

1.0 OUT 16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Murteira (40,42 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: 10 / 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 MurTEIRA

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

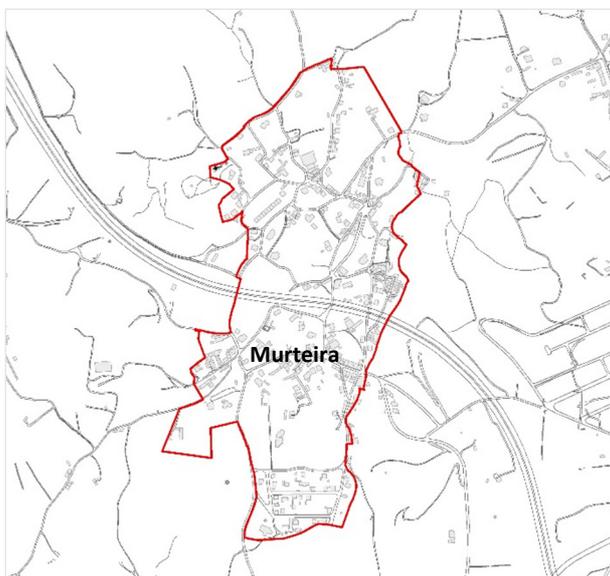
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DA MURTEIRA

UOPG C LOURES

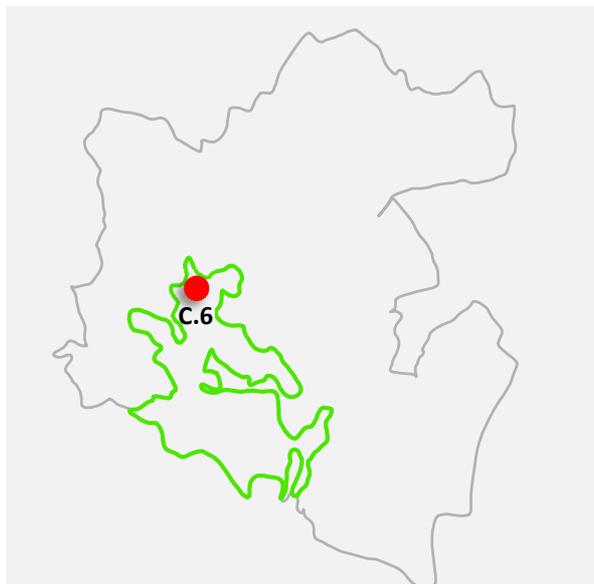
C.6

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 Todelos. 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 caracteriza-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

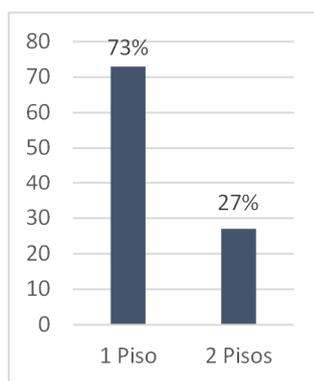
Número de Edifícios e Alojamentos

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

Alojamentos								
Total	Necessidades de 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 Reparções

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades de reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades de 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
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Topografia acidentada 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 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.