

-90682

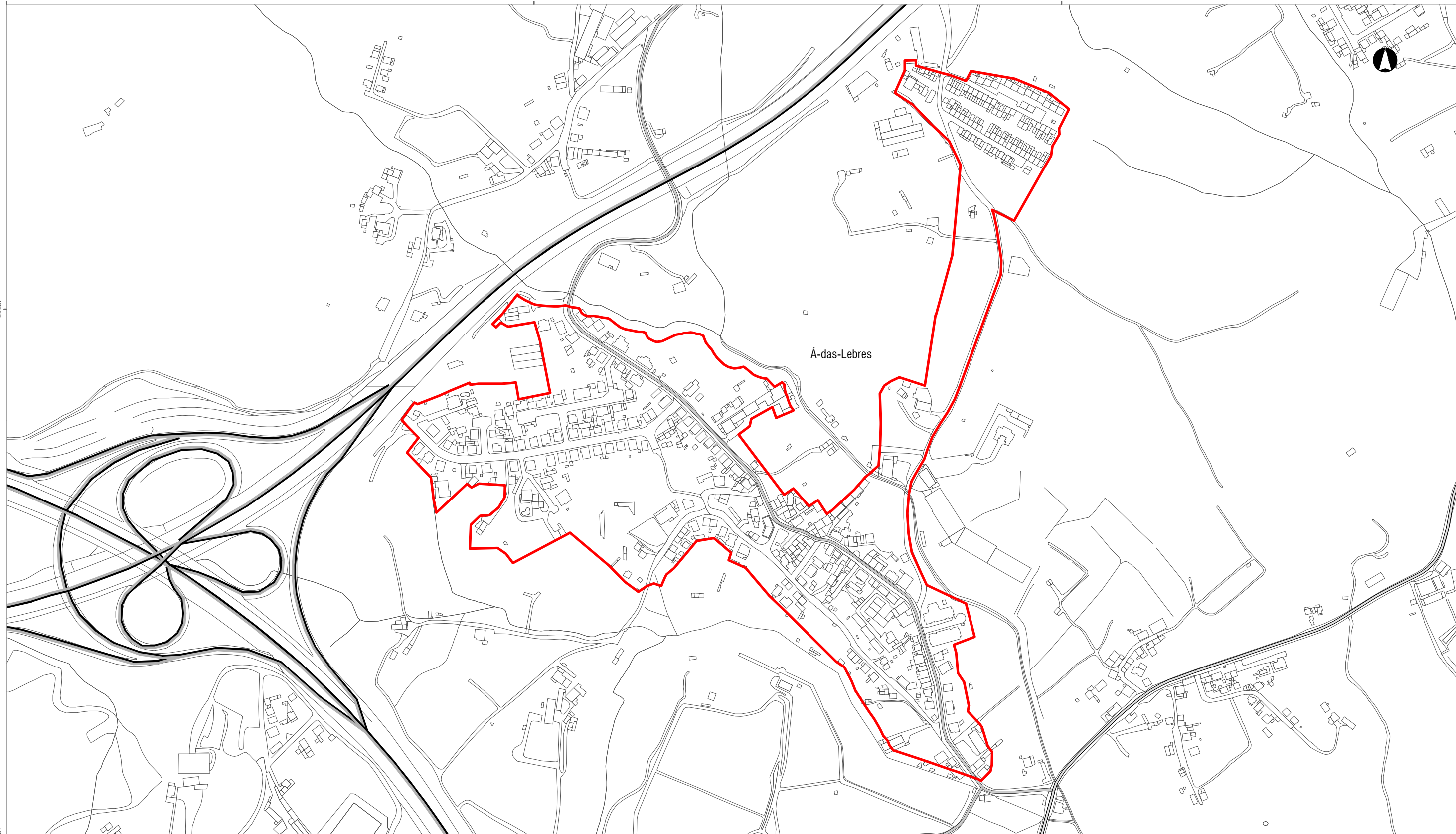
-89982

-89282

-90697

1.0 ABR 16

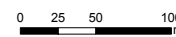
-90697



Á-das-Lebres

> LEGENDA

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



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

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE Á-DAS-LEBRES

FICHA TÉCNICA

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



## IDENTIFICAÇÃO

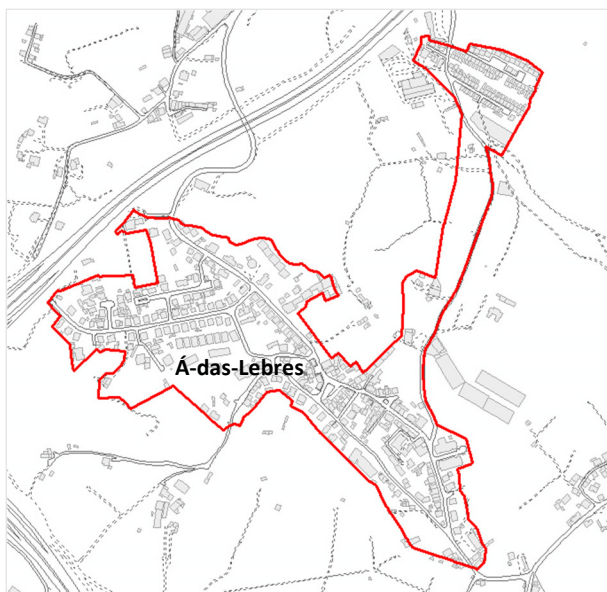
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE Á-DAS-LEBRES

UOPG D EIXO LOGÍSTICO

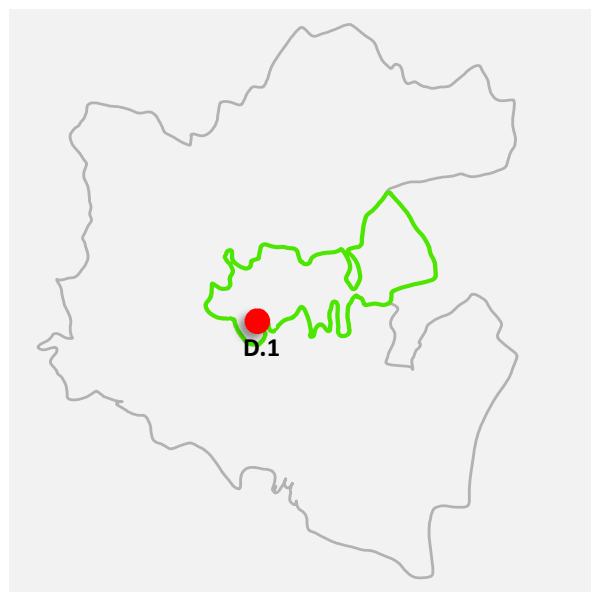
D.1

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 caracteriza-se por um ambiente rural, pese embora atravessado pela estrada municipal EM541-1 com tráfego 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 entre 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

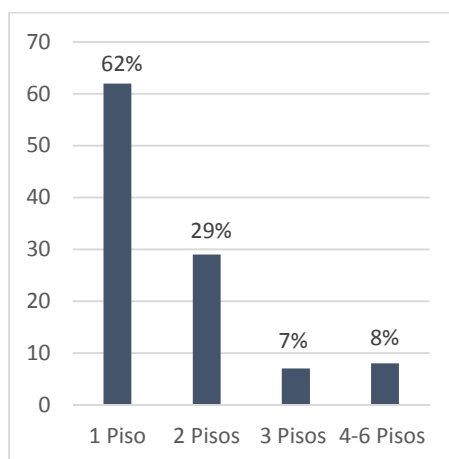
#### Número de Edifícios e Alojamentos

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

Alojamentos								
Total	Necessidades de 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 Reparções

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Franjas com explorações agrícolas;</li> <li>• Estrutura linear de fácil leitura;</li> <li>• Aberturas para sul para a exploração vinícola da Quinta das Carrafouchas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificado com necessidades de reparações;</li> <li>• Presença de alojamentos vagos;</li> <li>• População com tendência para o envelhecimento.</li> </ul>

#### OBJETIVOS

##### OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Para a área de reabilitação urbana é definida uma operação de reabilitação urbana simples, devendo a realização ser desenvolvida preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

#### ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Reabilitar o edificado degradado  
Libertar os logradouros de ocupação  
Remover os elementos dissonantes do edificado  
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 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.