

-92574 -92374 -92174 -91974 -91774

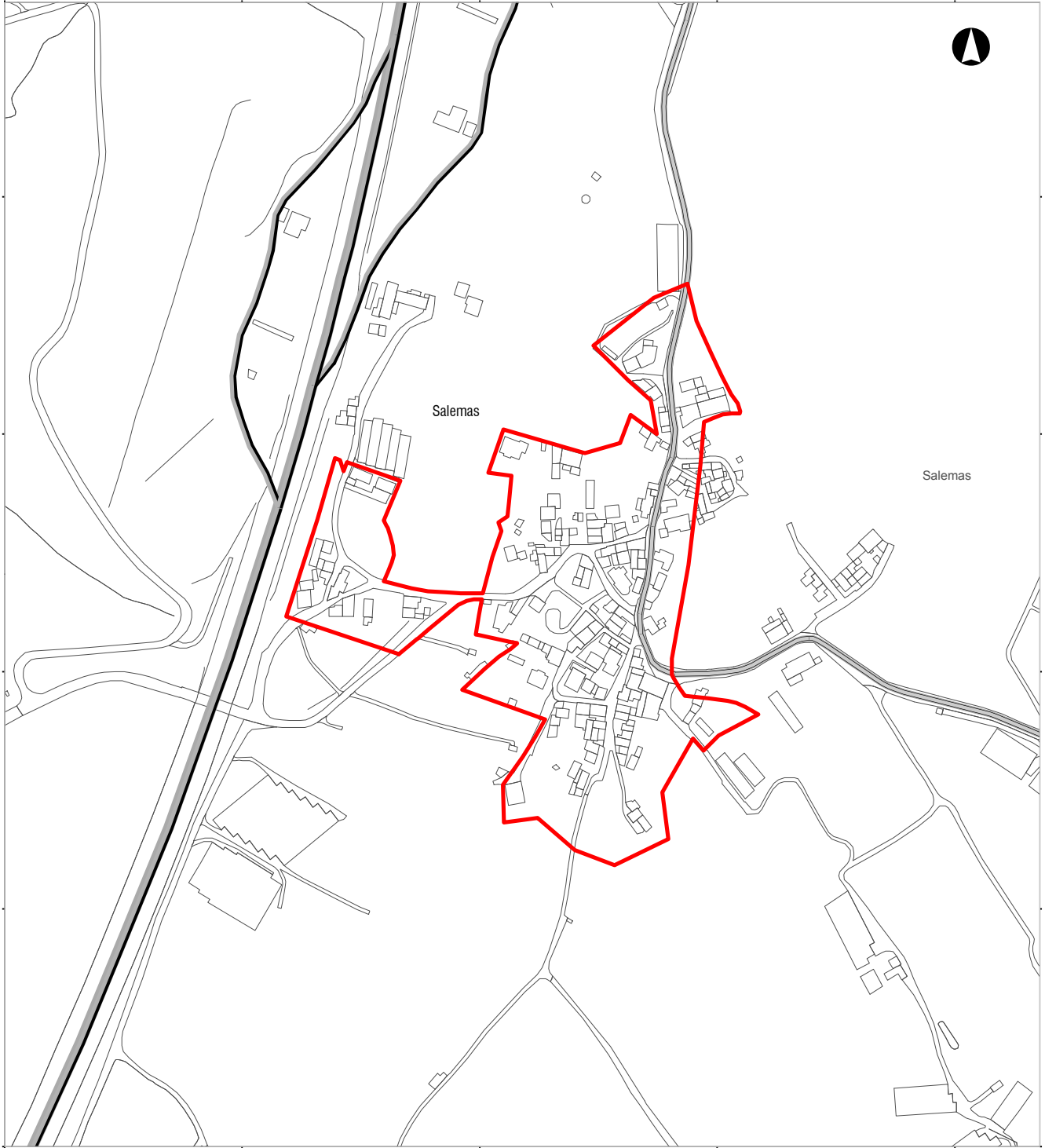
-86543

-86743

-86943

-87143

-87343



> **LEGENDA**

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

0 25 50 100  
m

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 SALEMAS

#### 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

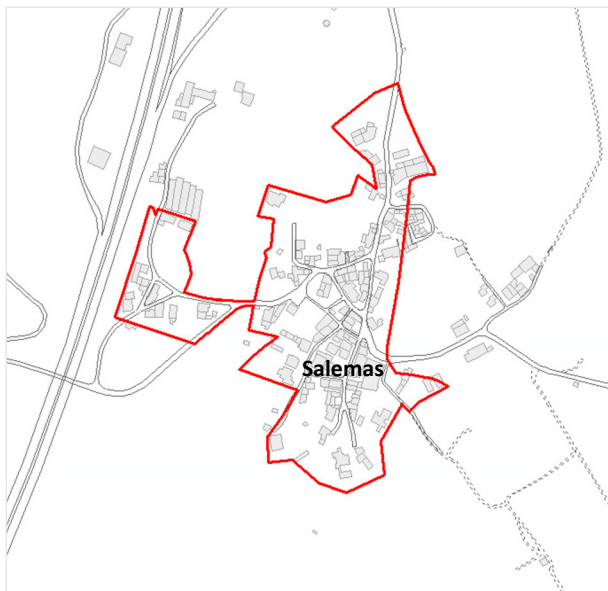
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE SALEMAS

UOPG A NORTE

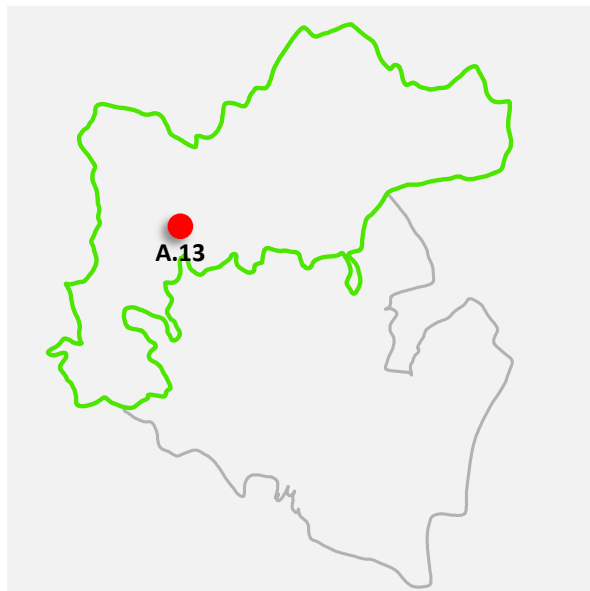
A.13

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 nascente 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

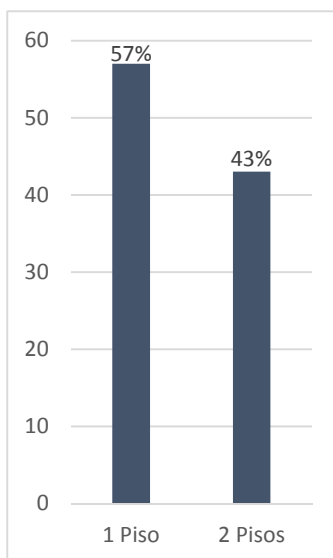
### Número de Edifícios e Alojamentos

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

| Alojamentos |                            |      |        |      |         |      |               |   |
|-------------|----------------------------|------|--------|------|---------|------|---------------|---|
| Total       | Necessidades de 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 Reparações

| Edifícios         |                            |      | Alojamentos       |                            |      |
|-------------------|----------------------------|------|-------------------|----------------------------|------|
| Anteriores a 1996 | Necessidades de reparações | %    | Anteriores a 1996 | Necessidades de 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  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● Implantação em zona de encosta, com relevo suave e boa exposição solar;</li> <li>● Aglomerado de matriz rural com terrenos com aptidão agrícola;</li> <li>● Manutenção do carácter orgânico da implantação do aglomerado;</li> <li>● População relativamente jovem.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Conjunto do edificado muito descaracterizado com construções novas muito dissonantes;</li> <li>● Não apresenta espaços públicos formalizados, nem estruturas de sociabilização;</li> <li>● Aglomerado sem qualquer autonomia funcional, sem equipamentos básicos (saúde, educação), comércio ou serviços mínimos;</li> <li>● Proximidade relativamente a Tocadelos, actualmente zona industrial muito desqualificada;</li> <li>● Edificado com necessidades de reparações;</li> <li>● Presença de alojamentos vagos.</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 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 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.