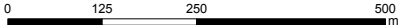


1.0 ABR16

> LEGENDA

— Limite da Área de Reabilitação Urbana de Santo Antão e São Julião do Tojal (57,26 ha)



> Fonte de dados:
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
> Escala:1:10000
> 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 Nível/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 SANTO ANTÃO E SÃO JULIÃO DO TOJAL

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

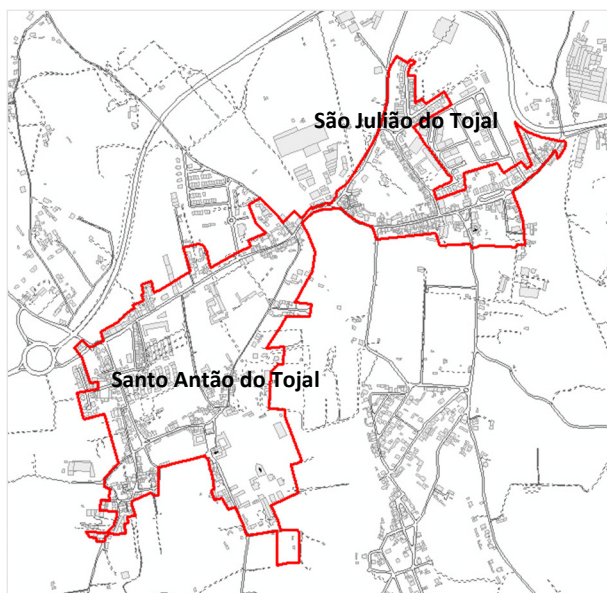
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE SANTO ANTÃO E SÃO JULIÃO DO TOJAL

UOPG D EIXO LOGÍSTICO

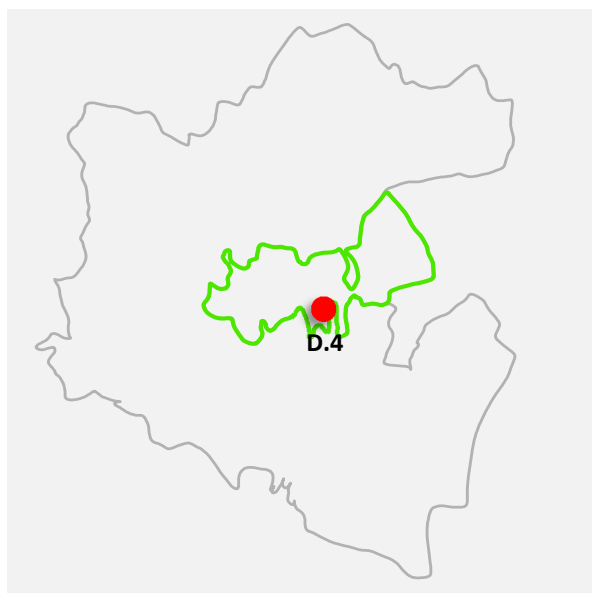
D.4

DIMENSÃO: 57,26 HA

DELIMITAÇÃO



— Limite da ARU



— Limite da UOPG

LOCALIZAÇÃO

A área de reabilitação urbana, com uma dimensão de 57,26 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 a norte processa-se Via de Cintura AML com ligação ao aglomerado pelos nós 17 e 18 da EN); A ponte processa-se pela EN 115-5, proveniente de St.ª Iria de Azóia, que atravessa o aglomerado. A Norte da Via de Cintura passa a A9 - CREL com ligação ao aglomerado

CARACTERIZAÇÃO

ESTRUTURA URBANA

A ARU corresponde ao conjunto de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal, com ambiente marcadamente rural, associado a vasta área envolvente agrícola. É marcado pelo conjunto barroco único.

Este cenário de ruralidade que se amplia para a envolvente, serve de enquadramento ao conjunto monumental do século XVIII classificado como I.L.P., constituído pelo Palácio da Mitra e seus jardins, Igreja Paroquial, Palácio-Fonte e aqueduto. O Palácio, a Igreja e a fonte monumental articulam-se no Largo da Fonte Monumental, notável pela sua escala e enquadramento. O aqueduto atravessa a paisagem rural do aglomerado no sentido norte-sul, assumindo uma presença marcante na paisagem.

A nova ocupação junto ao aqueduto, entre a Rua dos Arcos e a Rua Padre Américo destrói a relação de simbiose que existia entre a ocupação construída e os vazios agricultados. Confinava também o conjunto monumental, e retirando-lhe o valor que resultava das aberturas visuais para o aqueduto enquadrado com as explorações agrícolas que o ladeavam.

O tecido urbano antigo desenvolve-se linearmente ao longo do eixo EN 115 e EN 115-5 com a orientação nascente-poente, correspondente à Rua 25 de Abril, Rua 1.ª de Maio e Rua Alfredo Dinis. O edificado antigo com valor patrimonial está, na generalidade, em mau estado de conservação ou em ruína, com edifícios devolutos. Verifica-se uma apropriação do espaço público, fora do eixo principal, associado às atividades domésticas.

A parte de São Julião do Tojal é composta por parcelas de reduzida dimensão ou edifícios com tipologia de Quinta, variando entre um e dois pisos. O tecido está muito degradado, com espaços insalubres em parcelas ocupadas, resultado da ruína e mau estado de conservação do edificado. As traseiras das edificações por todo o aglomerado estão repletas de construções precárias e abarracadas, algumas servindo de habitação em condições precárias.

O Largo da Igreja de São Julião, de reduzidas dimensões, está na sua maioria ocupado com estacionamento automóvel, estando liberto o espaço respeitante ao adro. O Largo tem as condições de fruição pública muito reduzidas. Os edifícios que o enquadram são profundamente dissonantes.

A Norte, a EN 115 introduz tráfego de atravessamento do aglomerado com alguma intensidade. A circulação pedonal é muito perigosa, devido à quase total inexistência de passeios.

O estacionamento processa-se de uma forma regrada, ao longo dos arruamentos onde é permitido.

A fraca centralidade gera-se em torno Largo de Francisco Maria Borges pela existência de alguns equipamentos e comércio.

ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A ARU de Santo Antão e de São Julião do Tojal possui 1237 residentes distribuídos por famílias clássicas, constituídas sobretudo por 1 ou 2 elementos (59,8%). As famílias com pessoas com idades superiores aos 65 anos são o dobro em relação aquelas que possuem indivíduos com idades inferiores a 15 anos: 41,6% e 20,7%, 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 (32,6% e 16,1%, respetivamente). Da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais muito significativos (71,8%).

ANÁLISE DO EDIFICADO

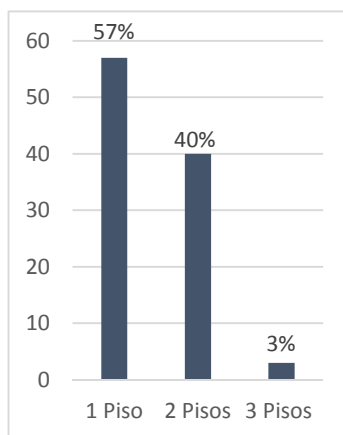
Número de Edifícios e Alojamentos

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais	1746	-	2292	-
ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal	479	27,4	698	30,4

BGE, Censos de 2011, INE

Do edificado existente nas ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais, 27,4% de edifícios e 30,4% de alojamentos encontram-se inseridos na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal.

Edifícios: Número de Pisos



BGE, Censos de 2011, INE

ANÁLISE DO EDIFICADO

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	%
479	73	15,2	36	49,3	25	34,2	12	16,4

Alojamentos								
Total	Necessidades de reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
698	88	12,6	46	52,2	27	30,6	15	17

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 Santo Antão e São Julião do Tojal, existem 73 edifícios e 88 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	%
437	73	16,7	648	88	13,5

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	%
186	38,8	111	23,1	118	24,6

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
298	42,7	141	20,2	175	25

BGE, Censos de 2011, INE

Atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal, 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	%
449	93,8	21	4,4	9	1,8

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 (cerca de 93,8%).

Regime de Propriedade dos Alojamentos

	ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Com proprietário ocupante	61%	51%
Arrendados	28%	31%
Outros	11%	18%

BGRE, Censos de 2011, INE

A proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal é superior aquela que se regista no universo das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais. Situação inversa se faz sentir ao nível dos alojamentos arrendados, sendo a proporção destes inferior na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal.

Forma de Ocupação dos Alojamentos

	ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal	ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais
Residência habitual	64%	77%
Residência secundária	26%	12%
Vagos	10%	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 de Santo Antão e São Julião do Tojal, sendo nesta a proporção bastante inferior (64%).

Os alojamentos de residência secundária, ou seja, que são utilizados periodicamente e nos quais ninguém tem residência habitual, são cerca de 26%, valor muito superior 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 10%, proporção ligeiramente inferior aquela que se regista no conjunto das ARU da UOPG Eixo Logístico dos Tojais.

SÍNTESE

A ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal, localizada em aglomerados de ambiente rural com paisagem pontuada de atividade agrícola, possui uma população tendencialmente envelhecida.

Representando cerca de 27% 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 antigo, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem alguma expressão, bem como os de residência secundária.

DIAGNÓSTICO

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> Fáceis acessos ao aglomerado. A estrutura viária principal do aglomerado contorna a área agrícola central; Proximidade a Loures e ao MARL (escoamento de produtos agrícolas, serviços e indústria); Presença de património Monumental – conjunto do século XVIII (Classificado de I.I.P.), com dominância na paisagem. Especial ênfase para o aqueduto, que beneficia de enquadramento de qualidade, associado a áreas agrícolas de dimensão considerável; Eixo com tecido urbano linear de fácil leitura; Edificado com características rurais: volumetria entre um e dois pisos; parcelas de pequena dimensão; logradouros com atividades ligadas à exploração agrícola; Troço da Rua Padre Américo a Sul da Rua das Cotovias - perspetiva para a fachada da Igreja enquadrada pelos muros brancos em alvenaria de pedra que delimita o arruamento, ladeado por espaços desocupados; Iniciativa anual da Câmara Municipal em parceria com a Junta de Freguesia integrado no Dia Mundial do Turismo: recriação histórica da passagem das estátuas e sinos para o Convento de Mafra, pela Zona Norte do Concelho; Permeabilidades do tecido para sul, promovendo relação com vasta área verde e enquadramento visual sobre a Várzea de Loures. 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de consciência do carácter excecional deste aglomerado, em termos de valor patrimonial, sem equivalente no Concelho; Transformação de áreas agrícolas em solo urbano, destruíram a relação simbiótica entre a ocupação construída e as áreas agricultadas que contribuíam para a estrutura ecológica dentro do aglomerado; Terrenos agrícolas, na envolvente, abandonados e repletos de vegetação infestante. Urbanizações programadas que interrompem corredores verdes; Mau estado de conservação na generalidade dos edifícios referenciados como “notáveis”; Edificado antigo adulterado e novas construções muito desqualificadas em espaços públicos de referência; Enquadramento e estruturação deficiente dos espaços públicos; Degradação do edificado ao longo da EN 115; Insalubridade e degradação ambiental na Rua dos Arcos. Ocupação de logradouros com anexos e outras construções precárias, por vezes insalubres; Tráfego viário com intensidade na EN115, incluindo pesados, e circulação pedonal muito perigosa pela quase total ausência de passeios. Falta de espaços públicos de sociabilização / espaços verdes de uso público; Ocupações recentes deficitárias em qualidade urbana e arquitetónica; Localização arbitrária de atividades. Impactos negativos da indústria pesada dentro do aglomerado, parques de sucatas e oficinas automóveis. • Ausência de regras na colocação de publicidade; 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

Remover os elementos dissonantes do edificado

Manter a relação entre áreas ocupadas e vazios agricultados

Conferir usos adequados aos imóveis classificados e notáveis, preferencialmente associando-os a equipamentos e atividades culturais.

Interditar usos incompatíveis com os usos habitacionais e com os valores patrimoniais

Intervenções devem reforçar a identidade dos núcleos antigos, associada à singularidade e ao protagonismo do conjunto monumental no tecido urbano e na paisagem.

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.