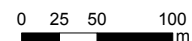


> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Prior Velho (24,02 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 PRIOR VELHO

FICHA TÉCNICA

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



IDENTIFICAÇÃO

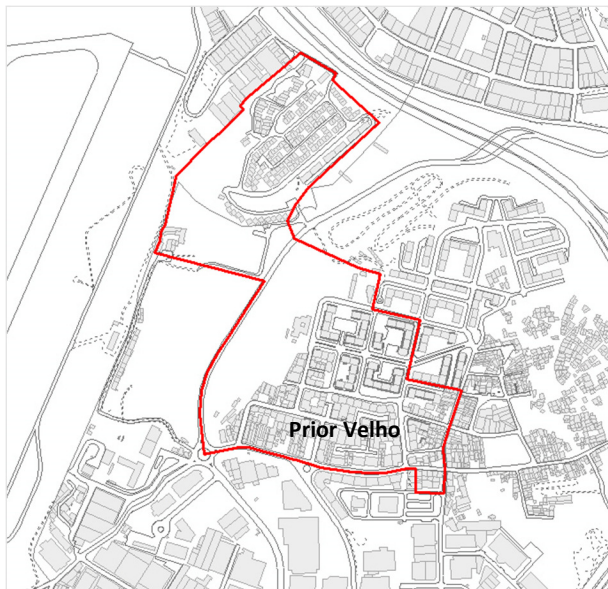
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE PRIOR VELHO

UOPG E ORIENTAL

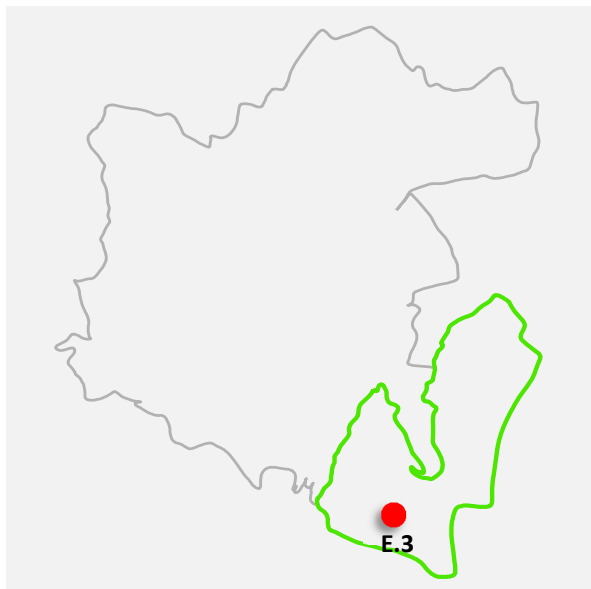
E.3

DIMENSÃO: 24,02 HA

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 24,02 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, União das Freguesias de Sacavém e Prior Velho, junto à Ribeira da Apelação. O principal acesso processa-se pela rotunda da Avenida Severiano Falcão com a Rua de Moçambique. A referida Avenida Severiano Falcão deriva no nó da 2.ª circular para o IC2 – Sacavém / Moscavide. A via L8 do PDAM, que também se articula na rotunda da Avenida Severiano Falcão com a Rua de

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU compreende o Prior Velho e o Bairro de Santo António.

Carateriza-se por um ambiente urbano, com elevadas densidades. Encontra-se espacialmente confinado por grandes infraestruturas de transportes: IC17 – CRIL a norte, 2.ª Circular a nascente, e o Aeroporto Humberto Delgado, e com impactos no ambiente urbano ao nível do ruído. Apesar da proximidade às ligações regionais, as ligações diretas à envolvente são pontuais, provocando graves confrangimentos nas entradas e saídas do Prior Velho.

A estrutura urbana é de base ortogonal, assente no eixo definido pela Rua de Moçambique, com os quarteirões de forma quadrangular fechados sobre si e dimensão variável, a desenvolver-se para norte. A volumetria varia sobretudo entre os cinco e os oito pisos.

Confrontam-se com o que resta dos tecidos antigos muito degradados e desagregados, impondo uma matriz urbana no local. Mancha de degradação contígua à Av. de Moçambique, que abrange construções antigas desqualificadas com manifestas deficiências construtivas e tipológicas, concentra vilas, barracas, construções improvisadas / clandestinas e quarteirões insalubres. Inclui vastas áreas livres entre a Av. de Moçambique e a CRIL ocupadas com lixos, sucatas, construções abarracadas para habitação e atividades, edifícios em ruínas. As vilas que ainda permanecem encravadas no tecido, não possuem condições de habitabilidade.

O Bairro de Santo António, estrutura-se numa área edificada central habitacional, como volumetria entre um e dois pisos, profundamente adulterados por ampliações nos logradouros de frente e de traseiras. Existe uma frente edificada com edifícios habitacionais de 4 pisos, articulada com a restante malha. A circulação processa-se de forma circular, envolvendo o núcleo edificado.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Prior Velho possui 3694 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (56,2%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número ligeiramente superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 28,6% e 27,2%, 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 ligeiramente superior ao número de jovens (15,7% e 14,8%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (59,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

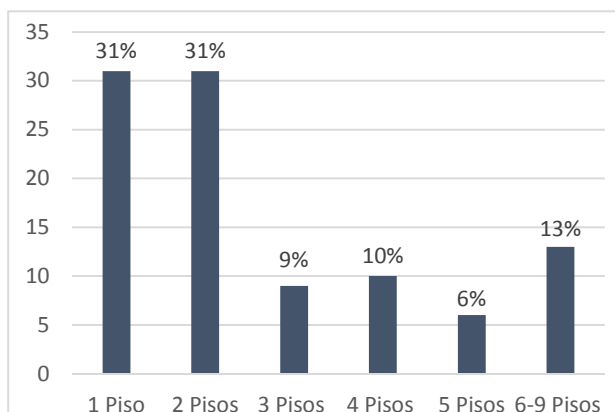
Número de Edifícios e Alojamentos

| | Edifícios | % | Alojamentos | % |
|----------------------|-----------|---|-------------|-----|
| ARU da UOPG Oriental | 11917 | - | 47316 | - |
| ARU do Prior Velho | 351 | 3 | 1815 | 3,8 |

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 3% de edifícios e 3,8% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Prior Velho.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta heterogeneidade, uma vez que existem bastantes discrepâncias entre as alturas. Os edifícios constituídos por 1 e 2 pisos são, porém, em maior número o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nas vilas, de origem operária, do Prior Velho. Saliente-se que os edifícios com 3 e 4 pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (19%), bem como os edifícios com 5 e mais pisos (19%), o que estará relacionado com a edificação de desenvolvimento vertical, característica de uma habitação plurifamiliar.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

| Edifícios | | | | | | | | |
|-----------|----------------------------|------|--------|------|---------|------|---------------|-----|
| Total | Necessidades de reparações | % | Médias | % | Grandes | % | Muito grandes | % |
| 351 | 57 | 16,2 | 36 | 63,1 | 19 | 33,3 | 2 | 3,5 |

| Alojamentos | | | | | | | | |
|-------------|----------------------------|------|--------|------|---------|------|---------------|-----|
| Total | Necessidades de reparações | % | Médias | % | Grandes | % | Muito grandes | % |
| 1815 | 433 | 23,8 | 294 | 67,8 | 132 | 30,4 | 7 | 1,6 |

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 do Prior Velho existem 57 edifícios e 433 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 | % |
| 321 | 57 | 17,7 | 1512 | 433 | 28,6 |

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 | 21,6 | 91 | 26 | 125 | 35,6 |

| Alojamentos | | | | | |
|-----------------|------|-----------|------|-----------|------|
| Anteriores 1961 | % | 1961-1970 | % | 1971-1990 | % |
| 318 | 17,5 | 313 | 17,2 | 611 | 33,6 |

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Prior Velho, 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 | % |
|--------------------------|------|-----------------------|-----|---------------------------|---|
| 319 | 90,8 | 32 | 9,1 | - | - |

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 (90,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

| | ARU do Prior Velho | ARU da UOPG Oriental |
|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Com proprietário ocupante | 64% | 56% |
| Arrendados | 32% | 37% |
| Outros | 4% | 7% |

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Prior Velho é superior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Oriental. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes inferior na ARU do Prior Velho.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

| | ARU do Prior Velho | ARU da UOPG Oriental |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Residência habitual | 84% | 83% |
| Residência secundária | 5% | 7% |
| Vagos | 11% | 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 do Prior Velho, sendo nesta a proporção ligeiramente superior (84%).

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 11%, proporção ligeiramente superior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

SÍNTESE

A ARU do Prior Velho, localizada na zona oriental do concelho, possui uma população com tendência para o envelhecimento.

Representando cerca de 3% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Oriental, o seu parque habitacional apresenta heterogeneidade, com habitações de natureza estritamente familiar, mas com 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"> Bairro de construção recente; Edifícios e arruamentos em bom estado de conservação; Plano de Pormenor do prior Velho propõe regeneração do tecido a nascente, prevendo nova ocupação qualificada; Proximidade a Lisboa; Boas ligações à região na envolvente próxima. | <ul style="list-style-type: none"> Área confinada por grandes infraestruturas de transportes; Vilas sem condições de habitabilidade; Degradação generalizada do edificado mais antigo; As ligações diretas do bairro à envolvente são pontuais; Ruido ambiente provocado pelo aeroporto e vias de circulação regionais; Ocupações dos logradouros generalizada no bairro de Santo António; 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

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.