

-86873

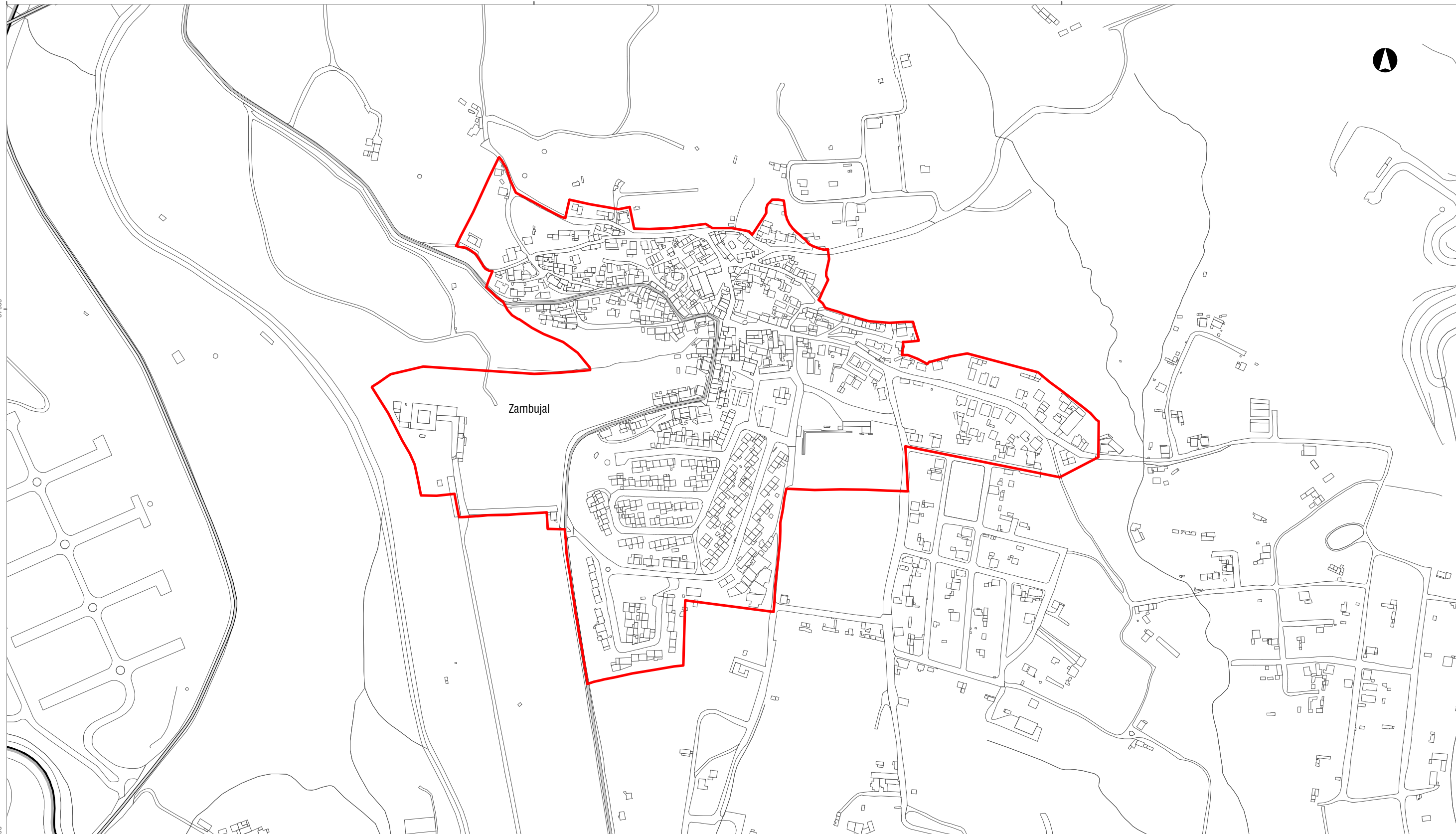
-86173

-85473

-87095

1.0 ABR16

-88695



> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana do Zambujal (29,36 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 DO ZAMBUJAL

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

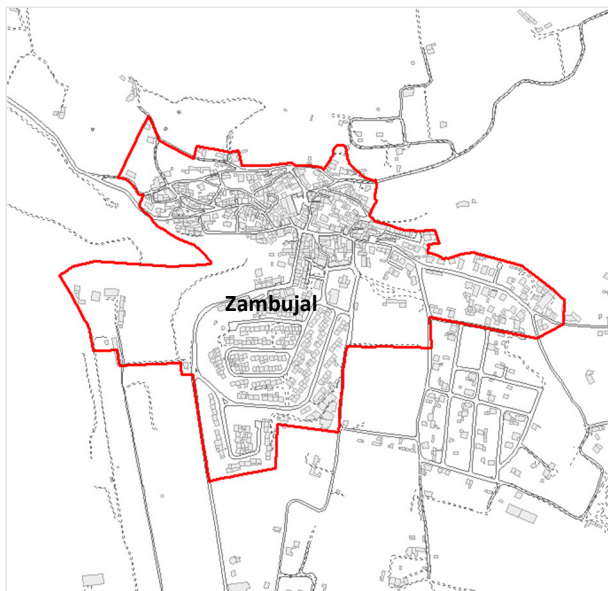
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO ZAMBUJAL

UOPG D EIXO LOGÍSTICO

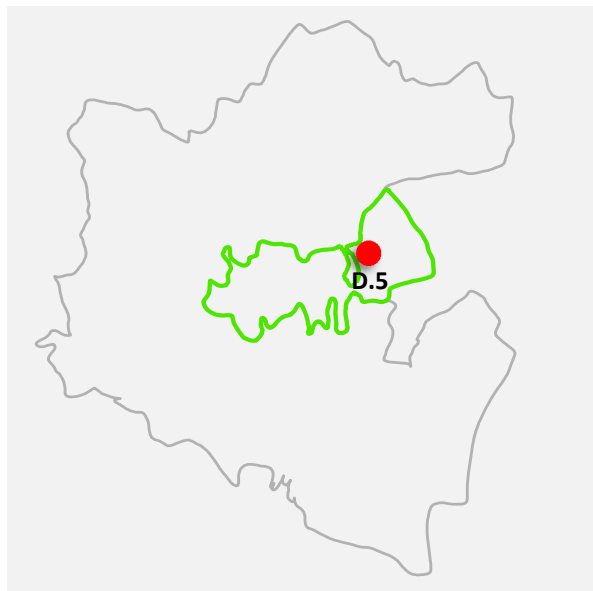
D.5

DIMENSÃO: 29,36 HA

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 29,36 ha, localiza-se na UOPG D Eixo Logístico, União das Freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal, nos terraços aluvionares da várzea de Loures. O acesso sul processa-se pela via EM613, proveniente nó de São Julião do Tojal da Via de Cintura da AML. A norte o acesso processa-se pela EM613 proveniente da EN115 que liga Loures e Bucelas.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

Ambiente rural / urbano com ocupação a desenvolve-se ao longo da EN 613 (R. José Duarte Júnior, R. da República e R. Dr. José Duarte Turras no aglomerado) e pela encosta relativamente íngreme de Norte a Nascente. O Edificado na generalidade tem um e dois pisos e implanta-se em parcelas de reduzida dimensão

A estrutura urbana é orgânica, adaptando-se ao terreno e abrindo-se para Poente em forma de baía envolvendo um pequeno olival. As hierarquias estão mal definidas e com um número excessivo de impasses que condicionam profundamente a circulação, quer viária, quer pedonal.

O tecido está extremamente corrompido por fatores que transmitem uma imagem ao aglomerado idêntica às das AUGI coo a adulteração do edificado antigo, fruto de alterações / ampliações profundamente desqualificadas; ocupação dos logradouros com depósito de lixos e abarracados transferindo os problemas de salubridade para a esfera da saúde pública. As novas construções com imagem de referência das construções das AUGI impõem uma imagem negativa, subvertendo as tipologias preexistentes.

Grande deficit de espaços públicos marcantes. O espaço público formal resume-se ao Largo António Sérgio e aos arruamentos exíguos, sem passeios ou com passeios muito estreitos. A articulação do edificado com o espaço público é negligenciada na generalidade do aglomerado, sendo utilizado para as atividades domésticas.

O Bairro CAR do Zambujal é um bairro social e de barracas, e desenvolve-se a sul do aglomerado antigo do Zambujal. Apresenta-se isolado em relação aos tecidos urbanos da envolvente, nomeadamente sendo deficiente a articulação com as áreas de equipamento contíguas a Nordeste e com o aglomerado antigo do Zambujal, confinante a Norte, em relação ao qual se comporta como envolvente degradada.

Trata-se de uma zona monofuncional, de habitação em condições precárias implantada em terreno propriedade do IGAPHE: construções unifamiliares, de 1 piso, totalmente descaracterizadas, ocupações precárias e abusivas dos logradouros, rede viária muito deficiente, ausência de estacionamento, espaços exteriores insalubres. Inclui área de barracas contígua, e áreas desocupadas insalubres.

A condição de bairro insuscetível de recuperação, determina a sua demolição total, perspetivando-se o reordenamento da área e a reedificação no local, para criação de condições de habitação e realojamento dos moradores no local. Este processo implicará aprofundar o conhecimento da situação existente, através de levantamento socioeconómico da população, com caracterização das suas práticas culturais nomeadamente no que respeita à utilização dos fogos e apropriação de espaços exteriores, havendo que quantificar o número de agregados familiares a realojar as tipologias que lhes deverão estar associadas. Implicará ainda a necessária articulação do Município com os organismos da administração central com intervenção na área em causa.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Zambujal possui 1768 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (53,3%). 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: 32,1% e 29,4%, respetivamente. Trata-se de uma população relativamente jovem, na medida em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é praticamente igual ao número de jovens (15,8% e 15,7%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (55,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

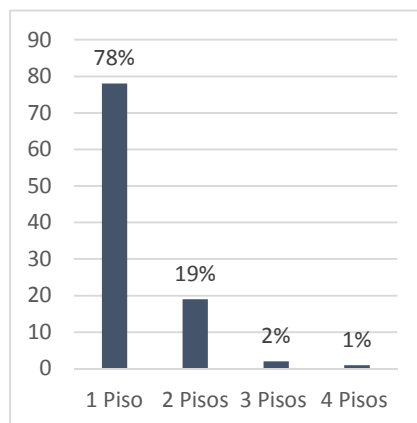
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU do Zambujal	631	36,1	741	32,3

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 36,1% de edifícios e 32,3% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Zambujal.

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	%
631	18	2,8	12	66,6	3	16,6	3	16,6

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
741	18	2,4	12	66,6	3	16,6	3	16,6

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 Zambujal existem 18 edifícios e 18 alojamentos que apresentam necessidades de 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	%
610	18	3	718	18	2,5

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	%
201	31,8	54	8,5	346	54,8

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
222	30	78	10,5	409	55,2

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Zambujal, 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	%
619	98	12	2	-	-

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 exclusivamente para fins habitacionais (cerca de 98%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU do Zambujal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	37%	51%
Arrendados	31%	31%
Outros	32%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Zambujal é bastante inferior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais. A proporção de alojamentos arrendados é igual aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais. Repare-se que os alojamentos de arrendamento não diferem daqueles que apresentam proprietário ocupante.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU do Zambujal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	85%	77%
Residência secundária	4%	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 do Zambujal, sendo nesta a proporção superior (85%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 4%, 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 do Zambujal possui uma população relativamente jovem.

Representando cerca de 36% dos edifícios das ARU inseridas na UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 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, bem como os que se encontram vagos.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">• Amplas vistas a Sul, para as Costeiras e Várzea de Loures, a partir da Rua Avelar Brotero;• No que respeita aos espaços verdes, relação de proximidade com pequeno olival a Poente, com possibilidade de explorar permeabilidades e percursos pedonais;• População relativamente jovem.	<ul style="list-style-type: none">• Estrutura urbana orgânica com fraca legibilidade;• Aglomerado desfigurado, em consequência de intervenções desvirtuadoras que impuseram uma nova imagem aos edifícios e ao conjunto, idêntica às das AUGI;• Ocupação dos logradouros com anexos e abarracados, acumulação de detritos urbanos com graves problemas de salubridade; muros antigos em ruínas;• Deficit de espaços públicos / espaços verdes; Quando existem estão deficientemente estruturados e com mobiliário urbano obsoleto• Arruamentos com perfil exíguo e sem passeios utilizados por autocarros; estacionamento automóvel insuficiente;• Dificuldades de circulação devida aos numerosos impasses;• Espaços intersticiais bastante mal tratados, ocupados com detritos urbanos, parques de sucata entre outros;• Apropriação do espaço público para atividades domésticas;• Área muito degradada, de realojamento, na envolvente – Bairro da “CAR” – com influência negativa sobre o aglomerado;• Proximidade de vasta área industrial, não estruturada;• Processo avançado de degradação do conjunto;• Edificado irrecuperável; alojamentos sem condições de habitabilidade;• Isolamento social das comunidades residentes propiciado pelo isolamento físico do bairro;• Conotação marginal dos residentes, por associação à imagem de degradação desprestigiante do lugar;• 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
Remover os elementos dissonantes do edificado
Desocupar os logradouros e tratar os problemas de salubridade

As intervenções de manutenção do edificado no Bairro CAR deve ser entendidas como manutenção provisórias, uma vez que o tecido necessita reestruturação profunda.

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.