

-91551

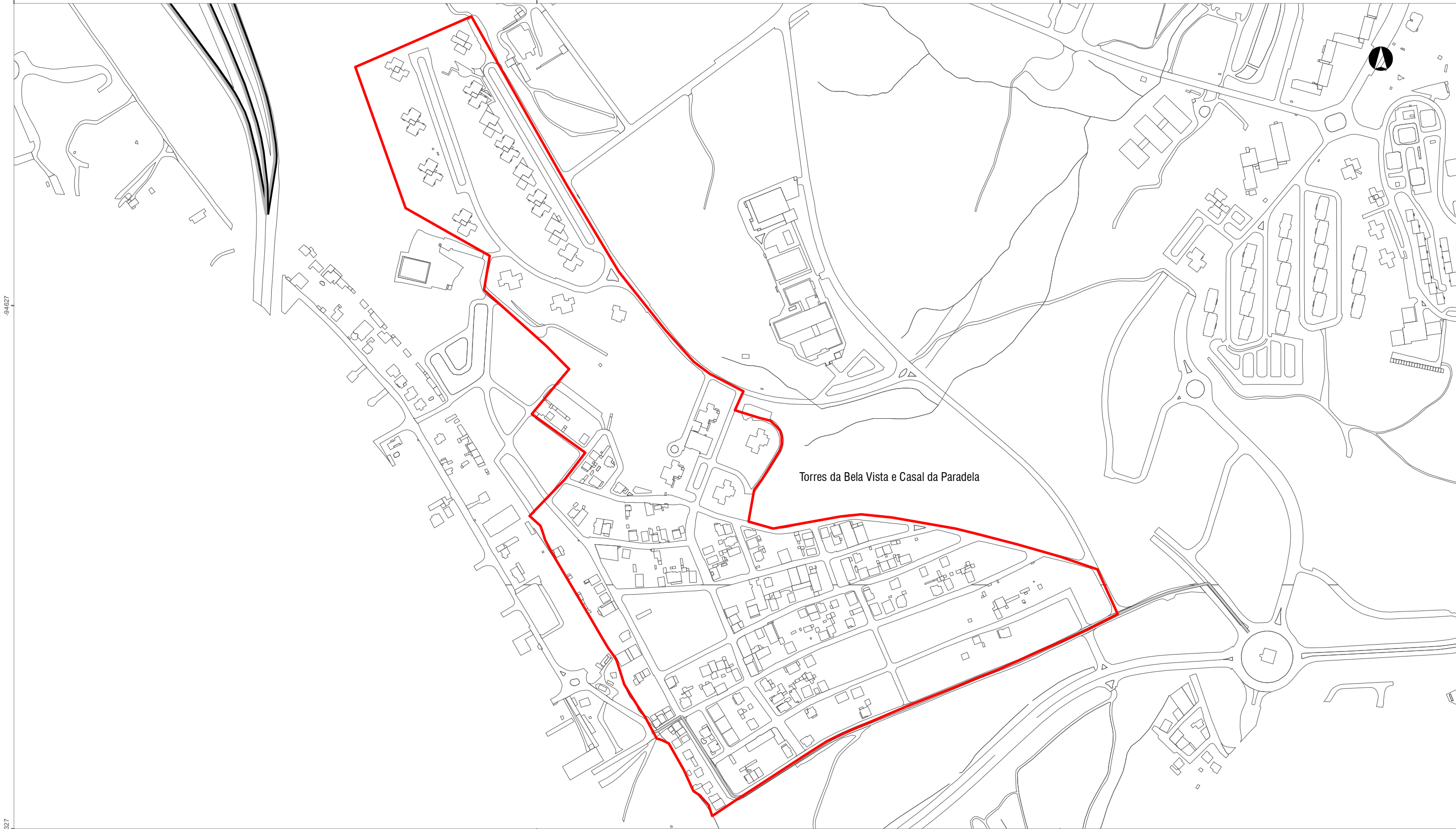
-90851

-90151

-94627

1.0 ABR 16

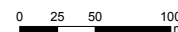
-95327



Torres da Bela Vista e Casal da Paradela

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Torres da Bela Vista e Casal da Paradela (31,58)



> 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 DE TORRES DA BELA VISTA E CASAL DA PARADELA**

FICHA TÉCNICA

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arq<sup>a</sup> | Arquitectura: Frederico Bastos Pinto, Manuela Carneiro  
 Sociologia: Elisa Santos | Geografia: Mafalda Henriques | Sistemas de Informação: Ana Paula Almeida  
 Secretariado: Marta Cardoso, Zélia Serra

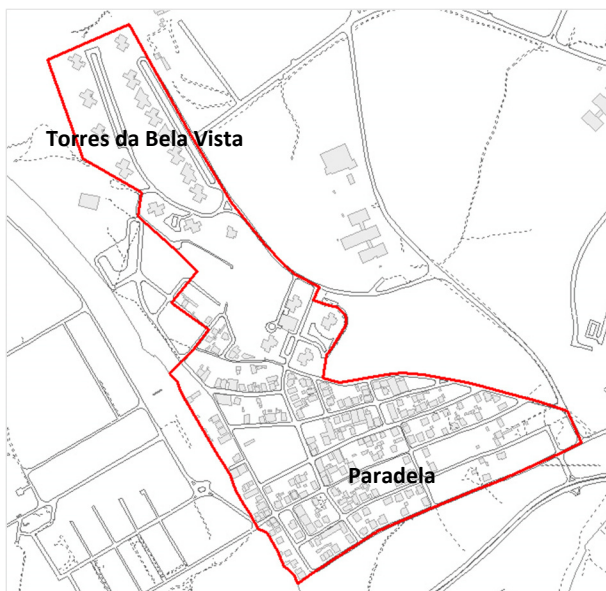


## IDENTIFICAÇÃO

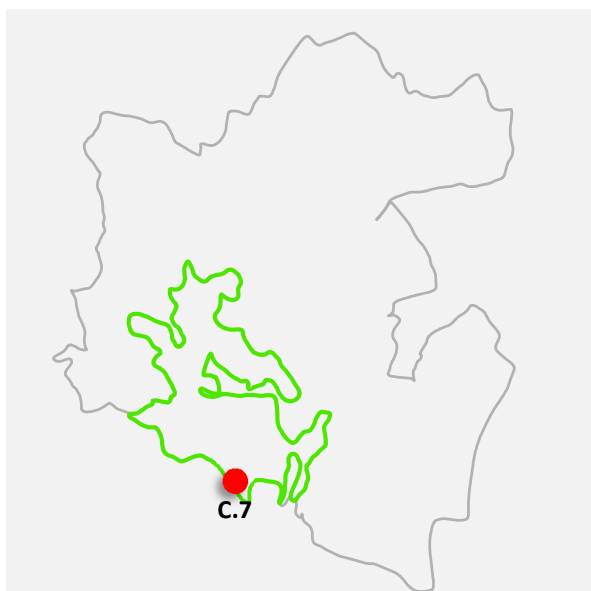
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DAS TORRES DA BELA VISTA E CASAL DA PARADELA  
UOPG C LOURES  
C.7

DIMENSÃO: 31,58 ha

## DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

## LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 31,58 ha, localiza-se na UOPG A Norte, União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, na área do planalto da caldeira, junto aos limites com o município de Odivelas. O acesso a sul processa-se pela Rua Nuno Gonçalves, com acesso indireto à radial de Odivelas e à A9 CREL. Acesso pela Rua António Sérgio que liga a Santo António dos Cavaleiros.

## CARACTERIZAÇÃO

### ESTRUTURA URBANA

A ARU corresponde a dois tecidos urbanos distintos: área norte correspondente às Torres da Bela Vista e área sul correspondente ao Bairro da Paradela, de génese ilegal. Implanta-se a uma cota elevada, situação privilegiada dispondo de amplas vistas para a envolvente.

O bairro da Paradela possui uma morfologia urbana regular, de matriz ortogonal adoçada à situação de nível da topografia. Os quarteirões de dimensão relativamente homogénea possuem edificado de matriz habitacional, como volumetrias que variam sobretudo entre os dois e três pisos, apresentando pontualmente ocupações com quatro e cinco pisos. A imagem urbana é muito desqualificada, heterogénea e segundo modelos sem qualidade arquitetónicas característicos dos bairros de origem ilegal. A área central, mais consolidada, possui na generalidade edificado em mau estado de conservação. Ocupações de logradouro e de parcelas não edificadas com detritos urbano provocam problemas de salubridade.

Não existem espaços verdes nem espaços públicos de referência, sendo o mobiliário urbano obsoleto.

Nas Torres da Bela Vista, o edificado dispõe-se de forma linear ao longo de dois arruamentos paralelos que estruturam a área (Rua Abel Teixeira Pinto e Rua José Afonso). As torres de tipologia habitacional possuem 17 pisos e constituem um marco na paisagem pela sua volumetria.

Os arruamentos que servem de acesso terminam em impasse. O espaço público envolvente às torres é ajardinado, embora não se constitua como espaço de estadia pelo declive acentuado.

Esta área funciona como uma “ilha” por estar envolvida por uma vasta área desocupada e por tratar.

## ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU das Torres da Bela Vista e Casal da Paradela possui 3266 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 3 ou 4 elementos (48,5%). As famílias de pessoas com idades inferiores a 15 anos são em número bastante superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades que ultrapassam os 65 anos: 42% e 12,5%, respetivamente. Trata-se de uma população muito jovem, na medida em que o número de jovens é superior ao número de indivíduos com 65 e mais anos (21,3% e 5,7%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores de 30,6%.

## ANÁLISE DO EDIFICADO

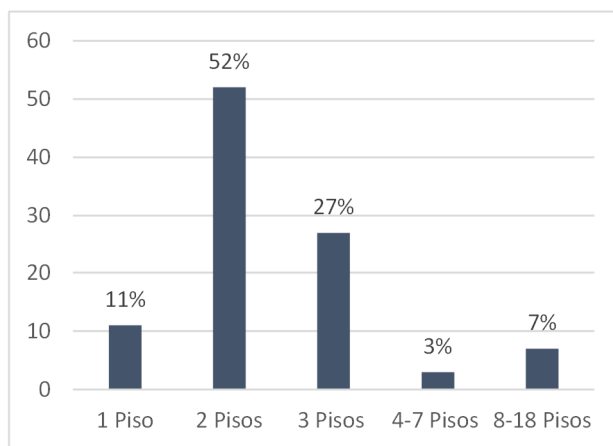
### Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Loures	4466	-	21504	-
ARU Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	181	4	1399	6,5

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Loures, 4% de edifícios e 6,5% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela.

### Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a maioria dos edifícios é constituída por 2 pisos, o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar. Verificam-se, no entanto, algumas dissonâncias ao nível da altura dos edifícios, mais notórias nas Torres da Bela Vista, com o predomínio de habitação plurifamiliar.

### Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
181	7	3,8	4	57,2	3	42,8	-	-

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1399	18	1,2	15	83,3	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 das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela existem 7 edifícios e 18 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	%
88	5	5,6	1215	16	1,3

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	%
1	0,5	9	5	63	34,8

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
6	0,4	40	2,8	796	56,8

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente. De facto, as Torres da Bela Vista foram construídas durante a década de oitenta.

#### Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
170	94	10	5,5	1	0,5

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 (94%).

#### Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	ARU da UOPG Loures
Com proprietário ocupante	81%	73%
Arrendados	14%	22%
Outros	5%	5%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela 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 inferior na ARU das Torres da Bela Vista e Casal da Paradela.

#### Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Torres da Bela Vista e Casal da Paradela	ARU da UOPG Loures
Residência habitual	79%	82%
Residência secundária	7%	7%
Vagos	14%	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 das Torres da Bela Vista e Casal da Paradela, sendo nesta a proporção inferior (79%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 7%, valor igual 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 14%, proporção superior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Loures.

#### SÍNTESE

A ARU das Torres da Bela Vista e do Casal da Paradela apresenta uma estrutura demográfica que se caracteriza por uma população bastante 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, não obstante a existência de edificação de desenvolvimento vertical. 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 alojamentos vagos.

#### DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Torres da Bela Vista como ponto de referência;</li> <li>Amplas vistas para a envolvente;</li> <li>Parcelas livres para equipamento;</li> <li>Oferta de transporte público;</li> <li>Ligações à região;</li> <li>População muito jovem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificado muito desqualificado;</li> <li>Topografia acidentada;</li> <li>Fraca consolidação da envolvente;</li> <li>Fraca acessibilidade pedonal;</li> <li>Estacionamento deficitário no Bairro da Paradela;</li> <li>Carência de arborização e de espaços verdes qualificados;</li> <li>Carência de equipamentos;</li> <li>Construções devolutas;</li> <li>Conflitos de usos;</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)

Remover os elementos dissonantes do edificado  
Libertar os logradouros de ocupação  
Reabilitar o edificado degradado  
Intervenção em construções devolutas / inacabadas / inestéticas ou em risco  
Sanar os conflitos de usos

### 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.