

1.0 ABR 16

> LEGENDA

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



> 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 CHAMBOEIRA, FREIXIAL E RIBAS DE BAIXO

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

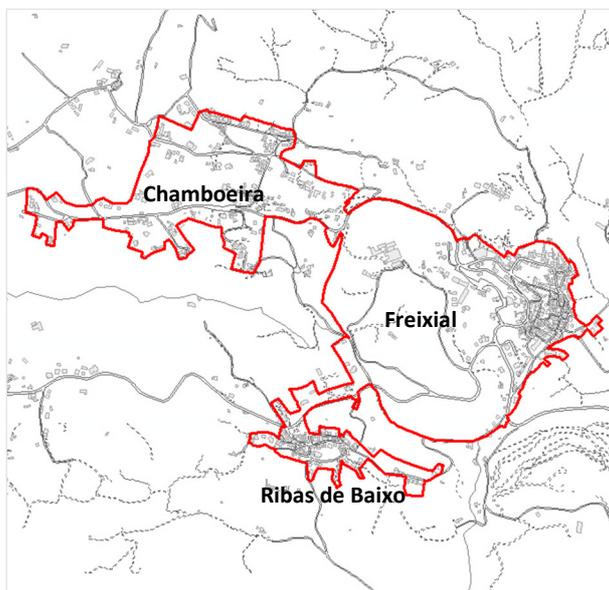
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA CHAMBOEIRA, FREIXIAL E RIBAS DE BAIXO

UOPG A NORTE

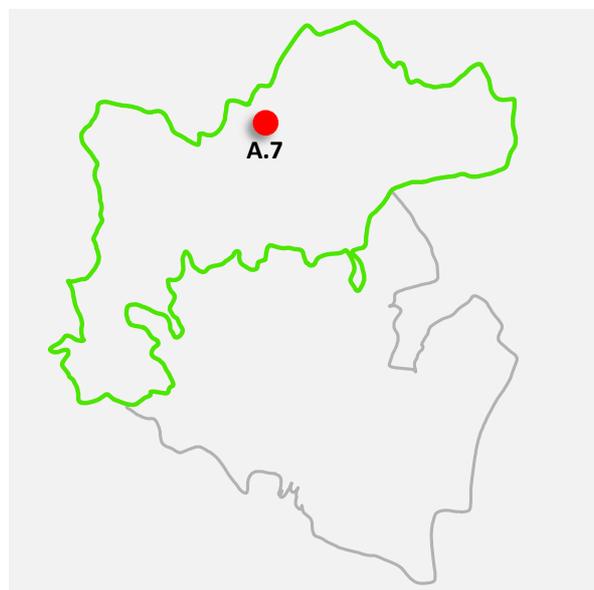
DIMENSÃO: 70,68 ha

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 várias 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

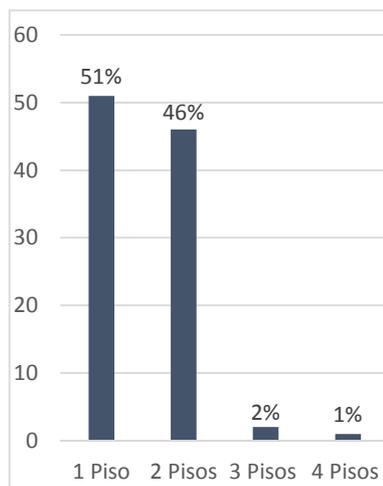
Número de Edifícios e Alojamentos

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

Total	Necessidades de 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 de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de 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 Baixo, 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
<ul style="list-style-type: none">• 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 referência 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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 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.