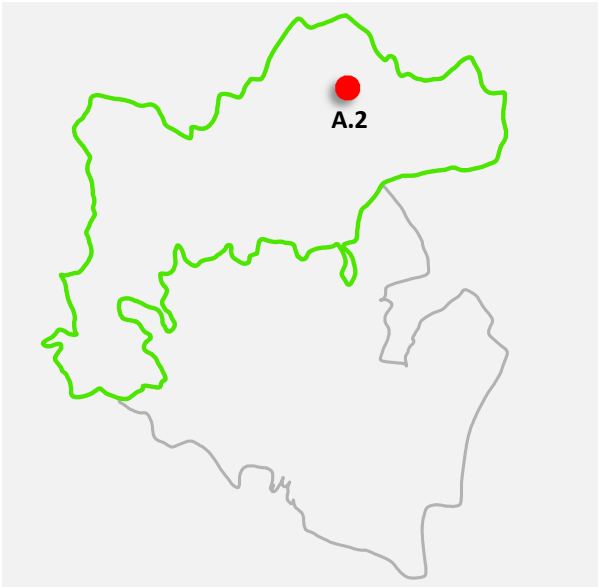
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA BEMPOSTA — UOPG A NORTE A.2

DIMENSÃO: 18,99 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 18,99 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Bucelas, a sistema serrano de Bucelas. O principal acesso processa-se pela EN115 que se inicia em Loures, passa nos Tojais e Bucelas, atravessa Bemposta e segue para norte em direção ao município de Arruda do Vinhos. Existe outro acesso por sudoeste, através da EM627 proveniente do Freixial.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, com atravessamento pela estrada municipal EN115 com tráfego viário intenso, com passagem permanente de pesados pela localização de empresa logística no aglomerado.
A malha urbana desenvolve-se sobretudo pela encosta a norte EN115, de forma orgânica e fragmentada ajustando-se à topografia, e definindo quarteirões de dimensões irregulares. As hierarquias urbanas estão mal definidas. As centralidades correspondem a espaços públicos ou a equipamento (Grupo Musical e Recreativo da Bemposta).
Apresenta-se pouco consolidado na sua generalidade, com exceção da parte sudeste entre o Largo da Capela e o Largo Luís de Camões com ocupação que se estende também à quase totalidade da área de logradouros. Apesar dos logradouros estarem ocupados, constituem focos de degradação ambiental.
As volumetrias variam na maioria entre um e dois pisos.
O edifício do Grupo Musical e Recreativo da Bemposta constitui uma dissonância pela imagem e volumetria que apresenta.
Por outro lado, a presença da empresa Santos e Vale tem impacto negativo, não só pela intensidade e sobrecarga na EN115, como pelas implicações ao nível do ruído no ambiente urbano pela passagem dos veículos.
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.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Bemposta possui 550 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas essencialmente por 1 ou 2 elementos (58,7%). As famílias com pessoas de 65 e mais anos são o dobro daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 40,7% e 19,3%, 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 bastante superior ao número de pessoas jovens (23% e 10%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (58,7%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

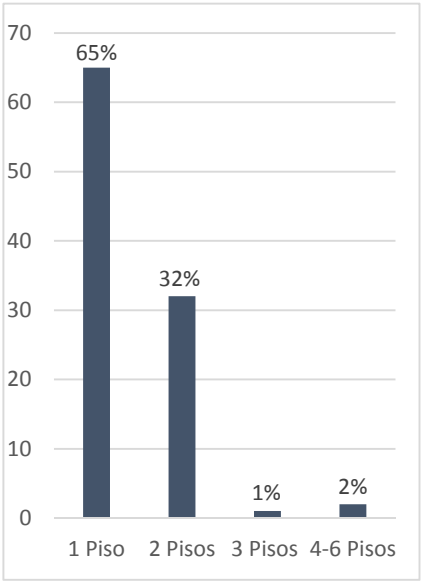
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU da Bemposta	254	6,5	297	6,2

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 6,5% de edifícios e 6,2% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU da Bemposta.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
254	39	15,3	23	59	12	30,7	4	10,2

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
297	42	14,1	26	62	12	28,5	4	9,5

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 da Bemposta existem 39 edifícios e 42 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
220	39	17,7	260	42	16,1

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 anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
118	46,4	44	17,3	51	20

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
125	42	59	19,8	68	22,9

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU Da Bemposta, 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	%
251	98,7	2	0,7	1	0,4

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 99%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Bemposta	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	56%	57%
Arrendados	35%	33%
Outros	9%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU DA Bemposta é ligeiramente 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 da Bemposta.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Bemposta	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	77%	75%
Residência secundária	5%	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 da Bemposta, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (77%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 5%, 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 alguma expressividade (cerca de 18%), situação que poderá ser explicada pela existência de alojamentos, com características arquitetónicas mais rústicas, e que se encontram em avançado estado de degradação, com necessidades de grandes reparações.

SÍNTESE

A ARU da Bemposta, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 6,5% 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 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
• Funcionamento em rede com outros aglomerados rurais da freguesia, com Bucelas como centro polarizado, podendo desempenhar oferta turística; • Aglomerado com escala equilibrada, entre um e dois pisos, incluindo casais rurais a reabilitar; • Arruamentos pontualmente delimitados com muros de pedra; • Amplas aberturas visuais sobre as costeiras de Loures; • Espaços públicos com potencialidades de articulação com vazios da malha urbana, reconfigurando e consolidando o aglomerado; • Forte dinamismo nas manifestações culturais.	• Estrutura viária com grandes constrangimentos. Acesso muito dependente da Estrada Nacional; • Estacionamento desregrado nos arruamentos e espaços públicos; • Conflito de usos provocado pela atividade logística; • Presença de dissonâncias como o núcleo Recreativo da Bemposta; • Aglomerado dependente de Bucelas ou de outros centros de hierarquia superior; • Ausência de iniciativas ao nível da reabilitação ou intervenção em espaço público; • 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
Disciplinar os usos com impacto no aglomerado
Promover a implantação de funções complementares à função residencial

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

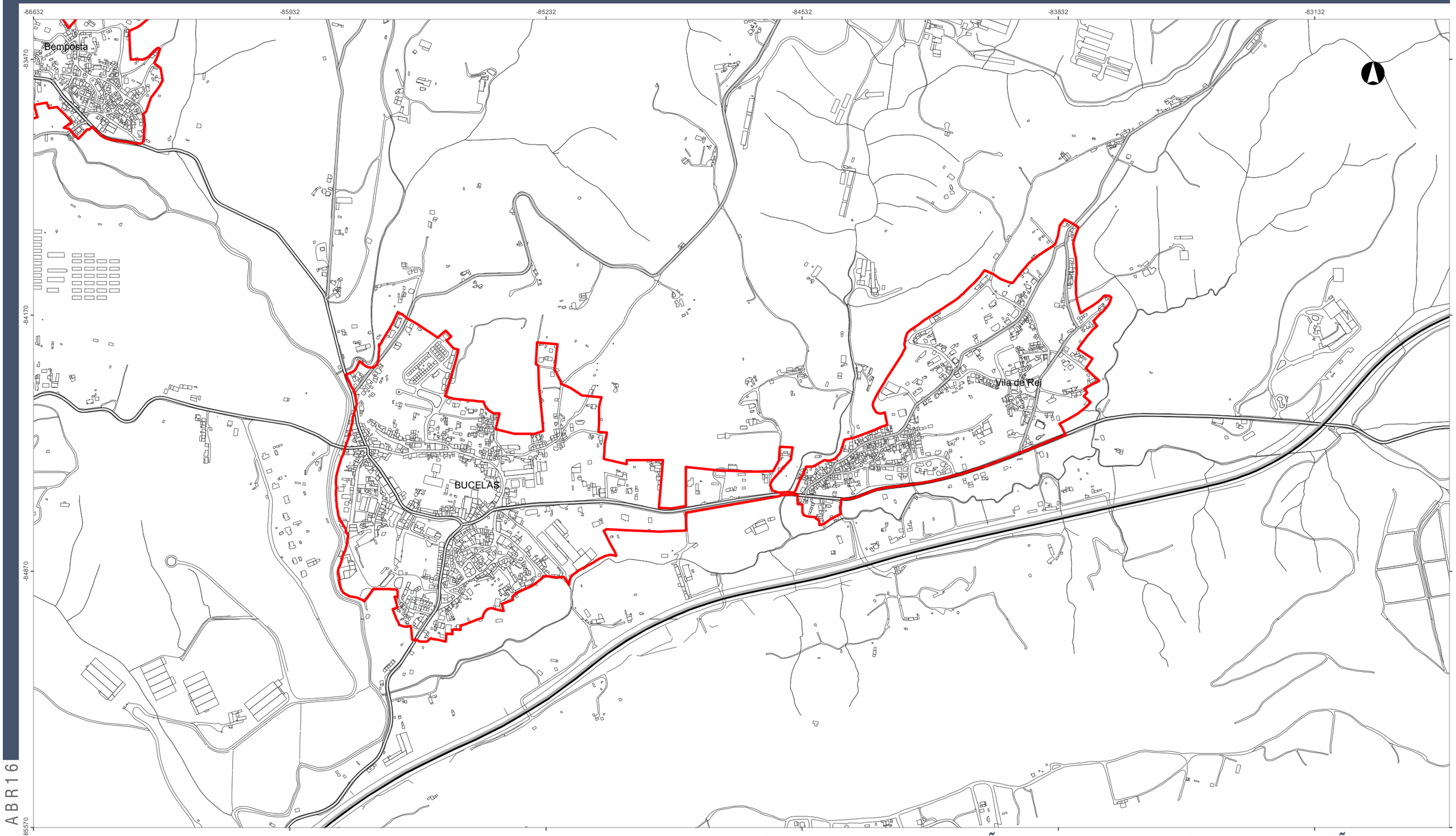
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Bucelas e Vila de Rei (79,61 ha)

0 125 250 500 m

> 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: Municipio 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 BUCELAS E VILA DE REI

FICHA TÉCNICA

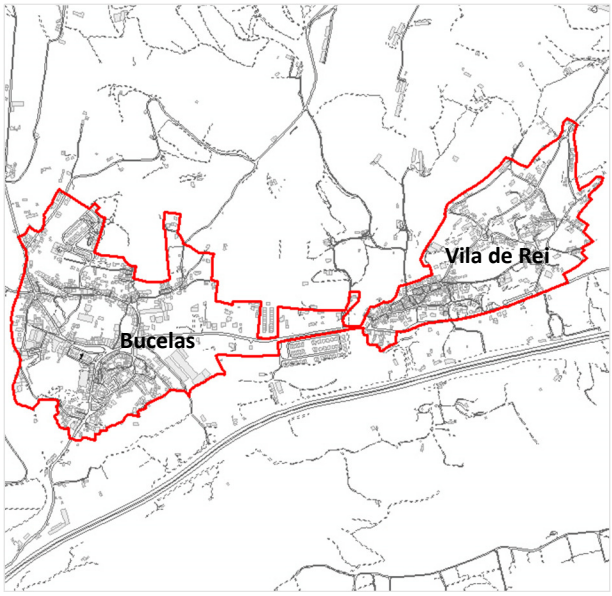
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

IDENTIFICAÇÃO

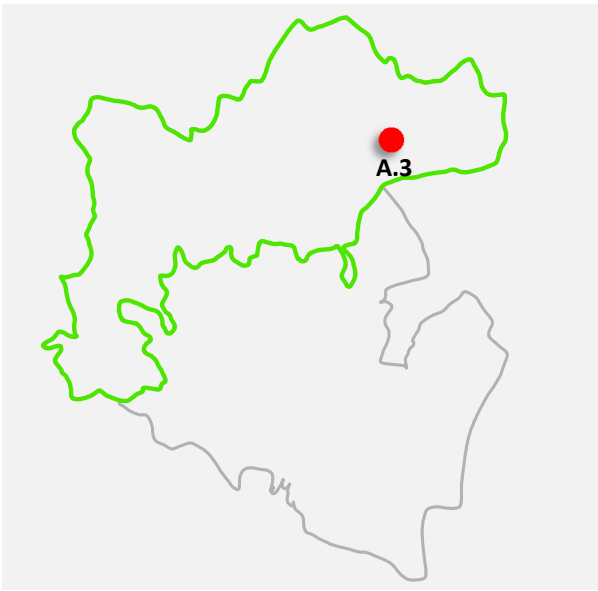
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE BUCELAS E VILA DE REI — UOPG A NORTE A.3

DIMENSÃO: 79,61 ha

DELIMITAÇÃO



Limite da ARU



Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 79,61 ha, localiza-se na UOPG A Norte, sendo Bucelas sede de freguesia, e desenvolve-se a norte da várzea de bucelas, no início do sistema serrano de Bucelas. Os acessos processam-se a norte e a sul a partir da EN115 (ligação à CREL) e nascente e a poente a partir da EN116.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A estrutura urbana resulta dos aglomerados de Bucelas e Vila de Rei, que fruto do crescimento dos mesmo ao longo da EN 116 na última década, dispõe-se atualmente em contínuo urbano.

A parte poente deste conjunto, que corresponde ao aglomerado de Bucelas, tem por base uma malha radial que se desenvolve a partir de um núcleo central com circulação em anel. Este núcleo central manteve a estrutura inicial, apresentando ainda alguns grandes vazios. Os quarteirões são de dimensão variável e forma irregular. A volumetria do edificado varia sobretudo entre um e dois pisos, atingindo pontualmente seis pisos.

A zona de crescimento mais recente desenvolve-se para norte a uma cota muito elevada e com acessos difíceis, possuindo vazios por preencher. As franjas do aglomerado (áreas junto às entradas no aglomerado) são zonas de transição entre o rural e o urbano com tipologias de pequenas quintas/casais (entrada norte/nascente) ou de habitações unifamiliares. A área a nascente do núcleo antigo de bucelas apresenta uma ocupação mais dispersa disposta ao longo da estrada nacional, até Vila de Rei.

A centralidade incide no Largo Espírito Santo – Jardim e envolvente à Igreja Matriz (imóvel classificado), espaço de representação do aglomerado onde se realiza a feira na proximidade as instalações do mercado, bem como na envolvente próxima ao Largo onde se localizam alguns equipamentos.

A atividade da Areipor, junto ao Rio Trancão constitui uma ocupação dissonante no aglomerado, e constituindo uma intrusão entre a área de equipamentos e o Rio Trancão.

Vila de Rei desenvolve-se a partir do largo da capela ao longo da encosta para noroeste, tirando partido das vistas de grande amplitude visual para as costeiras de Bucelas. A malha urbana é orgânica, irregular e hierarquias mal definidas. Os quarteirões possuem forma e dimensões variáveis, com vários níveis de consolidação do tecido. A parte sudoeste, que corresponde à génese do aglomerado, apresenta-se consolidada e com os logradouros ocupados.

Existem várias áreas no seu interior, e de dimensões consideráveis, ocupadas e com explorações agrícolas ativas.

Os arruamentos são exíguos e sinuosos, com o cruzamento de viaturas na via principal (CM 1250) a efetuar-se com dificuldade.

Não apresenta espaços de referência e encontra-se dependente de Bucelas. O Largo do Jogo possui abertura para a Ribeira da Pipa.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Bucelas e Vila de Rei possui 2452 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (58,8%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 39,8% e 24,1%, 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 (23,4% e 13,5%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (64%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

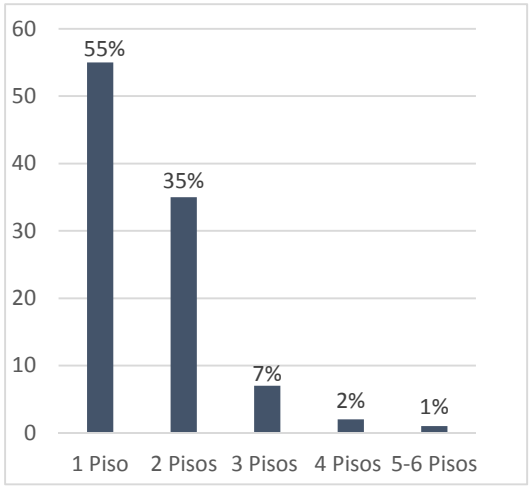
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Bucelas e Vila de Rei	912	23,1	1295	26,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, 23,1% de edifícios e 26,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Bucelas e Vila de Rei.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta alguma homogeneidade, uma vez que a maioria dos edifícios é constituída por 1 piso, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar. Saliente-seque os edifícios com 2 pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (35%), bem como o edificado com 3 ou mais pisos (10%), o que estará relacionado pela presença de alguns edifícios de habitação multifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
912	108	11,8	52	48,1	24	22,2	31	28,7

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1295	130	10	69	53	26	20	35	27

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 Bucelas e Vila de Rei, existem 108 edifícios e 130 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de médias reparações. Com algum peso surgem os edifícios e os alojamentos que carecem de muito grandes reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
790	108	13,6	1082	130	12

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	%
522	57,2	111	12,1	139	15,2

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
669	51,6	179	13,8	212	16,3

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Bucelas e Vila de Rei, constata-se que mais metade do edificado foi construído antes de 1961, tratando-se pois de um edificado envelhecido.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
844	92,5	56	6,1	12	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 93%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Bucelas e Vila Rei	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	55%	57%
Arrendados	37%	33%
Outros	8%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Bucelas e Vila de Rei é ligeiramente 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 Bucelas e Vila de Rei.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Bucelas e Vila de Rei	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	77%	75%
Residência secundária	7%	8%
Vagos	16%	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 Bucelas e Vila de Rei, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (77%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, 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 alguma expressividade (cerca de 16%), situação que poderá ser explicada pela existência de alojamentos, com características arquitetónicas mais rústicas, e que se encontram em avançado estado de degradação, com necessidades de grandes reparações.

SÍNTESE

A ARU de Bucelas e Vila de Rei, com marcas de aglomerados de cariz rural, ligado à produção vinícola, possui uma população tendencialmente envelhecida.
Representando cerca de 27% dos alojamentos das ARU inseridas na UOPG Norte, o seu parque habitacional apresenta alguma homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas 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
• A estrutura urbana inicial mantem-se inalterada, com volumetrias homogéneas; • A ARU integra património classificado, frentes edificadas de grande interesse patrimonial, quintas com valor histórico e estético, espaços públicos de referência; • Bucelas apresenta-se como uma centralidade ao nível da freguesia, com oferta de serviços e equipamentos; • O Museu do Vinho é um equipamento que traduz as tradições vinícolas da freguesia, apresentando ainda algumas adegas em atividade; • Vasta oferta de eventos culturais / tradicionais; • Passagem do Rio Trancão a poente, na proximidade pedonal dos espaços centrais de Bucelas, desejando-se a relocalização das atividades e ganhando-se uma frente ribeirinha; • Largo do Jogo, em Vila de Rei, com aberturas visuais para a Ribeira da Pipa, podendo configurar um espaço público de referência; • Áreas intersticiais com potencialidades de edificação ou valorização ambiental.	• A estrutura viária radial concêntrica do centro de Bucelas provoca grandes constrangimentos à circulação viária. • Deficiente circulação pedonal decorrente da ausência ou exiguidade dos passeios; • Falta de estacionamento, originando parqueamento desregrado, agravando-se em altura de festas e feiras; • A expansão na parte norte de Bucelas em cota elevada e volumetria excessiva, com impacto negativo paisagem; • Margens do Rio Trancão abandonadas, parcialmente ocupadas com atividades incompatíveis; • Existência de edifícios devolutos em mau estado de conservação em situação expectante; • A reconversão de antigas adegas com atividades incompatíveis provoca conflitos de usos; • Campo de futebol e anexos em desarticulação com franjas envolventes; • A área de Vila de rei está bastante descaraterizada, e deficitária de espaços públicos de referência; • Impacto a nível de ruído pela passagem da A9 – CREL; • 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
Remover os elementos dissonantes do edificado e libertar os logradouros de ocupação
Requalificar o jardim da Praça Tomás José de Machado e reabilitar a envolvente edificada
Qualificar a imagem das entradas na vila de Bucelas e retirar os usos dissonantes
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados em Vila de Rei

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 imoveis 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

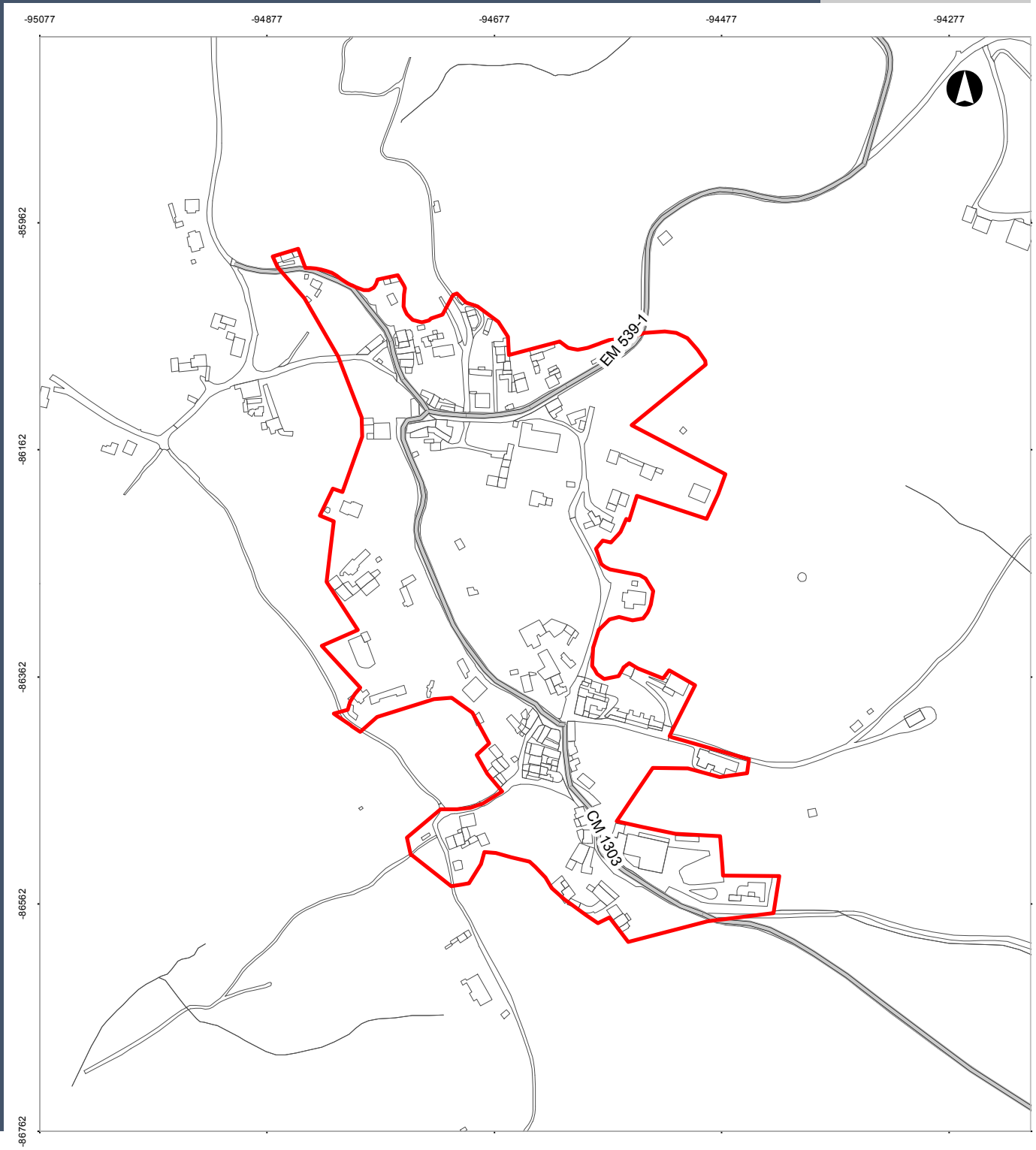
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Carcavelos (13,26 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARCAVELOS

FICHA TÉCNICA

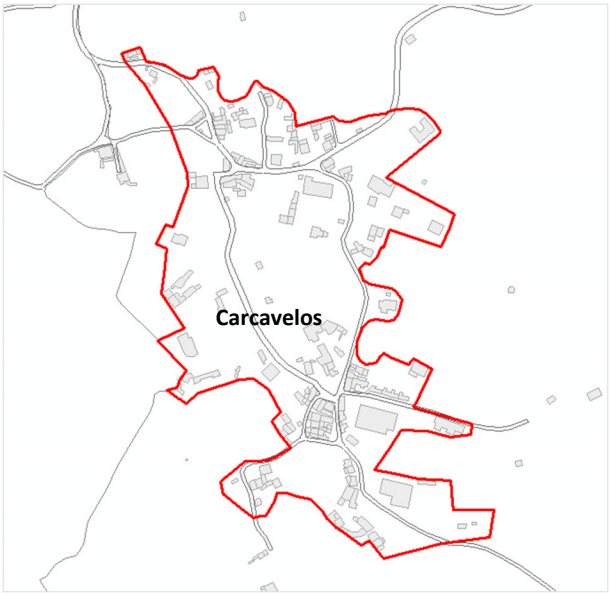
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

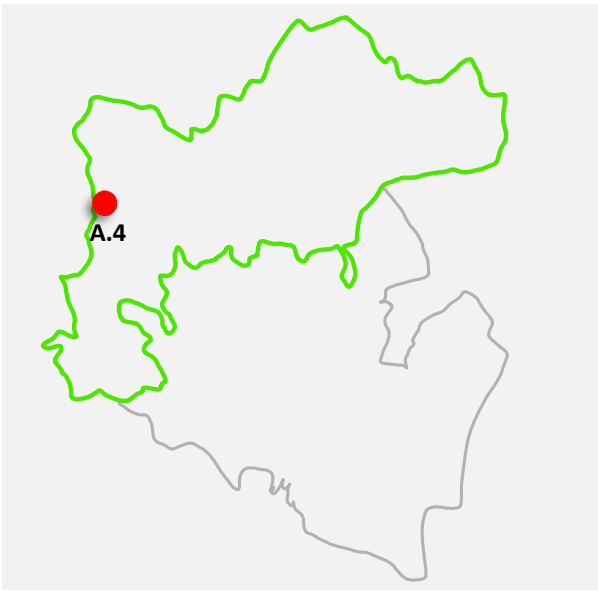
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO REABILITAÇÃO DE URBANA SIMPLES DE CARCAVELOS — UOPG A NORTE A.4

DIMENSÃO: 13,26 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 13,26 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Lousa, na envolvente do cabeço da antiga chaminé vulcânica de Carcavelos. O principal acesso processa-se a nascente pela via EM539-1 que se inicia na EN8 em Lousa. O acesso a sul processa-se pelo CM1303 que se inicia em Ponte de Lousa, e por norte é proveniente do município de Mafra.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Aglomerado habitacional de origem rural com volumetria de um e dois pisos. A estrutura urbana do aglomerado é desordenada, com crescimento torno de dois polos, a norte e a sul, ligados por um arruamento.
Não possui uma hierarquia definida e apresenta fraca consolidação.
As parcelas não edificadas, na sua generalidade, mantêm uma exploração agrícola ativa, embora existam vazios ocupados com detritos urbanos e sucatas com impacto ambiental profundo.
O carácter rural encontra-se adulterado pela localização de atividades industriais de média e grande dimensão que se instalaram dentro do aglomerado, junto aos limites, bem como pelas novas construções que seguem modelos sem qualidade arquitetónica.
Os arruamentos não têm passeios e o espaço público limita-se aos arruamentos.
O alargamento entre a Rua Principal e Rua do Selão tem uma posição privilegiada e possui amplas vistas para sul, com interesse paisagístico.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Carcavelos possui 144 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (59,6%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 33,8% e 25,8%, 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 (20,8% e 15,2%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (76%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

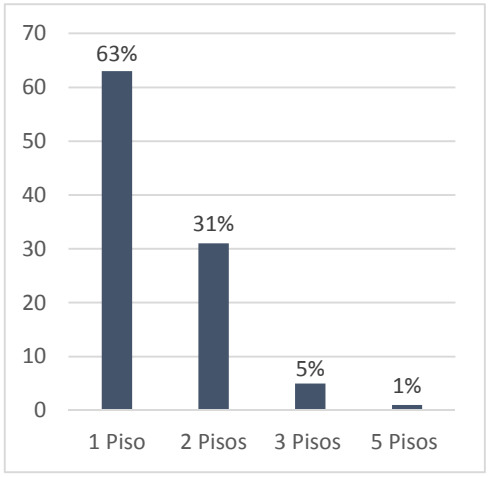
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Carcavelos	75	2	78	1,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2% de edifícios e 1,7% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Carcavelos.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
75	15	20	5	33,3	10	66,6	-	-

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
78	15	19,2	5	33,3	10	66,6	-	-

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 Carcavelos, existem 15 edifícios e 15 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de grandes reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
63	15	23,8	66	15	22,7

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	%
27	36	10	13,3	22	29,3

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
27	34,6	10	12,8	25	32

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Carcavelos, 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	%
73	97,3	-	-	2	2,7

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%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Carcavelos	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	71%	57%
Arrendados	21%	33%
Outros	8%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Carcavelos é bastante superior 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 no conjunto das ARU da UOPG Norte.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Carcavelos	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	79%	75%
Residência secundária	4%	8%
Vagos	17%	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 Carcavelos, sendo nesta a proporção superior (79%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 4%, 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 17%, proporção igual aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Carcavelos, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 2% 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
• Inter-relação entre áreas edificadas e áreas com explorações agrícolas ativas no aglomerado; • Amplas vistas para a envolvente natural; • Volumetrias de um e dois pisos contribuem para a manutenção de ambiente urbano rural.	• Falta de qualidade arquitetónica e urbanística; • Conflitos de usos pela localização de atividades industriais; • Novas edificações seguem modelos arquitetónicos desqualificados; • 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
Definir hierarquias para o espaço urbano
Remover os elementos dissonantes do edificado
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados

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 imoveis 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

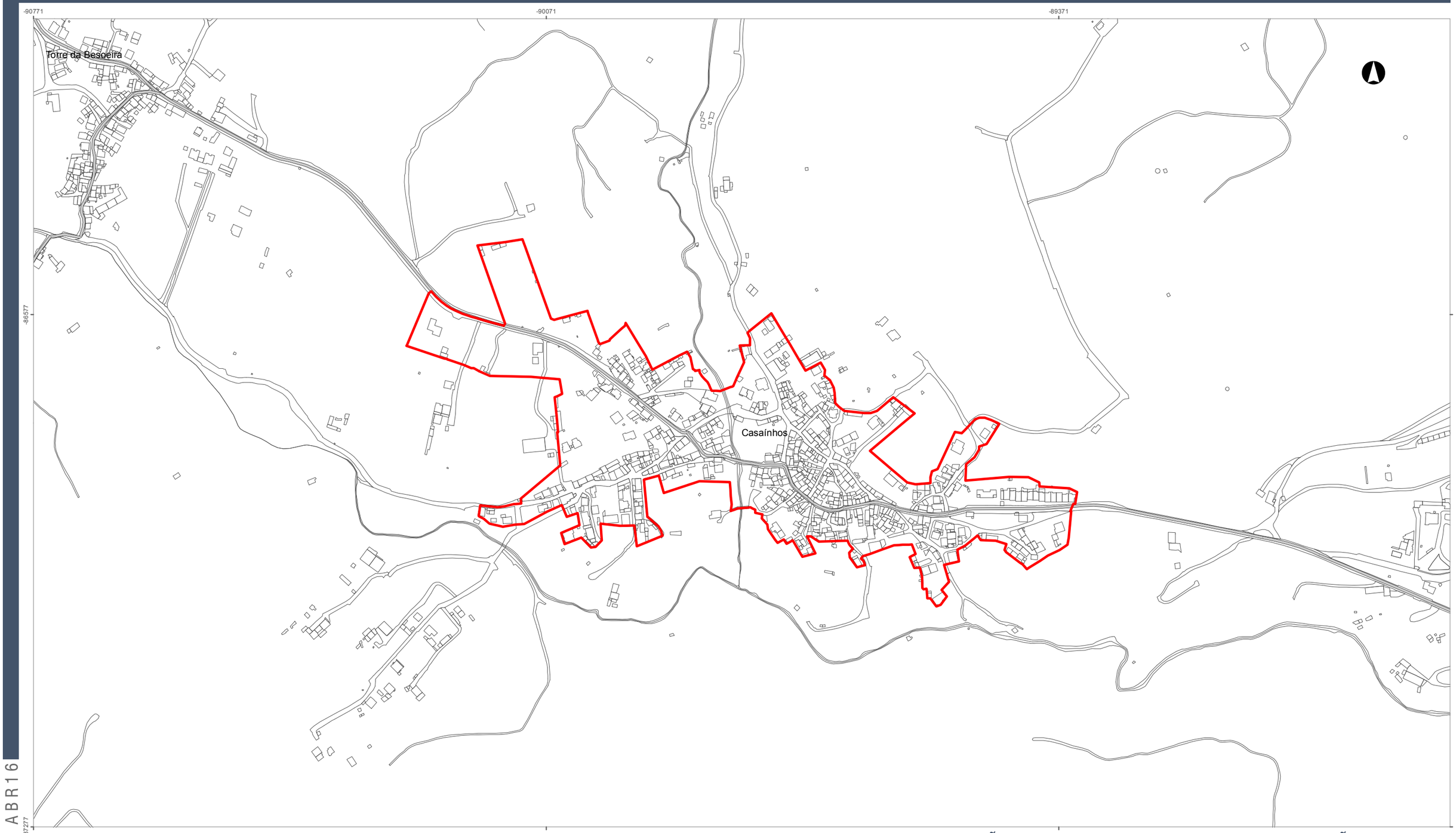
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Casaínhos (15,65 ha)

0 25 50 100 m

> 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: Municipio 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 CASAÍNHOS

FICHA TÉCNICA

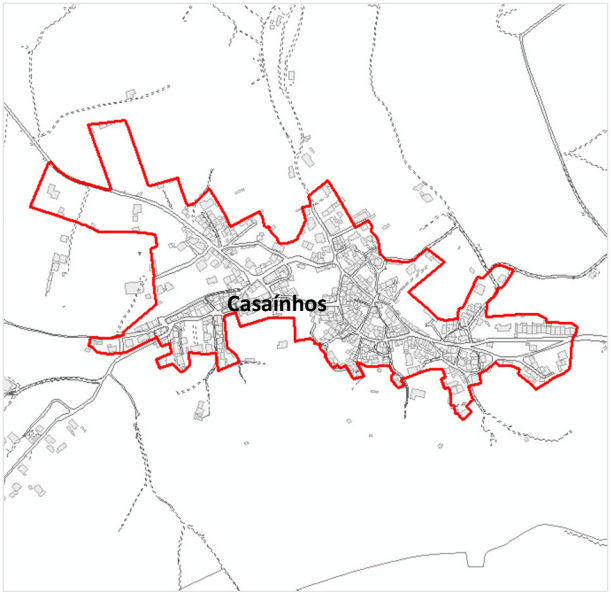
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

IDENTIFICAÇÃO

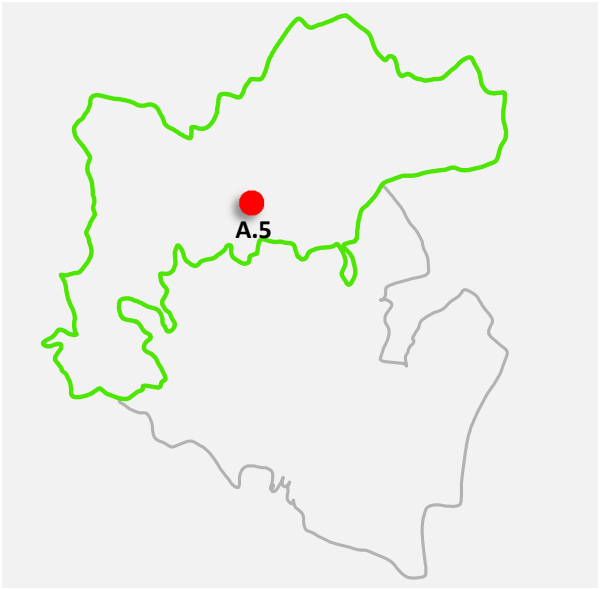
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE CASAÍNHOS — UOPG A NORTE A.5

DIMENSÃO: 15,65 ha

DELIMITAÇÃO



Limite da ARU



Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 15,65 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Fanhões, junto à Ribeira dos Barros que se desenvolve entre as chaminés vulcânicas do Cabeço da Torre e o Alto das Tomadas. O acesso processa-se tanto a nascente como a poente pela EM541, proveniente de Fanhões e Torre da Besoeira respetivamente.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Morfologia urbana orgânica, com ocupação ao longo das vias formando alguns quarteirões forma irregular. As volumetrias são homogéneas, variando entre um e dois pisos de tipologia habitacional. Os logradouros estão ocupados com construções precárias que transmitem uma imagem urbana negativa ao aglomerado.

Não existem espaços públicos de referência, sendo que os existentes correspondem à zona de circulação das vias. A fraca centralidade corresponde à localização de equipamentos como igreja, sociedade recreativa, escola; existindo algum comércio local.

Os limites são zonas de franja parcialmente edificadas, articuladas com explorações agrícolas ativas.

A circulação pedonal efetua-se na faixa de rodagem das vias, tornando-se perigosa. O número de lugares de estacionamento automóvel são reduzidos, efetuando-se de forma informal disperso no aglomerado.

Este aglomerado é atravessado por uma linha de água (sentido norte/sul) de regime torrencial, não estando tratada.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Casaínhos possui 588 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (59,7%). As famílias com pessoas com idades superiores a 65 anos são em número superior daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 43,3% e 18,3%, 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 (27% e 11,2%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (66%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

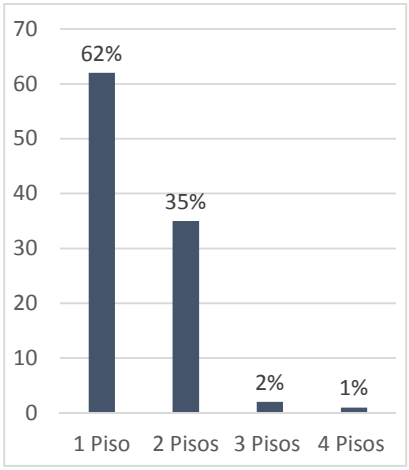
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Casaínhos	301	7,6	330	6,8

BGE, Censos de 2011, INE

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

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
301	1	0,3	1	100	-	-	-	-

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
330	1	0,3	1	100	-	-	-	-

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 Casaínhos, existe apenas 1 edifício e 1 alojamento que apresentam necessidades de médias intervenções.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
268	1	0,3	294	1	0,3

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, o edifício e o alojamento que apresentam necessidades de reparações são anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
136	45,1	58	19,2	72	24

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
143	43,3	65	19,7	84	25,4

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Casaínhos, 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	%
298	99	3	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 (cerca de 99%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Casaínhos	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	68%	57%
Arrendados	21%	33%
Outros	11%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Casaínhos é bastante superior 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 no conjunto das ARU da UOPG Norte.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Casaínhos	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	75%	75%
Residência secundária	7%	17%
Vagos	18%	8%

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 Casaínhos, ambas com a proporção de 75%.
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, 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 que ultrapassa o dobro em comparação aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Casaínhos, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 8% 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. Apenas um edifício e um alojamento 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
• Conjunto edificado de escala e volumetria equilibradas; • Franjas construídas articuladas com explorações agrícolas; • Presença de equipamentos que geram alguma centralidade; • Linha de água não tratada com potencialidades de valorização.	• Conjunto edificado em mau estado de conservação; • Apresenta muitas construções precárias e algumas construções de carácter dissonante; • Ausência de espaços públicos formais; • Existência de uma linha de água não tratada; • 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
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados nas franjas

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 imoveis 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

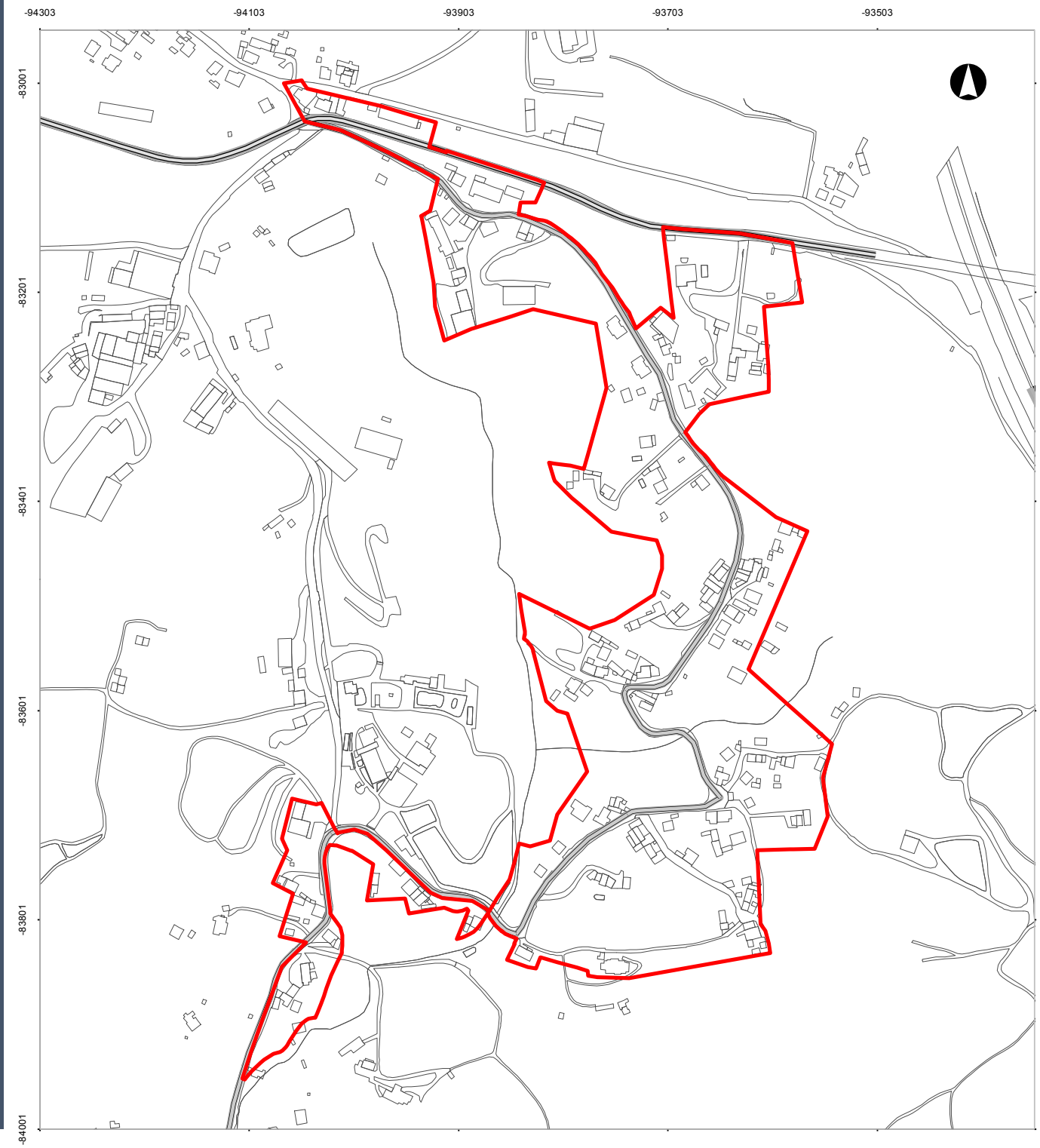
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Casais do Forno (16,95 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASAIS DO FORNO

FICHA TÉCNICA

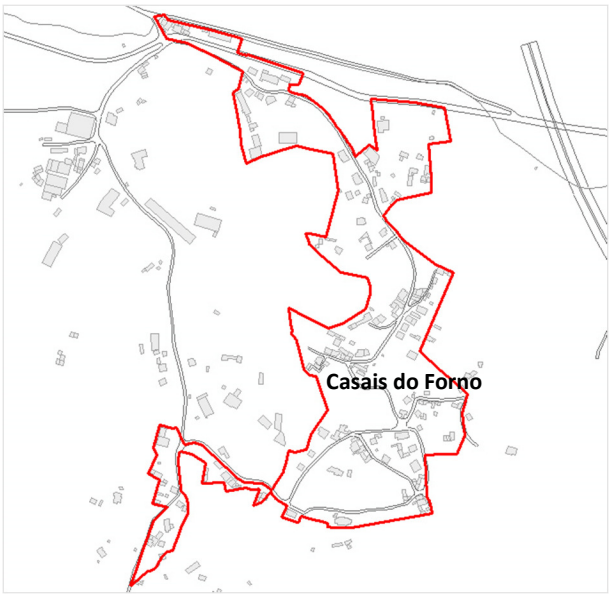
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

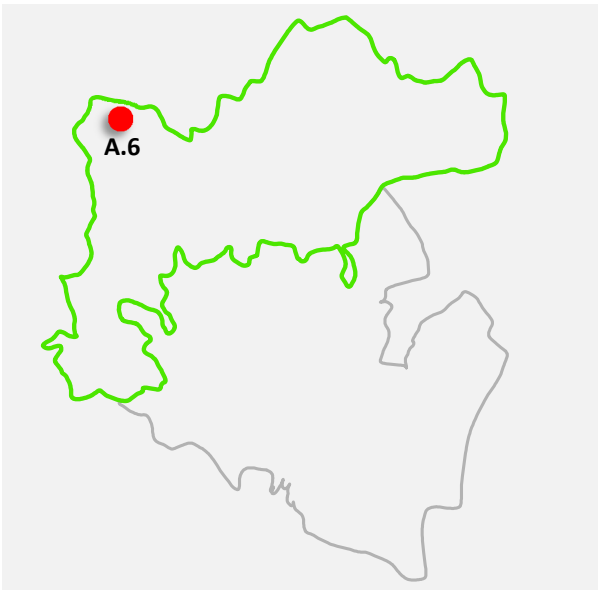
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE CASAIS DO FORNO — UOPG A NORTE A.6

DIMENSÃO: 16,95 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 16,95 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Lousa, junto ao limite norte do município. O acesso a norte processa-se pela EN116 entre a Venda do Pinheiro, pertencente ao município de Mafra, e o Freixial.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A estrutura urbana carateriza-se por uma ocupação linear dispersa ao longo do CM1295-1, com implantação sinuosa. Muito fraca consolidação do aglomerado. A imagem urbana é muito desqualificada, com construções quem seguem modelos sem qualidade arquitetónica. Parte significativa das áreas sem edificação mantem a vegetação natural.

O edificado com volumetrias entre um e dois pisos, apresenta-se fortemente heterogéneo. Os logradouros são ocupados com construções precárias, nalguns casos justapostas à edificação principal.
Não existem centralidades nem espaços públicos de referência. O espaço público existente resume-se à faixa de circulação do CM1295-1, sem passeios e com a circulação pedonal a efetuar-se nas faixas de rodagem.

O Grupo Desportivo de casais do Forno não gere centralidade urbana relevante.
A confluência da Rua Principal, Rua do Agricultor e Rua dos Lavadouros configura um alargamento, embora seja descaraterizado.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Casais do Forno possui 201 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (63,2%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos são em maior número face àquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 27,5% e 21,8%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que se regista um certo equilíbrio entre a proporção de população mais idosa e a dos jovens (17,4% e 16%, respetivamente. Da população sem atividade económica, os reformados e os estudantes apresentam quase a mesma proporção (50,6% e 49,4%, respetivamente) o que confirma os dados apresentados anteriormente.

ANÁLISE DO EDIFICADO

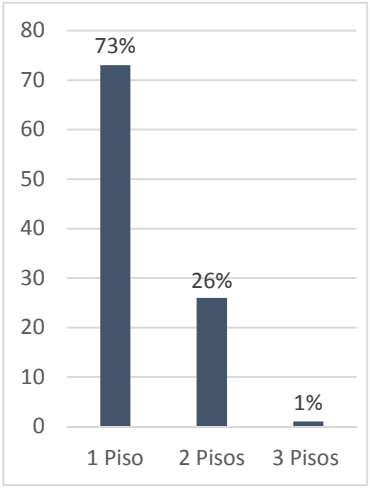
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Casais do Forno	99	2,5	109	2,2

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2,5% de edifícios e 2,2% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Casais do Forno.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
99	14	14,1	10	71,5	4	28,5	-	-

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
109	14	12,8	10	71,5	4	28,5	-	-

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 Casais do Forno, existem 14 edifícios e 14 alojamentos que apresentam necessidades intervenções, sobretudo de médias reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
93	14	15	103	14	13,6

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	%
31	31,3	21	21,2	39	39,4

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
32	29,3	22	20,1	47	43,1

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Casais Forno, constata-se que o maior número 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	%
99	100	-	-	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que a sua totalidade se destina para fins habitacionais.

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Casais do Forno	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	54%	57%
Arrendados	26%	33%
Outros	19%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Casais do Forno é inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Norte. O mesmo se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes inferior em comparação ao conjunto das ARU da UOPG Norte.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Casais do Forno	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	73%	75%
Residência secundária	11%	17%
Vagos	16%	8%

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 Casais do Forno, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (73%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 11%, 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 16%, proporção que é o dobro em comparação aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Casais do Forno, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população relativamente jovem. Representando cerca de 2,5% 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 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
• Vegetação natural com porte nos espaços não edificados; • Equilíbrio demográfico entre a população idosa e a jovem.	• Inexistência de espaços de referência; • Fraca qualidade urbanística e arquitetónica; • Logradouros onde proliferam construções precárias; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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
Libertar os logradouros de ocupação
Consolidar o aglomerado
Definir hierarquias e centralidades

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 imoveis 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

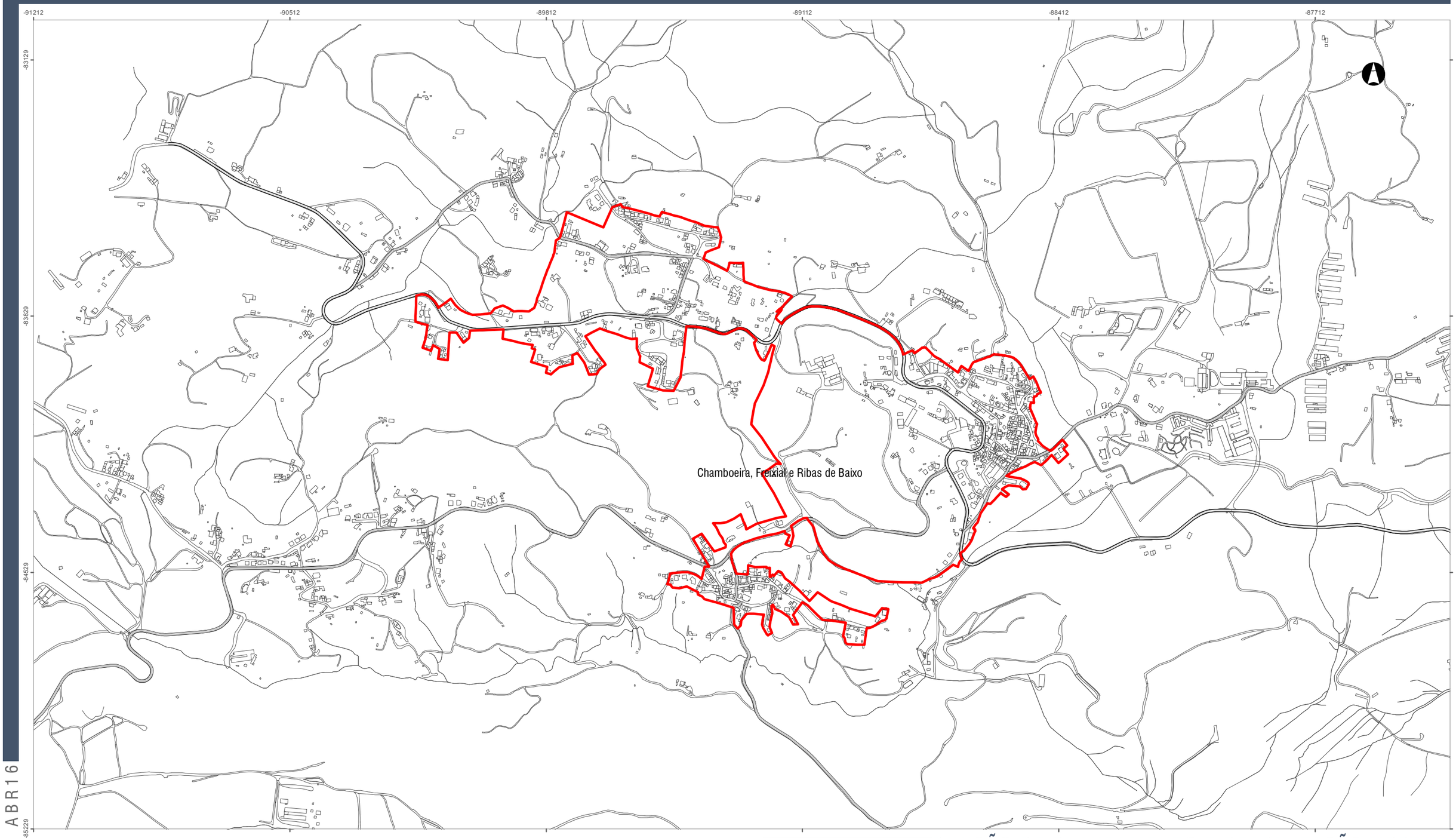
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo (70,68 ha)

0 125 250 500 m

> 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: Municipio 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 CHAMBOEIRA, FREIXIAL E RIBAS DE BAIXO

FICHA TÉCNICA

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

IDENTIFICAÇÃO

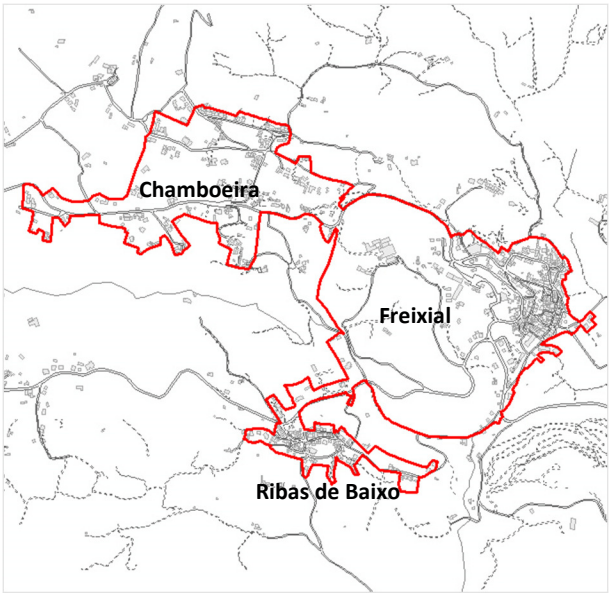
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA CHAMBOEIRA, FREIXIAL E RIBAS DE BAIXO

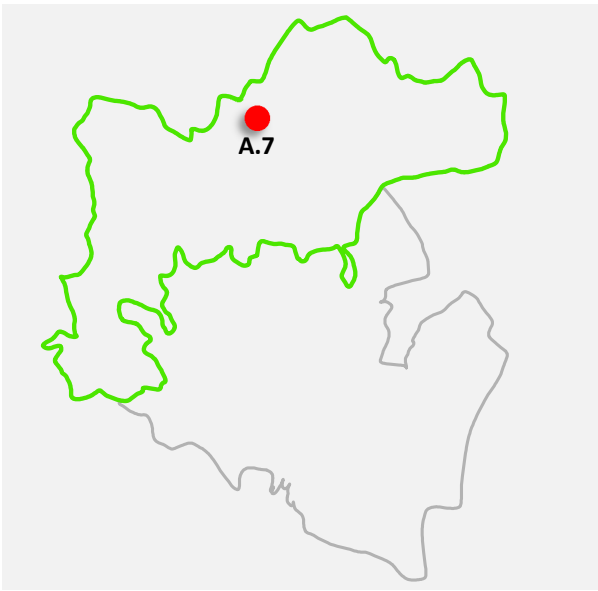
UOPG A NORTE

DIMENSÃO: 70,68 ha

A.7

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 70,68 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesias de Bucelas e Fanhões, na encosta da envolvente à várzea do Rio Pequeno Trancão. O acesso a nascente processa-se pela EN116 proveniente de Bucelas. A poente processa-se pela EN116 proveniente do município de Mafra e pela EM627 que tem origem na EN8 em Tocadelos. A sul processa-se pela EM627-1 proveniente de Fanhões.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A área de reabilitação compreende três aglomerados nomeadamente o Freixial, Chamboeira e Ribas de Baixo, que se encontram interligados pela área verde de dimensões consideráveis do Arquivo Nacional de Imagens em Movimento, pertence à Cinemateca Portuguesa.

A área do Freixial, que se desenvolve a poente do Rio Pequeno Trancão até à EN116, possui uma morfologia orgânica composta por quarteirões de dimensão variável adoçados à topografia do terreno. O edificado maioritariamente habitacional possui uma volumetria homogénea, variando entre um e dois pisos. As intervenções mais recentes seguem modelos sem qualidade arquitetónica, desvirtuando a imagem rural. Apresenta-se bastante consolidado no seu interior, com os logradouros ocupados. As zonas de franja efetuam uma transição progressiva com a envolvente natural.
A centralidade gera-se em torno do Largo 5 de Outubro, Rua 25 de Abril, e Largo do Chafariz, pela localização de algum comércio local.
O Largo do Chafariz é o principal espaço público do Freixial, pela dimensão, qualidade e equipamento.

Para noroeste do Freixial desenvolve-se a Chamboeira, a que corresponde uma ocupação habitacional dispersa, ao longo das vias que organizam a circulação no aglomerado. A passagem da EN116 por dentro do aglomerado constitui uma barreira física que impede o desenvolvimento e articulação entre ambos os lados.
O aglomerado possui fraca consolidação, o que resulta de uma interpelação entre a área edificada e as parcelas sem ocupação, algumas com explorações agrícolas ativas.
As volumetrias variam entre um e dois pisos, com varias tipologias de ocupação dos lotes, existindo várias edificações na mesma parcela.

Existem alguns focos de degradação ambiental, que resultam de depósitos de detritos urbanos e criação de animais.
Não possui centralidade relevante, sendo que os espaços públicos resumem-se às vias de circulação.

Ribas de Baixo, a sudoeste do Freixial, origem rural com volumetria de um e dois pisos. Estrutura-se de uma forma radial em volta de um quarteirão central que compreende a Rua da Fonte, Rua José Duarte, Largo José Marçal, Rua Francisco Dinis.
As novas construções seguem modelos sem qualificação arquitetónica, com especial incidência no Largo do Rossio. As intervenções no edificado são efetuadas de forma desqualificada, com colocação de materiais dissonantes, ampliações precárias e anexos nos logradouros. Alguns espaços intersticiais estão repletos de sucatas, restos de demolições e detritos urbanos. Pontualmente existente aproveitado de logradouro para a criação de animais domésticos com problemas salubridade e risco para a saúde pública.
Não existem espaços públicos de referência nem centralidade relevante, encontrando-se dependente do Freixial ou das sedes de freguesia Lousa e Bucelas.

Em toda a ARU a circulação pedonal efetua-se nas faixas de circulação das vias, uma vez que praticamente não existem passeios.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo possui 692 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (63,4%). As famílias com pessoas com idades superiores a 65 anos são em número superior daquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 39,4% e 15,7%, 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 (24% e 10,8%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (62,3%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

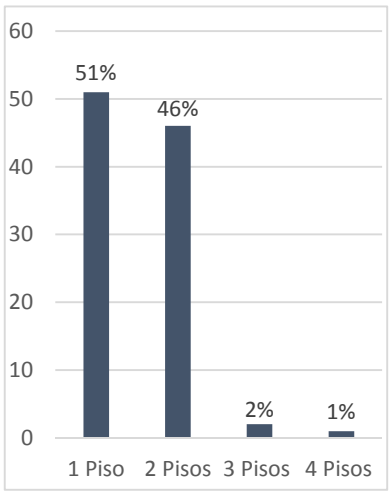
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	348	8,8	418	8,6

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, cerca de 8,8% de edifícios e 8,6% de alojamentos se encontram inseridos na ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo.

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 ou 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
348	46	13,2	29	63	14	30,4	3	6,5

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
418	61	14,6	43	70,5	14	23	4	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 da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo, existem 46 edifícios e 61 alojamentos que carecem de sobretudo de médias intervenções.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
325	46	14,1	394	61	15,4

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	%
177	50,8	43	12,3	94	27

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
207	49,5	69	16,5	103	24,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo, 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	%
338	97,2	10	2,8	-	-

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 97,2%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	55%	57%
Arrendados	37%	33%
Outros	8%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo 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 da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	74%	75%
Residência secundária	14%	17%
Vagos	12%	8%

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 da Chamboeira, Freixial e Ribas de Cima, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (74%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 14%, 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 alguma expressividade (cerca de 12%), situação que poderá ser explicada pela existência de alojamentos, com características arquitetónicas mais rústicas, e que se encontram em avançado estado de degradação, com necessidades de grandes reparações.

SÍNTESE

A ARU da Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo, com marcas de aglomerados de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida.
Representando cerca de 8,8% 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 algo envelhecido, sobretudo com proprietário ocupante e destinado exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem alguma expressão, bem como os de residência secundária e os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• O Freixial é uma área com tradições de espaço de veraneio, com envolvente muito aprazível, muito arborizada e com algumas quintas de valor patrimonial na envolvente; • O núcleo antigo do Freixial possui escala equilibrada, edifícios com interesse patrimonial, espaços públicos de referência; • A Chamboeira, com fraca consolidação, admite a criação de espaços de referencia e a implantação de equipamentos; • Identidade cultural associada aos nomes do pintor Silva Porto que aqui teve uma casa e do escritor Alves Redol, que também aqui morou, com referências destas paisagens no livro "Constantino Guardador de Vacas e de Sonhos; • Apresenta espaços com potencialidade, na perspectiva de intervenções futuras qualificadoras, que poderão ser aliados a passeios na envolvente com "áreas naturais" muito interessantes; • Proximidade ao Rio Pequeno Trancão, linha de água totalmente naturalizada; • A área dos aviários do Freixial, com vários pavilhões actualmente desactivados, integram uma enorme propriedade com vastas potencialidades.	• Topografia algo acidentada, com pendentes muito acentuadas; • A envolvente ao Largo do Chafariz, com cota mais baixa, configura-se como zona ameaçada por cheias, por se localizar na área de várzea do Rio Pequeno Trancão; • Obsolência decorrente da degradação natural das estruturas edificadas e ausência de tratamento qualificado dos espaços públicos; • Intervenções no edificado são efetuadas de forma desqualificada, com colocação de materiais dissonantes; • As novas construções seguem modelos sem qualificação arquitetónica; • Logradouros e espaços intersticiais estão repletos de sucatas, restos de demolições e detritos urbanos; • Na Chamboeira e Ribas de Baixo não existem espaços públicos de referência nem centralidade relevante. As hierarquias estão mal definidas; • Circulação pedonal efetua-se nas faixas de rodagem dos arrumamentos; • 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
Qualificar as entradas no Freixial

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 imoveis 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

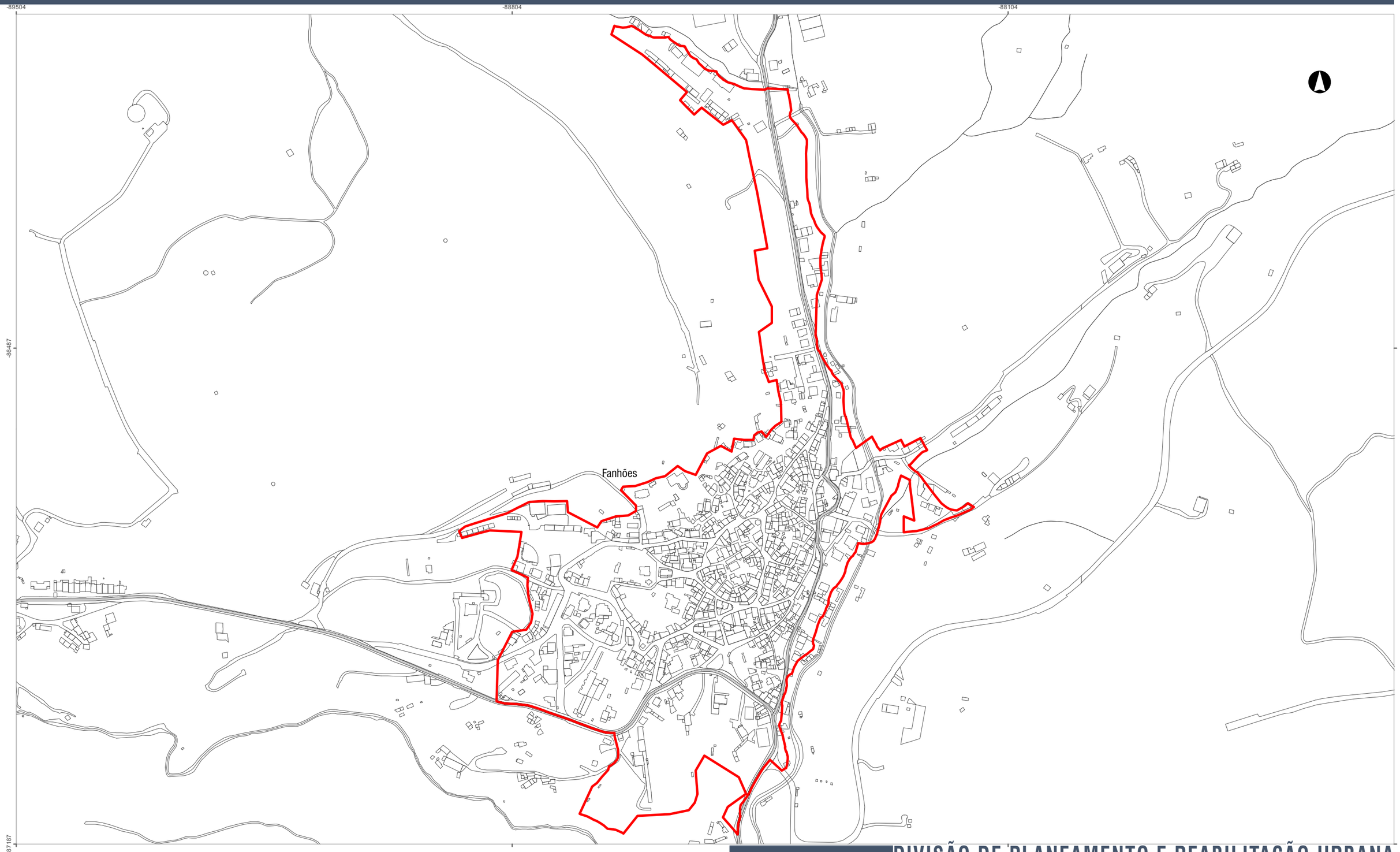
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

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

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

- > 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: Municipio 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

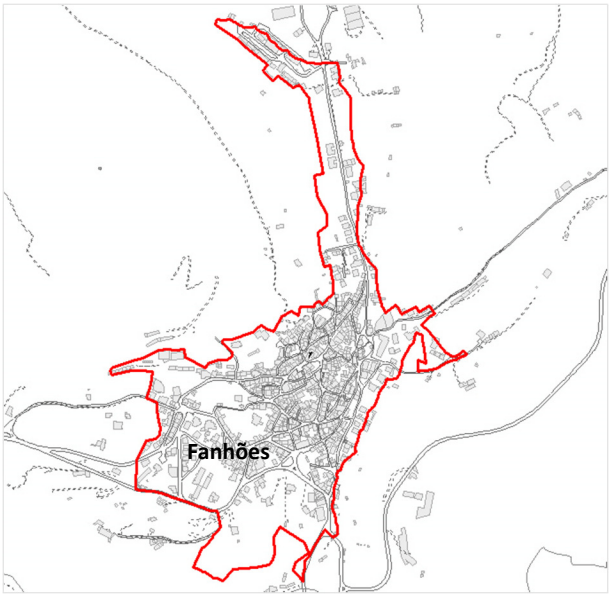
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

IDENTIFICAÇÃO

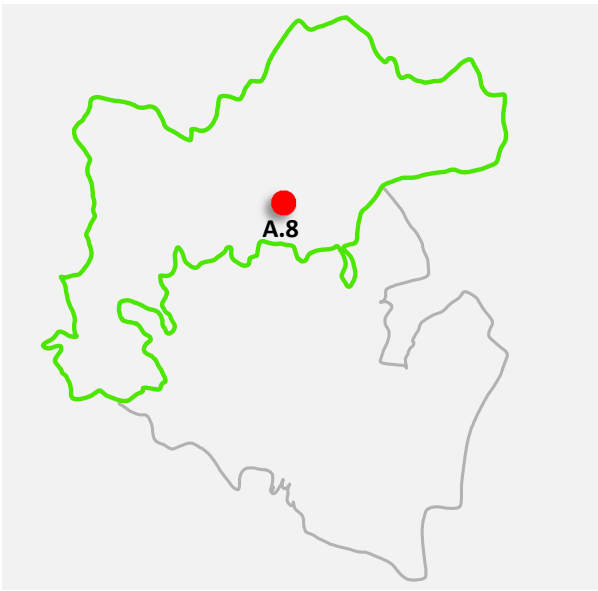
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE FANHÕES — UOPG A NORTE A.8

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 Casaínhos 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 desafogo. 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

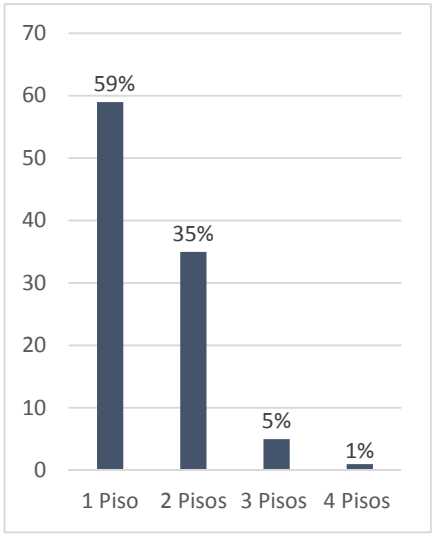
Número de Edifícios e Alojamentos

	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

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

Alojamentos

Total	Necessidades 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 Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades 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

- 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.

Pontos Fracos

- 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 imoveis 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

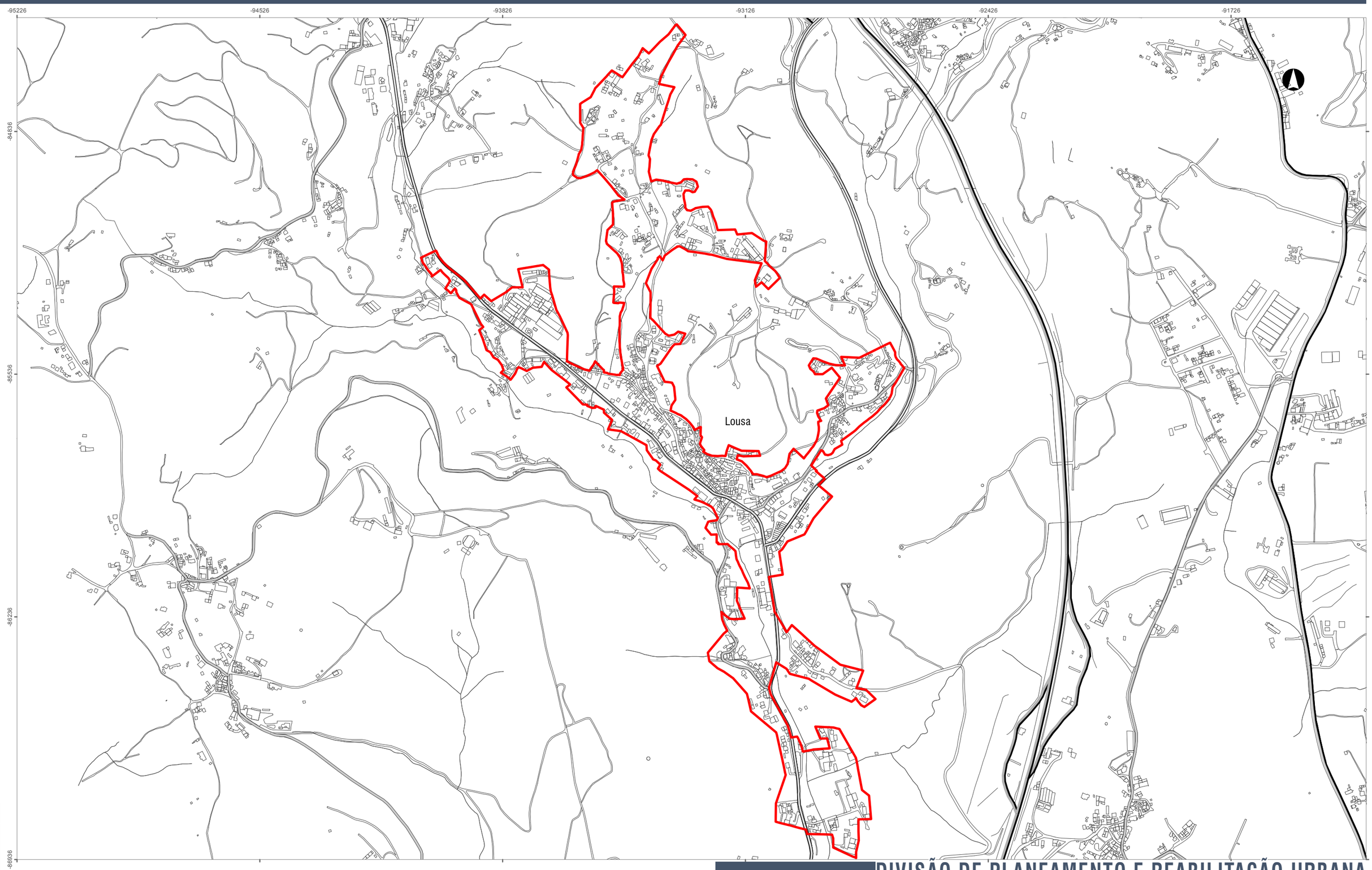
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

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

0 125 250 500 m

> 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 LOUSA

FICHA TÉCNICA

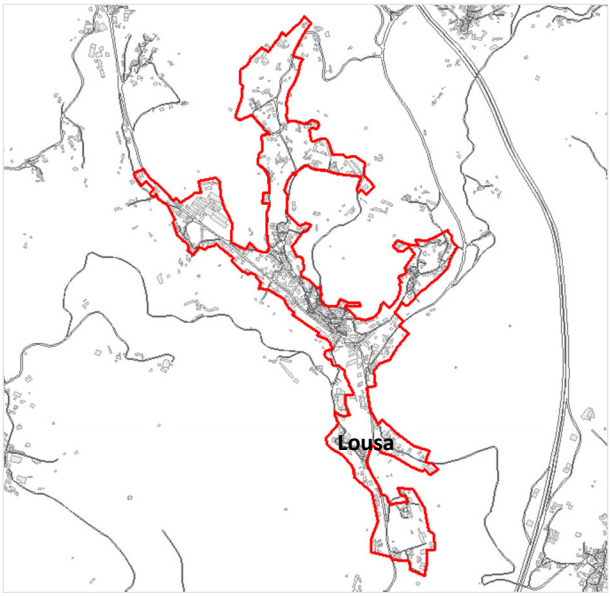
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

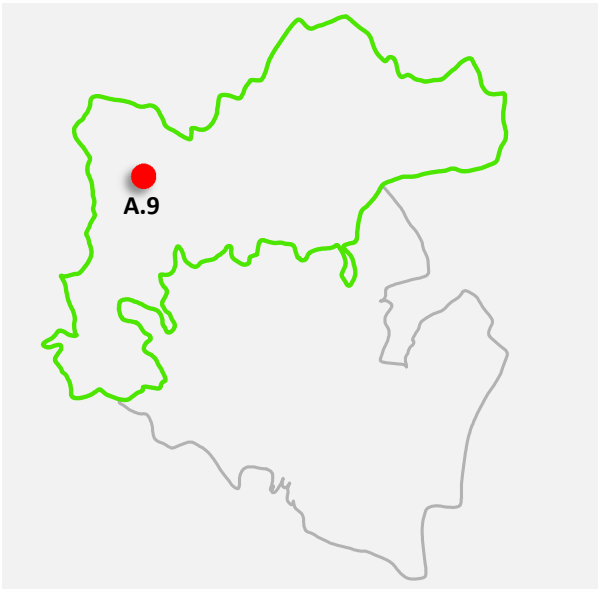
1.0 ABR16

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 Lousa sede de freguesia. Implanta-se no complexo vulcânico, na zona do vale encaixado da ribeira de Lousa. O acesso por sul processa-se pela EN8, proveniente da cidade de Loures, passando por Ponte de Lousa. 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 – Lousa e de

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU de Lousa compreende o aglomerado de Lousa 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 Lousa inicial possui desenvolvimento linear ao longo da EN8, junto confluência da Ribeira de Montachique com o Rio de Lousa, expandindo-se predominantemente para a encosta a norte/nascente da EN8 adaptando-se à topografia em "socalcos" paralelos à estrada nacional. Os quarteirões são irregulares, adoçados à situação topográfica de nível. Esta área possui um elevado nível de densificação 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 Lousa 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 dispondo-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 e 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

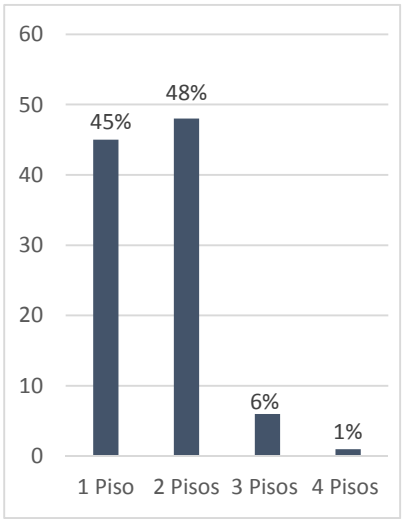
Número de Edifícios e Alojamentos

	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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
542	138	25,4	101	73,1	27	19,5	10	7,2

Alojamentos								
Total	Necessidades 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades 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
• A escala equilibrada, património classificado (Igreja de S. Pedro de Lousa) edifícios notáveis contribuem para o valor patrimonial de Lousa; • Integração do aglomerado na paisagem com envolvente natural de interesse, aberturas visuais para Sul; • Centralidade pela concentração de comércio, serviços e equipamentos; • Jardim de Lousa com potencialidade de ancorar uma estratégia dos espaços de referência de Lousa; • Passagem de linhas de água com potencialidades de valorização e usufruto.	• Lousa implantada em encosta com pendente acentuada, introduzindo constrangimentos físicos e sem grandes possibilidades de expansão; • A EN8 divide Lousa e materializa barreira impedindo a fruição pedonal da centralidade localizada neste eixo. Rede viária e estacionamento deficitários; • Imagem arquitetónica descaracterizada por intervenções recentes e por elementos apostos nas fachadas; • Ausência de intervenções qualificadoras do espaço público; • Iluminação pública obsoleta com impactos visual muito negativo, e proliferação de antenas nas fachadas; • Atividades industriais nas entradas e centro de Lousa; • Jardim de Lousa – espaço muito impermeabilizado com poucas árvores e ausência de café ou esplanada de apoio; • Torneiro, Casal do Barril, Carrasqueira, Torre Pequena fortemente dependentes de Lousa; • Elevada dispersão da edificação no Casal do Barril; • 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
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 imoveis 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

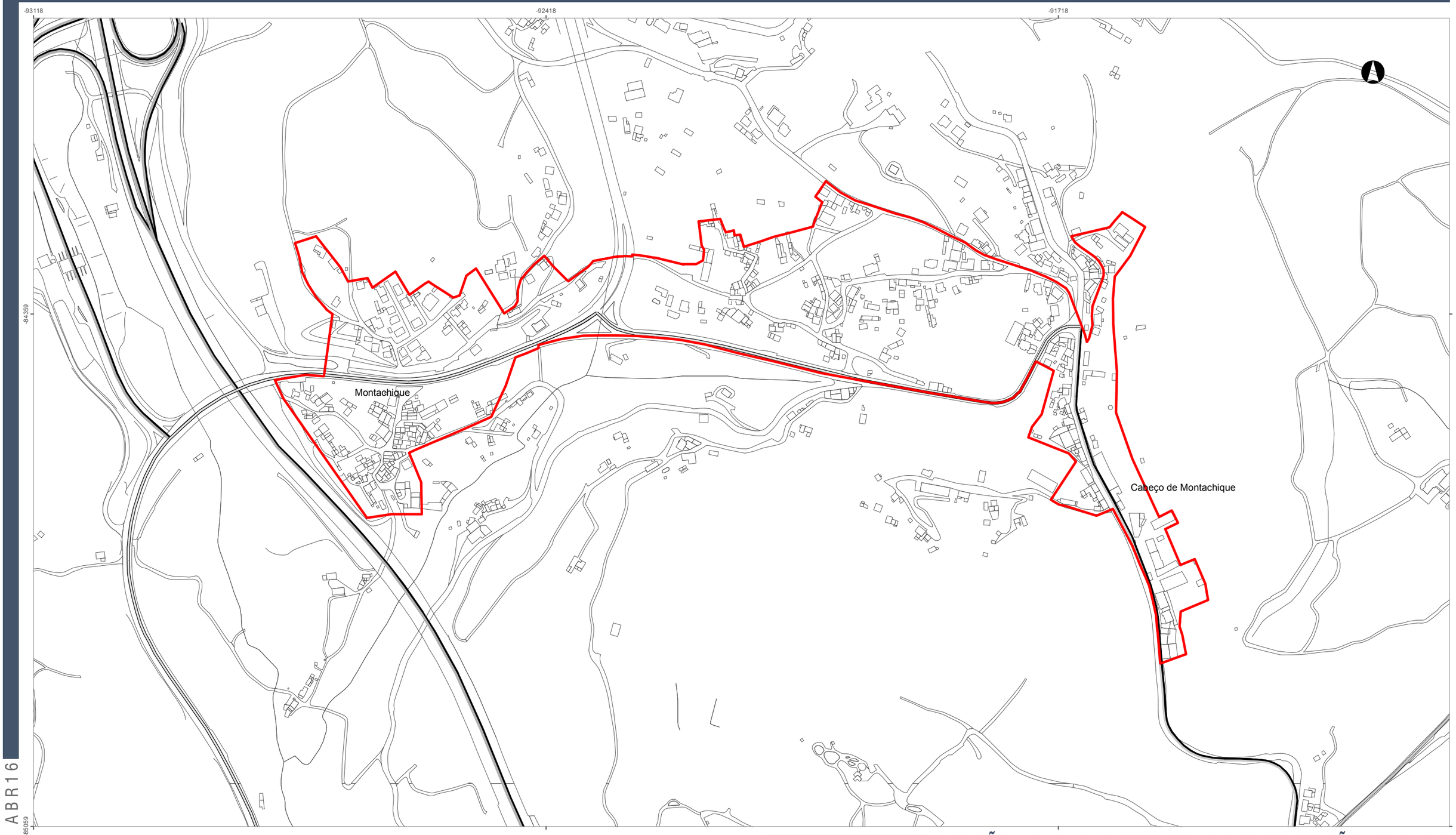
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

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

0 25 50 100 m

> 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, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

IDENTIFICAÇÃO

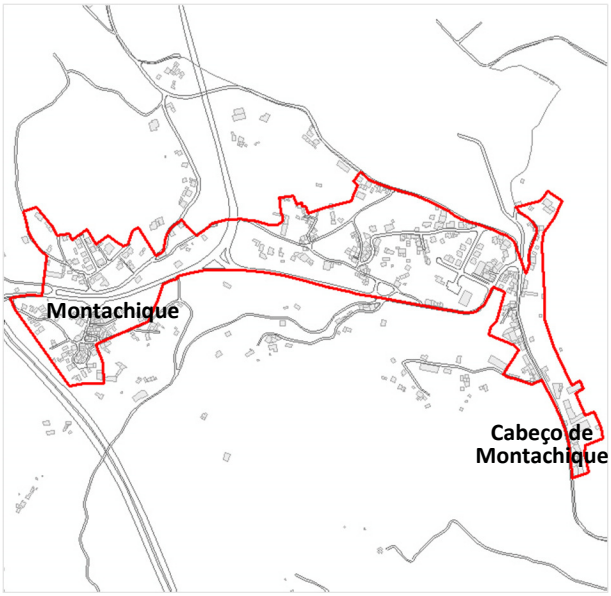
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE MONTACHIQUE E CABEÇO DE MONTACHIQUE

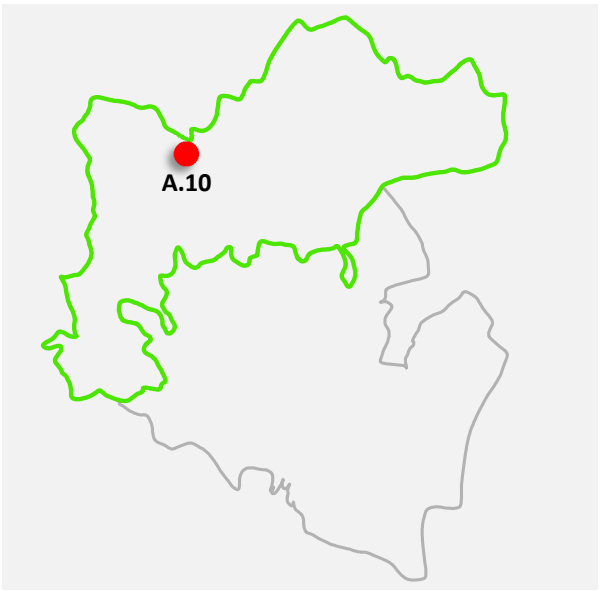
UOPG A NORTE

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

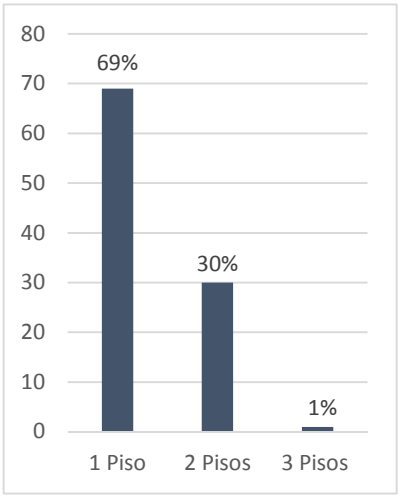
Número de Edifícios e Alojamentos

	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

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
213	23	10,7	13	56,5	5	21,7	5	21,7

Alojamentos

Total	Necessidades 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 Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades 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
• Área central com morfologia orgânica, volumetrias de alguma riqueza estética ao nível da arquitetura popular; • Manutenção de escala e de algumas tipologias rurais; • Presença de valores patrimoniais; • Envolvente naturalizada para nascente, grande parte pertencente à Quinta de S. Gião; • Proximidade com o parque de Montachique, podendo ser pensada alguma valência complementar a este parque; • Essa tradição ao nível do "turismo de saúde" pelo microclima.	• Descaracterização geral do conjunto edificado; • Ligação à paisagem e ambiente de rural adulterado pela intrusão das infraestruturas rodoviárias; • As infraestruturas rodoviárias constituem barreira física, fonte de poluição sonora e visual retirando-lhe potencialidades de restruturação e reabilitação; • Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior; • Mau estado de conservação dos valores patrimoniais, e edificado na sua generalidade; • 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

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 imoveis 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

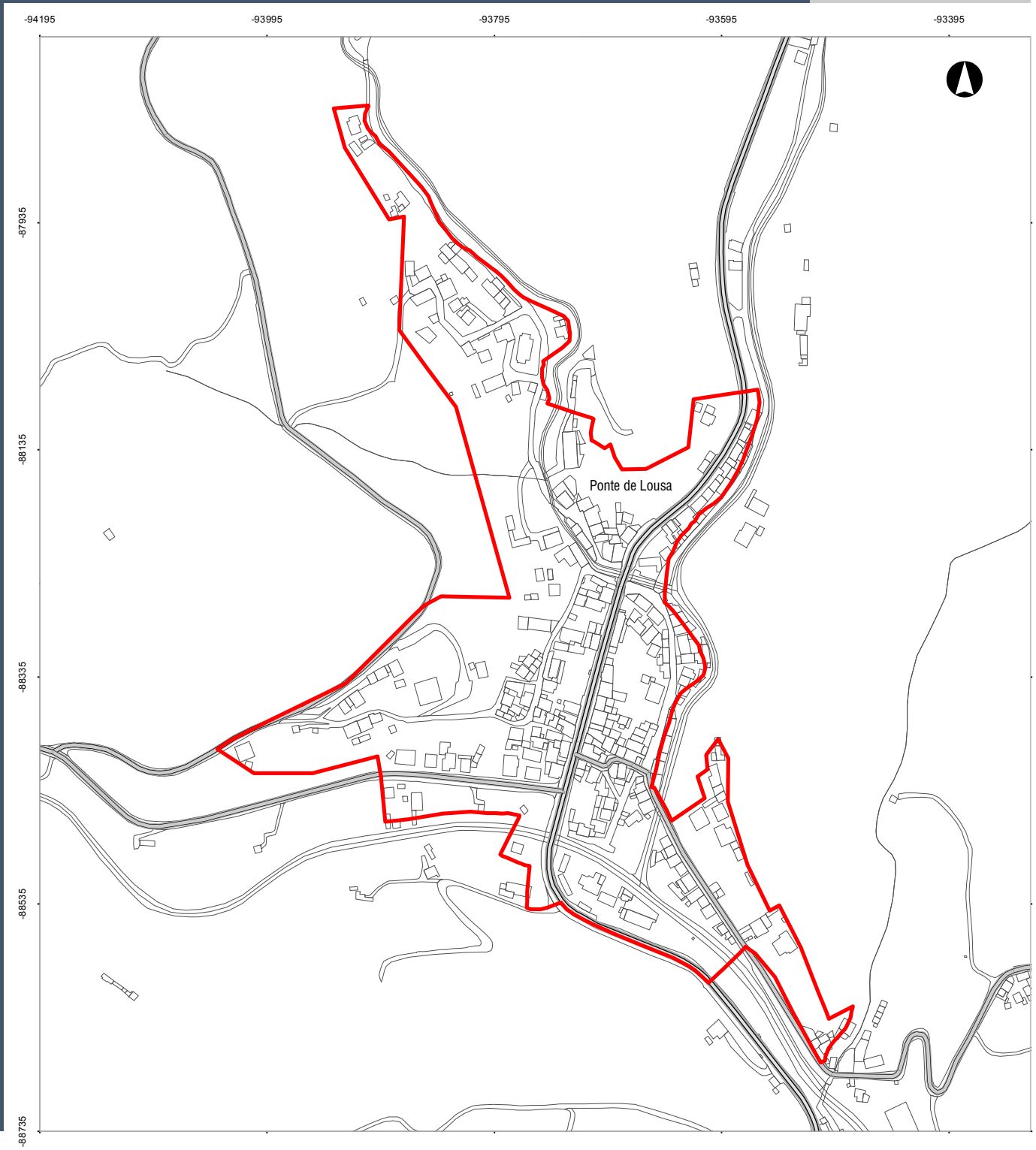
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Lousa (13,44 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PONTE DE LOUSA

FICHA TÉCNICA

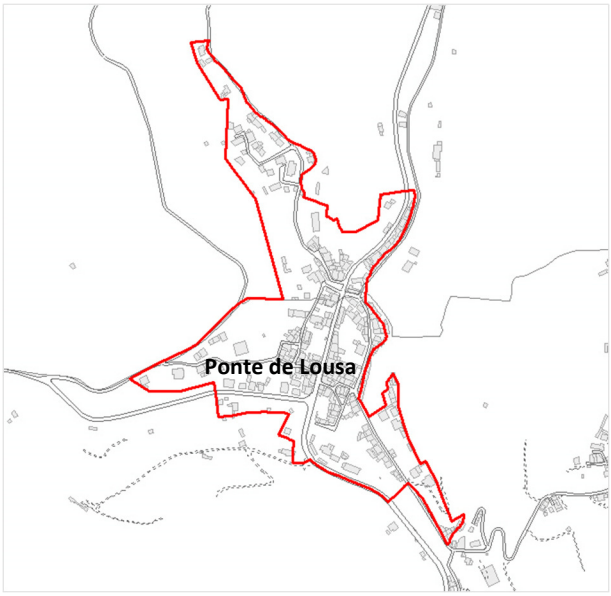
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

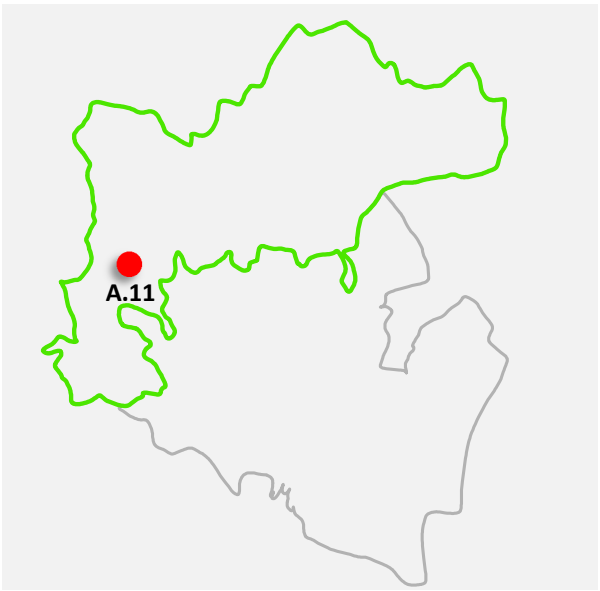
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE PONTE DE LOUSA — UOPG A NORTE A.11

DIMENSÃO: 13,44 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 13,44 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Lousa, no vale encaixado do Rio de Lousa. O acesso a norte e a sul processa-se pela EN8 proveniente de Lousa e Loures respetivamente. A poente processa-se através da EM545 proveniente do municpio de Mafra.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Aglomerado urbano estruturado relativamente a dois espaços canais, a EN8 e as linhas de água que o delimitam Rio de Lousa (sentido Norte/Sul) e o Rio de Loures que atravessa o aglomerado (Nascente/Poente).

A via de acesso principal a Ponte de Lousa é a EN 8. Esta divide o aglomerado em duas áreas pouco interligadas constituindo uma barreira física com bastante tráfego e com passeios de perfis reduzidíssimos, tornando perigoso o tráfego pedonal. Não existem espaços públicos formais sendo, em termos funcionais, coincidente com os espaços de centralidade. De salientar, no entanto, todo o "corredor" marginal ao rio de Lousa, com percurso associado e as restantes áreas ribeirinhas actualmente muito desqualificadas, sujas e com barracas, anexos às habitações com impacto muito negativo mas com grandes potencialidades de valorização.

Largo Marechal Carmona – Largo adjacente à Capela e atravessado por linha de água actualmente coberta por laje de betão com cobertura em canaletes, construído pela Comissão de Festas local com o apoio da Junta de Freguesia, com aspecto muito precário e implantado em local completamente desadequado.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Ponte de Lousa possui 353 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (64,2%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos são o dobro em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 41% e 20,1%, 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 (25,5% e 13,6%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (60,6%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

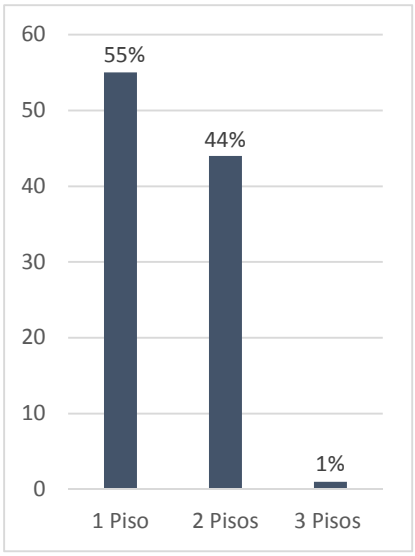
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Ponte de Lousa	151	3,8	181	3,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, cerca de 3,8% de edifícios e 3,7% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Ponte 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 1 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
151	12	8	8	66,6	3	25	1	8,4

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
181	13	7,1	9	69,3	3	23	1	7,7

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 Ponte de Lousa, existem 12 edifícios e 13 alojamentos que apresentam necessidades intervenções, sobretudo de médias reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
134	11	8,2	164	12	7,3

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	%
24	15,8	43	28,4	66	43,7

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
29	16	62	34,2	71	39,2

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Ponte de Lousa, constata-se que o maior número 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	%
142	94	8	5,4	1	0,6

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina para fins habitacionais (94%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Ponte de Lousa	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	52%	57%
Arrendados	35%	33%
Outros	13%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Ponte de Lousa 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 Ponte de Lousa.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Ponte de Lousa	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	80%	75%
Residência secundária	9%	17%
Vagos	11%	8%

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 Ponte de Lousa, sendo nesta a proporção superior (80%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 9%, 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 11%, proporção que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Ponte de Lousa, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população com tendência para o envelhecimento.
Representando cerca de 3,8% 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 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
● Envolvente naturalizada apresentando relevos cársicos de grande interesse; ● Existência da capela de Nª Sª da Nazaré com adro, que se apresenta como um espaço de sociabilidade da população; ● Existência de linhas de água e respectivas "áreas ribeirinhas" com potencialidades.	● Aglomerado atravessado pela EN 8. Esta via apresenta-se como barreira física de alguma perigosidade proporcionando fraca qualidade de vida não só às frentes habitacionais como às comerciais devido à falta de passeios e ao tráfego intenso; ● Linha de água e áreas adjacentes necessitando de limpeza e requalificação; ● Construções em cima da faixa de servidão à linha de água; ● Parque habitacional degradado e descaracterizado; ● Mau estado de conservação das vias e inexistência de passeios; • 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

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 imoveis 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

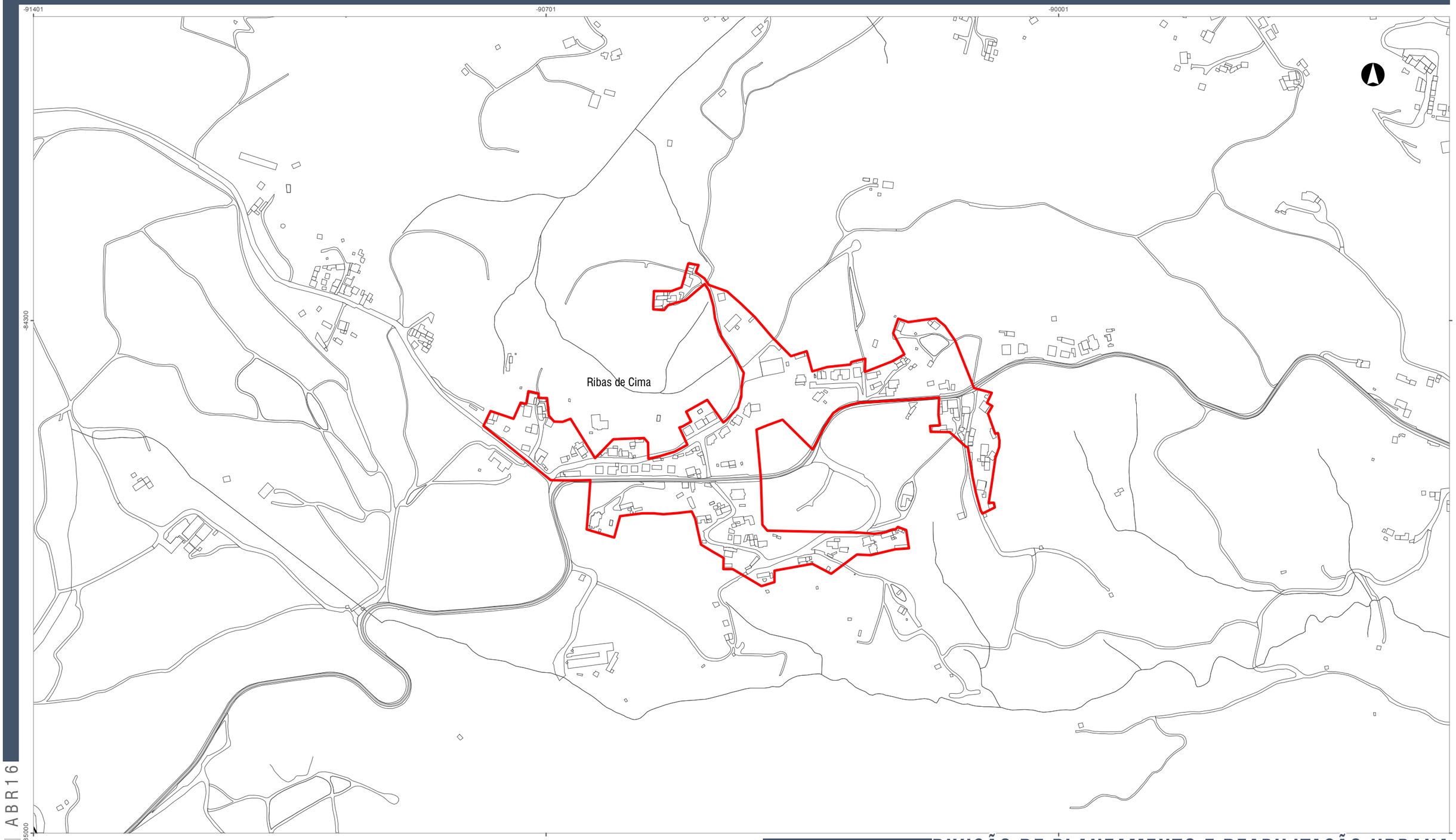
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Ribas de Cima (9,14 ha)

0 25 50 100

> 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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/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 RIBAS DE CIMA

FICHA TÉCNICA

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

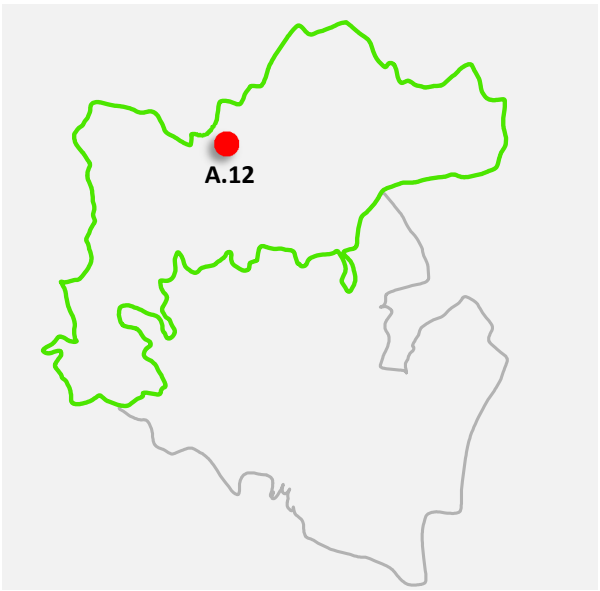
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE RIBAS DE CIMA — UOPG A NORTE A.12

DIMENSÃO: 9,14 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 91,45 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Fanhões, na encosta do complexo vulcânico. O acesso processa-se pela EM627, tanto a nascente como a poente. Tem origem a poente na EN8 em Tocadelos, e a nascente no Freixial.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, pese embora atravessado pela estrada municipal EM627 com trafego viário de pouca intensidade.
A imagem urbana é muito desqualificada.
A estrutura urbana orgânica resulta da ocupação ao longo da Rua António Santos Saúde e Vida (EM627) e dos arruamentos confluem neste. Fraca consolidação do aglomerado. Existem grandes áreas vazias, que resultam da articulação da envolvente rural e do aglomerado.
O edificado com volumetrias entre um e dois pisos, apresenta-se fortemente descaraterizado e com dissonâncias que influenciam a imagem urbana de forma profunda.
A ARU não gera centralidade relevante e carece de um espaço público de referência.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Ribas de Cima possui 170 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (53%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos são em número superior em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 53% e 41%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de indivíduos jovens ultrapassa o dobro do número de indivíduos com 65 e mais anos (37% e 18,2%, respetivamente). Ainda que se trate de uma população com uma percentagem significativa de jovens, os reformados registam valores percentuais muito expressivos (61,5%), no seio da população sem atividade económica.

ANÁLISE DO EDIFICADO

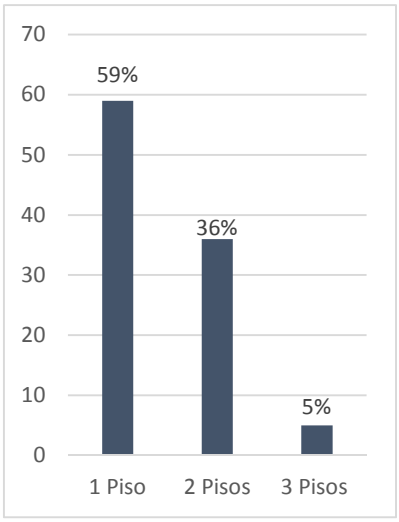
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Ribas de Cima	85	2,1	85	1,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2,1% de edifícios e 1,7% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Ribas de Cima.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a 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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
85	-	-	-	-	-	-	-	-

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
85	-	-	-	-	-	-	-	-

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 Ribas de Cima, não foram recenseados edifícios e alojamentos que apresentam necessidades intervenções.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
65	-	-	65	-	-

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 alojamentos anteriores a 1996, não apresentam necessidades de reparações.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
16	18,8	8	9,4	31	36,4

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
16	18,8	8	9,4	31	36,4

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Ponte de Ribas de Cima, constata-se que o maior número 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	%
84	98,8	1	1,2	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina para fins habitacionais (98,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Ribas de Cima	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	84%	57%
Arrendados	6%	33%
Outros	10%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Ribas de Cima é bastante superior 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 bastante inferior nesta ARU. Repare-se que apenas 6% são alojamentos em regime de arrendamento.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Ribas de Cima	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	80%	75%
Residência secundária	7%	17%
Vagos	13%	8%

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 Ribas de Cima, sendo nesta a proporção superior (80%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, 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 13%, proporção que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Ribas de Cima, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população relativamente jovem. Representando cerca de 2% 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. Não se registaram edifícios e alojamentos que carecem de necessidades de reparações. Trata-se de um edificado relativamente recente, sobretudo com proprietário ocupante e destinado exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem pouca expressão. Os alojamentos que se encontram vagos apresentam algum significado.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Forte relação com envolvente natural; • População relativamente jovem.	• Total dependência de aglomerados de hierarquia superior; • Descaracterização do conjunto edificado; • Fraca infraestruturação geral; • Inexistência de um espaço público de referência; • Presença de alojamentos vagos.

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
Promover a relação entre o edificado e a envolvente natural

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 imoveis 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

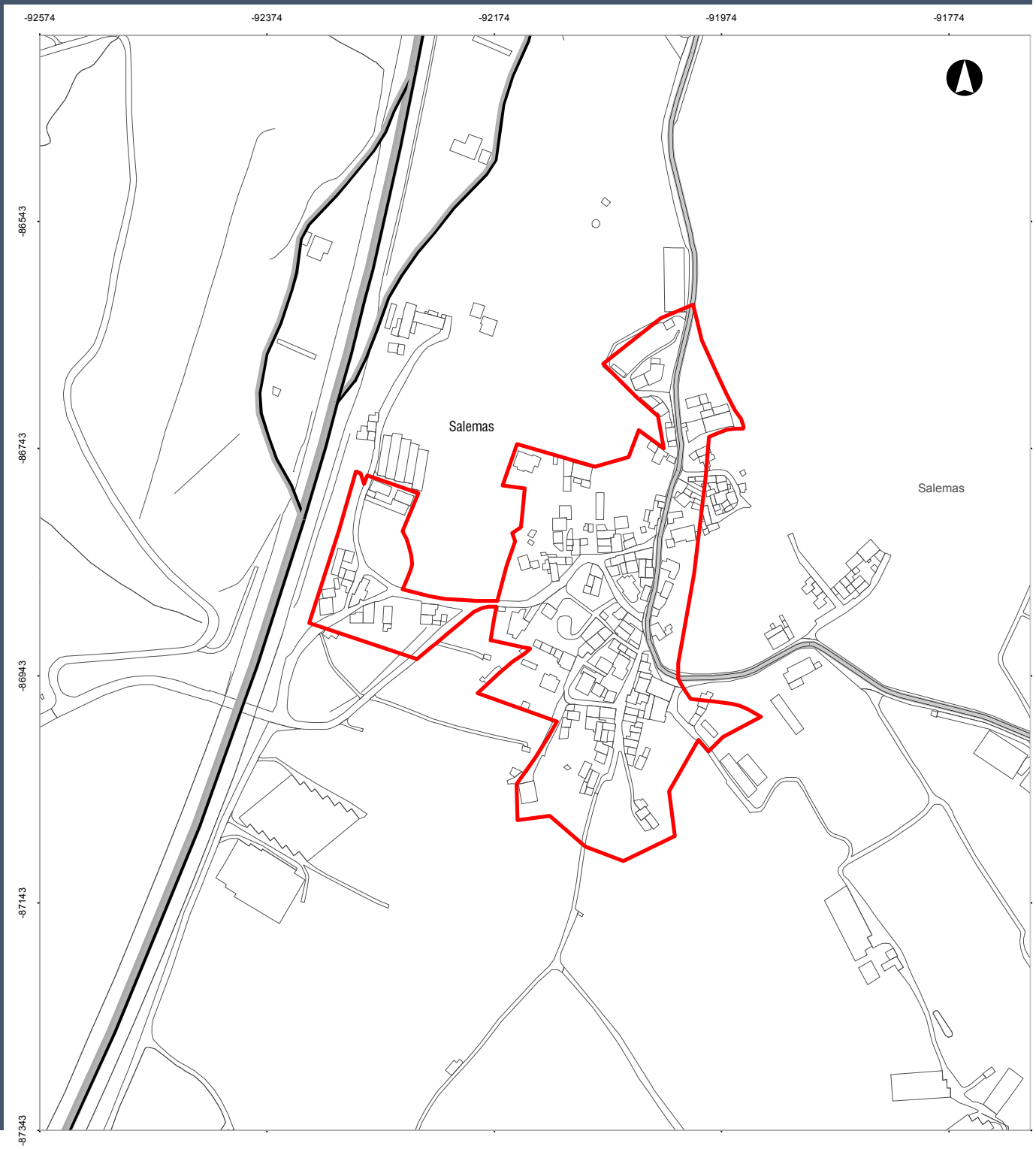
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Salemas (7,41 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SALEMAS

FICHA TÉCNICA

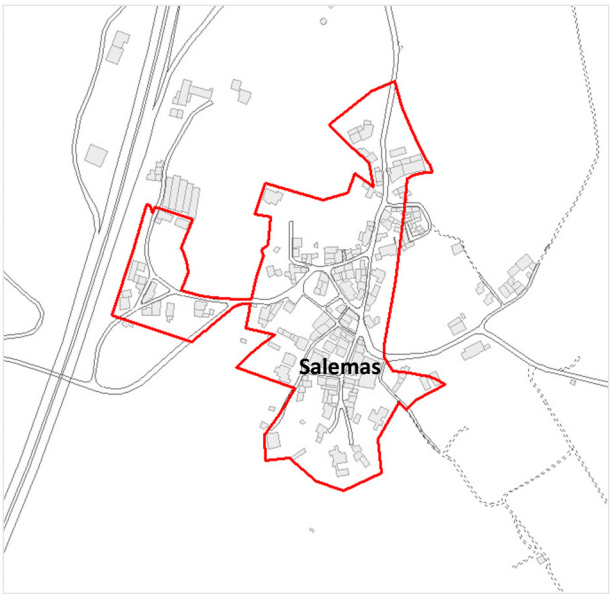
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

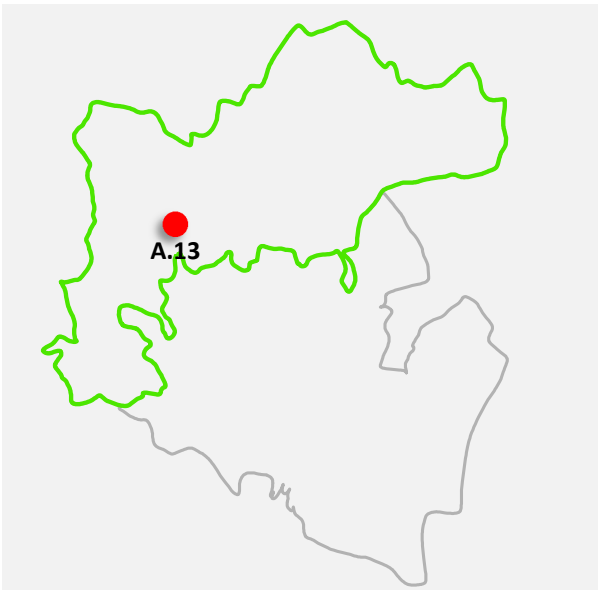
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE SALEMAS — UOPG A NORTE A.13

DIMENSÃO: 7,41 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 74,17 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Lousa, na encosta do complexo vulcânico (Cabeço de Montachique), apresentando um relevo suave. Os acessos tanto a norte como a nacente processam-se pelo CM1302 que deriva da ER374 (entre o Cabeço de Montachique a norte e o Fanqueiro no limite sul).

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Povoamento concentrado de desenvolvimento orgânico com dois arruamentos principais que cruzam o aglomerado nas direcções N/S e N/W. Zona de encosta, com maciços de basalto, tendo suportado algumas construções sobre essas estruturas O ambiente é de ruralidade, com sinais duma prática agrícola ainda activa (campos cultivados, máquinas agrícolas, tractores, etc.)

A tipologia cadastral de Salemas remete ainda para uma estrutura de lotes que integram a habitação e uma área para cultivo, daí que apareçam alguns grandes vazios que poderão não ser colmatados por habitação numa lógica da manutenção duma tipologia rural.

Existe uma área de pequenos quarteirões com construções de tipologia tradicional, devolutas, algumas em ruína que terão que ser objecto de transformação: ou uma reabilitação com incentivos municipais ou a sua demolição com o objectivo de implantação de novas construções.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Salemas possui 227 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (57%). As famílias que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos são em número superior em relação aquelas que detêm pessoas com 65 e mais anos: 29% e 25,8%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de indivíduos jovens ultrapassa ligeiramente o número de indivíduos com 65 e mais anos (16,7% e 15%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (56%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

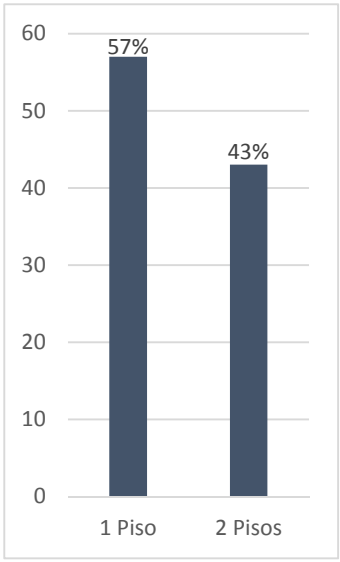
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Salemas	97	2,5	117	2,4

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2,5% de edifícios e 2,4 % de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Salemas.

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 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
97	62	64	49	79	10	16,1	3	4,8

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
117	74	63,2	61	52,1	10	13,5	3	4

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 Salemas existem 62 edifícios e 74 alojamentos que apresentam necessidades intervenções, sobretudo de médias reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparaçõee

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
90	62	68,8	110	74	67,2

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	%
61	62,8	12	12,3	15	15,4

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
75	64,1	13	11,1	20	17,1

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Salemas, 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	%
96	99	1	1	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina exclusivamente para fins habitacionais (99%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Salemas	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	50%	57%
Arrendados	40%	33%
Outros	10%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Salemas 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 Salemas.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Salemas	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	78%	75%
Residência secundária	4%	17%
Vagos	18%	8%

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 Salemas, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (78%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 4%, valor bastante 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 que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Salemas, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população relativamente jovem.
Representando cerca de 2,5% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Norte, 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 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
• Implantação em zona de encosta, com relevo suave e boa exposição solar; • Aglomerado de matriz rural com terrenos com aptidão agrícola; • Manutenção do carácter orgânico da implantação do aglomerado; • População relativamente jovem.	• Conjunto do edificado muito descaracterizado com construções novas muito dissonantes; • Não apresenta espaços públicos formalizados, nem estruturas de sociabilização; • Aglomerado sem qualquer autonomia funcional, sem equipamentos básicos (saúde, educação), comércio ou serviços mínimos; • Proximidade relativamente a Tocadelos, actualmente zona industrial muito desqualificada; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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 área edificada e franjas com exploração agrícola.

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 imoveis 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

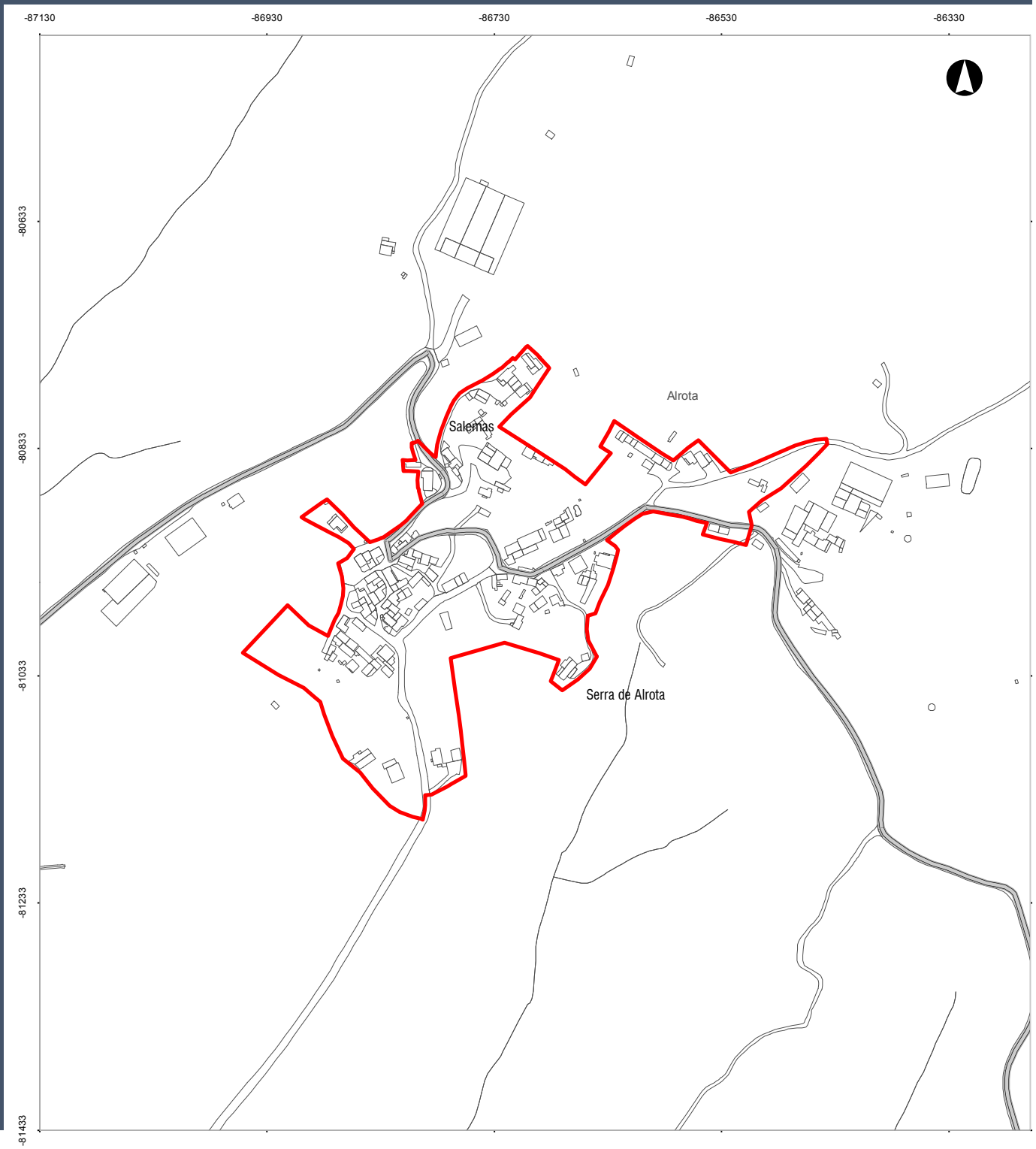
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Serra de Alrota (6,94 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SERRA DE ALROTA

FICHA TÉCNICA

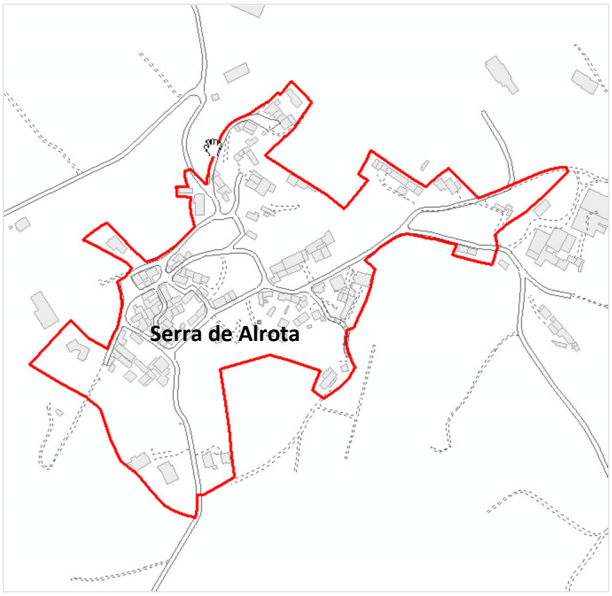
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

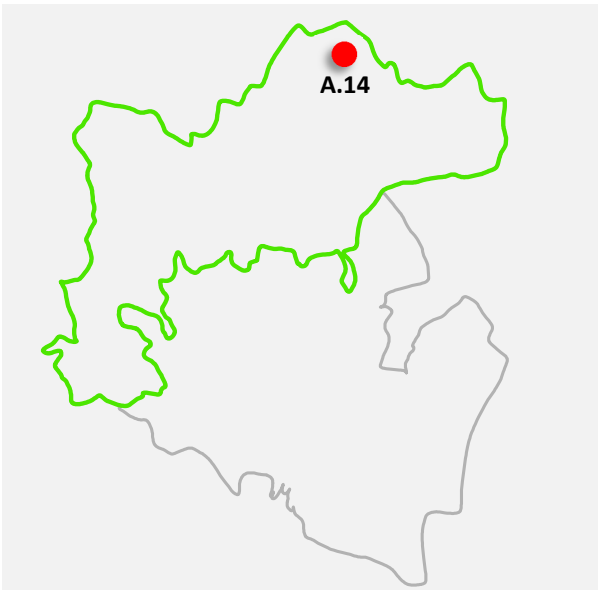
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA SERRA DE ALROTA — UOPG A NORTE A.14

DIMENSÃO: 6,94 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de reabilitação de 69,48 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Bucelas, no sistema serrano de Bucelas. O acesso a norte processa-se pelo CM1299 que deriva da EN115 entre Bucelas e o Município de Mafra. A sul, acesso também pelo CM1299 que liga diretamente a Bucelas.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, de cariz habitacional. A imagem urbana é muito desqualificada.
A morfologia urbana é concêntrica embora irregular, em torno do quarteirão entre o Largo do Outeiro e Rua das Lajes, que corresponde à parte mais consolidada, e a partir do qual se difundem os outros arruamentos. Os restantes quarteirões são menos consolidados, existindo nalguns casos explorações agrícolas ativas.
O edificado varia sobretudo entre um e dois pisos, com várias construções por parcela e logradouros ocupados.

Existem vazios com depósito de detritos urbanos, com impacto na salubridade do aglomerado.
Não existem espaços públicos formais, resumindo-se aos arruamentos. O Largo do Outeiro e a Rua Manuel Agostinho Carvalho são uma referência por serem os únicos alargamentos na malha exígua.
Não gera centralidade relevante. As várias entradas possuem uma imagem muito negativa pela localização de atividades industriais, em pavilhões de grandes dimensões.
A pavimentação os arruamentos é precária, associada à inexistência de passeios.

O aglomerado dispõe de amplas vistas sobre a paisagem natural, decorrente da sua implantação privilegiada e livre de obstáculos.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Serra de Alrota possui 76 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (57%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos ultrapassam o dobro em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 48,5% e 17,1%, 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 muito superior ao número de jovens (32,8% e 9,2%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (63,8%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

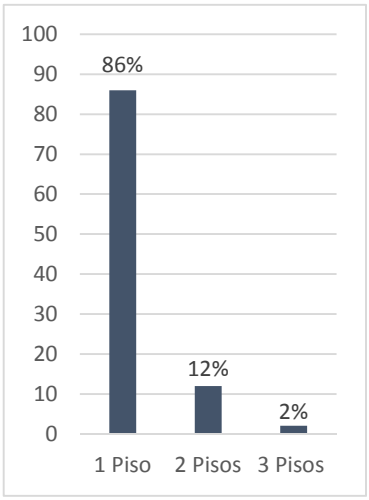
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU da Serra de Alrota	44	1,1	47	1

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 1% de edifícios e 1% de alojamentos se encontram inseridos na ARU da Serra de Alrota.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
44	7	16	5	71,4	2	28,5	-	-

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
47	8	17	6	75	2	25	-	-

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 Serra de Alrota, existem 7 edifícios e 8 alojamentos que apresentam necessidades intervenções, sobretudo de médias reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
40	7	17,5	43	8	18

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	%
16	36,3	7	16	16	36,3

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
17	36,1	7	14,8	18	38,2

BGE, Censos de 2011, INE

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

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
35	79,5	9	20,5	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina para fins habitacionais (79,5%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Serra de Alrota	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	75%	57%
Arrendados	14%	33%
Outros	11%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU da Serra de Alrota é bastante superior 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 inferior na ARU da Serra de Alrota.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Serra de Alrota	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	70%	75%
Residência secundária	15%	17%
Vagos	15%	8%

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 da Serra de Alrota, 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 15%, 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 15%, proporção que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU da Serra de Alrota, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população com tendência para o envelhecimento.
Representando cerca de 1% 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, mas com alguns edifícios de construção mais recente, sobretudo com proprietário ocupante e destinado sobretudo para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem pouca expressão. Aqueles que se encontram vagos são ainda em número significativo.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Volumetrias homogéneas na área central; • Inserção na paisagem e amplas vistas sobre a envolvente natural.	• Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior; • Fraca vitalidade económica; • Descaracterização do conjunto edificado; • Fraca infraestruturação geral; • Inexistência de espaços públicos formais; • Vazios com depósito de detritos urbanos; • Entradas com imagem e usos dissonantes; • 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
Remover os elementos dissonantes do edificado
Estruturar um espaço público formal, de referência no aglomerado
Limpar os logradouros com problemas de salubridade

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 imoveis 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

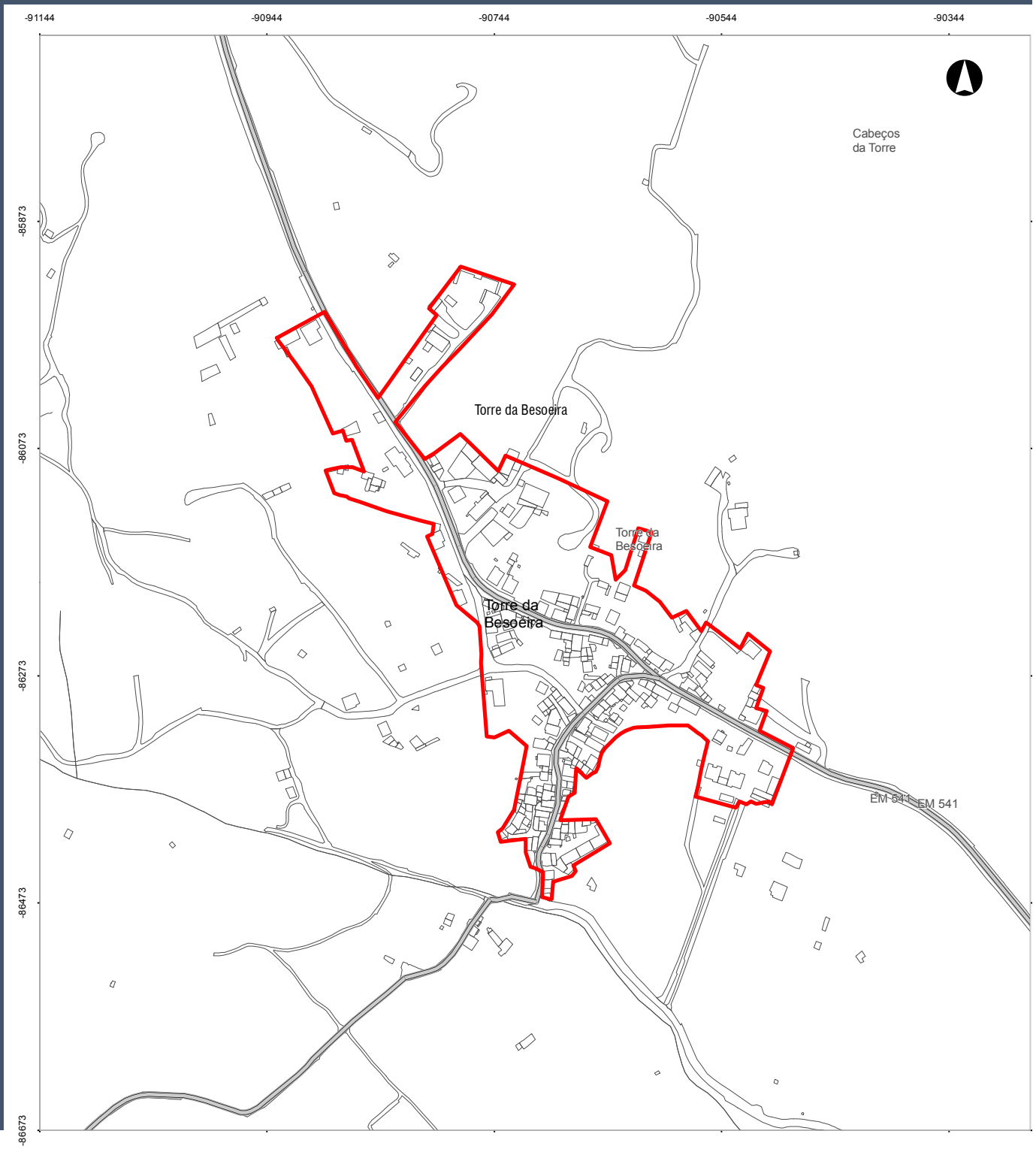
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Torre da Besoeira (7,29 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRE DA BESOEIRA

FICHA TÉCNICA

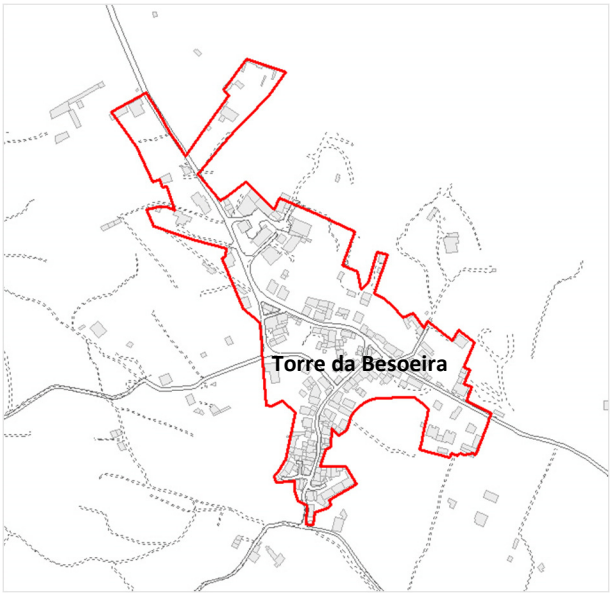
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

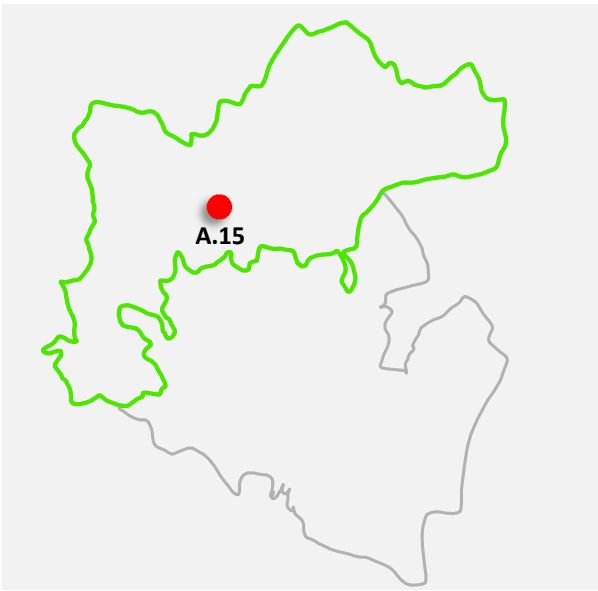
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA TORRE DA BESOEIRA — UOPG A NORTE A.15

DIMENSÃO: 7,29 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 72,93 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Fanhões, no complexo vulcânico, encosta do cabeço da Torre. O acesso processa-se tanto a nascente como a poente pela EM541. A referida estrada nacional é proveniente de Fanhões a nascente e proveniente da ER374 no alto de Tocadelos a poente.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, com explorações agrícolas na envolvente.
A imagem urbana é muito desqualificada.
A estrutura urbana de ocupação linear ao longo da EM541 e do CM1302 com volumetrias homogéneas que variam entre um e dois pisos, e com elevado nível de consolidação. As edificações seguem modelos heterogéneos, dissonantes que influenciam a imagem urbana de forma profunda.
Existem logradouros ocupados com construções marginais e precárias. Verificam-se depósito de detritos urbanos conferindo focos de degradação ambiental.
Não existem espaços públicos de referência, resumindo-se aos arruamentos que atravessam o aglomerado, bom como é inexistente estacionamento formal.
Existe fraca centralidade que decorre da existência de algum comércio local, encontrando-se funcionalmente dependente de Fanhões e Lousa.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Torre da Besoeira possui 173 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (65%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos são em número superior em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 28,7% e 16,2%, 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 (19% e 9,8%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (53,3%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

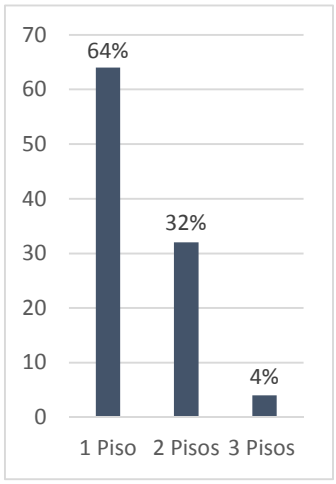
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU da Torre da Besoeira	94	2,3	94	2

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 2,3% de edifícios e 2% de alojamentos se encontram inseridos na ARU da Torre da Besoeira.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
94	2	2,1	1	50	-	-	1	50

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
94	2	2,1	1	50	-	-	1	50

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 Torre da Besoeira, existem apenas 2 edifícios e 2 alojamentos que apresentam necessidades intervenções.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
74	2	2,7	74	2	2,7

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	%
18	19,1	15	16	39	41,4

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
18	19,1	15	16	39	41,4

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU da Torre de Besoeira, constata-se que o maior número 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	%
92	97,8	2	2,2	-	-

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina para fins habitacionais (97,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Torre da Besoeira	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	67%	57%
Arrendados	22%	33%
Outros	11%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU da Torre da Besoeira é superior 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 inferior na ARU da Torre da Besoeira.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Torre da Besoeira	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	82%	75%
Residência secundária	3%	17%
Vagos	15%	8%

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 da Torre da Besoeira, sendo nesta a proporção superior (82%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 3%, 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 15%, proporção que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU da Torre da Besoeira, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população com tendência para o envelhecimento.
Representando cerca de 2,3% 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. Apenas 2 edifícios e 2 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 alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Volumetrias homogéneas; • Explorações agrícolas em atividade nas franjas.	• Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior; • Fraca vitalidade económica; • Descaracterização do conjunto edificado; • Focos de degradação ambiental; • Ausência de espaços públicos de referência; • 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
Qualificar o edificado existente
Manter relação entre edificado e franjas agricultadas

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 imoveis 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

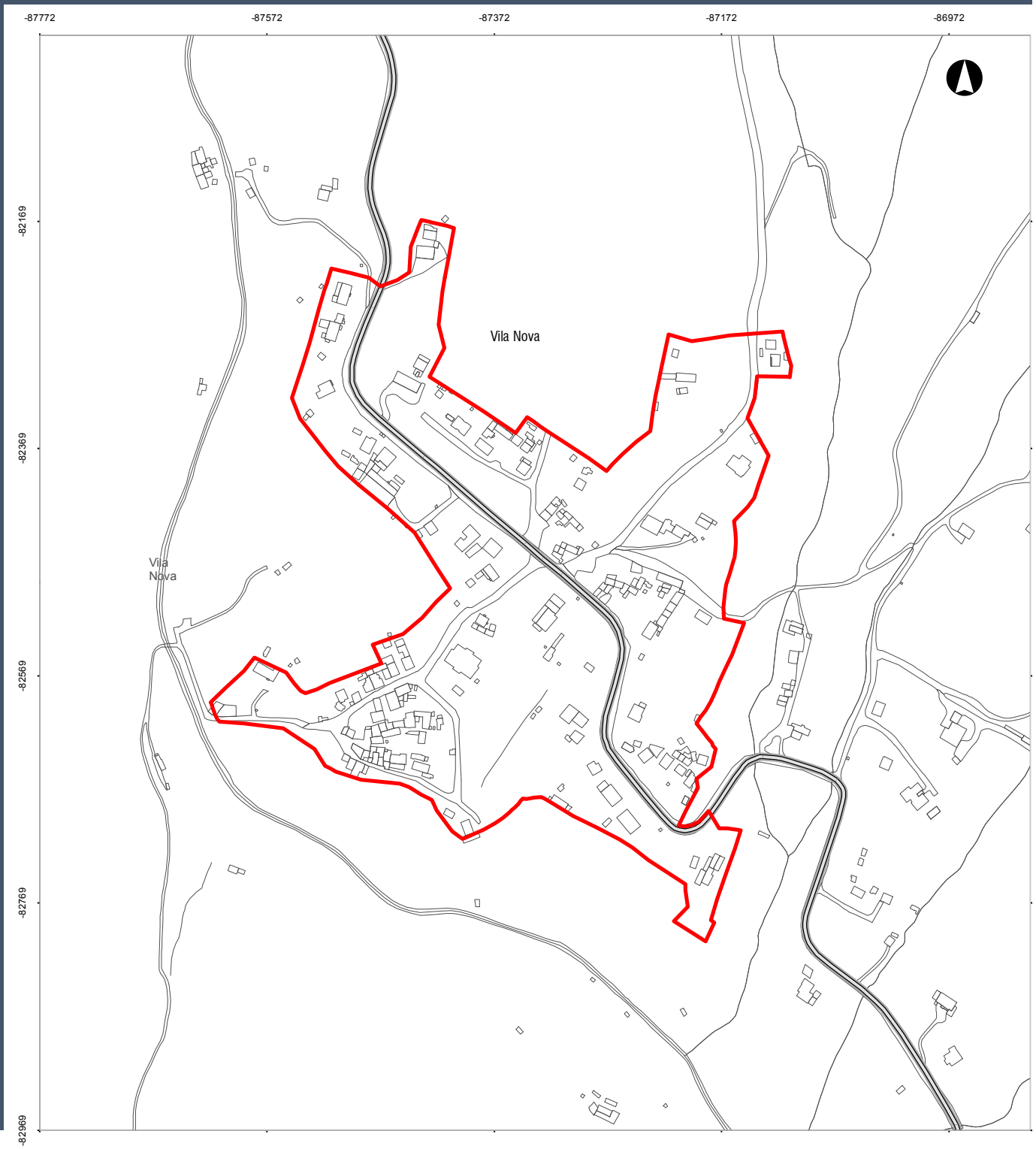
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova (14,07 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA NOVA

FICHA TÉCNICA

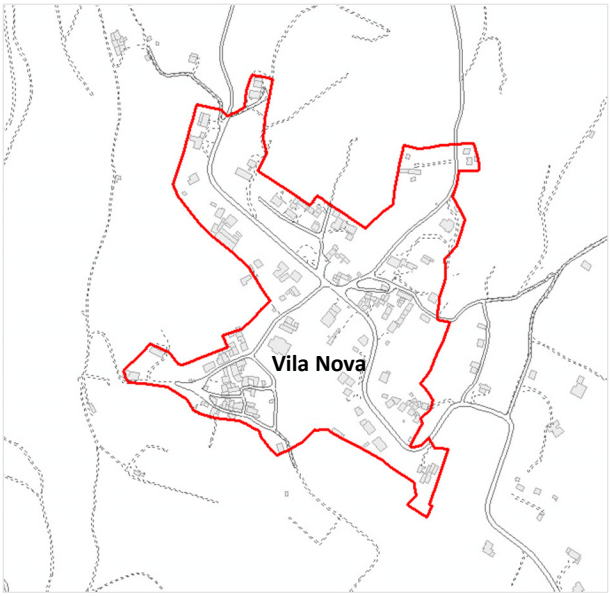
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

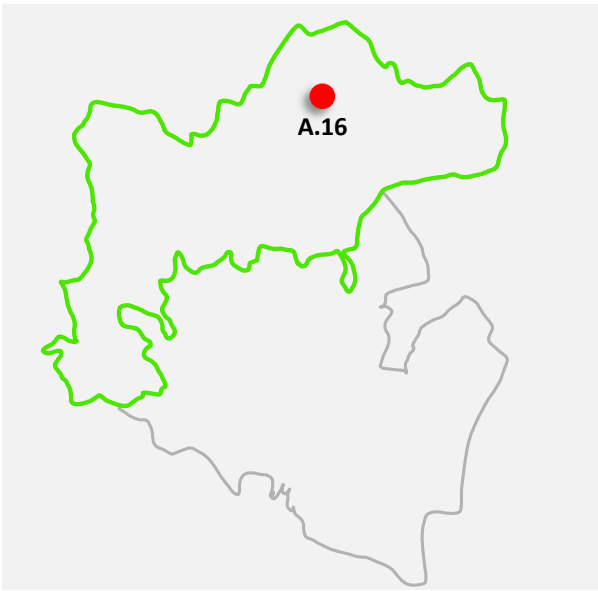
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE VILA NOVA — UOPG A NORTE A.16

DIMENSÃO: 14,07 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 14,07 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Bucelas, no sistema serrano de Bucelas. O principal acesso processa-se pela EN115 que se inicia em Loures, passa nos Tojais e Bucelas, atravessa Vila Nova e segue para norte em direção ao município de Arruda do Vinhos. Existe outro acesso por sudoeste, através da EM627 proveniente do Freixial.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, atravessado pela estrada municipal EN115 com trafego viário intensidade que cria uma barreira à organização do aglomerado.
A estrutura urbana inicial corresponde à ocupação da génese do aglomerado em torno do Largo do Chafariz, e ao crescimento linear mais recente ao longo da Rua António Martins (EN115 no aglomerado).
Fraca consolidação do aglomerado. Existem grandes áreas vazias com explorações agrícolas ativas, que resultam da articulação da envolvente rural e do aglomerado.
Apesar das volumetrias variarem entre um e dois pisos, apresenta-se fortemente decorrente das novas ocupações que rompem com a escala do preexistente.
Não existem lugares de estacionamento formalizados.
O Largo do Chafariz possui uma localização privilegiada, com aberturas visuais sobre o Rio Pequeno Trancão.
Não gera centralidade relevante.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Vila Nova possui 168 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (47,7%). As famílias com pessoas com 65 e mais anos são em número superior em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 38,4% e 33,8%, 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 (21,4% e 17,8%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (67,7%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

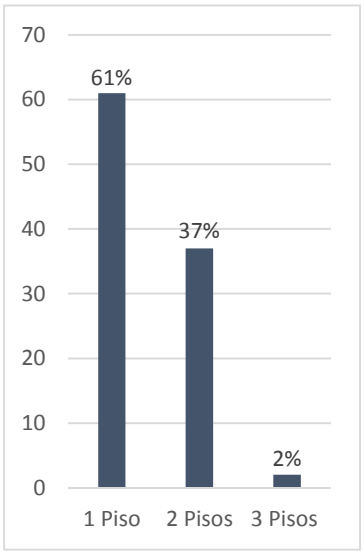
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Norte	3935	-	4828	-
ARU de Vila Nova	74	1,8	83	1,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Norte, apenas 1,8% de edifícios e 1,7% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Vila Nova.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
74	16	21,6	7	43,7	6	37,5	3	4

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
83	20	24	10	50	6	30	4	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 de Vila Nova, existem apenas 16 edifícios e 20 alojamentos que apresentam necessidades intervenções.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
58	15	25,8	66	19	28,7

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 quase todos anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
32	43,2	11	14,8	13	17,5

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
37	44,5	14	16,8	13	15,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Vila Nova, 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	%
72	97,3	-	-	2	2,7

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que quase a sua totalidade se destina para fins habitacionais (97,3%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Vila Nova	ARU da UOPG Norte
Com proprietário ocupante	83%	57%
Arrendados	13%	33%
Outros	4%	10%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Vila Nova é bastante superior 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 inferior na ARU de Vila Nova.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Vila Nova	ARU da UOPG Norte
Residência habitual	75%	75%
Residência secundária	10%	17%
Vagos	15%	8%

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 Vila Nova, ambas com a mesma proporção (75%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 10%, 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 15%, proporção que é superior aquela que se regista nas ARU da UOPG Norte.

SÍNTESE

A ARU de Vila Nova, com marcas de um aglomerado de cariz rural e que mantém ainda a sua várzea agricultada, possui uma população com alguma tendência para o envelhecimento.
Representando apenas 1,8% 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 pouca expressão. Aqueles que se encontram vagos são ainda em número significativo.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Largo do Chafariz aberto ao Rio Pequeno Trancão; • Articulação entre vazios agricultados e área edificada.	• Barreira pelo atravessamento viário com intensidade; • Novas ocupações que rompem com a escala do preexistente; • Fraca centralidade; • Inexistência de espaços públicos de referência; • Degradação generalizada do edificado; • 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
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados

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 imoveis 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

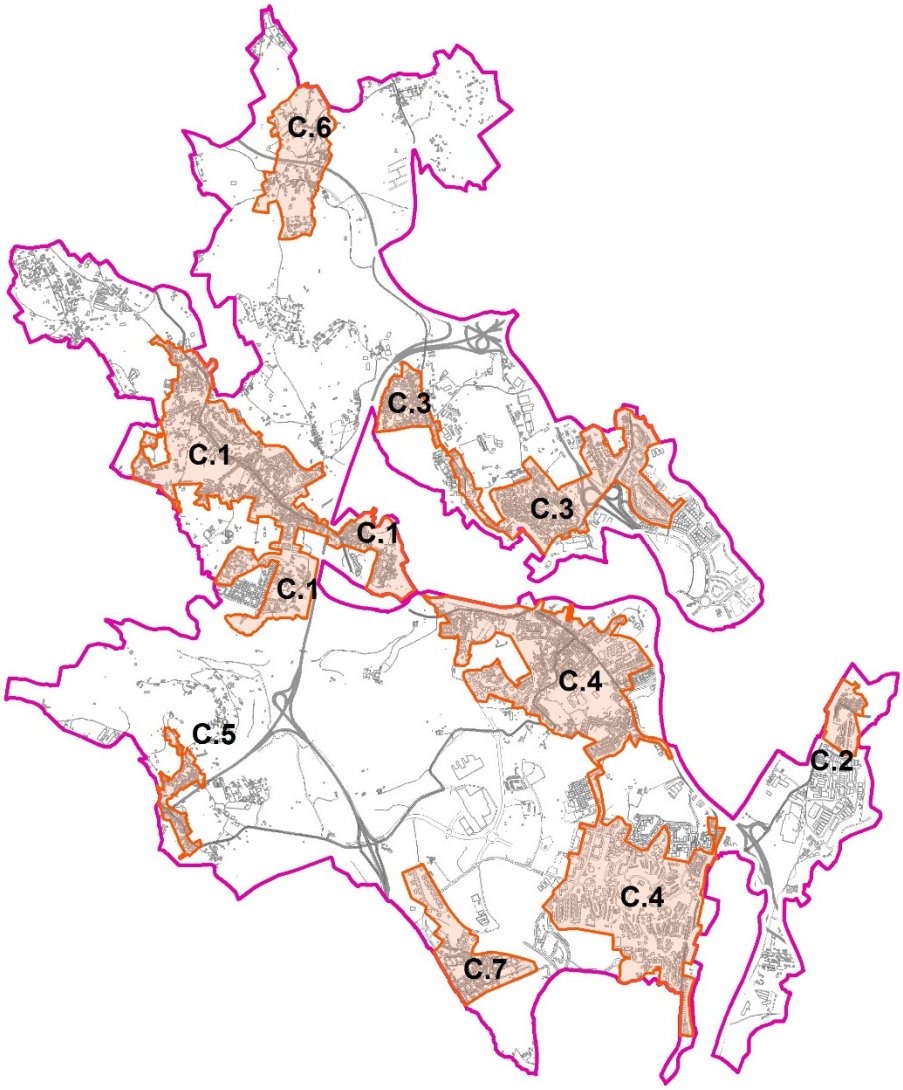
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

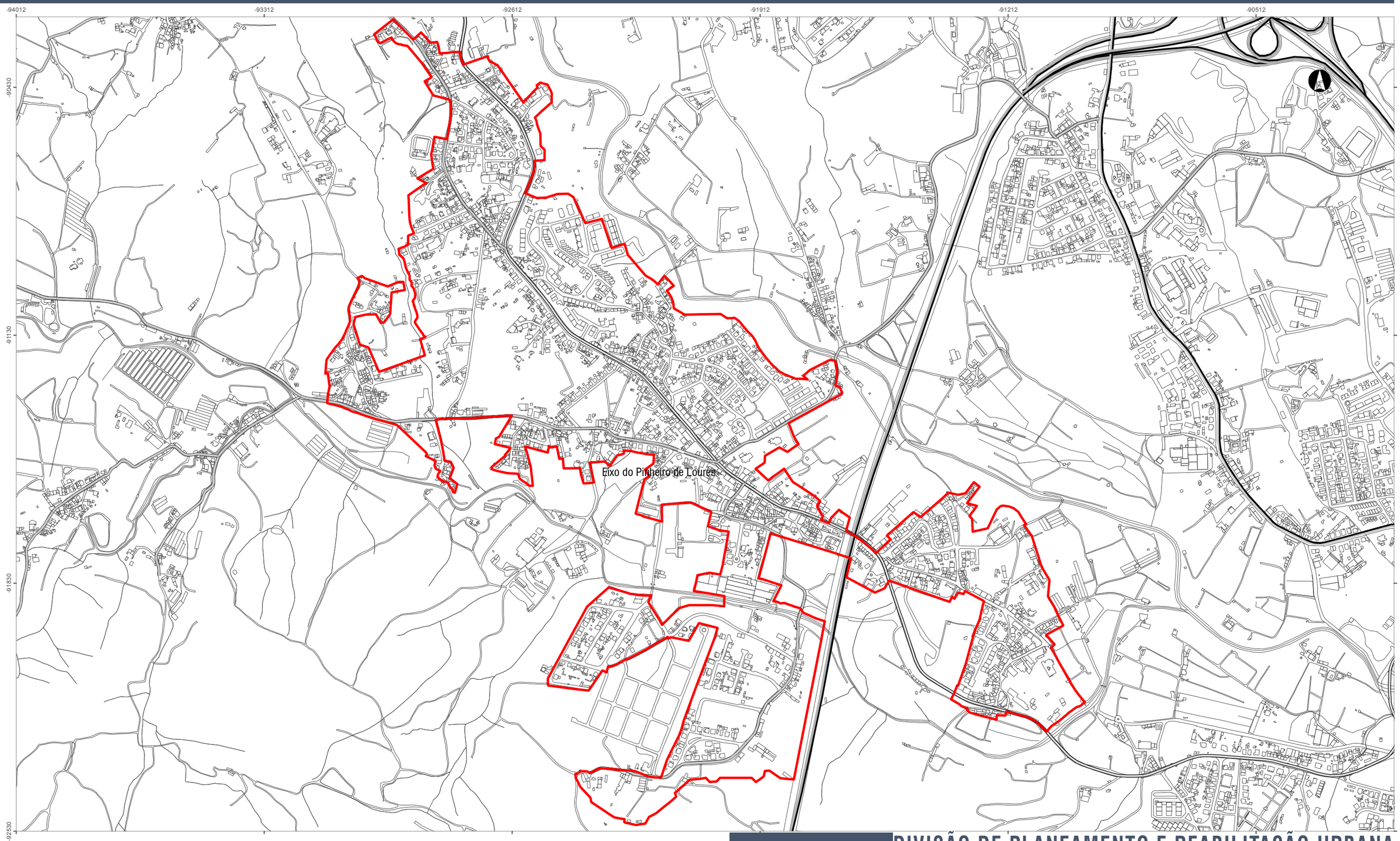
TAXAS

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.



UOPG C LOURES



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana do Eixo do Pinheiro de Loures (137,11 ha)

0 125 250 500 m

1.0 ABR16

> 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 Nível/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 DO EIXO DO PINHEIRO DE LOURES

FICHA TÉCNICA

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

IDENTIFICAÇÃO

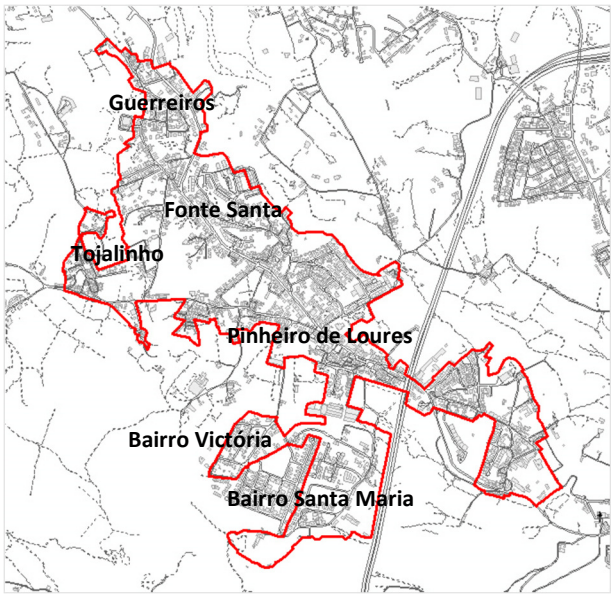
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO EIXO DO PINHEIRO DE LOURES

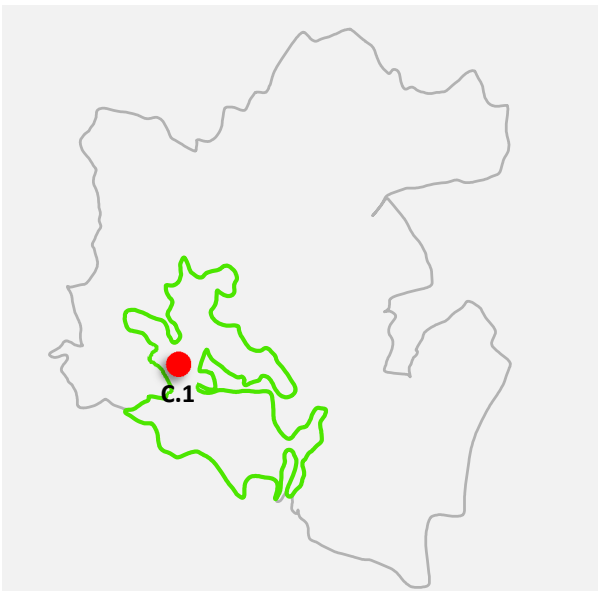
UOPG C LOURES

C.1

DIMENSÃO: 137,11 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 137,11 ha, localiza-se na UOPG C Loures, freguesia de Loures, e implanta-se na zona de planalto interfluvial entre o Rio de Loures e a Ribeira de Pinheiro de Loures. O principal acesso processa-se pela via EN8 proveniente da cidade de Loures por sudeste, e também pela EN8 proveniente de Lousa e Ponte de Lousa a noroeste.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU corresponde aos aglomerados de Guerreiros, São Sebastião de Guerreiros, Lagariça, Pinheiro de Loures, Barro e Tojalinho e corresponde a um tecido de crescimento linear sobretudo ao longo da estrada nacional. A ocupação em contínuo que se apresenta atualmente decorre do crescimento dos vários lugares ao longo da referida estrada nacional, colmatando os vazios. O ambiente urbano sofre uma influência negativa pela passagem da EN8 com tráfego viário de muita intensidade, e que cria uma rutura profunda entre ao longo de toda a sua passagem.

Pinheiro de Loures estende-se linearmente ao longo da Rua Combatentes do Ultramar (EN8), e áreas de expansão tanto para norte como para sul, organizadas em quarteirões de dimensão variável. O edificado ao longo da EN possui uma volumetria entre um e dois pisos e tipologia de moradia unifamiliar, sendo que as expansões recentes atingem os quatro pisos a norte para a Fonte Santa com edificações de tipologia multifamiliar e rompem com a escala da ocupação preexistente.

No Barro, a volumetria do edificado varia entre um e quatro pisos e desenvolve-se sobretudo ao longo do eixo da Calçada do Barro, e de uma perpendicular a esta, Rua Francisco José Purificação Chaves. Esta área sofreu uma transformação profunda pela densificação da construção que segue modelos arquitetónicos e urbanísticos extremamente desqualificados. Estas intervenções recentes têm três ou quatro pisos, esmagando a escala do aglomerado antigo que variava entre um ou dois pisos.

Guerreiros desenvolve-se no sentido Norte / Sul, estando compreendido entre a Rua Combatentes do Ultramar e a Rua São Sebastião. Existem duas formas urbanas no aglomerado: uma forma linear ao longo da Rua Combatentes do Ultramar e da Rua São Sebastião; e uma forma irregular a que corresponde o preenchimento do espaço entre os dois arruamentos. Este tecido tem características dos bairros clandestinos, nomeadamente pelos modelos das edificações e pelo tipo de espaço público. Os arruamentos tem passeios que não chegam a 1m.
As edificações seguem a tipologia de moradia unifamiliar, com uma volumetria de um e dois pisos. Os logradouros por todo o aglomerado estão repletos de construções abarracadas, alguns com animais de capoeira, tornando estes espaços focos de insalubridade.
Na área norte de São Sebastião de Guerreiros existe uma área entre a Rua Padre António Vieira e a Rua São Francisco Xavier com uma morfologia urbana mais cuidada, embora o edificado siga modelos arquitetónicos característicos das ocupações suburbanas.

A Lagariça tem um ambiente urbano influenciado pela passagem de tráfego na Rua José Leiria Fernandes e Rua de Santa Teresinha. Ainda se mantêm algumas das Quintas, nomeadamente a Quinta da Lagariça com especial interesse pelo seu valor arquitetónico.

O Tojalinho, glomerado urbano de estrutura espacial orgânica, adaptando-se à topografia da colina em que se insere, com desenvolvimento para Norte. O limite a Sul é definido pela EM 539-3 que se interpõe entre o aglomerado e a Ribeira de Pinheiro de Loures.
O edificado tem uma volumetria de um ou dois pisos, de tipologia habitacional. Os logradouros frontais e tardoz são muito insalubres. A maior parte do edificado foi adulterado por ampliações precárias, Existem outros focos de insalubridade no aglomerado, devido ao depósito de detritos urbanos e barracas. Alerta-se para a existência de conjunto habitacional onde habitam pessoas em condições muito precárias.

Por toda a ARU existem áreas de franja e vazios urbanos ocupados com detritos que constituem focos de degradação ambiental.

Eixo da estrada nacional concentra grande parte dos serviços, comércio e restauração, associado aos largos com zonas de estadia localizados neste eixo.

Existem poucos espaços públicos de referência e possuem dimensões reduzidas, nomeadamente o Largo Almirante Reis, Largo Manuel Cardoso Lemos Duarte, e alguns alargamentos ao longo da Rua Combatentes do Ultramar.

Apesar da existência de alguns equipamentos nesta área, mantem um elevado nível de dependência da Loures.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU Eixo do Pinheiro de Loures possui 5596 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (57%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 36,1% e 24%, 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 (21,8% e 13,4%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (63%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

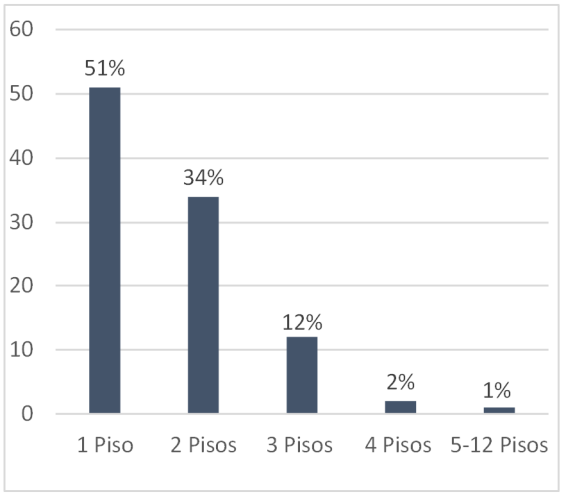
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU Eixo do Pinheiro de Loures	1440	32,2	2700	12,5

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 32,2% de edifícios e 12,5% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

Ainda que se constate alguma discrepância entre as alturas do edificado, é possível referir que a volumetria do edificado apresenta uma certa homogeneidade, uma vez que a 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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1440	171	11,8	125	73	32	18,7	14	8

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
2700	307	11,3	233	75,8	58	18,8	16	5,2

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 do Eixo do Pinheiro de Loures, existem 171 edifícios e 307 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
1335	171	12,8	2475	307	12,4

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	%
470	32,6	278	19,3	512	35,5

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
750	27,7	421	15,6	1129	41,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Eixo do Pinheiro de Loures, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente. Os edifícios contruídos antes de 1961 são ainda em número bastante significativo.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
1390	96,5	42	3	7	0,5

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 96,5%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Eixo do Pinheiro de Loures	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	59%	73%
Arrendados	35%	22%
Outros	6%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Eixo do Pinheiro de Loures é 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 do Eixo do Pinheiro de Loures.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Eixo do Pinheiro de Loures	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	80%	82%
Residência secundária	10%	7%
Vagos	10%	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 do Eixo do Pinheiro de Loures, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (80%).

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 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 10%, proporção ligeiramente inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU do Eixo do Pinheiro de Loures possui uma população tendencialmente envelhecida.
Representando cerca de 32% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma homogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas com algumas dissonâncias em termos de volumetria. Cerca de 12% dos edifícios e alojamentos carecem de necessidades de reparações, em particular 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 alguma expressão, bem como os de residência secundária e os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Proximidade à cidade de Loures; • O núcleo delimitado ainda mantém uma escala equilibrada e apresenta algumas frentes/edifícios isolados com interesse patrimonial (a constar no inventário); • Apresenta bastante vitalidade económica, responde ao comércio diário e fornece alguns serviços e comércio mais especializado; • Grande oferta ao nível da restauração (6 unidades); • A Proposta do PDAM para o traçado da via de cintura vem dar oportunidade de criar uma alternativa viária, vindo assim libertar o espaço público marginal à estrada Nacional permitindo ao peão a fruição deste espaço e a ligação mais efetiva entre os dois lados da EN; • Possibilidade de relocalização da bomba de gasolina no sentido de fruição deste espaço pelo peão; • Existência de um conjunto arquitetónico com interesse patrimonial pertencente à CML com potencialidades de ser recuperado, podendo aí albergar algum equipamento ou mesmo habitação; • Existência de espaços públicos (eixo comercial e largos) com possibilidade de serem requalificados.	• A passagem da EN8 com tráfego intenso constitui-se como uma barreira e fonte de poluição para as frentes edificadas; • Localização de bomba de gasolina Largo Almirante Reis (intromissão no espaço público de referencia); • Stands de automóveis com parqueamento dos carros em pátios interiores ou na rua, descaracterizando o conjunto; • Espaço de transição desqualificado entre Pinheiro de Loures e os bairros de Santa Maria e Vitória; • Presença da CREL em viaduto e espaço sob esta não tratado, criando uma rutura na continuidade urbana; • Parque habitacional bastante envelhecido, por vezes associado a condições deficientes de habitabilidade; • Intervenções recentes (anos70/80) descaracterizadoras e elementos que descaracterizam o edificado mais antigo (materiais dissonantes, caixilharias, estores, etc.); • 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
Remover os elementos dissonantes do edificado
Limpar os logradouros com problemas de salubridade
Uniformizar a imagem arquitetónica das frentes marginais à EN8, com manutenção e apoio ao comércio e serviços.
Recuperação do edificado propriedade da CML, com proposta funcional adequada às necessidades do aglomerado.
Resolver os conflitos de uso
Garantir que o preenchimento dos vazios se articula com tecido existente, e cria espaços públicos de confluência.

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.

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.

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 imoveis 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

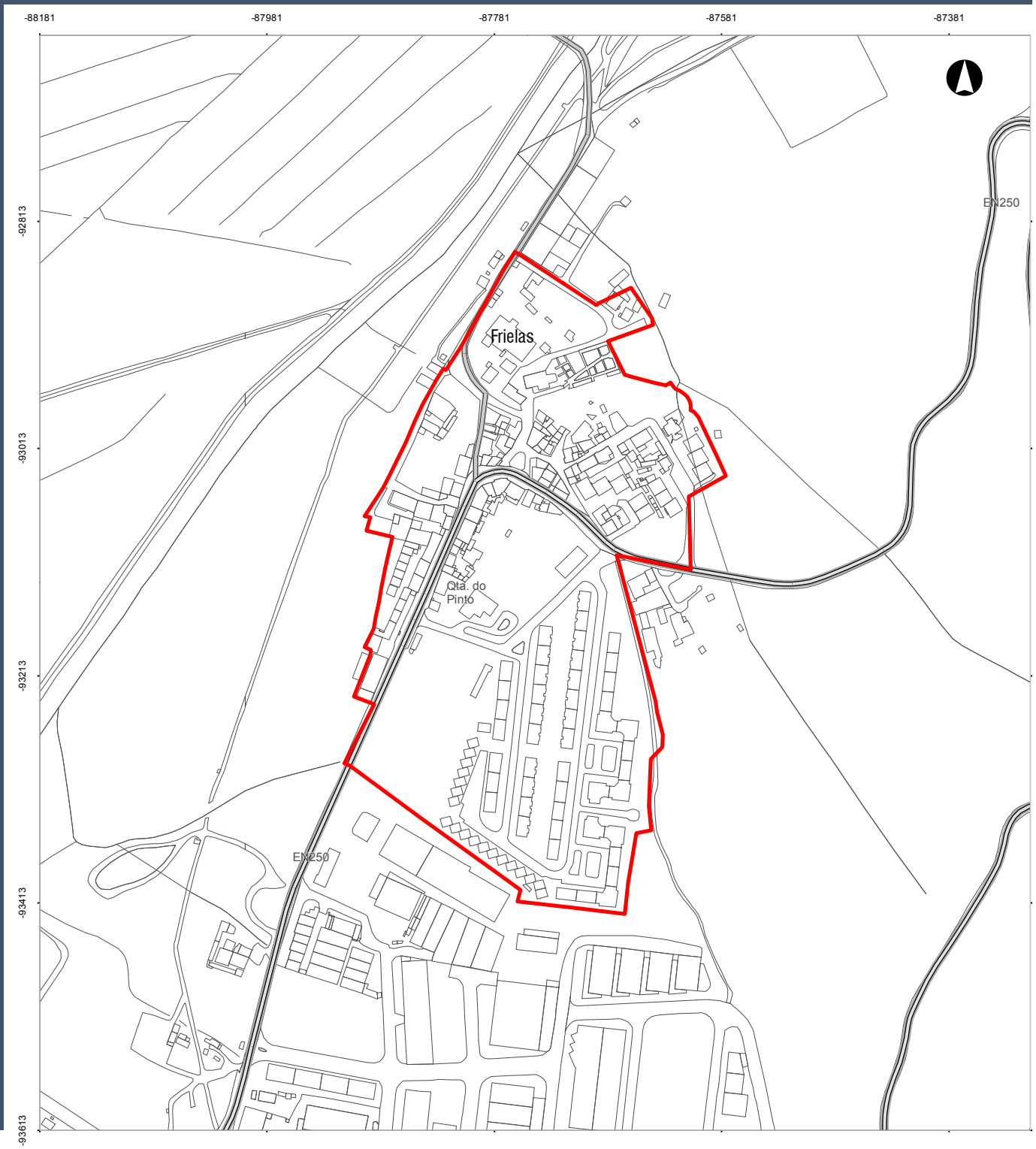
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Frielas (11,96 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FRIELAS

FICHA TÉCNICA

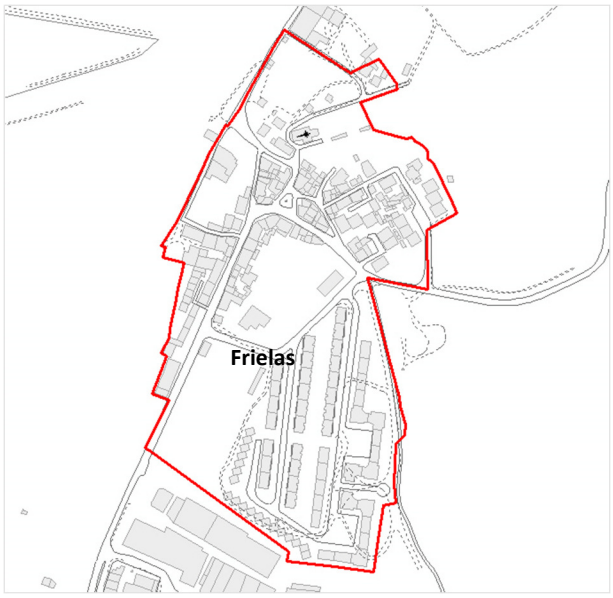
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

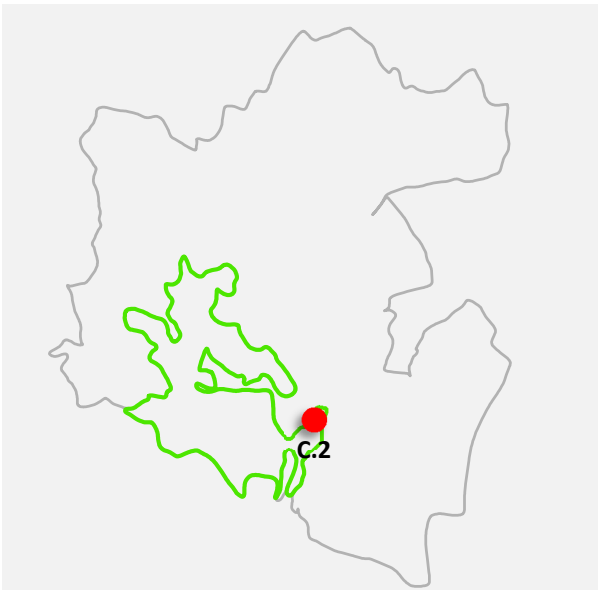
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE FRIELAS — UOPG C LOURES C.2

DIMENSÃO: 11,96 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 11,96 ha, localiza-se na UOPG C Loures, União das Freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e implanta-se junto à Várzea de Loures, no sopé de uma encosta do relevo de costeiras. Acesso a sul pela EN 250 denominada Rua 28 de Setembro e que atravessa a zona industrial de Frielas após o nó da A8. Acesso a nascente pela EN 250 pelas costeiras, entrando no aglomerado pela Rua Dr. Mário Madeira, zona habitacional recente.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente urbano com edificado disposto em torno do Largo Capitão Oliveira Matta e ao longo do eixo da Rua da Corredoura / Rua Dom Dinis.
O edificado na génese com volumetria de um e dois pisos, cuja substituição recente com volumetrias entre os três e os quatro pisos esmagam a escala controlada do espaço central.
A área de expansão grandes dimensões a sul, correspondente ao Bairro da Carris Coop, cria um espaço urbano com dimensão superior á génese do aglomerado, densidade elevada e criando um tecido de características suburbanas.

Intrusão de indústria descaracterizadora do ambiente urbano.
Frielas é atravessada pela EN 250, que liga Sacavém e Caxias, provocando um tráfego viário de pesados muito intenso dentro do aglomerado, criando ruído e poluição, retirando qualidade ambiental ao núcleo central.
A colocação indiscriminada de publicidade e apêndices provoca agressão visual.

Não gere centralidade relevante. O único espaço público relevante corresponde ao Largo Capitão Oliveira Matta, embora esteja desqualificado.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Frielas possui 1350 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 3 ou 4 elementos (49%). As famílias de pessoas com idades inferiores a 15 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades que ultrapassam os 65 anos: 36,4% e 22,5%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é superior ao número de indivíduos com 65 e mais anos (18,2% e 12%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (56%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

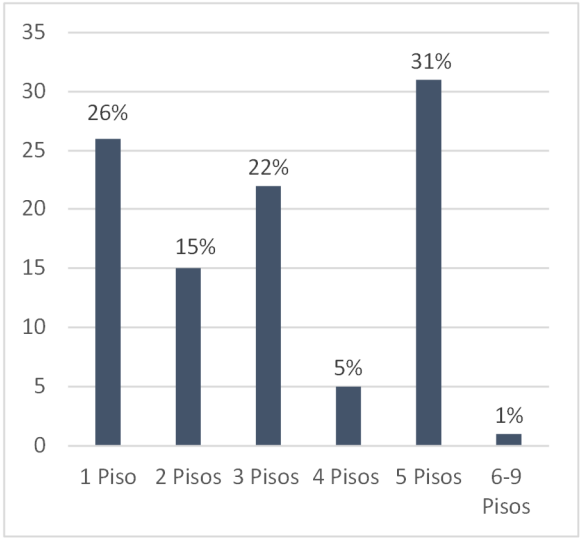
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU de Frielas	153	3,4	605	2,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 3,4% de edifícios e 2,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Frielas.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 5 pisos são em maior número, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação plurifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
153	31	20,2	17	54,8	11	35,4	3	9,6

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
605	63	10,4	49	77,7	11	17,4	3	4,7

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 Frielas existem 31 edifícios e 63 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
111	30	27	441	60	13,6

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 sobretudo anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
52	34	5	3,2	20	13

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
96	15,8	5	0,8	55	9

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Frielas, constata-se que se trata de um edificado relativamente recente, na medida em que cerca de 50% de edifícios foi construído após 1991, em particular no período entre 1991-2000. O mesmo se passa com os alojamentos, pois cerca de 73% foi contruído nesse mesmo período, o que confirma que se está perante um edificado recente. Repare-se que apenas 25,7% dos alojamentos foi construído até 1990. A construção de uma urbanização de habitação económica - Carriscoop, em Frielas, acabou por gerar alguma dinâmica no parque habitacional e na demografia da freguesia. Entre 1992 e 1999 foram construídos 423 fogos.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
121	79	26	17	6	4

BGE, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que 79% se destina para fins habitacionais (79%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Frielas	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	79%	73%
Arrendados	18%	22%
Outros	3%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Frielas é superior 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 inferior na ARU de Frielas.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Frielas	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	82%	82%
Residência secundária	11%	7%
Vagos	7%	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 Frielas, ambas com a mesma proporção (82%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 11%, valor superior 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 7%, proporção inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU de Frielas, com caráter predominantemente habitacional dentro do aglomerado antigo, não obstante a forte presença industrial descaracterizadora do ambiente urbano, possui uma população relativamente jovem.
Representando cerca de 3,4% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma heterogeneidade, existindo algumas dissonâncias em termos de volumetria. Alguns edifícios e alojamentos carecem de necessidades de reparações, em particular 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 alguma expressão, bem como os de residência secundária.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes

- O "Sítio Arqueológico de Frielas", classificação como Sítio de Interesse Público, é potenciador de revitalização do aglomerado, associado à promoção de atividades culturais;
- Concentração de imóveis de valor patrimonial, podendo ser dinamizados em conjunto com o "Sítio Arqueológico de Frielas";
- Vistas a Nascente para o "Relevo de Costeiras" de rara beleza e a Poente vistas panorâmicas para a Várzea de Loures com grande amplitude visual;
- População relativamente jovem.

Pontos Fracos

- Tráfego muito intenso na EN 250, provocando elevado nível de ruído e poluição no atravessamento do aglomerado, que compromete a qualidade ambiental;
- Envolvente industrial com impacto negativo no uso habitacional;
- O campo de futebol é insuficiente como faixa de separação entre áreas com usos incompatíveis, inexistindo uma transição eficaz;
- O Caminho do Povo está afetado por acentuada degradação física e ambiental – deficiências que afetam o tecido urbano;
- Mau cheiro devido à proximidade da ETAR;
- Edificado com necessidades de reparações;
- Presença de alojamentos vagos.

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
Reabilitar o núcleo antigo e preservar os valores do imóvel em vias de classificação e restantes imóveis notáveis
Intervir no edificado, invertendo a tendência das intervenções recentes que desqualificam os imóveis
Promover usos compatíveis para recompor o tecido urbano
Estabelecer critérios de atuação em edificações

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.

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.

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 imoveis 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

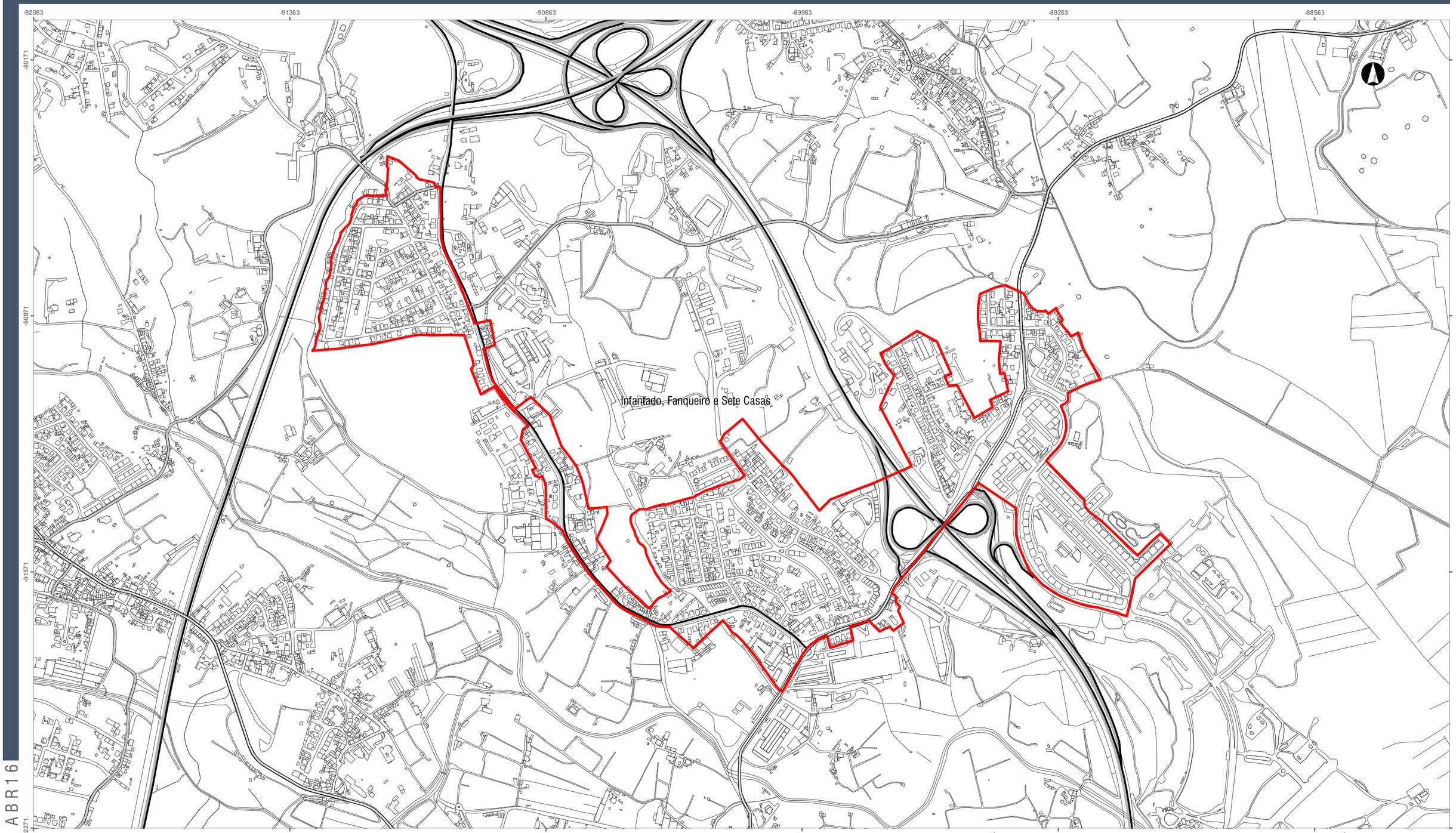
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas (81,90 ha)

0 125 250 500 m

> 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: Municipio 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 DO INFANTADO, FANQUEIRO E SETE CASAS

FICHA TÉCNICA

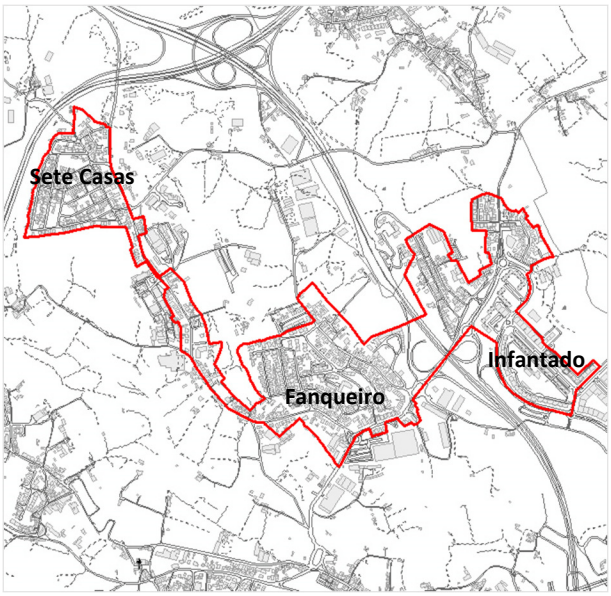
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

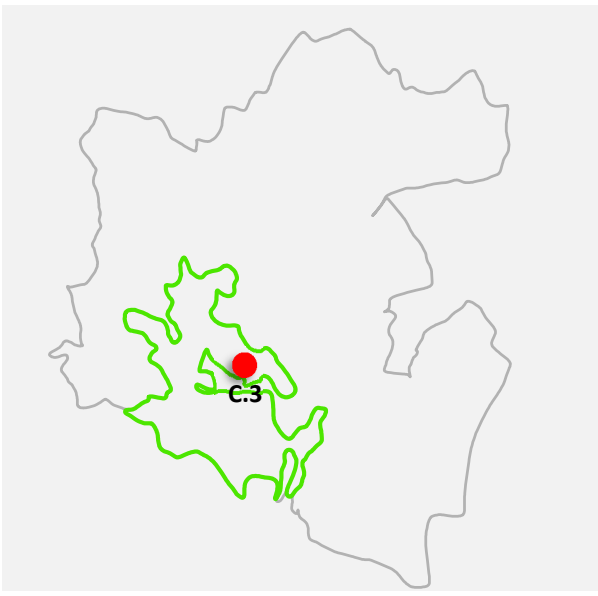
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO INFANTADO, FANQUEIRO E SETE CASAS
UOPG C LOURES
C.3

DIMENSÃO: 81,90 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 81,90 ha, localiza-se na UOPG C Loures, sobretudo na freguesia de Loures, junto à Várzea de Loures e ao longo da encosta. O acesso processa-se pelo nó de Loures da A8, pela EN115 a sul a partir da cidade de Loures e a nordeste proveniente dos Tojais. A noroeste o acesso processa-se pela ER374 proveniente de Tocadelos.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU compreende o Infantado, Fanqueiro e Sete Casas.
O Infantado é um tecido urbano recente, que resulta de uma intrusão na várzea de loures com cerca de 30 anos, que decorre do rápido crescimento das periferias da cidade de Lisboa.
O tecido estrutura-se em quarteirões regulares, de grandes dimensões e fácil leitura hierárquica.
Segue os modelos de suburbanização de alta densidade, com volumetrias que variam entre os oito e os doze pisos, com uma imagem de conjunto regularizada, e em bom estado de conservação. O espaço público é desenhado em função do automóvel, com parques de estacionamento à superfície e área verde residual, exceção ao interior de quarteirão com equipamento e espaço verde.
Este tecido tira proveito das amplas vistas para a várzea de Loures.

O Fanqueiro é um tecido urbano também recente, da mesma época do Infantado e muito consolidado. A morfologia possui alguma regularidade, embora não exista um traçado regulador que o caracterize no seu todo, resultando quarteirões de dimensões variáveis. As tipologias do edificado são heterogéneas, variando tanto entre moradia unifamiliar e edifico multifamiliar, e variando na volumetria entre um piso e seis pisos.

Sete Casas é um tecido linear disposto ao longo da Rua Comandante Carvalho Araújo (ER374) com edificado que varia entre um e dois pisos. As novas ocupações atingem os cinco pisos e destroem a morfologia antiga. As indústrias existentes como a Hovione e as que estão instaladas na Quinta da Mata, induzem tráfego de pesados com intensidade, provocando um impacto negativo no aglomerado.

O Bairro da Milharada está incluído na ARU, pese embora tratar-se de uma área de génese ilegal, já possui alvará emitido e apresenta em elevado nível de consolidação. A imagem urbana é muito desqualificada, caraterística dos bairros de génese ilegal.
Possui uma morfologia regular, organizada em quarteirões que se desenvolvem em função da topografia do local, e que articulam com a envolvente através de duas inserções na Rua Comandante Carvalho Araújo (ER374).
Possui volumetria que varia sobretudo entre um e dois pisos, de matriz habitacional. O ambiente urbano sofre o impacto a nível de ruído decorrente da passagem da A9 – CREL.
O espaço público encontram-se degradado.

A ARU possui alguma centralidade na área do Infantado, pela localização de equipamentos, comércio e serviços. O impacto da implantação destes usos neste local possui uma dimensão mais relevante pelos bons acessos, não só locais mas à região. Existem grandes superfícies comerciais confinantes com a ARU, que apesar não estarem incluídas na delimitação, induzem tráfego de atravessamento como é o caso da Hovione em Sete casas, o Loures Shopping no Infantado, ou o Pingo Doce / Recheio no Fanqueiro. A uma escala mais reduzida, a Cooperativa Agrícola de Loures contribui para a centralidade.

As grandes infraestruturas rodoviárias como a passagem da A8 e respetivo nó de Loures marcam grandes ruturas nos tecidos urbanos, impossibilitando estabelecer continuidades espaciais no desenho urbano.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas possui 7130 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (50%). As famílias de pessoas com idades inferiores a 15 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades que ultrapassam os 65 anos: 32,1% e 21,3%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é superior ao número de indivíduos com 65 e mais anos (17,2% e 12%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (52,2%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

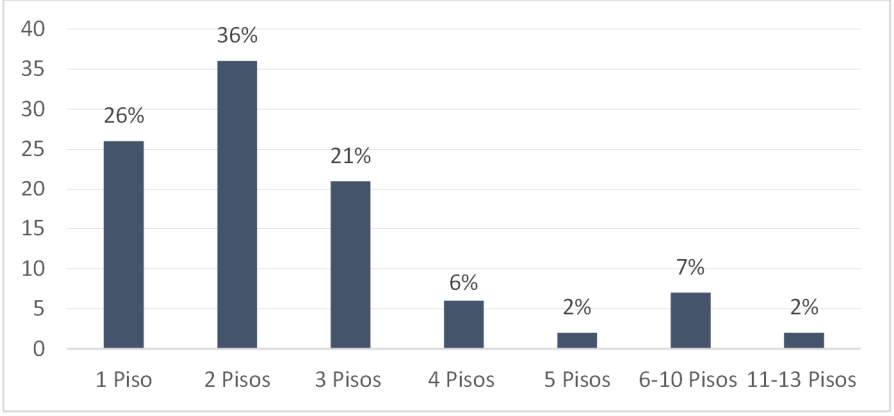
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	861	19,2	3203	14,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 19,2% de edifícios e 14,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 2 pisos são, porém, em maior número, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nos aglomerados do Fanqueiro e das Sete Casas.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
861	51	6	37	72,5	12	23,5	2	0,2

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
3203	172	5,3	131	76,1	14	8,1	27	15,7

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 do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas existem 51 edifícios e 172 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
768	51	6,6	3100	172	5,5

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 anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
115	13,3	140	16,2	424	49,2

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
166	5,1	196	6,1	1653	51,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, constata-se que se trata de um edificado relativamente recente, na medida em que cerca de 49% de edifícios foi construído entre

1971-1990. O mesmo se passa com os alojamentos, pois cerca de 52% foi contruído nesse mesmo período, o que confirma que se está perante um parque edificado relativamente recente. Esta situação poderá ser explicada pela construção das primeiras fases de construção da urbanização do Infantado (1981-1990).

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
796	92,4	63	7,3	2	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 (92,4%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	77%	73%
Arrendados	18%	22%
Outros	6%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas é superior 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 inferior na ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	85%	82%
Residência secundária	7%	7%
Vagos	8%	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 do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (85%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor igual 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 8%, proporção inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU do Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, com caráter predominantemente habitacional, em particular nos aglomerados do Infantado e Fanqueiro, possui uma população relativamente jovem.
Representando cerca de 19% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma heterogeneidade, para a qual contribuiu a edificação de desenvolvimento vertical. Alguns edifícios e alojamentos carecem de necessidades de reparações, em particular 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 alguma expressão, bem como os alojamentos vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Excelentes acessibilidades à escala regional; • Ligações pedonais à várzea; • Amplas vistas sobre a várzea de Loures; • Centralidade; • Bom estado de conservação do edificado na generalidade; • População relativamente jovem.	• Infantado com edificado de densidade muito elevada; • Imagem urbana de subúrbio; • Preponderância do automóvel no espaço público; • Trafego de atravessamento com muita intensidade; • Ruturas provocadas pela passagem das grandes infraestruturas rodoviárias; • Bairro da Milharada com imagem desqualificada e espaço publico degradado; • Ausência de espaços públicos de referência formais; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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
Resolver os conflitos de uso entre atividades económicas e habitação
Promover uma imagem de conjunto qualificada para o Bairro da Milharada

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.

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.

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 imoveis 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

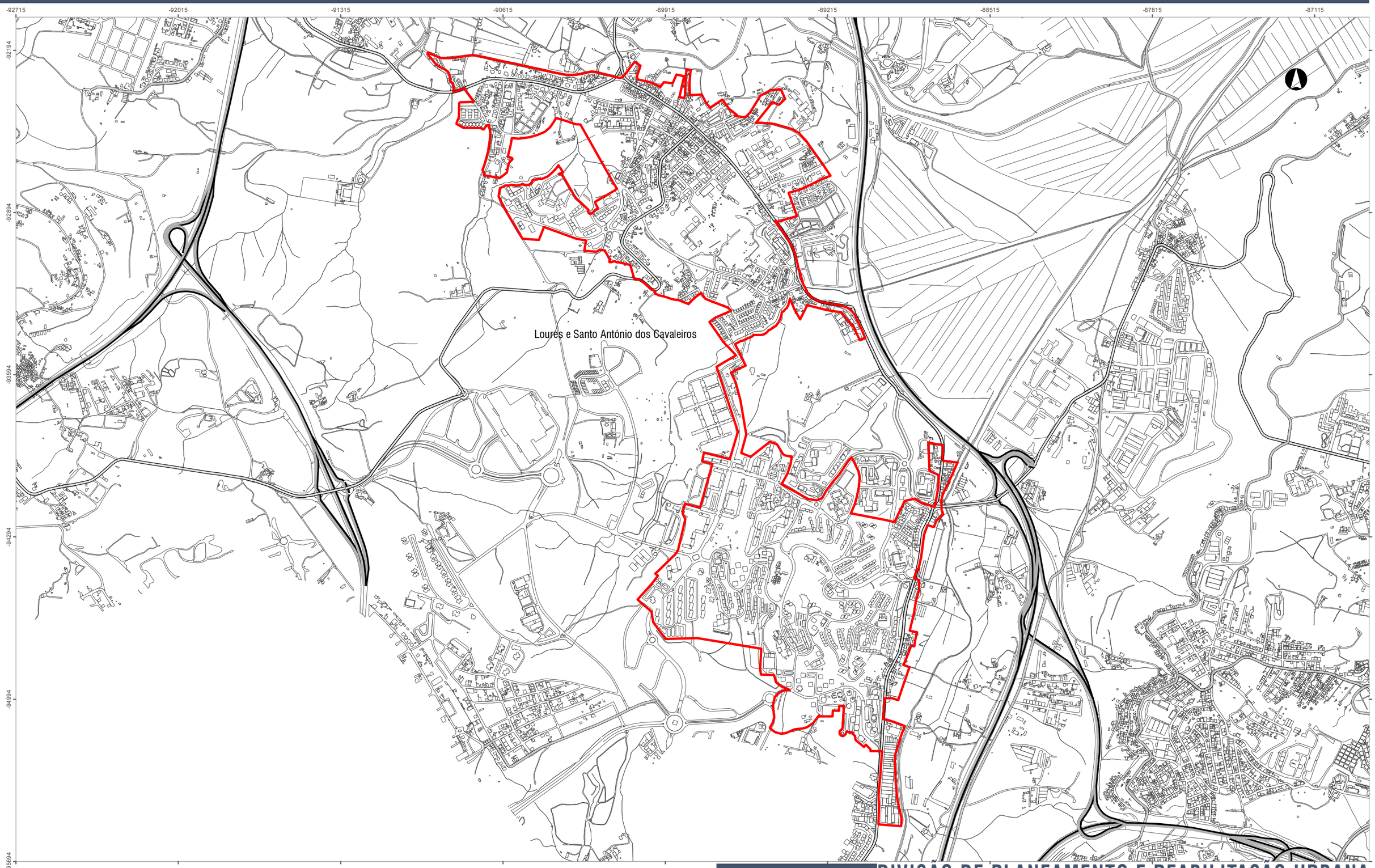
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Loures e Santo António dos Cavaleiros (210,18 ha)

0 125 250 500 m

> Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
> Escala: 1:15000
> 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 Nível/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 LOURES E SANTO ANTÓNIO DOS CAVALEIROS

FICHA TÉCNICA

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

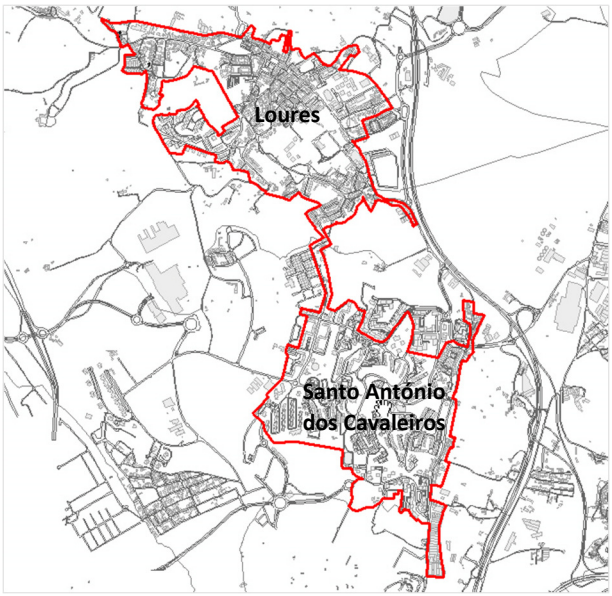
1.0 ABR16

IDENTIFICAÇÃO

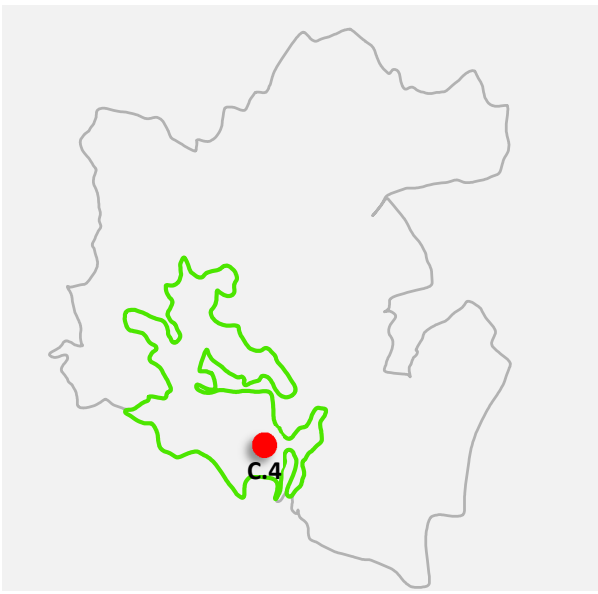
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE LOURES E SANTO ANTÓNIO DOS CAVALEIROS
UOPG C LOURES
C.4

DIMENSÃO: 210,18 ha

DELIMITAÇÃO



Limite da ARU



Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 210,18 ha, localiza-se na UOPG C Loures, sendo a cidade de Loures sede de freguesia e do município, junto à várzea e desenvolvendo-se pela encosta até ao planalto da caldeira. Possui dois acessos de ligação à região a nascente, proveniente dos nós da A8 – nó de Loures e nó de Frielas. Também com ligação a região por poente através do nó de Montemor da A9 – CREL.
A sul e noroeste, acesso pela EN8 proveniente que corresponde ao eixo de ligação Odivelas – Loures.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Loures cidade, apresenta duas áreas históricas/culturais que correspondem a épocas diferenciadas: A 1ª área, de desenvolvimento mais orgânico, que integra a Igreja Matriz de Loures e cruzeiro, a Casa do Adro e casario envolvente que remontam ao séc. XVI e XVII. Devidas às constantes cheias que regularmente ocorriam (confluência do Rio de Loures e Ribeira Pinheiro de Loures) julga-se que a expansão que deu origem à 2ª área histórica, implantando-se no séc. XVIII /XIX, já a cota superior em encosta a poente e estruturada em quarteirões. Esta área, de maior dimensão e já com inúmeras intervenções contemporâneas, é também o centro funcional da cidade de Loures, localizando-se aqui grande parte dos serviços, terciário e comércio. Um dos principais eixos comerciais, é a Rua da República (EN8) com algumas transversais associadas. Os usos atrás referidos localizam-se, na sua maioria, no piso térreo apresentando os outros pisos habitação.
As volumetrias são de um a quatro pisos com exceções pontuais até aos seis pisos. Na Rua da República existe uma grande irregularidade na moda da cércea criando alguma desorganização formal.
Existem alguns casos de habitações devolutas, expectantes que conferem uma imagem negativa às áreas em causa.

A circulação pedonal é processa-se com particular dificuldade na Rua da República (EN8), pois os passeios são exíguos quando existem.

Ponte de Frielas tem um cariz habitacional, apesar da existência de alguns pontos comerciais. As edificações têm as suas frentes para a EN8. É um aglomerado cujo tráfego de atravessamento provoca um forte impacto no ambiente urbano.

Santo António dos Cavaleiros é um tecido urbano recente, projetado na década de 60 do séc. XX, no âmbito de um plano de urbanização, cujo anteplano que definiu a estruturação da ocupação foi é da responsabilidade do arquiteto Fernando Ressano Garcia.
Os equipamentos encontram-se localizados em pontos estratégicos, mas separados da zona habitacional e todos os volumes construídos, rodeados de espaços verdes de acordo com os princípios da Carta de Atenas. Os edifícios habitacionais com volumetrias entre os cinco e os oito pisos da primeira fase junto à A8, e atingindo os dezanove pisos nas fases mais recentes junto ao Planalto da Caldeira, subvertendo a estruturação original do plano.
O sistema viário estrutura-se em torno de uma única via de circulação com acesso direto à EN8, da qual partem todos os arruamentos secundários, de acesso aos lotes e equipamentos.

Na Flamenga, o ambiente urbano é profundamente marcado pela degradação ambiental e do edificado. É uma zona de "passagem" com tráfego intenso. As frentes dão para a Rua Comandante Sacadura Cabral (EN 8) onde é difícil a circulação pedonal devido à dimensão reduzida dos passeios. O edificado antigo está na sua generalidade em mau estado de conservação ou em ruínas.

Na ARU existem vários espaços públicos de referência, nomeadamente:
Praça da Liberdade com carater simbólico pela localização frente aos paços do concelho;
Largo 4 de Outubro, próximo dos paços do concelho e integrado em quarteirão de circulação exclusivamente pedonal;
Mercado / Espaço da feira de levante que se realiza duas vezes por semana tem grande procura.
Adro da Igreja matriz de Loures

Possui um leque de edificações de valor patrimonial e simbólico, bem como uma oferta de equipamentos com centralidade à escala municipal.

Relativamente aos espaços verdes, desempenham papel estruturante na ARU o Jardim Major Rosa Bastos, e o Jardim dos Donzéis projetado pelo arquiteto paisagista Gonçalo Ribeiro Telles.
Importante também de referir o Parque da Cidade, espaço com uma área de influência á escala do município, confinante com a delimitação da ARU e cuja expansão proposta articula Loures com Santo António dos Cavaleiros.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros possui 27357 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (55%). As famílias com pessoas de 65 e mais anos são ligeiramente em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 28,8% e 27,7%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é praticamente igual ao número de indivíduos com 65 e mais anos (15,3% e 15,2%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (55,3%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

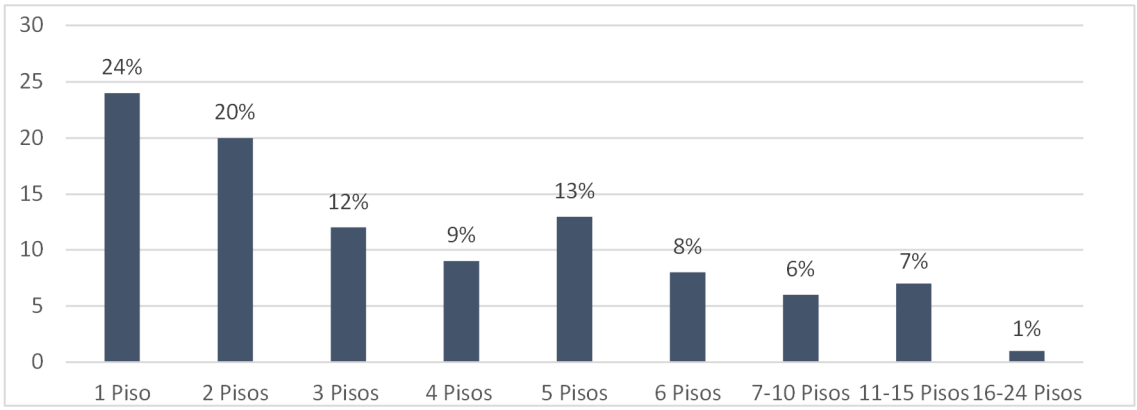
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros	1387	31	13070	60,7

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 31% de edifícios e 60,7% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros. Trata-se da ARU da UOPG Loures que apresenta maior número de alojamentos inseridos na sua delimitação.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem bastantes discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 1 e 2 pisos são, porém, em maior número, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo no aglomerado de Loures. Na delimitação da ARU em Santo António dos Cavaleiros é visível a edificação de desenvolvimento vertical, característica de uma habitação plurifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1387	225	16,2	146	64,8	45	20	34	15,2

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
13070	1566	12	1246	79,5	108	6,8	212	13,5

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 Loures e Santo António dos Cavaleiros existem 225 edifícios e 1566 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
1291	220	17	11992	1560	13

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	%
339	24,4	371	26,7	543	39,1

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
984	7,5	2243	17,1	8247	63,1

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros, constata-se que se trata de um edificado relativamente recente, na medida em que cerca de 39% de edifícios foi construído entre 1971-1990. O mesmo se passa com os alojamentos, pois cerca de 63% foi contruído nesse período, o que confirma que se está perante um parque edificado relativamente recente, com mais incidência na delimitação da ARU respeitante a Santo António dos Cavaleiros.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
1204	86,8	159	11,4	22	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 (86,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	74%	73%
Arrendados	21%	22%
Outros	5%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros é ligeiramente superior 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 ligeiramente inferior na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	81%	82%
Residência secundária	7%	7%
Vagos	12%	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 do Eixo de Loures e Santo António dos Cavaleiros, sendo nesta a proporção ligeiramente inferior (81%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor igual 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 12%, proporção um pouco superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros é aquela que possui o maior número de residentes no universo das ARU da UOPG Loures. Apresenta uma estrutura demográfica que se caracteriza por um certo equilíbrio entre a população idosa e a população jovem. De facto, a freguesia de Santo António dos Cavaleiros é uma das mais jovens do concelho de Loures. Representando cerca de 31% dos edifícios e 60% dos alojamentos das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta alguma heterogeneidade, para a qual contribuiu a edificação de desenvolvimento vertical. Verifica-se a existência de edifícios e alojamentos que carecem de necessidades de reparações, em particular 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 alguma expressão, bem como os alojamentos vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Área patrimonial correspondente ao centro da cidade de Loures que centraliza parte do património afetivo, cultural, histórico e de memória da população do concelho; • Área correspondente ao centro de Loures, protagonizando funções centrais na aquisição de serviços, bens, equipamentos e mais especificamente serviços de Administração Pública; • Possui alguns edifícios notáveis e de grande valor simbólico para a cidade de Loures; • Ainda mantém algumas das malhas originais assim como alguns espaços públicos de referência; • Apresenta um eixo aonde se centram a maior parte das atividades económicas da cidade (Rua da República); • População relativamente jovem.	• As intervenções fundamentalmente dos anos 60 aos 80 descaracterizaram o centro de Loures, nomeadamente no que respeita às volumetrias ou à ”vulgaridade“ da linguagem arquitetónica; • Constrangimentos viários fundamentalmente na rua da República / EN8, acrescidos das dificuldades do espaço público (passeios quase inexistentes) e da grande atividade comercial aí localizada; • Grande variedade de cérceas, contribuindo para a desorganização formal das frentes de rua; • “Publicidade descontrolada “ com impacto negativo; • Instalação de quiosques em zonas inadequadas e com má qualidade arquitetónica; • Poluição visual através de condutas de ar condicionado, tubos / chaminés de restaurantes, etc; • Comércio pouco atrativo, falta de modernização e de especialização; • Áreas expectantes com edificado em ruína ou muito degradado; • Ausência de atividades culturais que consolidem uma política cultural; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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
Uniformizar a imagem arquitetónica das frentes marginais à EN8, com manutenção e apoio ao comércio e serviços.
Reabilitar o núcleo antigo e preservar os valores dos imóveis notáveis
Intervir no edificado, invertendo a tendência das intervenções recentes que desqualificam os imóveis
Promover usos compatíveis para recompor o tecido urbano
Estabelecer critérios de atuação em edificações
Recuperação do edificado propriedade da CML, com proposta funcional adequada às necessidades à cidade.
Garantir que o preenchimento dos vazios se articula com tecido existente, e cria espaços públicos de confluência.

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 imoveis 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

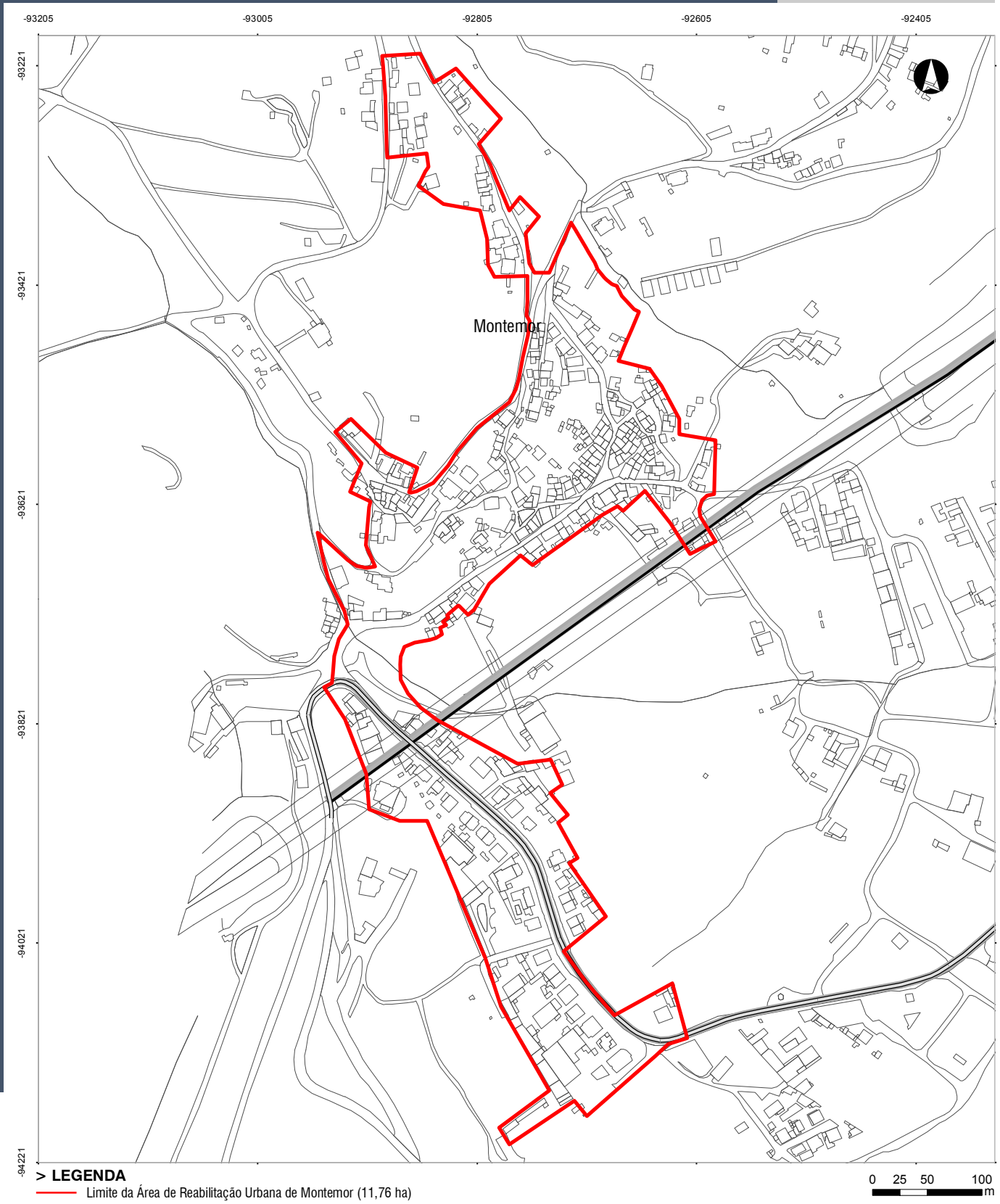
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

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

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MONTEMOR

FICHA TÉCNICA

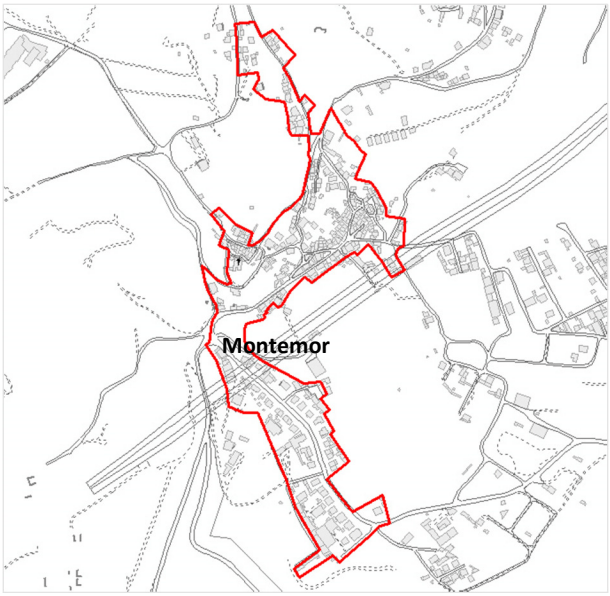
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

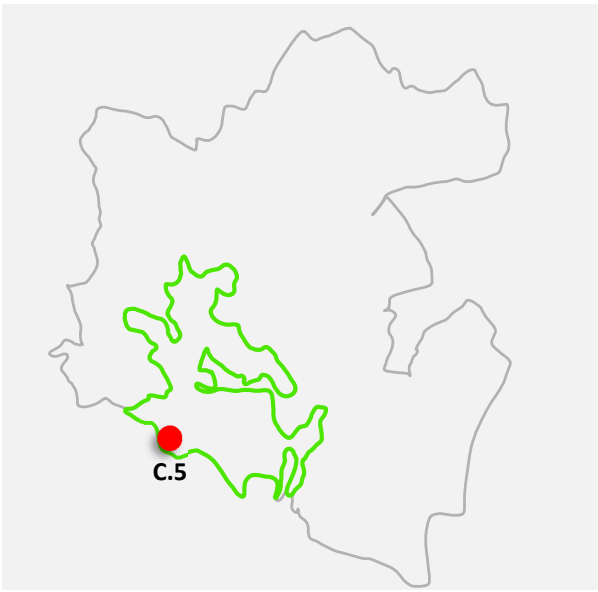
IDENTIFICAÇÃO

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

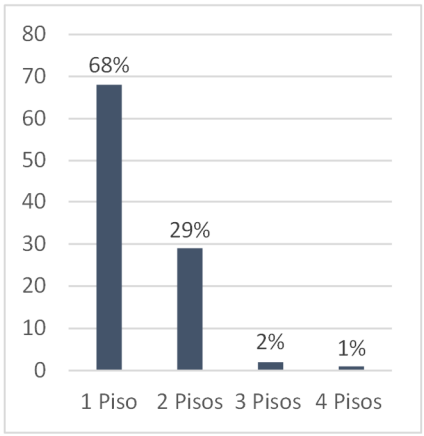
Número de Edifícios e Alojamentos

	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

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

Alojamentos

Total	Necessidades 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 Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades 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 arredamento 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
• 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.	• 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 imoveis 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

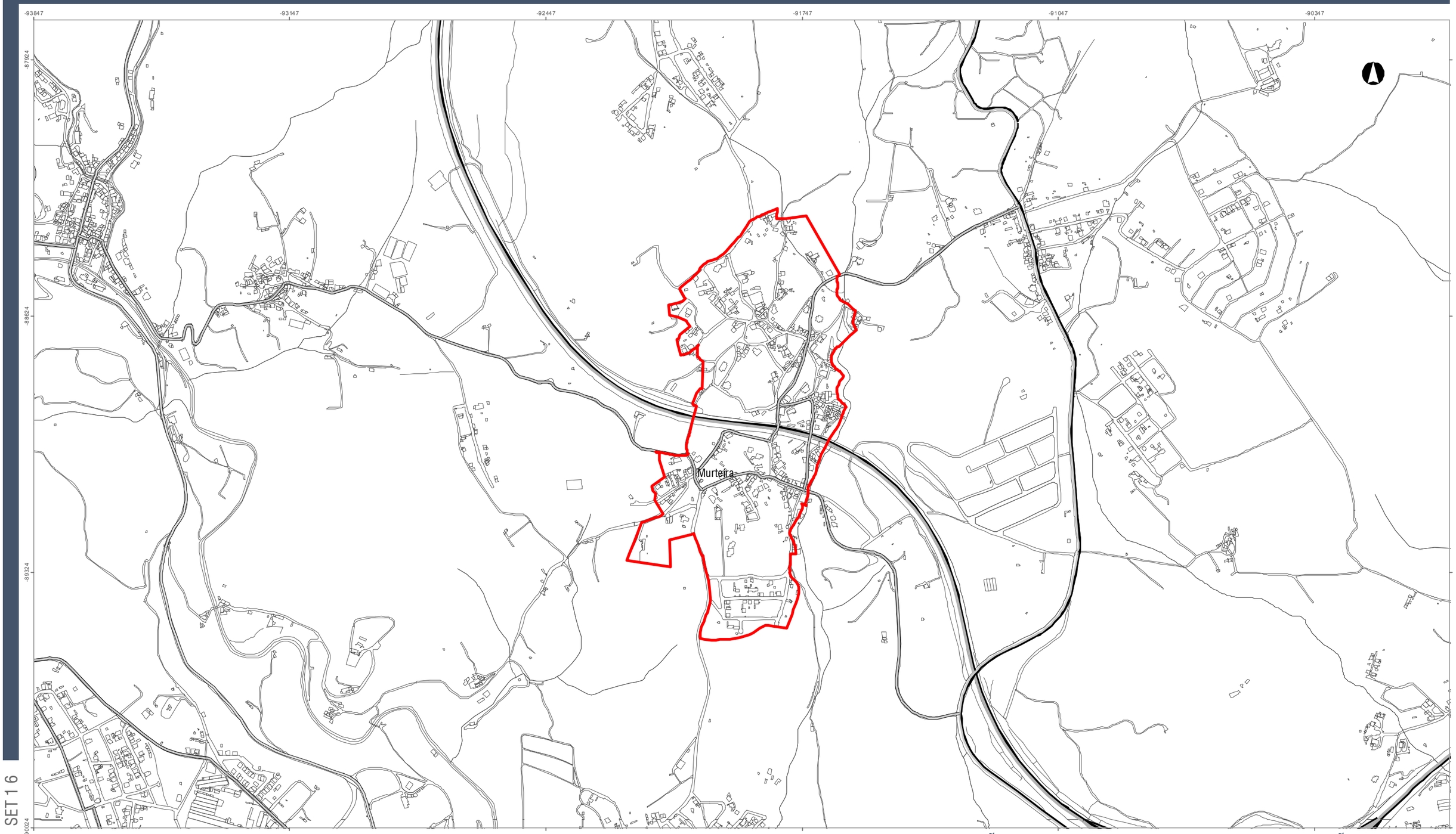
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



2.0 SET 16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Murteira (40,92 ha)

0 125 250 500 m

> 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 Nível/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 MURTEIRA

FICHA TÉCNICA

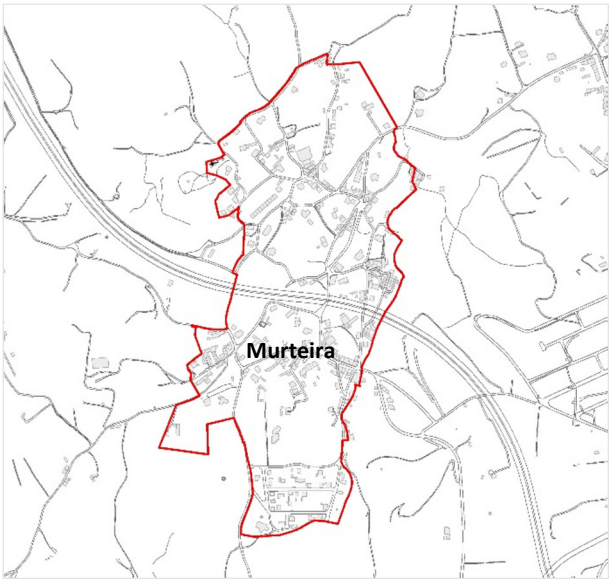
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

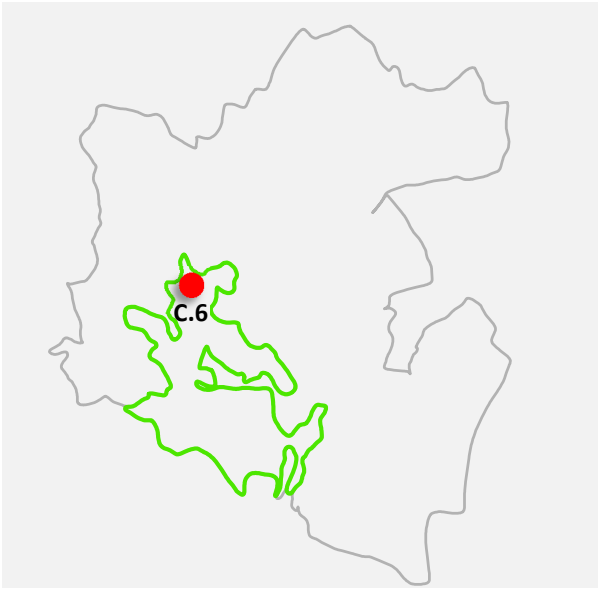
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA MURTEIRA — UOPG C LOURES C.6

DIMENSÃO: 40,92 ha

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 40,42 ha, localiza-se na UOPG A Norte, freguesia de Loures, na encosta do complexo vulcânico. Os acessos por nascente processam-se pela Rua Dário Cannas e pela Rua Francisco Simões (Chacoso) que ligam à ER374 entre Loures a Tocadelos. A poente o acesso processa-se pela EM540 que liga a Ponte de Lousa. A sul processa-se pela Rua da Paz proveniente de Palhais.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural.
A estrutura urbana é orgânica, ajustada à topografia acidentada do terreno. A malha urbana desenvolve-se sobretudo pela encosta, de forma orgânica e fragmentada ajustando-se à topografia, e definindo quarteirões de dimensões irregulares.
As volumetrias variam na maioria entre um e dois pisos com o edificado em bom estado de conservação. As intervenções mais recentes têm-se adaptado a tipologia urbana existente.
As hierarquias urbanas estão mal definidas. Apresenta fraca consolidação na sua generalidade, embora alguns quarteirões estejam bastante ocupados. Alguns vazios urbanos apresentam explorações agrícolas ativas.
Existem logradouros com ocupações precárias, algumas constituem focos de insalubridade.
Inclui o Bairro da Murteira Sul, de génese ilegal embora já possua alvará emitido, está deficientemente infraestruturado.
A imagem urbana do conjunto é muito desqualificada.
A parte norte, que se implanta a cotas mais elevadas, dispõe de amplas vistas para a envolvente natural.
A capela localiza-se no ponto mais alto, disfrutando de uma posição de miradouro privilegiada.
Os arrumamentos, bastante sinuosos, tornam difícil a circulação e o cruzamento de viaturas.
Não existem espaços públicos formais, para além dos alargamentos das vias.
Existem usos incompatíveis com a envolvente habitacional.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU da Murteira possui 508 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 3 ou 4 elementos (51,3%). As famílias com pessoas de 65 e mais anos são em número ligeiramente superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 31,2% e 29,1%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é igual ao número de jovens (14,7%). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (52,4%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

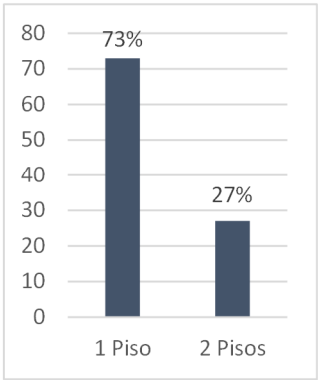
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU da Murteira	179	4	214	1

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 4% de edifícios e apenas 1% de alojamentos se encontram inseridos na ARU da Murteira.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
179	22	12,3	15	68,1	4	18,1	3	13,6

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
214	23	10,7	16	69,5	4	17,4	3	13

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 Murteira existem 22 edifícios e 23 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
140	21	15	164	22	13,4

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	%
36	20,1	19	10,6	77	43

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
37	17,2	24	11,2	94	44

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU da Murteira, constata-se que o maior número 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	%
170	95	7	4	2	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 (95%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU da Murteira	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	78%	73%
Arrendados	20%	22%
Outros	2%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

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

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU da Murteira	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	86%	82%
Residência secundária	8%	7%
Vagos	6%	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 da Murteira, sendo nesta a proporção superior (86%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 8%, valor ligeiramente superior 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 6%, proporção inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU da Murteira, inserida em meio rural, não obstante as transformações recentes no construído mas que mantém a identidade do aglomerado, apresenta uma estrutura demográfica que se caracteriza por um certo equilíbrio entre a população idosa e a população jovem.
Representando cerca de 4% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, 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 relativamente recente, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem alguma expressão.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Edificações recentes adaptadas à tipologia urbana existente; • A fraca consolidação permite criação de espaços públicos de referência; • Vazios urbanos com explorações agrícolas; • Amplas vistas para envolvente natural; • Equilíbrio demográfico entre a população idosa e a jovem.	• Topografia acidenta dificulta a circulação pedonal; • Ausência de espaços públicos formais; • Perfis exíguos dificultam o cruzamento entre viaturas • Conflitos de usos; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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
Relocalizar os usos incompatíveis

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 imoveis 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

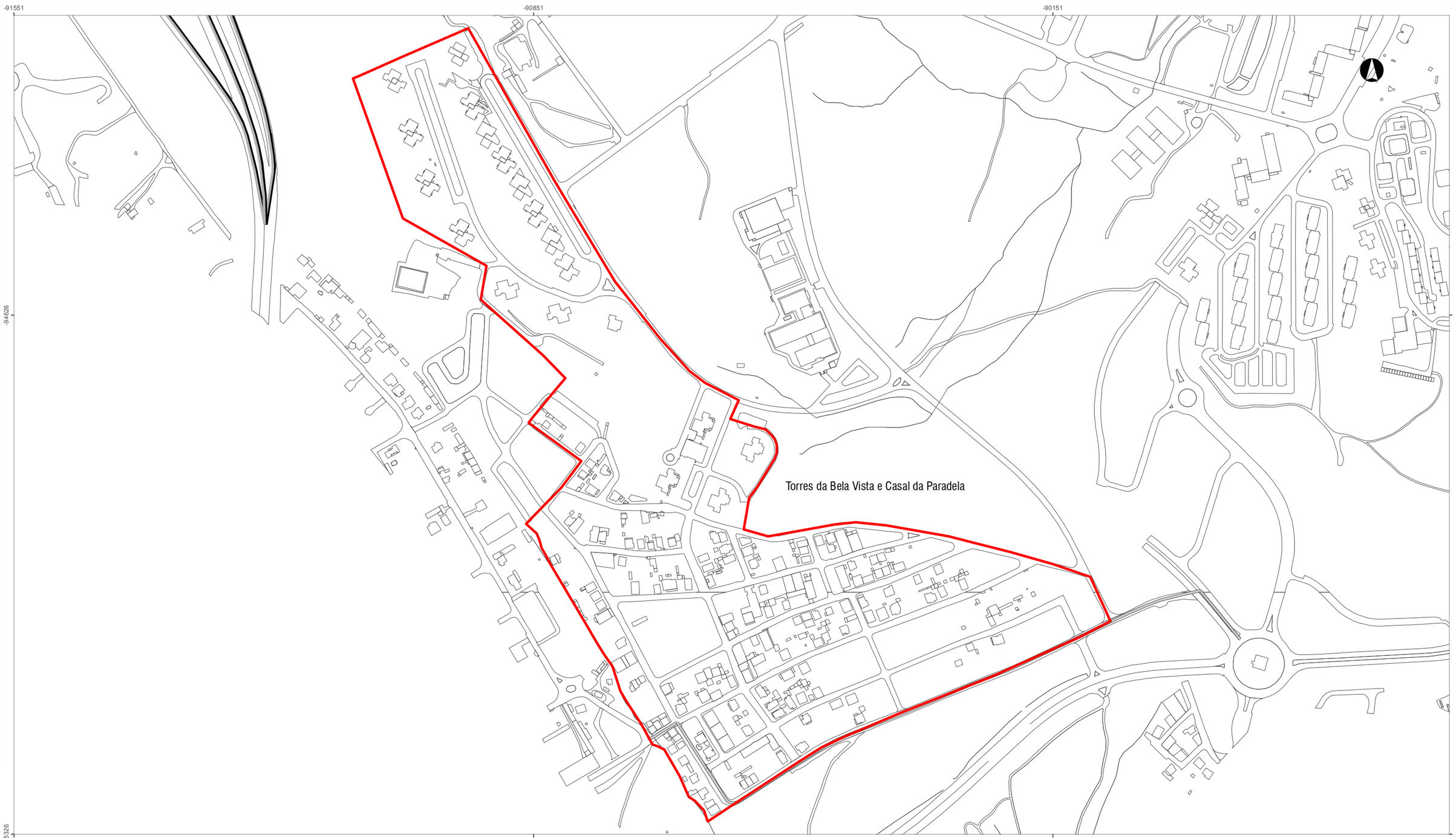
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Torres da Bela Vista e Casal da Paradela (31,58)

0 25 50 100 m

> 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 TORRES DA BELA VISTA E CASAL DA PARADELA

FICHA TÉCNICA

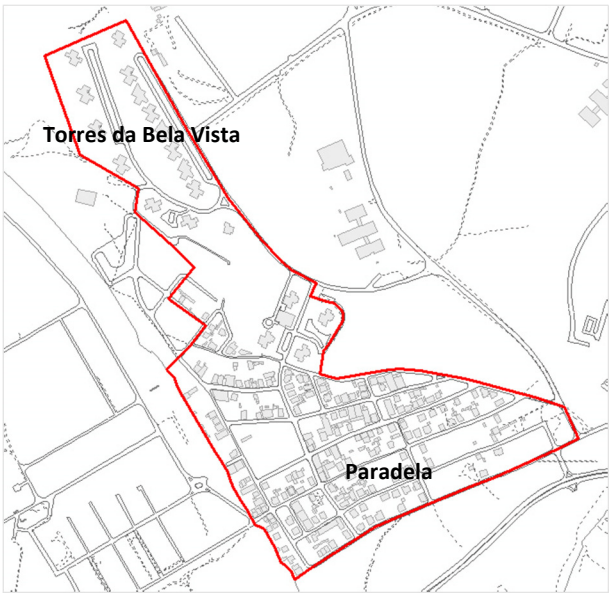
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

IDENTIFICAÇÃO

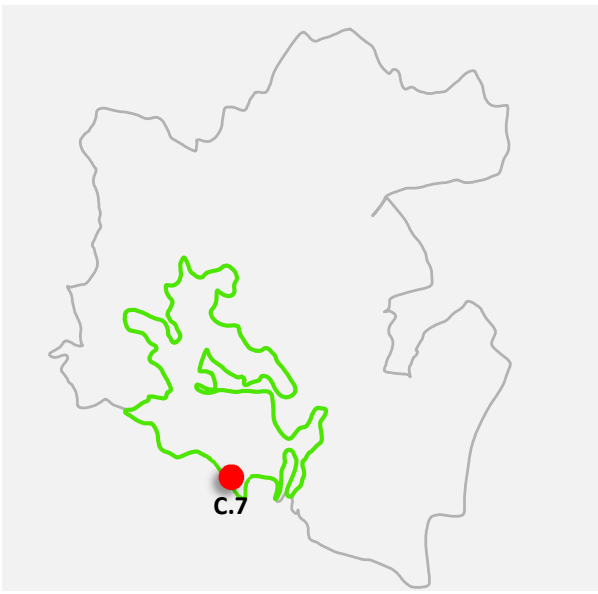
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DAS TORRES DA BELA VISTA E CASAL DA PARADELA
UOPG C LOURES
C.7

DIMENSÃO: 31,58 ha

DELIMITAÇÃO



Limite da ARU



Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 31,58 ha, localiza-se na UOPG A Norte, União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, na área do planalto da caldeira, junto aos limites com o município de Odivelas. O acesso a sul processa-se pela Rua Nuno Gonçalves, com acesso indireto à radial de Odivelas e à A9 CREL. Acesso pela Rua António Sérgio que liga a Santo António dos Cavaleiros.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU corresponde a dois tecidos urbanos distinto: área norte correspondente às Torres da Bela Vista e área sul correspondente ao Bairro da Paradela, de génese ilegal. Implanta-se a uma cota elevada, situação privilegiada dispondo de amplas vistas para a envolvente.

O bairro da Paradela possui uma morfologia urbana regular, de matriz ortogonal adoçada à situação de nível da topografia. Os quarteirões de dimensão relativamente homogénea possuem edificado de matriz habitacional, como volumetrias que variam sobretudo entre os dois e três pisos, apresentando pontualmente ocupações com quatro e cinco pisos. A imagem urbana é muito desqualificada, heterogénea e segundo modelos sem qualidade arquitetónicas característicos dos bairros de origem ilegal. A área central, mais consolidada, possui na generalidade edificado em mau estado de conservação. Ocupações de logradouro e de parcelas não edificadas com detritos urbano provocam problemas de salubridade.

Não existem espaços verdes nem espaços públicos de referência, sendo o mobiliário urbano obsoleto.

Nas Torres da Bela Vista, o edificado dispõe-se de forma linear ao longo de dois arruamentos paralelos que estruturam a área (Rua Abel Teixeira Pinto e Rua José Afonso). As torres de tipologia habitacional possuem 17 pisos e constituem um marco na paisagem pela sua volumetria.
Os arruamentos que servem de acesso terminam em impasse. O espaço público envolvente às torres é ajardinado, embora não se constitua como espaço de estadia pelo declive acentuado.

Esta área funciona como uma "ilha" por estar envolvida por uma vasta área desocupada e por tratar.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU das Torres da Bela Vista e Casal da Paradela possui 3266 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 3 ou 4 elementos (48,5%). As famílias de pessoas com idades inferiores a 15 anos são em número bastante superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades que ultrapassam os 65 anos: 42% e 12,5%, respetivamente. Trata-se de uma população muito jovem, na medida em que o número de jovens é superior ao número de indivíduos com 65 e mais anos (21,3% e 5,7%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores de 30,6%.

ANÁLISE DO EDIFICADO

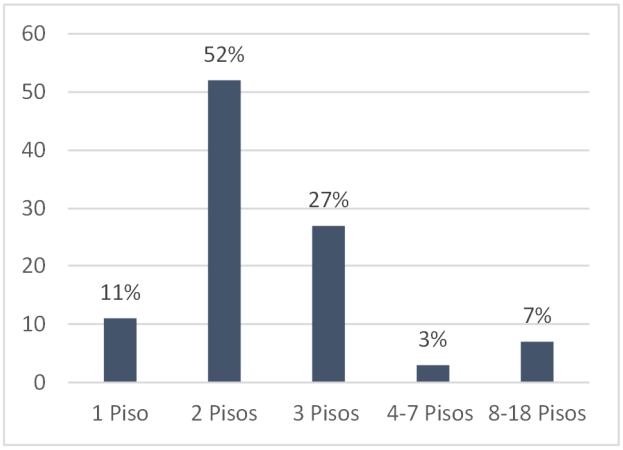
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	181	4	1399	6,5

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 4% de edifícios e 6,5% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a maioria dos edifícios é constituída por 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar. Verificam-se, no entanto, algumas dissonâncias ao nível da altura dos edifícios, mais notórias nas Torres da Bela Vista, com o predomínio de habitação plurifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
181	7	3,8	4	57,2	3	42,8	-	-

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1399	18	1,2	15	83,3	3	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 das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela existem 7 edifícios e 18 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
88	5	5,6	1215	16	1,3

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	%
1	0,5	9	5	63	34,8

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
6	0,4	40	2,8	796	56,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente. De facto, as Torres da Bela Vista foram construídas durante a década de oitenta.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
170	94	10	5,5	1	0,5

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%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	81%	73%
Arrendados	14%	22%
Outros	5%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela é superior 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 inferior na ARU das Torres da Bela Vista e Casal da Paradela.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	79%	82%
Residência secundária	7%	7%
Vagos	14%	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 das Torres da Bela Vista e Casal da Paradela, sendo nesta a proporção inferior (79%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor igual 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 14%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

SÍNTESE

A ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela apresenta uma estrutura demográfica que se caracteriza por uma população bastante jovem.
Representando cerca de 4% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Loures, o seu parque habitacional apresenta homogeneidade com habitações de natureza estritamente familiar, não obstante a existência de edificação de desenvolvimento vertical. 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 alguma expressão, bem como os alojamentos vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Torres da Bela Vista como ponto de referência; • Amplas vistas para a envolvente; • Parcelas livres para equipamento; • Oferta de transporte público; • Ligações à região; • População muito jovem.	• Edificado muito desqualificado; • Topografia acidentada; • Fraca consolidação da envolvente; • Fraca acessibilidade pedonal; • Estacionamento deficitário no Bairro da Paradela; • Carência de arborização e de espaços verdes qualificados; • Carência de equipamentos; • Construções devolutas; • Conflitos de usos; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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)

Remover os elementos dissonantes do edificado
Libertar os logradouros de ocupação
Reabilitar o edificado degradado
Intervenção em construções devolutas / inacabadas / inestéticas ou em risco
Sanar os conflitos de usos

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 imoveis 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

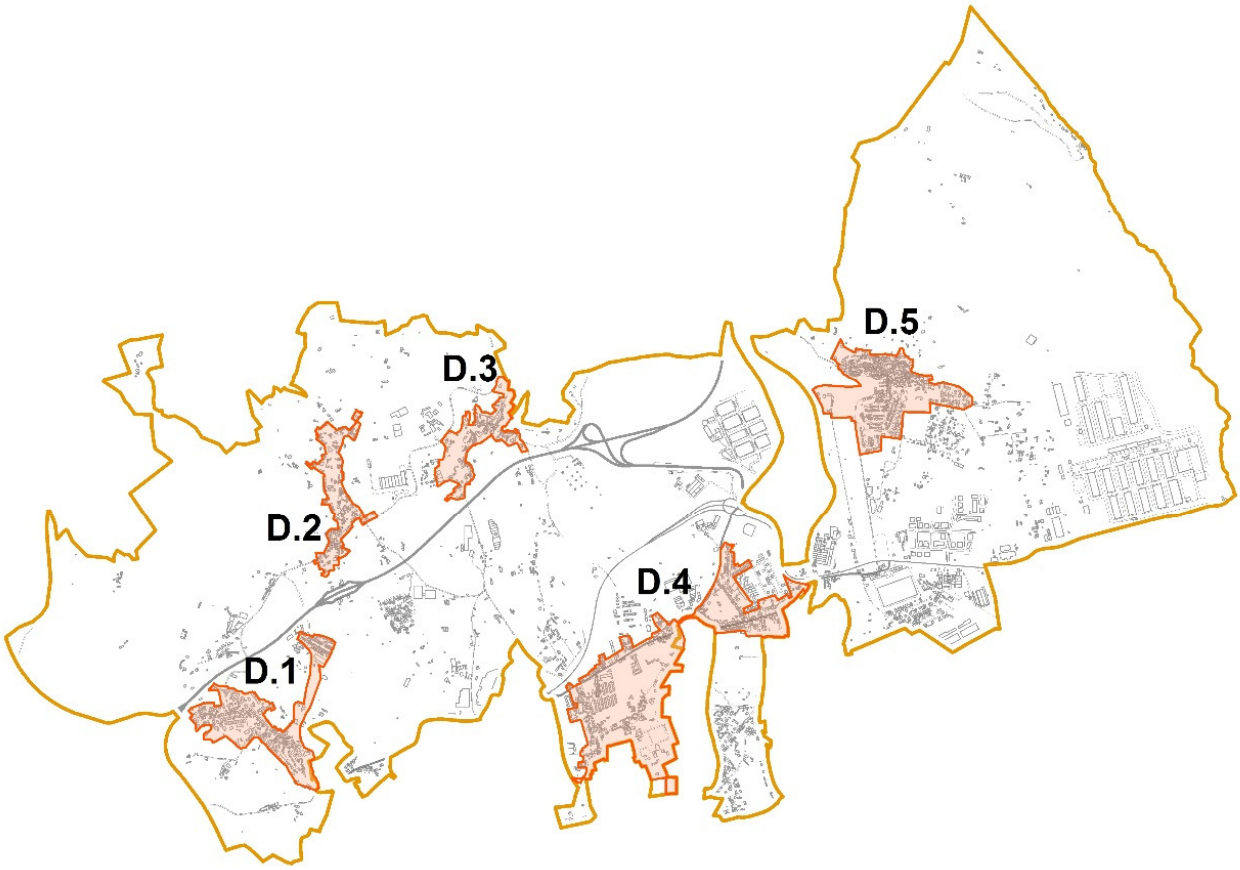
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

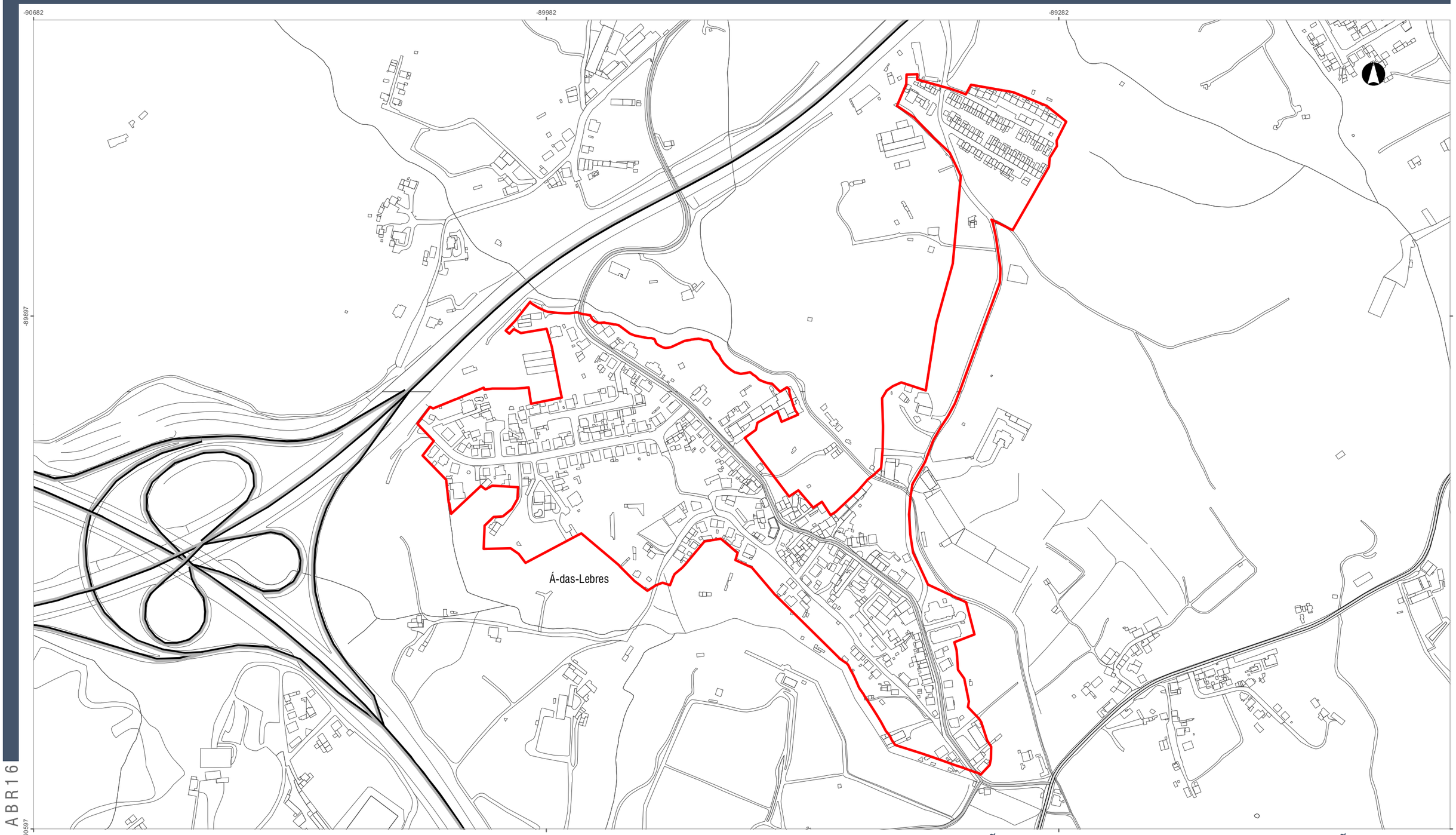
TAXAS

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.



UOPG D EIXO LOGÍSTICO DOS TOJAIS



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Á-das-Lebres (23,46 ha)

0 25 50 100 m

> 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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/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 Á-DAS-LEBRES

FICHA TÉCNICA

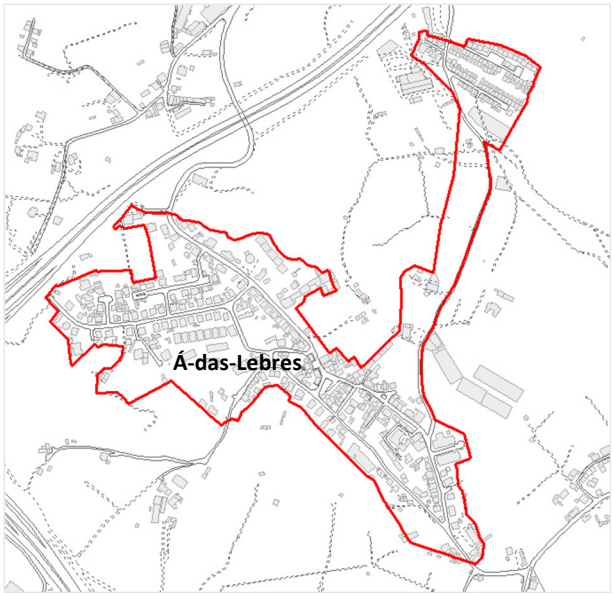
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

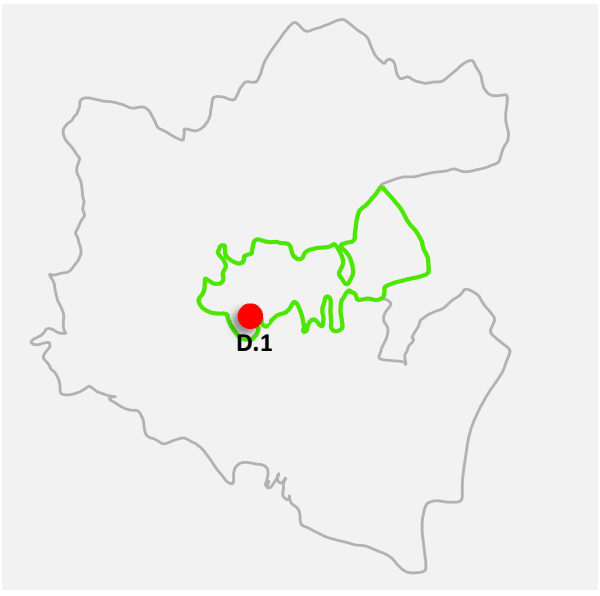
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE Á-DAS-LEBRES — UOPG D EIXO LOGÍSTICO D.1

DIMENSÃO: 23,46 HA

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 23,46 ha, localiza-se na UOPG A Norte, 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 das Carrafouchas. O principal acesso processa-se a Sul pela via EN115, que liga Loures a Santo Antão do Tojal.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

O aglomerado carateriza-se por um ambiente rural, pese embora atravessado pela estrada municipal EM541-1 com trafego viário de pouca intensidade.
A estrutura urbana originalmente de matriz linear, estruturada originalmente pela Rua da Liberdade (EM541-1). O crescimento na segunda metade do séc. XX proporcionou a criação de vias de circulação locais que descarregam na Rua da Liberdade, ou duplicam a circulação como a Rua Major Rosa Bastos.
Os quarteirões possuem dimensão variável, com edificado cuja volumetria varia sobretudo ente um e dois pisos de tipologia moradia unifamiliar, existindo pontualmente volumetrias de três e quatro pisos dissonantes.
Aberturas para sul para a exploração vinícola da Quinta das Carrafouchas.

O aglomerado encontra-se bastante consolidado, apresentando os logradouros ocupados com anexos e outras construções abarracadas. As franjas possuem explorações agrícolas ativas.

A ARU inclui o bairro SAAL denominado Bairro A Força da Razão estruturado em função de um espaço axial central designado por Praceta Central. O conjunto habitacional é composto por 73 moradias unifamiliares e um jardim-de-infância. Os lotes dispõem-se de forma linear, agrupados em bandas.

Não gera centralidade relevante. O único espaço público formal corresponde ao largo Nossa Senhora da Conceição, embora careça uma melhor

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Á-das-Lebres possui 1059 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (50,7%). 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: 40,5% e 28,4%, 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 (24,2% e 15%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (65,2%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

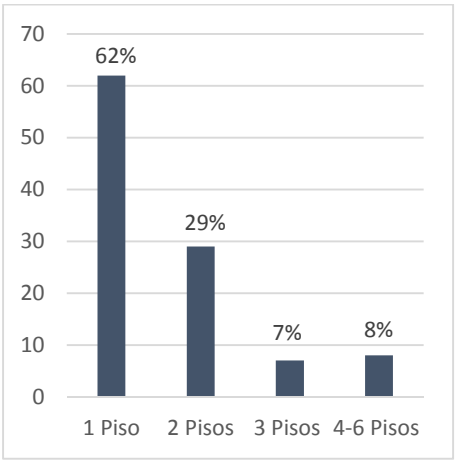
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU Á-das-Lebres	296	17	466	20,3

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 17% de edifícios e 20,3% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Á-das-Lebres.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
296	56	19	29	51,7	20	35,7	7	12,5

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
466	71	15,2	33	46,4	29	40,9	9	12,6

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 Á-das-Lebres existem 56 edifícios e 71 alojamentos que apresentam necessidades de intervenções, sobretudo de médias e grandes reparações.

Edifícios e Alojamentos Anteriores a 1996: Necessidades de Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
278	56	20,1	394	71	18

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	%
76	25,6	58	19,6	130	44

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
102	21,8	97	20,8	178	38,2

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Á-das-Lebres, constata-se que o maior número 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	%
291	98,3	4	1,3	1	0,3

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 98,3%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Á-das-Lebres	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	59%	51%
Arrendados	30%	31%
Outros	11%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Á-das-Lebres é 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 ligeiramente inferior na ARU de Á-das-Lebres.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Á-das-Lebres	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	81%	77%
Residência secundária	8%	12%
Vagos	11%	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 de Á-das-Lebres, sendo nesta a proporção superior (81%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 8%, 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 11%, proporção igual aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU de Á-das-Lebres, localizada num aglomerado de ambiente rural, possui uma população tendencialmente envelhecida.
Representando cerca de 17% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 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 alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Franjas com explorações agrícolas; • Estrutura linear de fácil leitura; • Aberturas para sul para a exploração vinícola da Quinta das Carrafouchas.	• 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
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados

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.

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.

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 imoveis 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

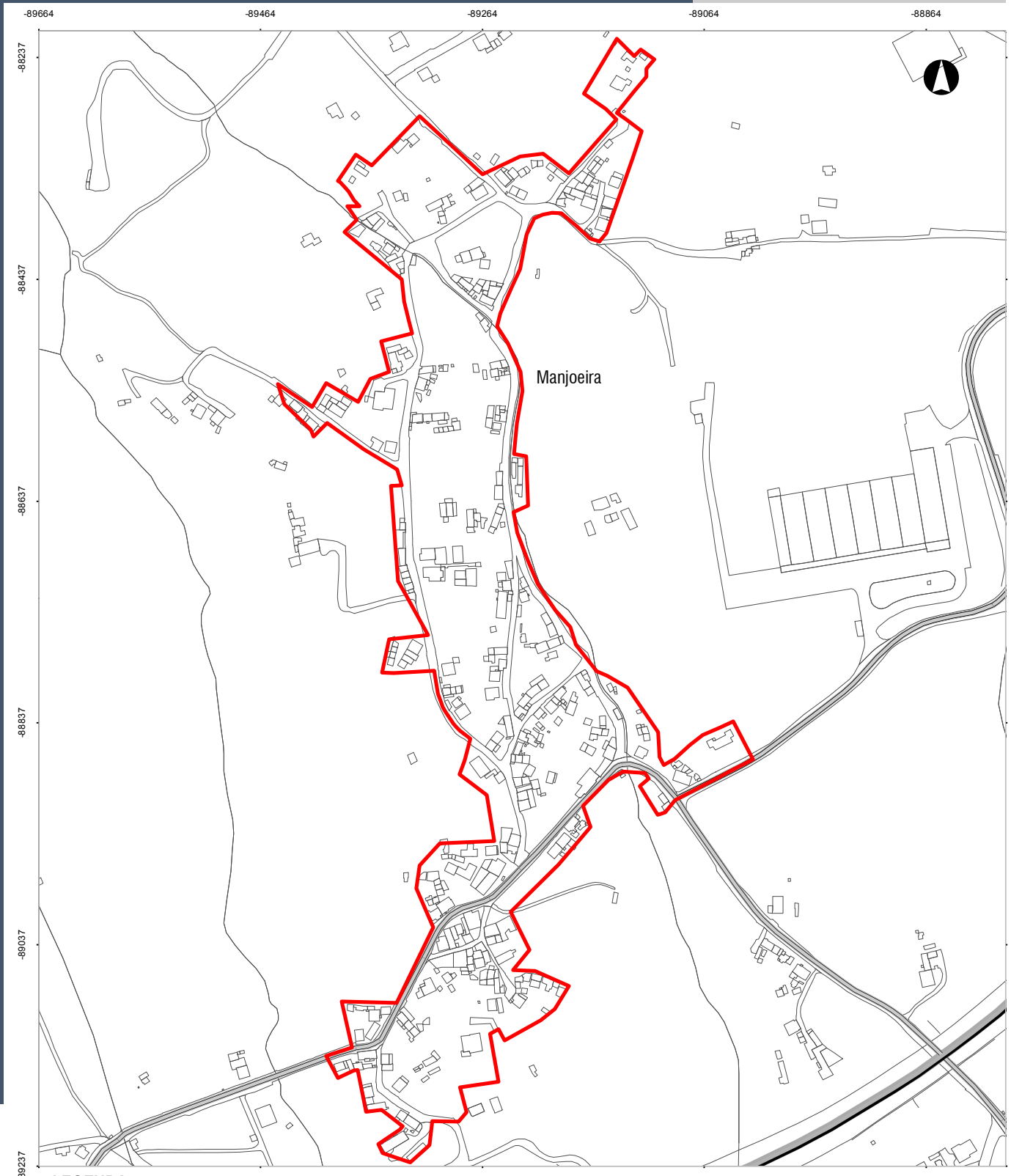
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Manjoeira (12,82 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MANJOEIRA

FICHA TÉCNICA

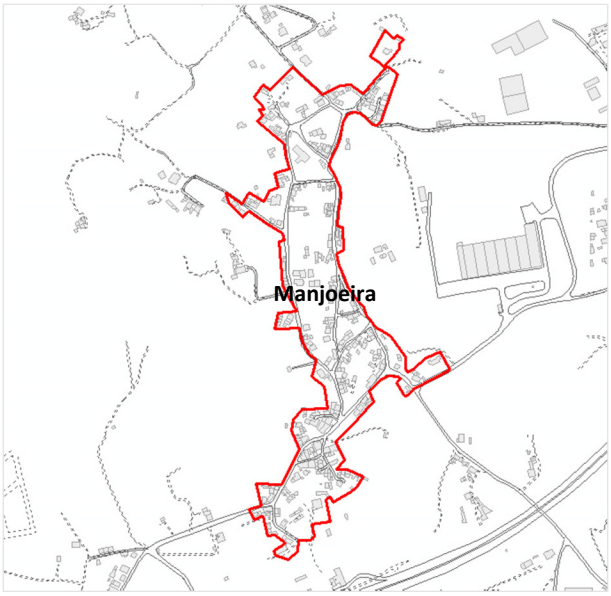
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

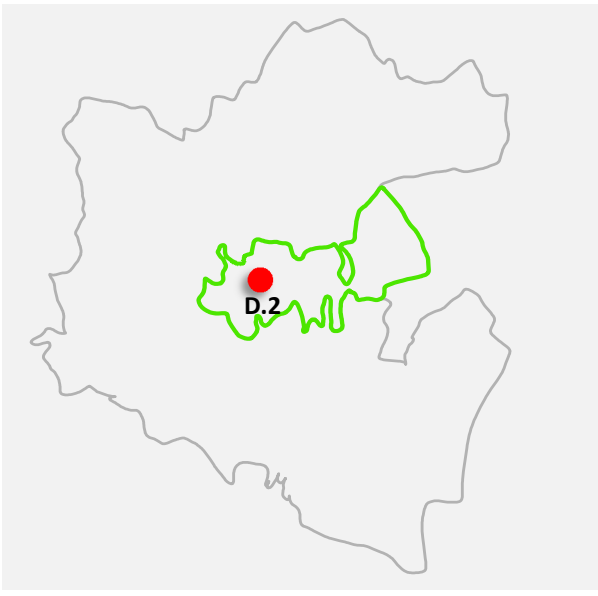
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES 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 carateriza-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 á 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

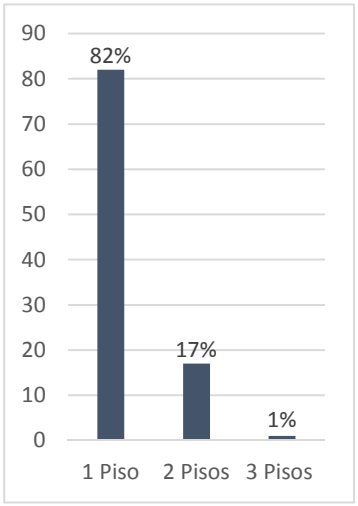
Número de Edifícios e Alojamentos

	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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
161	55	34,1	31	56,3	12	21,8	12	21,8

Alojamentos

Total	Necessidades 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 Reparações

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades 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
• Volumetrias homogéneas; • Fácil leitura espacial; • Envolvente natural para poente; • Envolvente com explorações agrícolas.	• Forte dependência de aglomerados de hierarquia superior; • Fraca vitalidade económica; • Descaracterização do conjunto edificado; • Fraca infraestruturação 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 imoveis 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

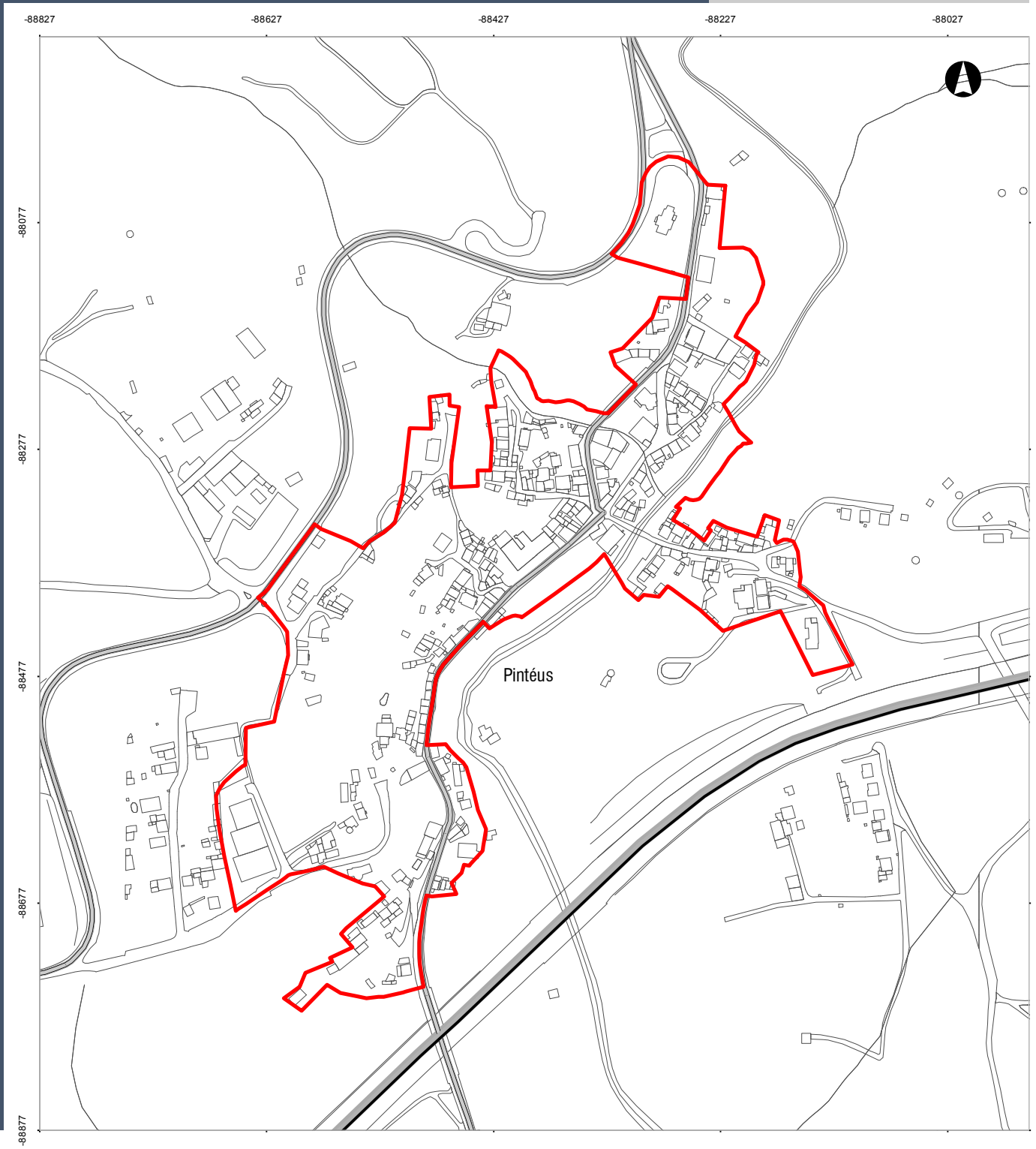
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Pintéus (13,11 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PINTÉUS

FICHA TÉCNICA

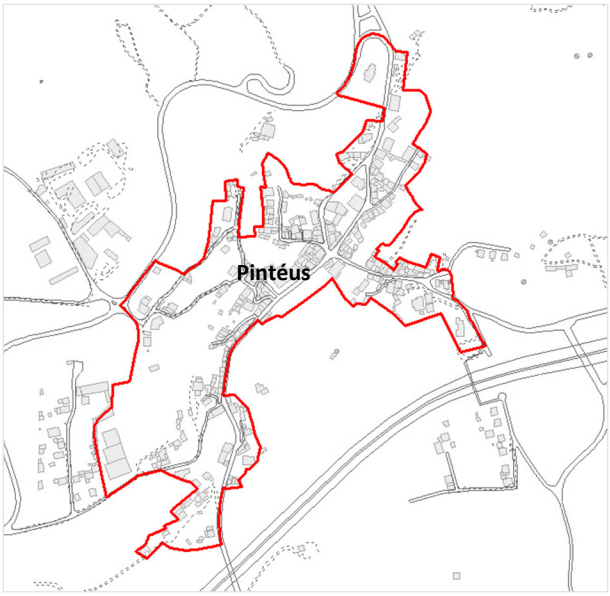
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

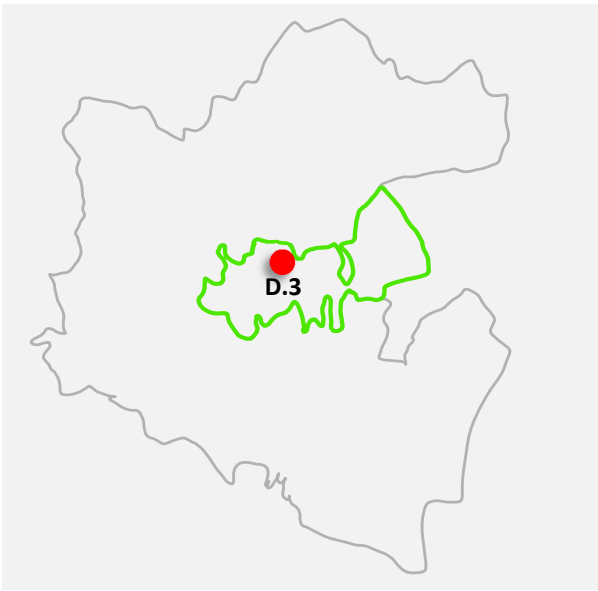
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE PINTÉUS — UOPG D EIXO LOGÍSTICO D.3

DIMENSÃO: 13,11 HA

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 13,11 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 de Fanhões. O acesso a norte processa-se pela EM541, proveniente de Bucelas e termina a Sul em Santo Antão do Tojal; acesso pela EM 541-1 para sul pela Manjoeira, A-Das-Lebres e termina no cruzamento com a EN115 (previsto nó 16).

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente rural com desenvolvimento ao longo do eixo da Rua João Domingos Duarte que acompanha a ribeira a cota superior. O edificado de tipologia unifamiliar, na generalidade, compreende um ou dois pisos, e convive com espaços complementares de cariz agrícola: pequenas parcelas cultivadas, olival, etc. A implantação ao longo da Ribeira de Fanhões tira partido de uma situação geográfica singular permitindo desfrutar de vistas ao longo do eixo, bem como da relação visual com a encosta oposta com coberto vegetal. O aglomerado tem vistas privilegiadas para Sul para a Várzea de Loures e Costeiras. Nesta parte mais a Sul, degradação ambiental devida ao ruído intenso pela passagem dos veículos a alta velocidade na CREL.

O tecido desenvolve-se linearmente no sentido Norte / Sul ao longo da Rua João Domingos Duarte terminando a Norte numa forma radial. O eixo é delimitado a Poente por uma frente edificada que o acompanha; a Nascente o eixo é delimitado por um murete branco em alvenaria de pedra, pontualmente interrompido por algumas construções. O lado Nascente do aglomerado estende-se até à Ribeira de Fanhões, incluindo áreas verdes com taludes consideráveis, alguns ligados à exploração agrícola. Ao longo do eixo surgem alargamentos a várias cotas que se constituem observatórios para a envolvente. Os logradouros surgem associados à exploração agrícola incluindo barracas de apoio. Algumas destas barracas estão a camuflar habitações em condições precárias, arrendadas a imigrantes.

O espaço público corresponde à Rua João Domingos Duarte e as travessas que com ele se articulam. Na generalidade está em razoável estado de conservação apesar da apropriação deste espaço para atividades domésticas.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Pintéus possui 367 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (60,7%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 35,1% e 23,8%, 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 (21,8% e 15,5%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (70,6%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

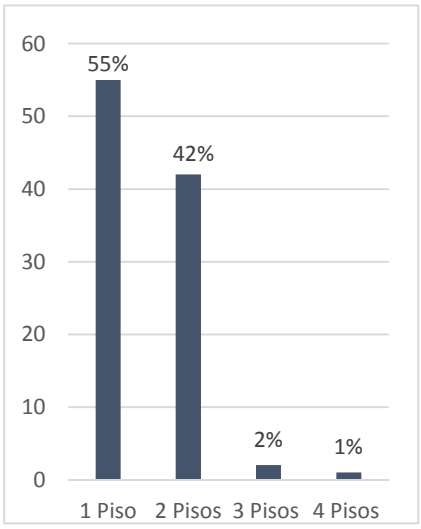
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU de Pintéus	179	10,2	208	9

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 10,2% de edifícios e 9% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Pintéus.

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 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
179	28	15,6	12	42,8	5	17,8	11	39,2

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
208	28	13,4	12	42,8	5	17,8	11	39,2

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 Pintéus, existem 28 edifícios e 28 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
149	28	18,8	174	28	16,1

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 anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
64	35,7	30	16,7	45	25,1

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
68	32,7	37	17,7	58	27,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Pintéus, 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	%
171	95,5	8	4,5	-	-

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 95,5%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Pintéus	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	47%	51%
Arrendados	39%	31%
Outros	14%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Pintéus é inferior 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 de Pinteús.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Pinteús	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	77%	77%
Residência secundária	7%	12%
Vagos	16%	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 de Pintéus, ambas com a mesma proporção (77%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, 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 16%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU de Pintéus, localizada num aglomerado de ambiente rural, possui uma população tendencialmente envelhecida. Representando cerca de 10% 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

- Ambiente marcadamente rural; aglomerado facilmente percorrível a pé;
- Classificação como “Núcleo Turístico“ no P.D.M. em vigor, pelas áreas envolventes de interesse paisagístico;
- Passagem do “Caminho dos Aglomerados Rurais” do Plano Verde por Pintéus;
- Inserção na paisagem, com implantação a meia-encosta; valor patrimonial da paisagem natural na envolvente;
- Limite Sul estabilizado, numa zona de Relevo Movimentado a Escarpado que condiciona a expansão;
- Vistas para Nascente a partir do eixo principal: relação visual de proximidade com a Ribeira e em segundo plano com a encosta oposta e respetivo coberto vegetal. No extremo Sul, vistas privilegiadas para Sul para a Várzea de Loures e Costeiras;

Pontos Fracos

- Insuficiência de parqueamento no interior do aglomerado;
- Degradação dos jardins, capela e fonte pertencentes ao Palácio de Pintéus; tendo sido revogado o despacho de “vias de classificação”;
- Presença de vários edifícios dissonantes:
- Ocupação de logradouros com barracas e outras construções, nalguns casos servindo de habitação para emigrantes;
- Articulação deficiente entre a malha antiga e zonas de expansão a norte (A Consolidar e Beneficiar no PDM. em vigor);
- Poluição da água da Ribeira de Fanhões. Degradação e sujidade dos taludes da ribeira;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Relação singular com a Ribeira junto dos lavadouros na Rua Humberto Delgado. A chegada do "Caminho dos Aglomerados Rurais" a Pintéus processa-se neste lugar, pelo atravessamento da Ribeira por uma ponte antiga com presença marcante; • Homogeneidade na volumetria de um e dois pisos, e imagem coerente de conjunto: • Palácio de Pintéus, edifício emblemático, incluindo capela e jardins, com potencialidades para reutilização; pode constituir polo dinamizador do aglomerado, se convenientemente reabilitado e adaptado a novo uso; • Edifício antigo com mercearia de modelo do século XIX, em razoável estado de conservação. Fonte com inscrição de 1863, a reabilitar.	• Degradação ambiental devida à passagem da CREL (ruído intenso e corte abrupto na paisagem); • 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
Remover os elementos dissonantes do edificado
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados
Indicações para o preenchimento de alguns vazios não ocupados, de forma a não destruir a relação espaço edificado / espaço agricultado / vistas
Limpeza de logradouros ocupados com anexos, alguns servindo de habitação precária
Correção de situações anómalas (ampliações desqualificadas, muros de pedra em ruína, materiais desadequados).

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 imoveis 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

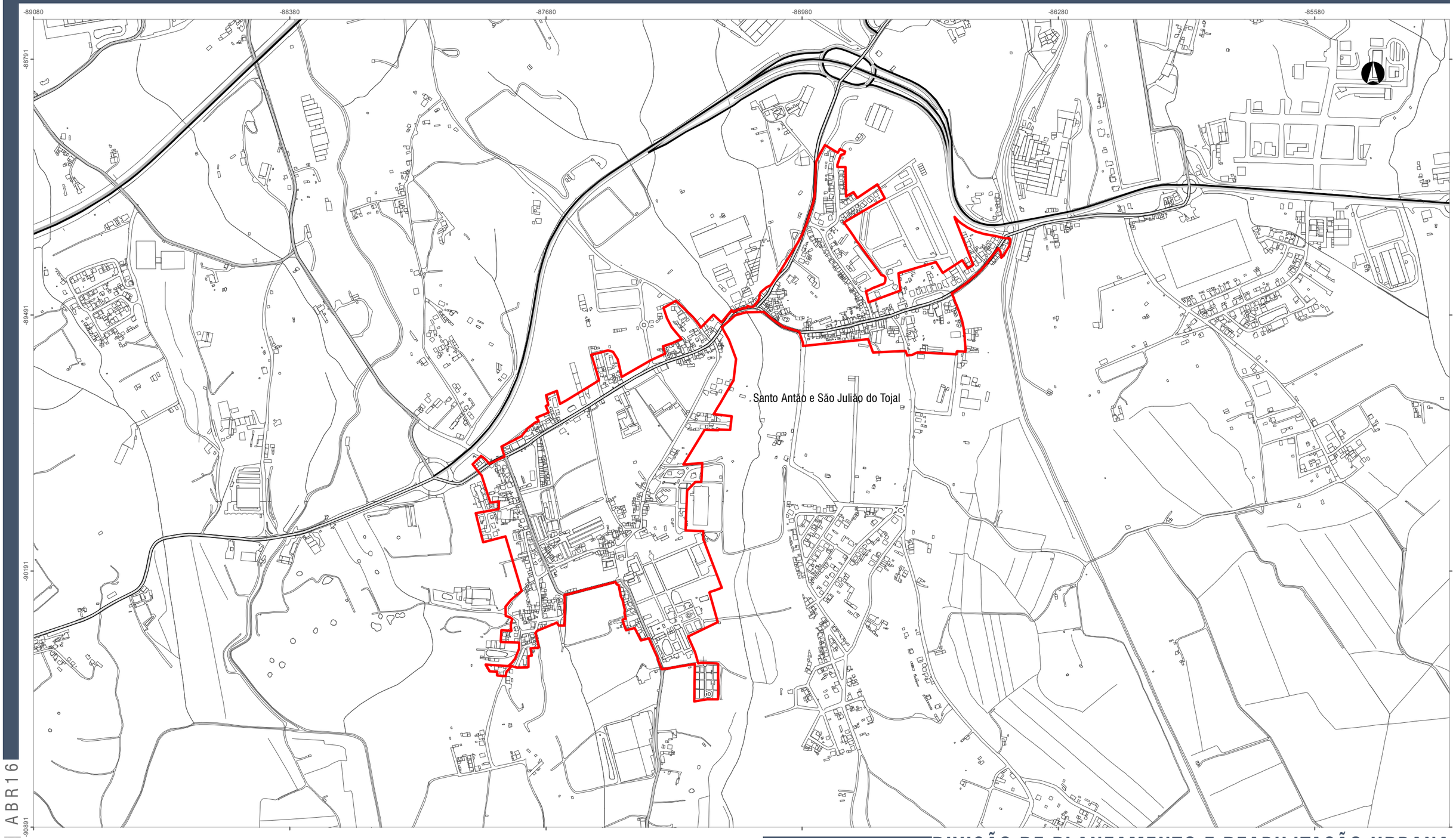
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Santo Antão e São Julião do Tojal (57,26 ha)

0 125 250 500 m

> 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 Nível/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 SANTO ANTÃO E SÃO JULIÃO DO TOJAL

FICHA TÉCNICA

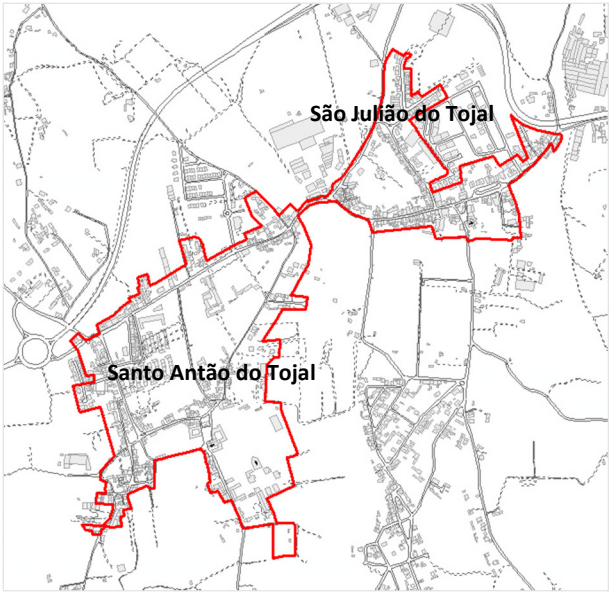
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

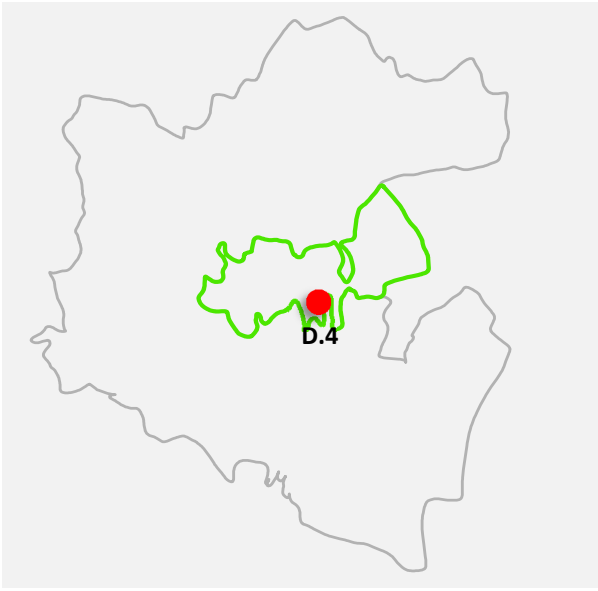
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE SANTO ANTÃO E SÃO JULIÃO DO TOJAL
UOPG D EIXO LOGÍSTICO
D.4

DIMENSÃO: 57,26 HA

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 57,26 ha, localiza-se na UOPG D Eixo Logístico, União das Freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal, nos terraços aluvionares da várzea de Loures. O acesso a norte processa-se Via de Cintura AML com ligação ao aglomerado pelos nós 17 e 18 da EN); A poente processa-se pela EN 115-5, proveniente de St.ª Iria de Azóia, que atravessa o aglomerado. A Norte da Via de Cintura passa a A9 - CREL com ligação ao aglomerado

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU corresponde ao conjunto de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal, com ambiente marcadamente rural, associado a vasta área envolvente agrícola. É marcado pelo conjunto barroco único.

Este cenário de ruralidade que se amplia para a envolvente, serve de enquadramento ao conjunto monumental do século XVIII classificado como I.I.P., constituído pelo Palácio da Mitra e seus jardins, Igreja Paroquial, Palácio-Fonte e aqueduto. O Palácio, a Igreja e a fonte monumental articulam-se no Largo da Fonte Monumental, notável pela sua escala e enquadramento. O aqueduto atravessa a paisagem rural do aglomerado no sentido norte-sul, assumindo uma presença marcante na paisagem.

A nova ocupação junto ao aqueduto, entre a Rua dos Arcos e a Rua Padre Américo destrói a relação de simbiose que existia entre a ocupação construída e os vazios agricultados. Confina também o conjunto monumental, e retirando-lhe o valor que resultava das aberturas visuais para o aqueduto enquadrado com as explorações agrícolas que o ladeavam.

O tecido urbano antigo desenvolve-se linearmente ao longo do eixo EN 115 e EN 115-5 com a orientação nascente-poente, correspondente à Rua 25 de Abril, Rua 1.º de Maio e Rua Alfredo Dinis. O edificado antigo com valor patrimonial está, na generalidade, em mau estado de conservação ou em ruína, com edifícios devolutos. Verifica-se uma apropriação do espaço público, fora do eixo principal, associado às atividades domésticas.

A parte de São Julião do Tojal é composta por parcelas de reduzida dimensão ou edifícios com tipologia de Quinta, variando entre um e dois pisos. O tecido está muito degradado, com espaços insalubres em parcelas ocupadas, resultado da ruína e mau estado de conservação do edificado. As traseiras das edificações por todo o aglomerado estão repletas de construções precárias e abarracadas, algumas servindo de habitação em condições precárias.

O Largo da Igreja de São Julião, de reduzidas dimensões, está na sua maioria ocupado com estacionamento automóvel, estando liberto o espaço respeitante ao adro. O Largo tem as condições de fruição pública muito reduzidas. Os edifícios que o enquadram são profundamente dissonantes.

A Norte, a EN 115 introduz tráfego de atravessamento do aglomerado com alguma intensidade. A circulação pedonal é muito perigosa, devido à quase total inexistência de passeios.
O parqueamento processa-se e uma forma regrada, ao longo dos arruamentos onde é permitido.

A fraca centralidade gera-se em torno Largo de Francisco Maria Borges pela existência de alguns equipamentos e comércio.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Santo Antão e de São Julião do Tojal possui 1237 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (59,8%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são o dobro em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 41,6% e 20,7%, 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 (32,6% e 16,1%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (71,8%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

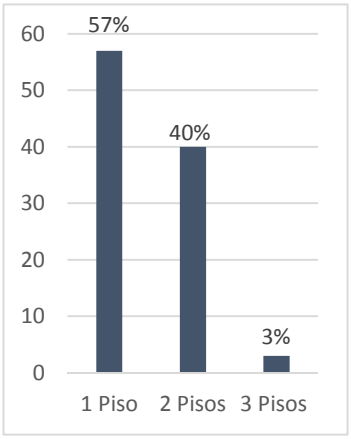
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal	479	27,4	698	30,4

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 27,4% de edifícios e 30,4% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

ANÁLISE DO EDIFICADO

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a grande maioria dos edifícios é constituída por 1 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
479	73	15,2	36	49,3	25	34,2	12	16,4

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
698	88	12,6	46	52,2	27	30,6	15	17

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 Santo Antão e São Julião do Tojal, existem 73 edifícios e 88 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
437	73	16,7	648	88	13,5

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 anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
186	38,8	111	23,1	118	24,6

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
298	42,7	141	20,2	175	25

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal, 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	%
449	93,8	21	4,4	9	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 93,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	61%	51%
Arrendados	28%	31%
Outros	11%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal é 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 inferior na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	64%	77%
Residência secundária	26%	12%
Vagos	10%	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 de Santo Antão e São Julião do Tojal, sendo nesta a proporção bastante inferior (64%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 26%, valor muito superior 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 10%, proporção ligeiramente inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal, localizada em aglomerados de ambiente rural com paisagem pontuada de atividade agrícola, possui uma população tendencialmente envelhecida.

Representando cerca de 27% 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 alguma expressão, bem como os de residência secundária.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Fáceis acessos ao aglomerado. A estrutura viária principal do aglomerado contorna a área agrícola central; • Proximidade a loures e ao MARL (escoamento de produtos agrícolas, serviços e indústria); • Presença de património Monumental – conjunto do século XVIII (Classificado de I.I.P.), com dominância na paisagem. Especial ênfase para o aqueduto, que beneficia de enquadramento de qualidade, associado a áreas agrícolas de dimensão considerável; • Eixo com tecido urbano linear de fácil leitura; • Edificado com características rurais: volumetria entre um e dois pisos; parcelas de pequena dimensão; logradouros com atividades ligadas à exploração agrícola; • Troço da Rua Padre Américo a Sul da Rua das Cotovias - perspetiva para a fachada da Igreja enquadrada pelos muros brancos em alvenaria de pedra que delimita o arruamento, ladeado por espaços desocupados; • Iniciativa anual da Câmara Municipal em parceria com a Junta de Freguesia integrado no Dia Mundial do Turismo: recriação histórica da passagem das estátuas e sinos para o Convento de Mafra, pela Zona Norte do Concelho; • Permeabilidades do tecido para sul, promovendo relação com vasta área verde e enquadramento visual sobre a Várzea de Loures.	• Falta de consciência do carácter excecional deste aglomerado, em termos de valor patrimonial, sem equivalente no Concelho; • Transformação de áreas agrícolas em solo urbano, destruíram a relação simbiótica entre a ocupação construída e as áreas agricultadas que contribuíam para a estrutura ecológica dentro do aglomerado; • Terrenos agrícolas, na envolvente, abandonados e repletos de vegetação infestante. Urbanizações programadas que interrompem corredores verdes; • Mau estado de conservação na generalidade dos edifícios referenciados como “notáveis”; • Edificado antigo adulterado e novas construções muito desqualificadas em espaços públicos de referência; • Enquadramento e estruturação deficiente dos espaços públicos; • Degradação do edificado ao longo da EN 115; • Insalubridade e degradação ambiental na Rua dos Arcos. • Ocupação de logradouros com anexos e outras construções precárias, por vezes insalubres; • Tráfego viário com intensidade na EN115, incluindo pesados, e circulação pedonal muito perigosa pela quase total ausência de passeios. Falta de espaços públicos de sociabilização / espaços verdes de uso público; • Ocupações recentes deficitárias em qualidade urbana e arquitetónica; • Localização arbitrária de atividades. Impactos negativos da indústria pesada dentro do aglomerado, parques de sucatas e oficinas automóveis. • • Ausência de regras na colocação de publicidade; • 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
Remover os elementos dissonantes do edificado
Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados
Conferir usos adequados aos imóveis classificados e notáveis, preferencialmente associando-os a equipamentos e atividades culturais.
Interditar usos incompatíveis com os usos habitacionais e com os valores patrimoniais
Intervenções devem reforçar a identidade dos núcleos antigos, associada à singularidade e ao protagonismo do conjunto monumental no tecido urbano e na paisagem.

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 imoveis 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

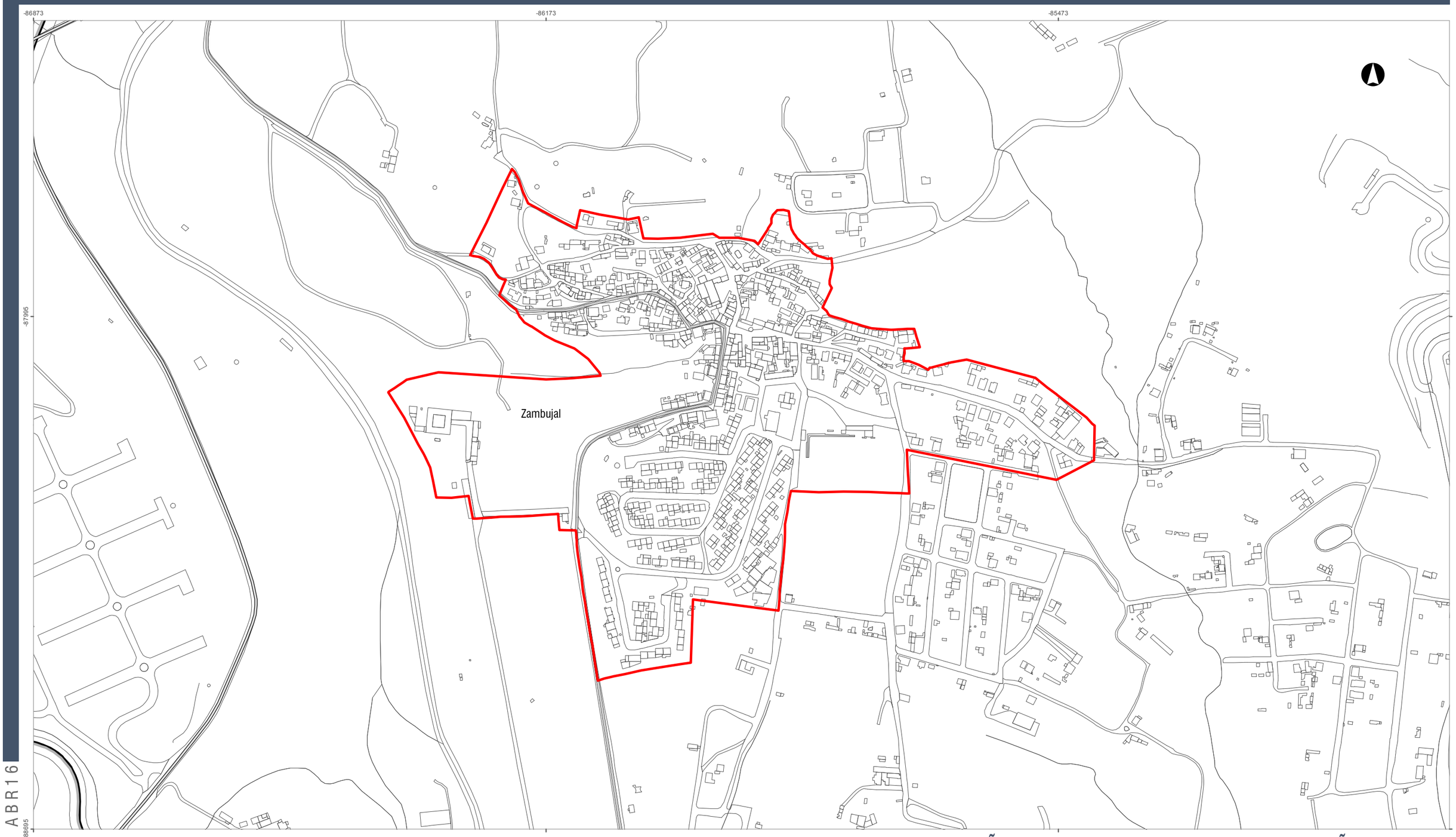
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



1.0 ABR16

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana do Zambujal (29,36 ha)

0 25 50 100 m

> 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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/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 DO ZAMBUJAL

FICHA TÉCNICA

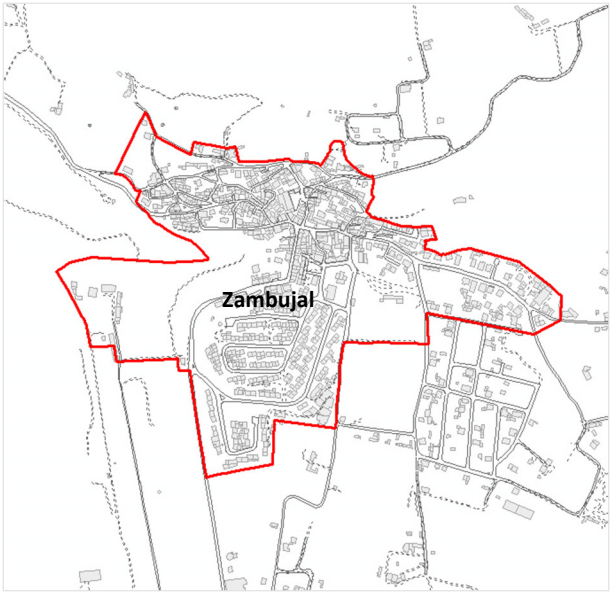
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

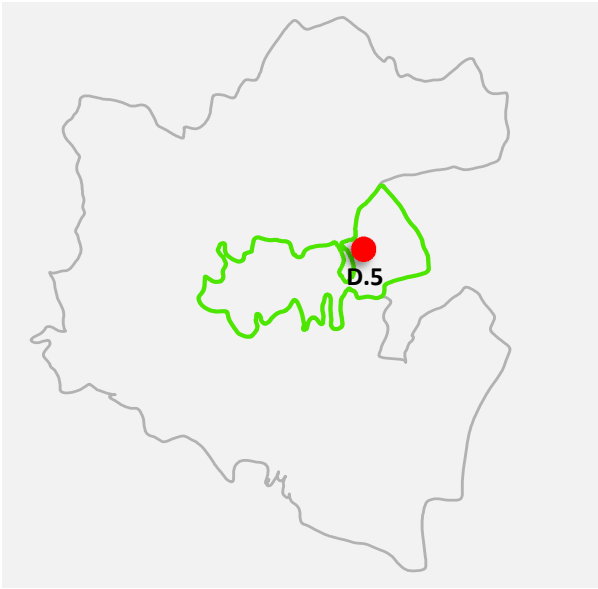
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO ZAMBUJAL — UOPG D EIXO LOGÍSTICO D.5

DIMENSÃO: 29,36 HA

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU

Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 29,36 ha, localiza-se na UOPG D Eixo Logístico, União das Freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal, nos terraços aluvionares da várzea de Loures. O acesso sul processa-se pela via EM613, proveniente nó de São Julião do Tojal da Via de Cintura da AML. A norte o acesso processa-se pela EM613 proveniente da EN115 que liga Loures e Bucelas.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente rural / urbano com ocupação a desenvolve-se ao longo da EN 613 (R. José Duarte Júnior, R. da República e R. Dr. José Duarte Turras no aglomerado) e pela encosta relativamente íngreme de Norte a Nascente. O Edificado na generalidade tem um e dois pisos e implanta-se em parcelas de reduzida dimensão

A estrutura urbana é orgânica, adaptando-se ao terreno e abrindo-se para Poente em forma de baía envolvendo um pequeno olival. As hierarquias estão mal definidas e com um número excessivo de impasses que condicionam profundamente a circulação, quer viária, quer pedonal.
O tecido está extremamente corrompido por fatores que transmitem uma imagem ao aglomerado idêntica às das AUGI coo a adulteração do edificado antigo, fruto de alterações / ampliações profundamente desqualificadas; ocupação dos logradouros com depósito de lixos e abarracados transferindo os problemas de salubridade para a esfera da saúde pública. As novas construções com imagem de referência das construções das AUGI impõem uma imagem negativa, subvertendo as tipologias preexistentes.

Grande deficit de espaços públicos marcantes. O espaço público formal resume-se ao Largo António Sérgio e aos arruamentos exíguos, sem passeios ou com passeios muito estreitos. A articulação do edificado com o espaço público é negligenciada na generalidade do aglomerado, sendo utilizado para as atividades domésticas.

O Bairro CAR do Zambujal é um bairro social e de barracas, e desenvolve-se a sul do aglomerado antigo do Zambujal. Apresenta-se isolado em relação aos tecidos urbanos da envolvente, nomeadamente sendo deficiente a articulação com as áreas de equipamento contíguas a Nordeste e com o aglomerado antigo do Zambujal, confinante a Norte, em relação ao qual se comporta como envolvente degradada.
Trata-se de uma zona monofuncional, de habitação em condições precárias implantada em terreno propriedade do IGAPHE: construções unifamiliares, de 1 piso, totalmente descaracterizadas, ocupações precárias e abusivas dos logradouros, rede viária muito deficiente, ausência de estacionamento, espaços exteriores insalubres. Inclui área de barracas contígua, e áreas desocupadas insalubres.

A condição de bairro insuscetível de recuperação, determina a sua demolição total, perspetivando-se o reordenamento da área e a reedificação no local, para criação de condições de habitação e realojamento dos moradores no local. Este processo implicará aprofundar o conhecimento da situação existente, através de levantamento socioeconómico da população, com caracterização das suas práticas culturais nomeadamente no que respeita à utilização dos fogos e apropriação de espaços exteriores, havendo que quantificar o número de agregados familiares a realojar as tipologias que lhes deverão estar associadas. Implicará ainda a necessária articulação do Município com os organismos da administração central com intervenção na área em causa.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Zambujal possui 1768 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (53,3%). 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: 32,1% e 29,4%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é praticamente igual ao número de jovens (15,8% e 15,7%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (55,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

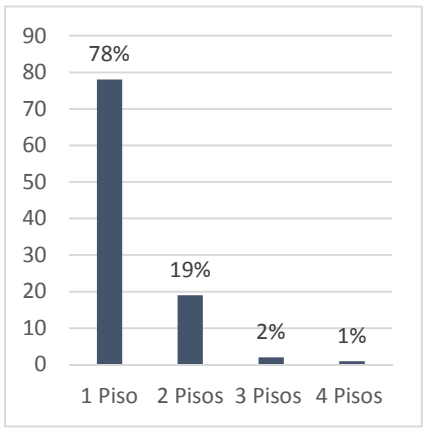
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU do Zambujal	631	36,1	741	32,3

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 36,1% de edifícios e 32,3% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Zambujal.

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 reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
631	18	2,8	12	66,6	3	16,6	3	16,6

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
741	18	2,4	12	66,6	3	16,6	3	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 do Zambujal existem 18 edifícios e 18 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
610	18	3	718	18	2,5

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 anteriores a 1996.

Época de Construção

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
201	31,8	54	8,5	346	54,8

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
222	30	78	10,5	409	55,2

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Zambujal, constata-se que o maior número 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	%
619	98	12	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 exclusivamente para fins habitacionais (cerca de 98%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU do Zambujal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	37%	51%
Arrendados	31%	31%
Outros	32%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Zambujal é bastante inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais. A proporção de alojamentos arrendados é igual aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais. Repare-se que os alojamentos de arrendamento não diferem daqueles que apresentam proprietário ocupante.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU do Zambujal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	85%	77%
Residência secundária	4%	12%
Vagos	11%	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 do Zambujal, sendo nesta a proporção superior (85%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 4%, 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 11%, proporção igual aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU do Zambujal possui uma população relativamente jovem.
Representando cerca de 36% 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 relativamente recente, 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
• Amplas vistas a Sul, para as Costeiras e Várzea de Loures, a partir da Rua Avelar Brotero; • No que respeita aos espaços verdes, relação de proximidade com pequeno olival a Poente, com possibilidade de explorar permeabilidades e percursos pedonais; • População relativamente jovem.	• Estrutura urbana orgânica com fraca legibilidade; • Aglomerado desfigurado, em consequência de intervenções desvirtuadoras que impuseram uma nova imagem aos edifícios e ao conjunto, idêntica às das AUGI; • Ocupação dos logradouros com anexos e abarracados, acumulação de detritos urbanos com graves problemas de salubridade; muros antigos em ruínas; • Deficit de espaços públicos / espaços verdes; Quando existem estão deficientemente estruturados e com mobiliário urbano obsoleto • Arruamentos com perfil exíguo e sem passeios utilizados por autocarros; estacionamento automóvel insuficiente; • Dificuldades de circulação devida aos numerosos impasses; • Espaços intersticiais bastante mal tratados, ocupados com detritos urbanos, parques de sucata entre outros; • Apropriação do espaço público para atividades domésticas; • Área muito degradada, de realojamento, na envolvente – Bairro da "CAR" – com influência negativa sobre o aglomerado; • Proximidade de vasta área industrial, não estruturada; • Processo avançado de degradação do conjunto; • Edificado irrecuperável; alojamentos sem condições de habitabilidade; • Isolamento social das comunidades residentes propiciado pelo isolamento físico do bairro; • Conotação marginal dos residentes, por associação à imagem de degradação desprestigiante do lugar; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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
Desocupar os logradouros e tratar os problemas de salubridade

As intervenções de manutenção do edificado no Bairro CAR deve ser entendidas como manutenção provisórias, uma vez que o tecido necessita reestruturação profunda.

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 imoveis 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

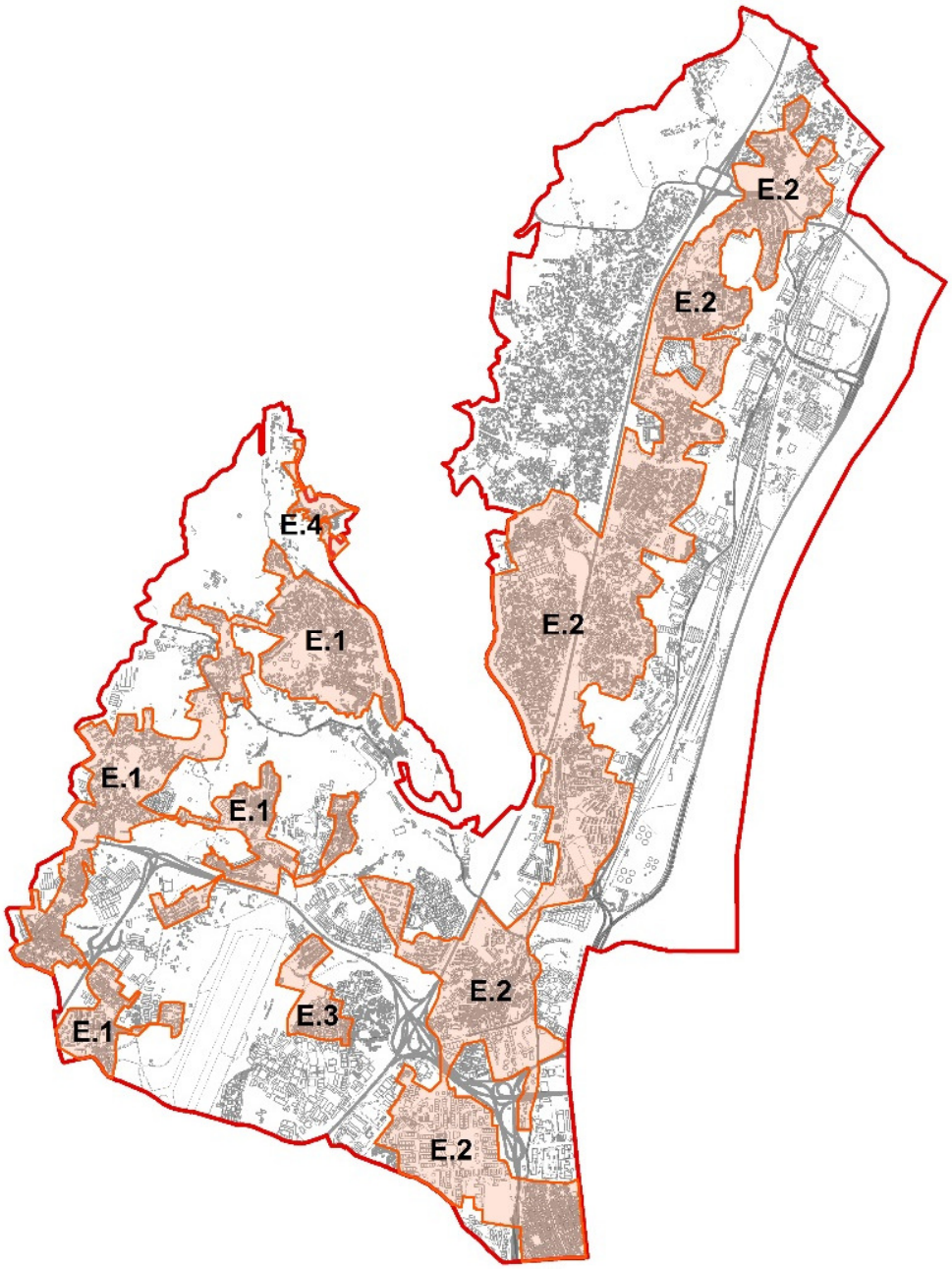
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



UOPG E ORIENTAL

-88666

-86666

-94336

-96336

-98336

Camarate e Apelação

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Camarate e Apelação (287,08 ha)

100 50 0 100m

> Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
> Escala: 1:10000
> Sistema de Coordenadas:
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
> Data da informação: 03 / 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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/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 CAMARATE E APELAÇÃO

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

1.0 ABR 16

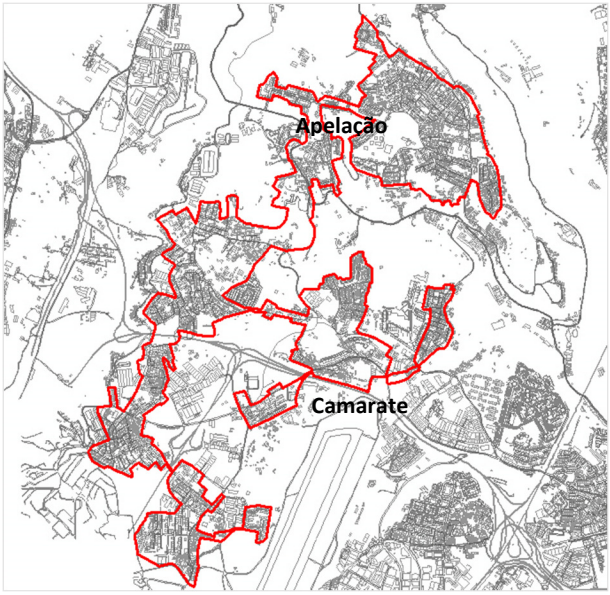
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE CAMARATE E APELAÇÃO

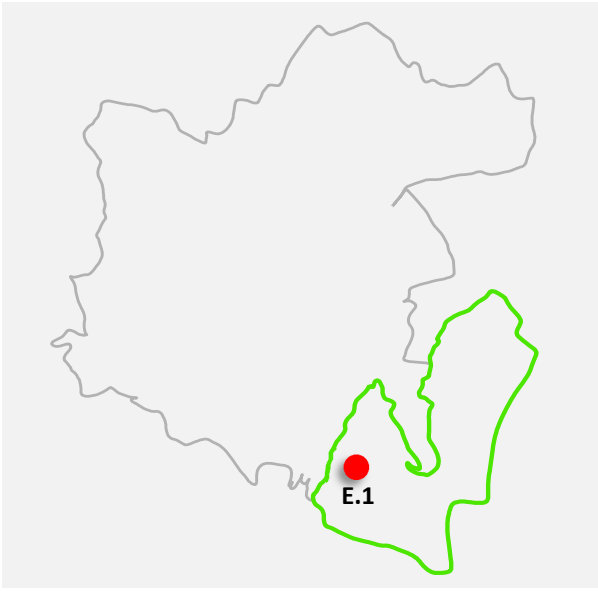
UOPG E ORIENTAL
E.1

DIMENSÃO: 287,08 HA

DELIMITAÇÃO



Limite da ARU



Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 287,08 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, União das Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, no planalto do reverso de costeiras. O principal acesso à escala regional processa-se pelo nó de camarate do IP7 Eixo Norte-Sul, com articulação direta ao IC17 – CRIL e indireta à A8 e à A1. Outros acessos: Rua da Esperança proveniente de Unhos; Avenida Dom Nuno Alvares Pereira (250) proveniente de Frielas; Estrada Militar proveniente de Lisboa e Sacavém; Rua Cidade de Lisboa proveniente de Lisboa; e EM507 proveniente de Sacavém.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente urbano marcado pelas grandes infraestruturas rodoviárias nomeadamente IP7 Eixo Norte-Sul e IC17 – CRIL, que criam fissuras intransponíveis da qual resulta uma fragmentação do espaço urbano.

A ARU compreende os centros de Camarate, Apelação, o Bairro de São Francisco, Bairro CAAR de Camarate, Bairro da Quinta da Fonte e uma vasta área AUGI muito consolidada, que compreende vários bairros de matriz habitacional sem alvará emitido.

O centro de Camarate correspondente ao traçado urbano orgânico definido pelas azinhagas antigas existentes no levantamento de 1826, que delimitavam as antigas quintas. Divide-se em duas áreas com características diferentes: a norte compreende as Quintas do Redondo e da Encarnação, ambas com exploração agrícola desativada; a sul, espaço de características suburbanas resultantes da ocupação urbana de antigas quintas, ao longo dos arruamentos. A estrutura urbana inicial foi afetada pelo traçado das novas vias, T7 e nó 27 do PDAM que se sobrepuseram ao tecido antigo. As volumetrias iniciais são de um e dois pisos, sendo que as novas ocupações variam entre os cinco e seis pisos provocando ruturas entre tecidos.

O tecido urbano da Apelação tem um desenvolvimento linear norte/sul, ao longo do eixo composto pela Rua Henrique Barbosa e Rua Bento Jesus Caraça. A meio do eixo, centro radial de pequenas dimensões cuja malha conflui no Largo 1.º de Maio (centro do aglomerado).

Parcelas de dimensões reduzidas dispostas de forma orgânica em volta do Largo 1.º de Maio. O edificado é muito heterogéneo variando entre um e cinco pisos. Encontra-se um maior número de intervenções dissonantes do que elementos com valor patrimonial de conjunto. Contíguas às construções antigas, têm surgido construções precárias de apoio às habitações. Presença excessiva de cabos aéreos sobre as edificações e espaço público. Publicidade excessiva e desregrada.

Alguns dos muros antigos servem de base de construções precárias ou barracas.

Ao longo do eixo principal foram criadas descontinuidades na malha urbana que quebraram a coerência do conjunto. Principais intervenções que descaracterizaram o aglomerado: edifícios substituídos por novos que não respeitaram as características das pré-existências; intervenções desqualificadas no património construído; e outras intervenções desqualificadas em áreas adjacentes ao aglomerado.

O Bairro da Quinta da Fonte é uma área de realojamento ao abrigo do Programa Especial de Realojamento (PER), de estrutura linear organizado segundo o eixo definido pela Avenida José Afonso, com volumetrias que variam entre os cinco e os oito pisos. Apesar de a construção ser relativamente recente, o edificado apresenta-se degradado e com o espaço publico muito danificado.

A generalidade dos bairros AUGI possuem uma estrutura urbana fechada em si própria, estabelecendo ligações pontuais aos tecidos envolventes. Os quarteirões tem dimensões muito variadas, possuem uma densidade construída extremamente elevada, sem uma estrutura urbana que a comporte. O edificado, a necessitar de qualificação, varia entre um e cinco pisos. Predominância de ampliações desqualificadas/ barracas. As hierarquias urbanas são fracas/inexistentes.

O uso dominante habitacional coexiste com atividades económicas. Esta incompatibilidade de usos exprime-se pela passagem de pesados, induzido pelas atividades, circulando com extrema dificuldade nos arruamentos exíguos, e que não possuem passeios.

Os espaços vazios encontram-se por tratar.

Inexistência de espaços verdes de fruição pública.

Existem algumas centralidades na ARU, nomeadamente os centros de Camarate, da Apelação e do Catujal, bem como a Rua de Fetais.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Camarate e Apelação possui 26817 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (53,6%). As famílias que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos são em número semelhante aquelas que possuem pessoas com idades superiores aos 65 anos: 29,2% e 29%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de jovens é ligeiramente superior ao de indivíduos com 65 e mais anos (17,1% e 16%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (55%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

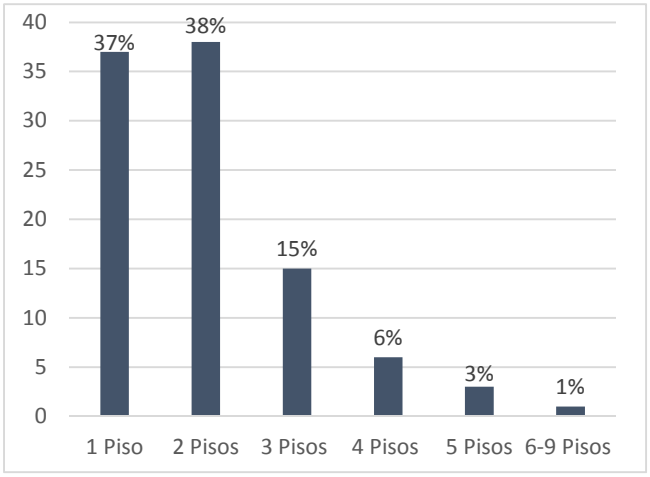
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917	-	47316	-
ARU de Camarate e Apelação	4416	37	12045	25,4

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 37% de edifícios e 25,4% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Camarate e Apelação.

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 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar. Saliente-se que os edifícios com 3 ou mais pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (25%), o que estará relacionado com a presença de edifícios de habitação multifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
4416	574	13	392	68,3	132	23	50	12,7

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
12045	1744	14,6	1246	71,4	379	21,7	119	6,8

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 Camarate e Apelação existem 574 edifícios e 1744 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
4083	543	13,3	10757	1447	13,4

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	%
464	10,5	997	22,6	2392	54,3

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
1178	9,8	2962	24,7	6097	51

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Camarate e Apelação, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente, que coincide com a construção de algumas urbanizações nestas freguesias.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
3926	89	425	9,6	64	1,4

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 89%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Camarate e Apelação	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	42%	56%
Arrendados	51%	37%
Outros	7%	7%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Camarate e Apelação é inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Oriental. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes bastante superior na ARU de Camarate e Apelação. Repare-se que a proporção de alojamentos arrendados é superior aquela que se regista ao nível dos alojamentos com proprietário ocupante, o que poderá ser explicado pela existência de alguns bairros municipais de habitação social, inseridos nesta ARU.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Camarate e Apelação	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	83%	83%
Residência secundária	6%	7%
Vagos	11%	10%

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 Oriental como na ARU de Camarate e Apelação, ambas com a mesma proporção (83%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 6%, valor ligeiramente superior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.
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 11%, proporção ligeiramente superior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

SÍNTESE

A ARU de Camarate e Apelação, localizada na zona oriental do concelho, possui uma população relativamente jovem. Representando cerca de 37% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Oriental, 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 em regime de arrendamento e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos com proprietário ocupante assumem alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes

- Amplas vistas para a envolvente ao longo da estrada militar;
- Concentração de património classificado e em vias de classificação no centro de Camarate;
- Envolvente ao centro de Camarate compreende vazios urbanos e áreas agrícolas afetas a quintas, com potencial de reutilização para uso público, e cuja estruturação pode ser devidamente acautelada e articulada com o centro;
- Espaços vazios agricultados servem de enquadramento visual;
- Vazio envolvente ao imóvel da Quinta da Fonte com potencialidade de requalificação;
- Presença de Quintas ainda não urbanizadas com possibilidade de serem reconvertidas em equipamento;

Pontos Fracos

- Espaço urbano resultante das ocupações AUGI extremamente precário. Estrutura urbana fechada em si própria, estabelecendo ligações pontuais aos tecidos envolventes;
- Edificado nas AUGI heterogéneo, desqualificado e nalguns casos sem condições mínimas de habitabilidade;
- Ruturas na malha urbana, decorrentes de loteamentos de parcelas agrícolas e de agregação de lotes urbanos;
- Densificação da construção com alterações de escala e tipologias;
- Substituição de edifícios antigos por novos, sem respeito pela escala e linguagem arquitetónica tradicional;
- Construção de anexos junto ao edificado, e ocupação de vazios com barracas;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• População relativamente jovem.	• Construção sobre leito de cheias; • A generalidade dos imóveis de interesse está em mau estado de conservação ou em ruína; • Tendência para destruição da estrutura urbana preexistente; o tecido urbano presente nos anos 80 foi cortado pelo IP7 Eixo Norte - Sul e IC17 – CRIL e pelas novas ligações viárias; • Vazios urbanos desaproveitados em interiores de quarteirão, com potencial de reutilização no centro de Camarate; • Espaços públicos com deficiências estruturais que limitam a sua fruição; • Falta de referências. Fraca centralidade; • Não existem espaços verdes de fruição pública; • Edificado com necessidades de reparações; • Presença de alojamentos vagos.

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)

Estabelecer critérios de intervenção nas edificações
Reabilitação e revitalização dos tecidos degradados
Resolver os problemas de salubridade da malha
Qualificação das zonas de logradouros

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 imoveis 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.

-87786 -86786 -85786 -84786 -83786 -82786 -81786 -80786 -79786

-88760 -89760 -90760 -91760 -92760 -93760 -94760 -95760 -96760 -97760 -98760

S. JULIÃO DO TOJAL
Regueira das Bicas
Mato
C. Vale Rom
Qta. da Cruz
C.ta da Praia
Qta. de Nossa Senhora da Conceição
C. Real
C. da Granja
Rib. de Alcoitão
Qta. de S. José
Salvação
STA RITA DA AZÓIA
Qta. dos Fornilhos
Parque Urbano de Santa Rita da Azóia
Bairro Esse
EN115-5
Qta. do Olival
Rio de Atpriate
Rio de Loures
B. do Estanhal
EM 626
Unhos
UNHOS
Rib. da Boca
EM506
Qta. do Tinoco
Qta. do Carvalho
Qta. de S. Sebastião
Vale de Figueira
Rio Trancão
Qta. da Boca
TRIELAS
EN250
Qta. dos Frades
APELAÇÃO
Qta. dos Apostolos
Qta. das Romeiras de Cima
B. das Areias
EM507-1
Qta. da Encosta
Qta. de S. Pedro
CAMARATE
Qta. da Fonte
PRIOR VELHO
PORTELA
MOSCAVIDE
Bobadela
BOBADELA
Rio Tejo
A12
IC2

> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Oriental (618,09 ha)

100 50 0 100 m

> Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
> Escala: 1:25000
> Sistema de Coordenadas:
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
> Data da informação: Abril/2016
> Actualização ou completagem:
Actualização de dados em Abril de 2016
> Entidade responsável:
Câmara Municipal de Loures
> Informação de Referência:
Entidade Proprietária, Entidade Produtora, Data edição, Sistema de referência, Datum+Data e projecção

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

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO ORIENTAL

| 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: Maria Cardoso, Zélia Serra

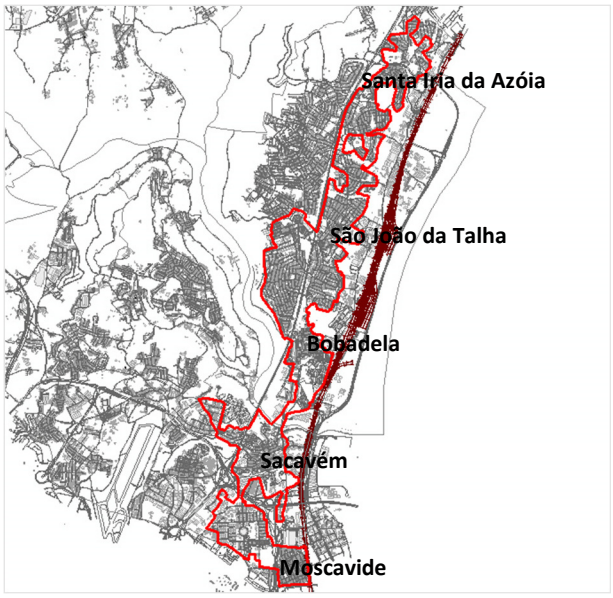
1.0 ABR 16

IDENTIFICAÇÃO

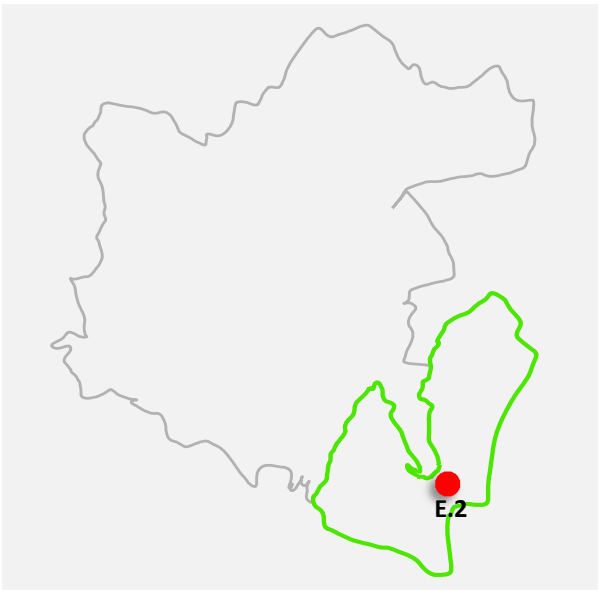
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO EIXO ORIENTAL — UOPG E ORIENTAL E.2

DIMENSÃO: 618,09 HA

DELIMITAÇÃO



Limite da ARU



Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 618,09 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, no reverso das costeiras, zona de planalto deste Sacavém até Santa Iria de Azóia. Engloba a União das freguesias de Moscavide e Portela, União das freguesias de Sacavém e Prior Velho, União das freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, e União das freguesias de Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela. Os principais acessos à região processam-se pelos nós da A1 ao longo do eixo, bem como pelo IC2, via variante da A1 a nascente. O IC17 – CRIL também possui acesso indireto pelo nó com a A1. A EN10 constitui um eixo ao longo da ARU que estrutura os acessos à escala local.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU concretiza o contínuo urbano existente entre o Moscavide e Santa Iria de Azóia, apoiado na passagem da A1.
Trata-se de uma área com forte crescimento na segunda metade do século XX, algumas decorrem de transformação planeada do solo e outras decorrem de ocupações desordenadas e destruturadas por urbanizações de génese ilegal.

A passagem da A1 constitui uma barreira que fragmenta o território e impede a articulação dos tecidos urbanos entre ambos os lados da autoestrada. Os vários tecidos ligam-se pontualmente, não existindo uma efetiva articulação entre as várias malhas.

Moscavide possui malha urbana ortogonal, que define quarteirões de dimensão considerável e arruamentos com perfil reduzido, e edificado com volumetria entre um e dez pisos, com uma média de quatro / cinco pisos; Verifica-se uma intensa circulação pedonal devido à forte presença de comércio e serviços, que geram centralidade. O edificado localizado nas vias principais de atravessamento (com tráfego mais intenso) possui uma patine de sujidade / poluição.
A circulação viária faz-se em vias de sentido único. A Avenida de Moscavide é o eixo estruturante de atravessamento, com tráfego viário intenso e congestionamento; os passeios são exíguos e não respondem às necessidades comerciais ao longo da Avenida.

O tecido da Portela de Sacavém é de malha ortogonal, com quarteirões dispostos em torno da área central que compreende um espaço comercial, equipamentos e espaços verdes. Os eixos são orientados em direção à área central, com edificações multifamiliares com volumetrias de 13 pisos na generalidade.
A circulação estrutura-se de forma quadrangular em torno da área central, cujas vias efetuam a distribuição para os arruamentos locais.

Sacavém, de desenvolvimento na margem direita do Rio Trancão, possui duas malhas que se interligam: lado Nascente, malha radial em volta do Largo 5 de Outubro; lado Poente, eixo linear de desenvolvimento pela Rua Almirante Reis, Rua José Augusto Braancamp e Travessa da Prioras.
A malha radial reporta-se ao século XII, desenvolvendo-se o eixo linear pela antiga estrada para Lisboa.
Nas zonas de franja, as construções têm sido substituídas por novas que atingem os cinco pisos em parcelas de grande dimensão, obtidas pela junção de pequenas parcelas do tecido tradicional. No lado Nascente, a malha radial orgânica compreende parcelas de pequena dimensão, perfil dos arruamentos estreito e sem passeios.

O Bairro da Petrogal, de desenvolvimento na margem direita do Rio Trancão, corresponde a um bairro operário monofuncional de tipologia habitacional, constituído sobretudo por moradias em banda. Os pequenos logradouros correspondem a pequenos espaços de produção agrícola, nalguns casos ocupados com construções precárias. Compreende uma área de várzea e outra de mata que constituem elementos estruturantes do bairro.

Entre a Bobadela e Pirescoxe, a malha urbana corresponde ao somatório das várias intervenções desarticuladas. As cérceas variam de um a seis pisos, atingindo pontualmente os doze pisos.
Não existe uma estrutura coerente. O espaço apresenta-se como uma soma das várias frações e refletindo a desarticulação das malhas urbana. Não existem espaços públicos de referência devidamente formalizados.

Pirescoxe possui malha urbana radial em torno do Largo de Pirescoxe. Tecido muito homogéneo, de volumetria constante de um ou dois pisos. Conjunto com imagem rural e quase total ausência de trafego viário.
Junto ao Castelo de Pirescoxe, malha radial em torno do castelo e jardim que o envolve, com edificado relativamente recente de volumetria entre os cinco e seis pisos.

Em Santa Iria de Azóia, o tecido urbano com duas estruturas que se interligam. Estrutura linear apoiada no eixo Rua de Moçambique / Rua D. Afonso Henriques com o seu jardim central, estrutura-se como uma alameda. Estrutura radial, a nascente, convergindo no topo Nascente da Rua D. Afonso Henriques e Largo Luís de Camões, com o tecido orgânico adapta-se à morfologia da encosta. As cérceas variam entre um piso e cinco pisos, com alterações abruptas, mesmo em edificações contíguas.

A poente a A1, Vale Figueira com imagem desagregada, cérceas muito variadas e um misto de modelos de implantação. Tráfego viário muito intenso na Rua Alfredo Vitorino da Costa. Existem passeios embora de dimensão reduzida. O aglomerado está envolvido por áreas urbanas de génese ilegal que o influenciam negativamente, promovendo o modelo de ocupação clandestino. As cérceas da envolvente ao Largo variam de um a seis pisos. Variam também os modelos de implantação e os planos de fachada. Para sul, vasta área de génese ilegal, sem alvará, distinguindo-se pelo elevado grau de consolidação relativamente à que se desenvolve para norte.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Eixo Oriental possui 66670 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (61,2%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 38,7% e 21,5%, 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% e 12,7%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (68,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

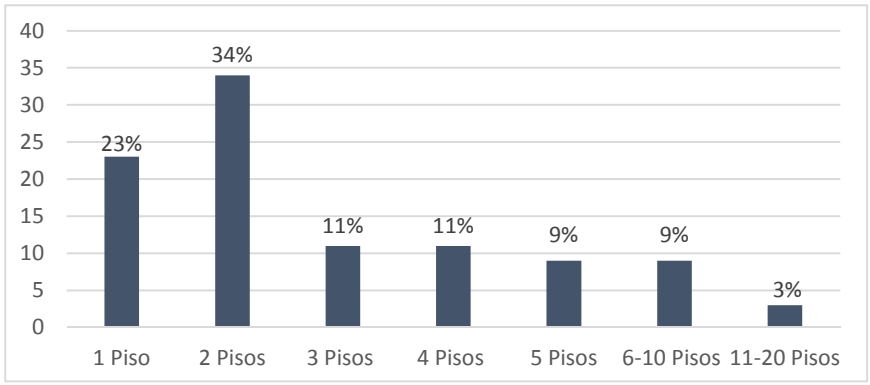
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917	-	47316	-
ARU Eixo Oriental	6948	58,3	33170	70,1

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 58,3% de edifícios e 70,1% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Eixo Oriental. De facto, esta ARU é aquela que apresenta maior número de edifícios e de alojamentos, uma vez que inclui várias freguesias da zona oriental do concelho.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem bastantes discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 2 e 1 pisos são, porém, em maior número o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nas freguesias de São João da Talha, de Santa Iria de Azóia e da Bobadela. Saliente-se que os edifícios com 3 e 4 pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (22%), bem como os edifícios com 5 e mais pisos (21%), o que estará relacionado com a edificação de desenvolvimento vertical, característica de uma habitação plurifamiliar, mais notória nas freguesias de Moscavide e Sacavém.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
6948	818	11,7	533	65,1	194	23,7	91	11,1

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
33170	3171	9,5	2350	74,1	623	19,6	198	6,2

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 do Eixo Oriental existem 818 edifícios e 3171 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
6355	744	11,7	30683	2642	8,6

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	%
1591	22,8	1204	17,3	3338	48

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
6373	19,2	6026	18,1	17378	52,4

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Eixo Oriental, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente, que coincide com a construção de algumas urbanizações nas freguesias do eixo oriental.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
5935	85,4	982	14,1	30	0,4

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 (85,4%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Eixo Oriental	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	61%	56%
Arrendados	33%	37%
Outros	6%	6%

BGRE, Censos de 2011, INE

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

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Eixo Oriental	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	83%	83%
Residência secundária	8%	7%
Vagos	9%	10%

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 Oriental como na ARU do Eixo Oriental, ambas com a mesma proporção (83%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 8%, valor ligeiramente superior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.
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 9%, proporção ligeiramente inferior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

SÍNTESE

A ARU do Eixo Oriental, localizada na zona oriental do concelho, possui uma população com tendência para o envelhecimento.
Representando cerca de 58% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Oriental, o seu parque habitacional apresenta heterogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas com 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 alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes

- Proximidade de vários nós viários regionais e de linha ferroviária;
- Moscavide com grande dinâmica comercial;
- Algumas centralidades ao longo do eixo;
- Existência pontual de tecidos urbanos qualificados;
- Áreas expectantes ou obsoletas com capacidade de transformação;
- Aberturas visuais para o Rio Tejo.

Pontos Fracos

- As malhas urbana atravessadas e contidas por eixos viários e ferroviários, que definem barreiras visuais e físicas, e impedem as relações e articulações entre tecidos urbanos;
- Hierarquias da estrutura urbana com algumas deficiências; deficientes ligações à envolvente;
- Cérceas dos edifícios, na generalidade dos tecidos, muito variáveis. Não existe uma imagem dominante, o que provoca uma leitura fracionada;
- Vastas áreas de génese ilegal com construções desqualificadas e precárias, em mau estado de conservação;
- A envolvente de génese ilegal já penetrou nas áreas consolidadas, influenciando-as negativamente por sobreposição;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
	• Deficit de espaços verdes e de sociabilidade. Os espaços verdes existentes estão deficientemente configurados; • Algumas incompatibilidades de uso ao longo do eixo; • Conflitos de circulação peão-automóvel devido a passeios exíguos ou inexistentes nalguns troços; • Publicidade colocada de forma indiscriminada.

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)

Estabelecer critérios de intervenção nas edificações
Reabilitação e revitalização dos tecidos degradados
Resolver os problemas de salubridade da malha
Estruturar zonas de transição / zonas de franja
Qualificação das zonas de logradouros

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 imoveis 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 forcado.

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

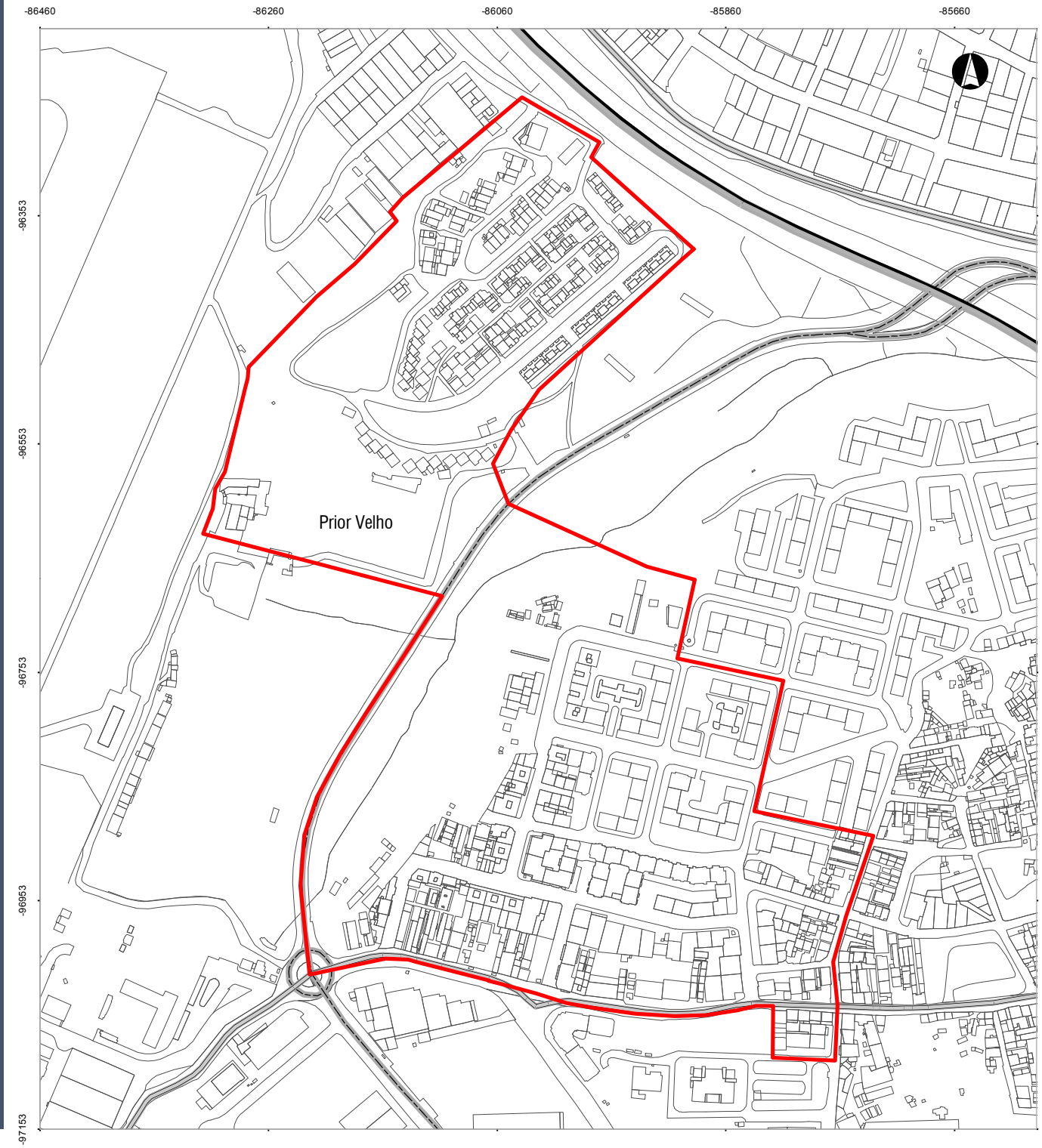
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> LEGENDA

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Prior Velho (24,02 ha)

0 25 50 100 m

1.0 ABR16

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PRIOR VELHO

FICHA TÉCNICA

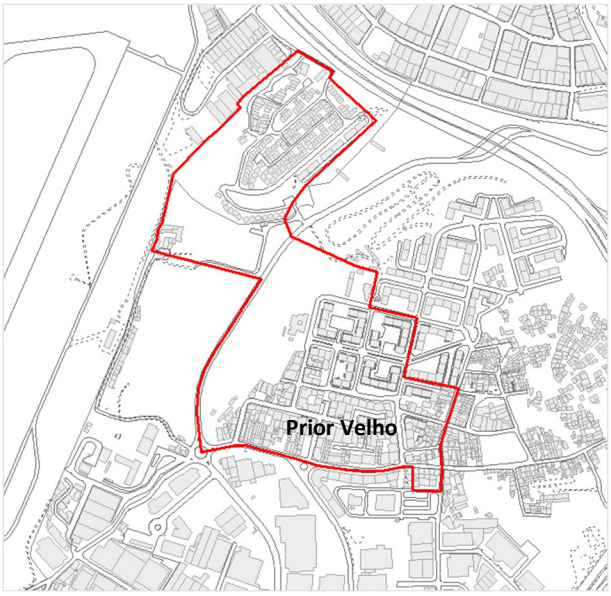
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

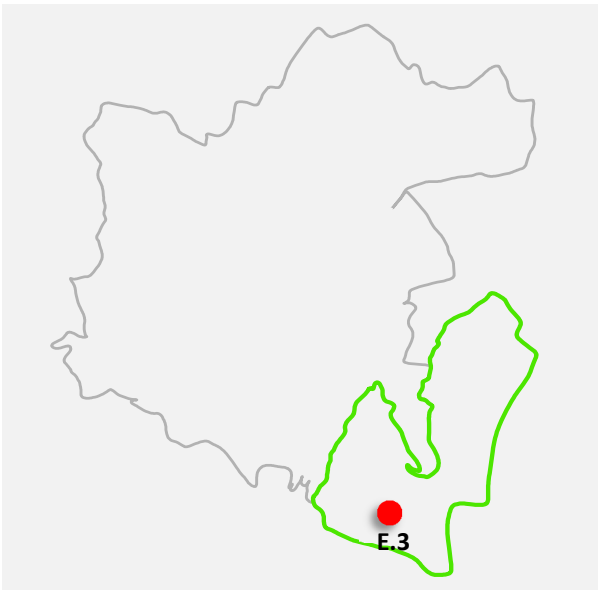
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE PRIOR VELHO — UOPG E ORIENTAL E.3

DIMENSÃO: 24,02 HA

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 24,02 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, União das Freguesias de Sacavém e Prior Velho, junto à Ribeira da Apelação. O principal acesso processa-se pela rotunda da Avenida Severiano Falcão com a Rua de Moçambique. A referida Avenida Severiano Falcão deriva no nó da 2.ª circular para o IC2 – Sacavém / Moscavide. A via L8 do PDAM, que também se articula na rotunda da Avenida Severiano Falcão com a Rua de

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU compreende o Prior Velho e o Bairro de Santo António.

Carateriza-se por um ambiente urbano, com elevadas densidades. Encontra-se espacialmente confinado por grandes infraestruturas de transportes: IC17 – CRIL a norte, 2.ª Circular a nascente, e o Aeroporto Humberto Delgado, e com impactos no ambiente urbano ao nível do ruido. Apesar da proximidade às ligações regionais, as ligações diretas à envolvente são pontuais, provocando graves confrangimentos nas entradas e saídas do Prior Velho.

A estrutura urbana é de base ortogonal, assente no eixo definido pela Rua de Moçambique, com os quarteirões de forma quadrangular fechados sobre si e dimensão variável, a desenvolver-se para norte. A volumetria varia sobretudo entre os cinco e os oito pisos.

Confrontam-se com o que resta dos tecidos antigos muito degradados e desagregados, impondo uma matriz urbana no local. Mancha de degradação contígua à Av. de Moçambique, que abrange construções antigas desqualificadas com manifestas deficiências construtivas e tipológicas, concentra vilas, barracas, construções improvisadas / clandestinas e quarteirões insalubres. Inclui vastas áreas livres entre a Av. de Moçambique e a CRIL ocupadas com lixos, sucatas, construções abarracadas para habitação e atividades, edifícios em ruínas. As vilas que ainda permanecem encravadas no tecido, não possuem condições de habitabilidade.

O Bairro de Santo António, estrutura-se numa área edificada central habitacional, como volumetria entre um e dois pisos, profundamente adulterados por ampliações nos logradouros de frente e de traseiras. Existe uma frente edificada com edifícios habitacionais de 4 pisos, articulada com a restante malha. A circulação processa-se de forma circular, envolvendo o núcleo edificado.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Prior Velho possui 3694 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (56,2%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número ligeiramente superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 28,6% e 27,2%, 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 ligeiramente superior ao número de jovens (15,7% e 14,8%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (59,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

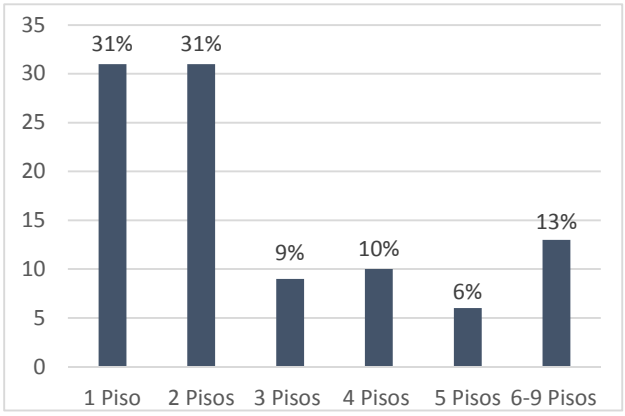
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917	-	47316	-
ARU do Prior Velho	351	3	1815	3,8

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 3% de edifícios e 3,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Prior Velho.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem bastantes discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 1 e 2 pisos são, porém, em maior número o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nas vilas, de origem operária, do Prior Velho. Saliente-se que os edifícios com 3 e 4 pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (19%), bem como os edifícios com 5 e mais pisos (19%), o que estará relacionado com a edificação de desenvolvimento vertical, característica de uma habitação plurifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
351	57	16,2	36	63,1	19	33,3	2	3,5

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1815	433	23,8	294	67,8	132	30,4	7	1,6

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 do Prior Velho existem 57 edifícios e 433 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
321	57	17,7	1512	433	28,6

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	%
76	21,6	91	26	125	35,6

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
318	17,5	313	17,2	611	33,6

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Prior Velho, constata-se que o maior número 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	%
319	90,8	32	9,1	-	-

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 (90,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU do Prior Velho	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	64%	56%
Arrendados	32%	37%
Outros	4%	7%

BGRE, Censos de 2011, INE

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

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU do Prior Velho	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	84%	83%
Residência secundária	5%	7%
Vagos	11%	10%

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 Oriental como na ARU do Prior Velho, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (84%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 5%, valor inferior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.
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 11%, proporção ligeiramente superior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

SÍNTESE

A ARU do Prior Velho, localizada na zona oriental do concelho, possui uma população com tendência para o envelhecimento.
Representando cerca de 3% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Oriental, o seu parque habitacional apresenta heterogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas com 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 alguma expressão, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
• Bairro de construção recente; • Edifícios e arruamentos em bom estado de conservação; • Plano de Pormenor do prior Velho propõe regeneração do tecido a nascente, prevendo nova ocupação qualificada; • Proximidade a Lisboa; • Boas ligações à região na envolvente próxima.	• Área confinada por grandes infraestruturas de transportes; • Vilas sem condições de habitabilidade; • Degradação generalizada do edificado mais antigo; • As ligações diretas do bairro à envolvente são pontuais; • Ruido ambiente provocado pelo aeroporto e vias de circulação regionais; • Ocupações dos logradouros generalizada no bairro de Santo António; • 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

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 imoveis 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

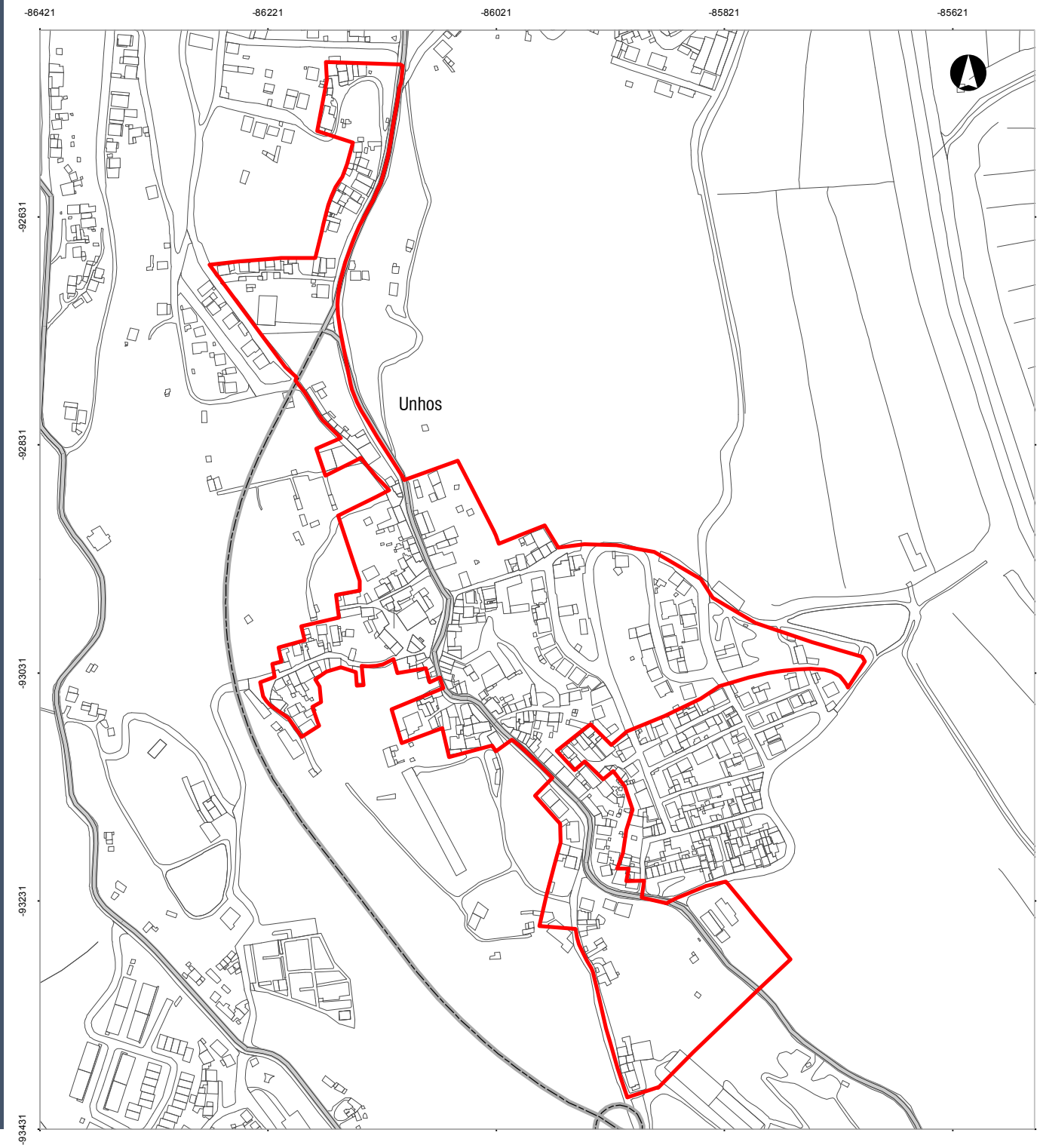
Resumo: Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.
Duração do benefício: Anual renovável
Legislação de enquadramento: Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI

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.



> **LEGENDA**

Limite da Área de Reabilitação Urbana de Unhos (11,46 ha)

0 25 50 100 m

ABR16 1.0

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: Municipio de Loures,
Produção: Consórcio Nível/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE UNHOS

FICHA TÉCNICA

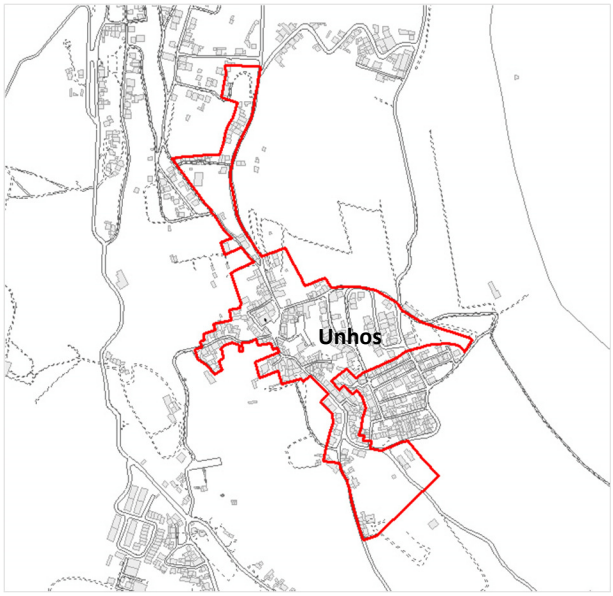
Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro
Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida
Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

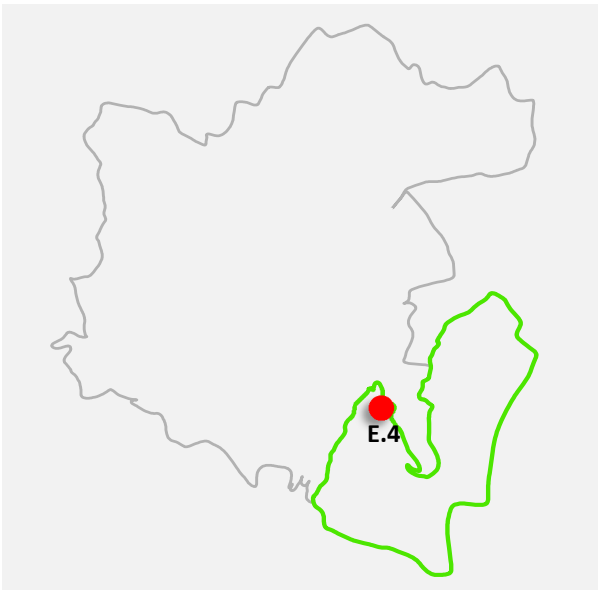
IDENTIFICAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE UNHOS — UOPG E ORIENTAL E.4

DIMENSÃO: 11,46 HA

DELIMITAÇÃO





Limite da ARU — Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 11,46 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, União das Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, no reverso de costeiras. Acesso a norte pela Rua Comandante Ramiro Correia (EM506) que liga à EN250 junto a Frielas. Acesso a sul pela Rua Comandante Sacadura Cabral (EM506) que liga à EN250 junto a Frielas. A sul, a Rua da Madalena liga ao Catujal. A Rua António José Coelho Varela, variante à EM506 (T5), desvia o tráfego de

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente de cariz urbano / rural, englobando o aglomerado de Unhos e o Bairro Quinta da Calçada que corresponde a um tecido AUGI com alvará.
Aglomerado com desenvolvimento em forma radial, com centro no Largo Raul Otero Salgado e Igreja. O tecido adapta-se de forma orgânica ao relevo com morfologia acentuada, permitindo a criação de plataformas servindo de observatório para a o Rio Trancão, com vistas de excelente qualidade.

Os lotes de pequena dimensão dispõem-se ao longo dos arruamentos principais, deixando bolsas de dimensão significativa no interior do aglomerado. A volumetria dominante varia entre um e dois pisos. Salienta-se o grande número de intervenções desqualificadas, decorrentes de procedimentos incorretos na conservação do edificado, retirando os elementos e pormenores construtivos tradicionais e aplicando soluções descontextualizadas.

Grande número de edificações em ruína, mau estado de conservação e descaracterização dos vazios e espaços públicos, e logradouros ocupados com entulhos, lixos e sucatas contribuem para a degradação profunda do ambiente urbano.
Presença marcante de sete Quintas envolvendo o aglomerado: Quinta do Belo, Quinta de St.º António, Quinta da Cruz, Quinta de S. Sebastião, Quinta do Serrado, Quinta do Miradouro e Quinta da Boiça.

A EN506 atravessa o aglomerado, tornando a circulação pedonal perigosa pela inexistência de passeios e situações de estreitamento de perfil.

O Bairro Quinta da Calçada, tecido de génese ilegal, com tecido adaptado à morfologia do local, com os arruamentos serpenteando a encosta e os quarteirões dispostos em situação de nível, tirando partido das vistas para o Rio Trancão. O edificado possui volumetria que varia entre um e dois pisos, com imagem muito heterogénea a necessitar de qualificação arquitetónica.
Possui alguns vazios urbanos também em situação de miradouro sobre o Rio Trancão.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Unhos possui 468 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (60,4%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 35,2% e 21,7%, 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 (24,3% e 15,6%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (66,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

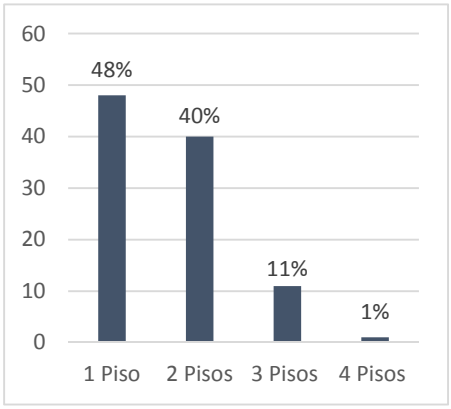
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917	-	47316	-
ARU de Unhos	202	1,7	286	0,6

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, apenas 1,7% de edifícios e 0,6% de alojamentos se encontram inseridos na ARU de Unhos.

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 e 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
202	60	29,7	48	80	8	13,3	4	6,6

Alojamentos

Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
286	84	29,3	70	83,3	10	12	4	4,7

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 Unhos existem 60 edifícios e 84 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
183	58	31,7	265	82	31

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	%
34	16,8	58	28,7	84	41,5

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
45	15,7	81	28,3	131	45,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Unhos, constata-se que o maior número 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	%
189	93,5	11	5,4	2	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 (93,5%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Unhos	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	48%	56%
Arrendados	38%	37%
Outros	14%	7%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Unhos é inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Oriental. No que respeita aos alojamentos arrendados, estes apresentam uma proporção idêntica aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Unhos	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	71%	83%
Residência secundária	5%	7%
Vagos	24%	10%

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 Oriental como na ARU de Unhos, sendo nesta a proporção inferior (71%).
Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 5%, valor inferior ao que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.
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 muito superior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental, o que poderá ser explicado pela existência de edificações em mau estado de conservação, algumas em ruína.

SÍNTESE

A ARU de Unhos, localizada na zona oriental do concelho, possui uma população com tendência para o envelhecimento. Representando cerca de 1,7% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Oriental, 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 relativamente recente, 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

- Malha urbana de traçado irregular, adaptando-se à morfologia do terreno;
- Vários promontórios, no interior do tecido, possibilitam amplas vistas para a Várzea do Rio Trancão, encosta do Planalto de St.ª Iria de Azóia e Rio Tejo;
- Igreja de S. Silvestre classificada. É um marco central no aglomerado dominante pela sua escala. A Igreja, o seu adro e o Largo Raul Otero Salgado formam conjunto coerente a requalificar;
- Grande número de Quintas, unidades morfológicas de valor patrimonial como referência aos antigos usos e ocupações. Apesar do mau estado de conservação, evidenciam a sua estrutura base, com possibilidade de serem recuperadas ou reconvertidas, e assim contribuir para a dinamização do aglomerado;
- Áreas subaproveitadas, a estruturar no interior do aglomerado: espaços vazios e intersticiais com possibilidade de reconversão, podendo servir de charneira para revitalização.

Pontos Fracos

- Degradação dos limites e entradas no aglomerado;
- A envolvente AUGI influencia no sentido da desqualificação e descaracterização das preexistências pela adoção dos mesmos modelos, e pela compressão do seu perímetro;
- Importação dos modelos AUGI nas transformações dos edifícios antigos e nas adaptações ao uso comercial;
- Degradação do ambiente urbano, agravada pelo número de edificações em mau estado de conservação / ruína;
- Descaracterização dos vazios e dos espaços públicos;
- Logradouros ocupados com entulhos, lixos e sucatas. Propagação deste ambiente insalubre ao espaço público. Grande número de fios condutores aéreos;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
	• Circulação pedonal pela passagem da EM506 e da reduzida dimensão, ou total inexistência, de passeios. Falta de parqueamento ordenado; • Áreas subaproveitadas no interior do aglomerado; • Igreja como único equipamento gerando 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)

Reabilitar o edificado degradado
Libertar os logradouros de ocupação
Remover os elementos dissonantes do edificado
Resolver os problemas de salubridade da malha

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 imoveis 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.

ANEXO I - DADOS SÍNTESE DAS 32 NOVAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Quadro 1 – Novas Áreas de Reabilitação Urbana

		Designação	Edifícios	Alojamentos	Residentes
UOPG A Norte	A.1	Á-dos-Cãos	97	125	248
	A.2	Bemposta	254	297	550
	A.3	Bucelas e Vila de Rei	912	1295	2452
	A.4	Carcavelos	75	78	144
	A.5	Casaínhos	301	330	588
	A.6	Casais do Forno	99	109	201
	A.7	Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	348	418	692
	A.8	Fanhões	549	657	1290
	A.9	Lousa	542	666	1133
	A.10	Montachique e Cabeço de Montachique	213	246	381
	A.11	Ponte de Lousa	151	181	353
	A.12	Ribas de Cima	85	85	170
	A.13	Salemas	97	117	227
	A.14	Serra de Alrota	44	47	76
	A.15	Torre da Besoeira	94	94	173
	A.16	Vila Nova	74	83	168
UOPG C Loures	C.1	Eixo do Pinheiro de Loures	1440	2700	5596
	C.2	Frielas	153	605	1350
	C.3	Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	861	3203	7130
	C.4	Loures e Santo António dos Cavaleiros	1387	13070	27357
	C.5	Montemor	265	313	548
	C.6	Murteira	179	214	508
	C.7	Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	181	1399	3266
UOPG D Eixo Logístico	D.1	Á-das-Lebres	296	466	1059
	D.2	Manjoeira	161	179	358
	D.3	Pintéus	179	208	367
	D.4	Santo Antão e São Julião do Tojal	479	698	1237
	D.5	Zambujal	631	741	1768
UOPG E Oriental	E.1	Camarate e Apelação	4416	12045	26817
	E.2	Eixo Oriental	6948	33170	66670
	E.3	Prior Velho	351	1815	3694
	E.4	Unhos	202	286	468
		Total	**22 064**	**75 940**	**157 039**

ANEXO I - DADOS SÍNTESE DAS 32 NOVAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (CONT.)

Quadro 2 – Comparação entre as ARU publicadas e as novas delimitações

ARU	Edifícios	Alojamentos	Residentes
ARU Publicadas	4277	16475	28452
ARU Novas	22064	75940	157039
Concelho	30905	96225	199494

BGE, Censos de 2011, INE

Quadro 3 – Edifícios nas novas ARU, por freguesia

Freguesia	Edifícios em ARU
Bucelas	1557
União das freguesias de Camarate, Unhos e Apelação	4756
Fanhões	1119
Loures	3763
Lousa	1069
União das freguesias de Moscavide e Portela	1070
União das freguesias de Sacavém e Prior Velho	1065
União das freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela	4991
União das freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal	1868
União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas	806
TOTAL	**22 064**

BGE, Censos de 2011, INE