

IDENTIFICAÇÃO

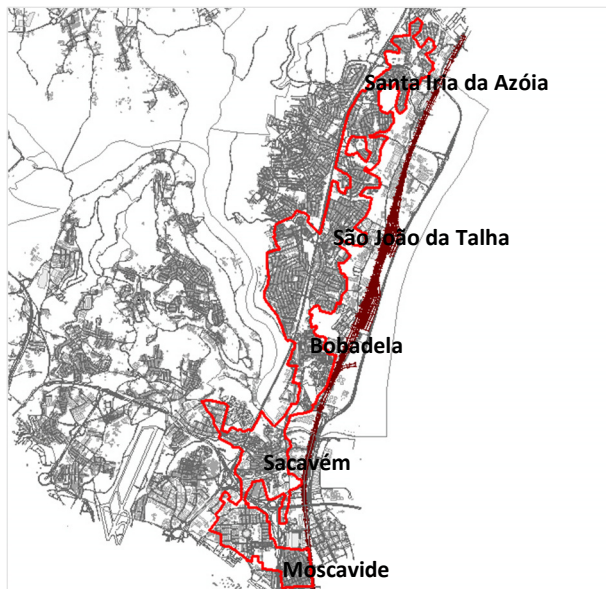
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO EIXO ORIENTAL

UOPG E ORIENTAL

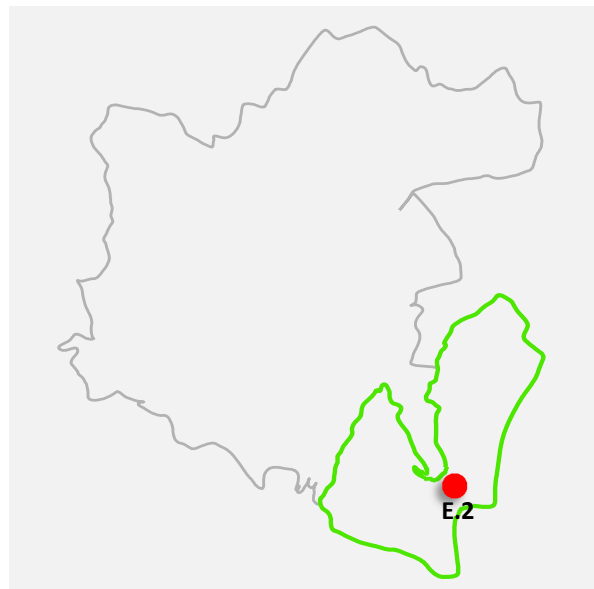
E.2

DIMENSÃO: 618,09 HA

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 618,09 ha, localiza-se na UOPG E Oriental, no reverso das costeiras, zona de planalto deste Sacavém até Santa Iria de Azóia. Engloba a União das freguesias de Moscavide e Portela, União das freguesias de Sacavém e Prior Velho, União das freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, e União das freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela. Os principais acessos à região processam-se pelos nós da A1 ao longo do eixo, bem como pelo IC2, via variante da A1 a nascente. O IC17 – CRIL também possui acesso indireto pelo nó com a A1. A EN10 constitui um eixo ao longo da ARU que estrutura os acessos à escala local.

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU concretiza o contínuo urbano existente entre o Moscavide e Santa Iria de Azóia, apoiado na passagem da A1. Trata-se de uma área com forte crescimento na segunda metade do século XX, algumas decorrem de transformação planeada do solo e outras decorrem de ocupações desordenadas e destruturadas por urbanizações de génese ilegal.

A passagem da A1 constitui uma barreira que fragmenta o território e impede a articulação dos tecidos urbanos entre ambos os lados da autoestrada. Os vários tecidos ligam-se pontualmente, não existindo uma efetiva articulação entre as várias malhas.

Moscavide possui malha urbana ortogonal, que define quarteirões de dimensão considerável e arruamentos com perfil reduzido, e edificado com volumetria entre um e dez pisos, com uma média de quatro / cinco pisos; Verifica-se uma intensa circulação pedonal devido à forte presença de comércio e serviços, que geram centralidade. O edificado localizado nas vias principais de atravessamento (com tráfego mais intenso) possui uma patine de sujidade / poluição.

A circulação viária faz-se em vias de sentido único. A Avenida de Moscavide é o eixo estruturante de atravessamento, com tráfego viário intenso e congestionamento; os passeios são exíguos e não respondem às necessidades comerciais ao longo da Avenida.

O tecido da Portela de Sacavém é de malha ortogonal, com quarteirões dispostos em torno da área central que compreende um espaço comercial, equipamentos e espaços verdes. Os eixos são orientados em direção à área central, com edificações multifamiliares com volumetrias de 13 pisos na generalidade.

A circulação estrutura-se de forma quadrangular em torno da área central, cujas vias efetuam a distribuição para os arruamentos locais.

Sacavém, de desenvolvimento na margem direita do Rio Trancão, possui duas malhas que se interligam: lado Nascente, malha radial em volta do Largo 5 de Outubro; lado Poente, eixo linear de desenvolvimento pela Rua Almirante Reis, Rua José Augusto Braancamp e Travessa da Prioras.

A malha radial reporta-se ao século XII, desenvolvendo-se o eixo linear pela antiga estrada para Lisboa.

Nas zonas de franja, as construções têm sido substituídas por novas que atingem os cinco pisos em parcelas de grande dimensão, obtidas pela junção de pequenas parcelas do tecido tradicional. No lado Nascente, a malha radial orgânica compreende parcelas de pequena dimensão, perfil dos arruamentos estreito e sem passeios.

O Bairro da Petrogal, de desenvolvimento na margem direita do Rio Trancão, corresponde a um bairro operário monofuncional de tipologia habitacional, constituído sobretudo por moradias em banda. Os pequenos logradouros correspondem a pequenos espaços de produção agrícola, nalguns casos ocupados com construções precárias. Compreende uma área de várzea e outra de mata que constituem elementos estruturantes do bairro.

Entre a Bobadela e Pirescoxe, a malha urbana corresponde ao somatório das várias intervenções desarticuladas. As cérceas variam de um a seis pisos, atingindo pontualmente os doze pisos.

Não existe uma estrutura coerente. O espaço apresenta-se como uma soma das várias frações e refletindo a desarticulação das malhas urbana. Não existem espaços públicos de referência devidamente formalizados.

Pirescoxe possui malha urbana radial em torno do Largo de Pirescoxe. Tecido muito homogéneo, de volumetria constante de um ou dois pisos. Conjunto com imagem rural e quase total ausência de tráfego viário.

Junto ao Castelo de Pirescoxe, malha radial em torno do castelo e jardim que o envolve, com edificado relativamente recente de volumetria entre os cinco e seis pisos.

Em Santa Iria de Azóia, o tecido urbano com duas estruturas que se interligam. Estrutura linear apoiada no eixo Rua de Moçambique / Rua D. Afonso Henriques com o seu jardim central, estrutura-se como uma alameda. Estrutura radial, a nascente, convergindo no topo Nascente da Rua D. Afonso Henriques e Largo Luís de Camões, com o tecido orgânico adapta-se à morfologia da encosta. As cérceas variam entre um piso e cinco pisos, com alterações abruptas, mesmo em edificações contíguas.

A poente a A1, Vale Figueira com imagem desagregada, cérceas muito variadas e um misto de modelos de implantação. Tráfego viário muito intenso na Rua Alfredo Vitorino da Costa. Existem passeios embora de dimensão reduzida. O aglomerado está envolvido por áreas urbanas de génese ilegal que o influenciam negativamente, promovendo o modelo de ocupação clandestino. As cérceas da envolvente ao Largo variam de um a seis pisos. Variam também os modelos de implantação e os planos de fachada. Para sul, vasta área de génese ilegal, sem alvará, distinguindo-se pelo elevado grau de consolidação relativamente à que se desenvolve para norte.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU do Eixo Oriental possui 66670 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (61,2%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são em número superior em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 38,7% e 21,5%, 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 superior ao número de jovens (23% e 12,7%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais mais significativos (68,1%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

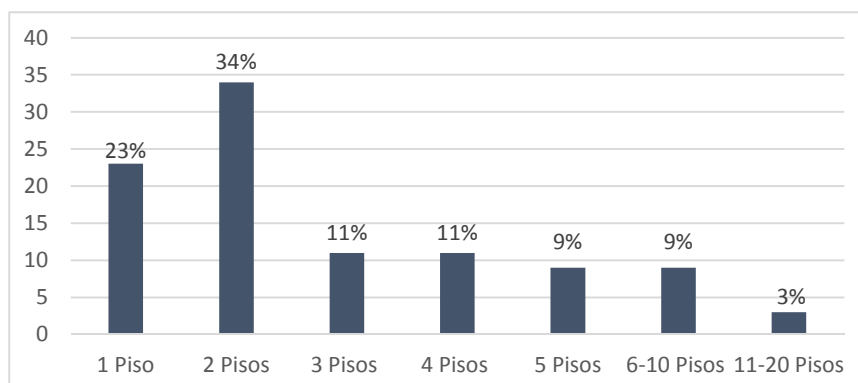
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917	-	47316	-
ARU Eixo Oriental	6948	58,3	33170	70,1

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 58,3% de edifícios e 70,1% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU do Eixo Oriental. De facto, esta ARU é aquela que apresenta maior número de edifícios e de alojamentos, uma vez que inclui várias freguesias da zona oriental do concelho.

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 2 e 1 pisos são, porém, em maior número o que poderá ser explicado pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nas freguesias de São João da Talha, de Santa Iria de Azóia e da Bobadela. Saliente-se que os edifícios com 3 e 4 pisos assumem ainda algum peso nesta ARU (22%), bem como os edifícios com 5 e mais pisos (21%), o que estará relacionado com a edificação de desenvolvimento vertical, característica de uma habitação plurifamiliar, mais notória nas freguesias de Moscavide e Sacavém.

Estado de Conservação: Necessidades de Reparações

Edifícios								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
6948	818	11,7	533	65,1	194	23,7	91	11,1

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
33170	3171	9,5	2350	74,1	623	19,6	198	6,2

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 Eixo Oriental existem 818 edifícios e 3171 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 reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
6355	744	11,7	30683	2642	8,6

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	%
1591	22,8	1204	17,3	3338	48

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
6373	19,2	6026	18,1	17378	52,4

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Eixo Oriental, constata-se que o maior número foi construído entre 1971-1990, tratando-se pois de um edificado relativamente recente, que coincide com a construção de algumas urbanizações nas freguesias do eixo oriental.

Edifícios: Tipo de Utilização

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
5935	85,4	982	14,1	30	0,4

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 (85,4%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU Eixo Oriental	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	61%	56%
Arrendados	33%	37%
Outros	6%	6%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU do Eixo Oriental 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 Eixo Oriental.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU Eixo Oriental	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	83%	83%
Residência secundária	8%	7%
Vagos	9%	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 Eixo Oriental, ambas com a mesma proporção (83%).

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 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 9%, proporção ligeiramente inferior em comparação aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Oriental.

SÍNTESE

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

Representando cerca de 58% 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"> Proximidade de vários nós viários regionais e de linha ferroviária; Moscavide com grande dinâmica comercial; Algumas centralidades ao longo do eixo; Existência pontual de tecidos urbanos qualificados; Áreas expectantes ou obsoletas com capacidade de transformação; Aberturas visuais para o Rio Tejo. 	<ul style="list-style-type: none"> As malhas urbana atravessadas e contidas por eixos viários e ferroviários, que definem barreiras visuais e físicas, e impedem as relações e articulações entre tecidos urbanos; Hierarquias da estrutura urbana com algumas deficiências; deficientes ligações à envolvente; Cérceas dos edifícios, na generalidade dos tecidos, muito variáveis. Não existe uma imagem dominante, o que provoca uma leitura fracionada; Vastas áreas de génese ilegal com construções desqualificadas e precárias, em mau estado de conservação; A envolvente de génese ilegal já penetrou nas áreas consolidadas, influenciando-as negativamente por sobreposição;

Pontos Fortes	Pontos Fracos
	<ul style="list-style-type: none">• Deficit de espaços verdes e de sociabilidade. Os espaços verdes existentes estão deficientemente configurados;• Algumas incompatibilidades de uso ao longo do eixo;• Conflitos de circulação peão-automóvel devido a passeios exíguos ou inexistentes nalguns troços;• Publicidade colocada de forma indiscriminada.

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)

Estabelecer critérios de intervenção nas edificações
Reabilitação e revitalização dos tecidos degradados
Resolver os problemas de salubridade da malha
Estruturar zonas de transição / zonas de franja
Qualificação das zonas de logradouros

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 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.

