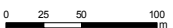


> **LEGENDA**

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



1.0 ABR 16

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

- > Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
- > Escala: 1:5000
- > Sistema de Coordenadas:
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
- > Data da informação: 04 / 2016
- > Entidade responsável:
Câmara Municipal de Loures
- > Informação de Referência:
Cartografia Topográfica à esc. 1:10000
Homologada DGT 2008-04-02, processo nº 61
Propriedade: Município de Loures,
Produção: Consórcio Nivel/Socarto,
Sistema Coordenadas: Hayford-Gauss, Datum 73
Data da informação: Abril de 2005.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE UNHOS

FICHA TÉCNICA

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



IDENTIFICAÇÃO

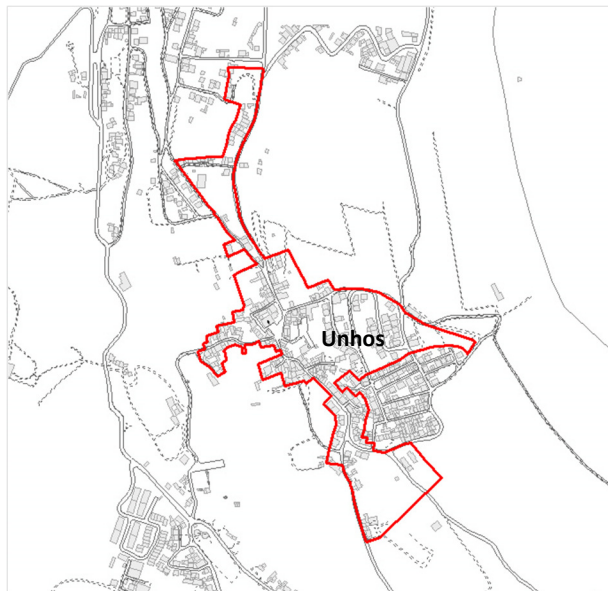
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE UNHOS

UOPG E ORIENTAL

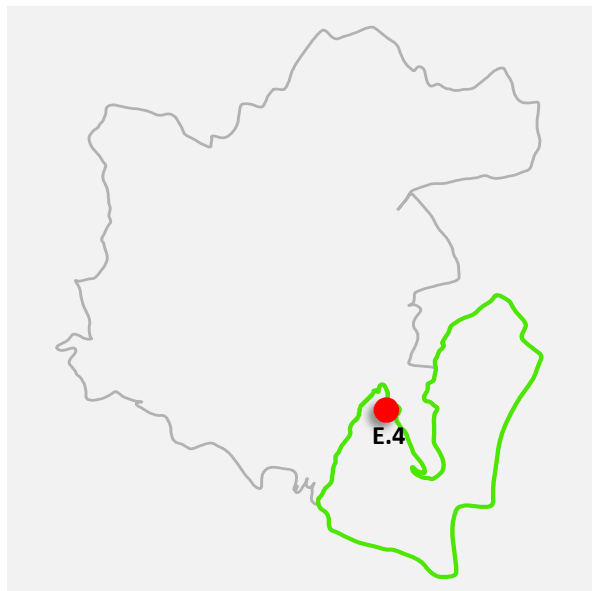
E.4

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

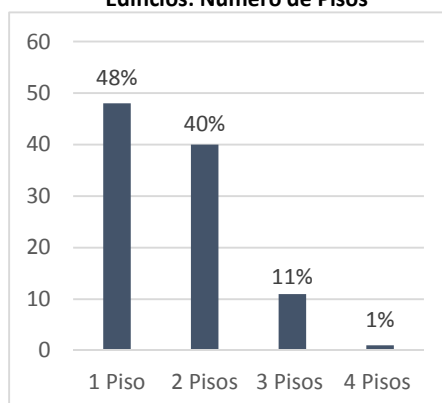
Número de Edifícios e Alojamentos

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

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	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> 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 subproveitadas, a estruturar no interior do aglomerado: espaços vazios e intersticiais com possibilidade de reconversão, podendo servir de charneira para revitalização. 	<ul style="list-style-type: none"> 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; Logadouros ocupados com entulhos, lixos e sucatas. Propagação deste ambiente insalubre ao espaço público. Grande número de fios condutores aéreos;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
	<ul style="list-style-type: none">• Circulação pedonal pela passagem da EM506 e da reduzida dimensão, ou total inexistência, de passeios. Falta de estacionamento 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 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.