

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO PRIOR VELHO

Agosto 2023 (versão final)

Ficha Técnica

Coordenação Geral:

Departamento de Planeamento Urbano
Ângela Ferreira, Directora do Departamento

Divisão de Estudos e Planeamento Urbano
Ana Luis, Chefe da Divisão

João Martins, Maria Cachaço, Rita Beato,
Henrique Barata, Miguel Fonseca, Manuel Villaverde,
Fernanda Ferreira, João Arez, Marta Cardoso

Índice

Conteúdo

1. Introdução.....	7
2. Enquadramento Urbano	7
2.1. História	7
2.2. Caracterização actual do Prior Velho	12
3. Caracterização da ARU do Prior Velho	13
3.1. Análise e Caracterização do Edificado na área do Plano de Pormenor	14
3.2. Análise e Caracterização do Edificado na área da Quinta das Pretas e na Quinta de Santo António da Serra	20
3.2.1. Programas Especiais de Realojamento – pós 2011	23
4. Alteração da Delimitação da ARU do Prior Velho	24
4.1. Objectivos na alteração de Delimitação da ARU do Prior Velho.....	24
5. Visão e Estratégia ORU.....	25
6. Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho.....	30
6.1. O Programa de Execução da Unidade de Intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho 32	
6.1.1. Fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados 32	
7. Investimento e Financiamento.....	33
7.1. Apoios e incentivos à reabilitação urbana	33
7.1.1. Imposto Municipal sobre Imóveis e suas Transacções	36
7.1.2. Taxas Municipais sobre Intervenções em Áreas de Reabilitação Urbana.....	36
7.1.3. Benefícios fiscais com efeitos imediatos com a aprovação da ARU	37
8. Modelo de Gestão da ORU.....	39
9. Instrumentos de Execução de Política Urbanística	39
10. Prazo, Cronograma de execução e sistema de execução	40
11. Monitorização da ORU	42

1. Introdução

O presente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Prior Velho** visa o desenvolvimento de uma intervenção integrada de reabilitação urbana, através de uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática**, conjugando e articulando todos os instrumentos de política urbana e fiscal em vigor.

Para este propósito, a **ORU Sistemática do Prior Velho** prevê a constituição e delimitação de **Unidade de Intervenção**, coincidente com o Plano de Pormenor do Prior Velho, remetendo para este último o Programa de Execução.

Assim, à **Unidade de Intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho** correspondem as acções previstas e programadas no Programa de Execução do Plano de Pormenor do Prior Velho e, conseqüentemente, toda a programação relativa às suas Unidades de Execução.

2. Enquadramento Urbano

A evolução e a morfogénese do Prior Velho constituem um factor fundamental para a caracterização do território, bem como para a compreensão dos fenómenos de ocupação em diferentes janelas temporais.

Contudo, as últimas duas décadas constituem um marco na transformação e encerramento deste território, em particular pela concretização e consolidação de infraestruturas de mobilidade, promovendo um quadro sócio-económico frágil, do ponto de vista demográfico e do edificado.

2.1. História

A análise agora apresentada foi integralmente retirada do *“Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Áreas Deprimidas do Município de Loures – Bloco A Análise”*, apresentado em Janeiro de 2009. Inserido na Unidade de Análise A5, o documento promove uma análise da morfogénese do aglomerado urbano do Prior Velho, promovendo a história do desenvolvimento urbano do Prior Velho até 2007.

Prior Velho **Até 1951**

O primeiro elemento estruturador do tecido urbano deste aglomerado foi a antiga estrada que ligava Sacavém à Charneca (futura Rua de Moçambique): arrancava no extremo poente do núcleo antigo de Sacavém, pela Travessa das Prioras. Esta “Estrada da Charneca” como era então designada encontrava-se ainda em 1901 ladeada de muros de quintas e de olivais, nomeadamente as quintas da Serra de Baixo (com edifício à beira da estrada, a Norte), a Quinta do Prior Velho (a Sul), o Olival do Santíssimo (a Norte) e o Olival do Coelho (a Sul). A área a Norte da estrada, onde se veio a implantar o núcleo original do Prior Velho não se encontrava agricultada. No entanto, este espaço era rodeado a Norte por terras lavradas na Quinta da Serra, por vinha a Noroeste e por arvoredos (presumivelmente olival) a Sul. Junto à estrada da Charneca, corria pela parte do Sul um pequeno ribeiro, afluente do Tejo.

Outro elemento que se impunha na paisagem, a Norte do futuro aglomerado do Prior Velho, era o edifício da Quinta de Santo António da Serra. Edificada antes do terramoto, esta Quinta possuía capela e era, em 1758, propriedade do desembargador Filipe de Abranches, pelo que se deduz que o sítio do Prior Velho era, para além de uma zona agrícola, um sítio de vilegiatura para ricos lisboetas desde o século XVIII.

A paisagem era povoada ainda por algumas construções dispersas tais como os edifícios da Quinta do Prior Velho (a Sul da “Estrada da Charneca”) dos quais ainda restam alguns vestígios, da Quinta da Serra de Baixo (a nascente do aglomerado, na “Estrada da Charneca”), do Olival do Santíssimo (a poente do aglomerado: possuía um casal agrícola em 1951) e do Olival do Coelho (a Sul e Sudoeste do aglomerado: possuía um casal em 1951). No extremo Ocidental do sítio do Prior Velho situava-se a Quinta dos Coelhos, cujo edifício, junto à estrada (rua de Moçambique), manteve fortes vestígios até hoje.



Figura 1: Desenho Síntese - Prior Velho até 1900

Fonte: “Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Áreas Deprimidas do Município de Loures – Bloco A Análise”

O Prior Velho, enquanto aglomerado urbano, surge a partir da década de 1940.

Este primitivo aglomerado dividia-se inicialmente em dois núcleos distintos:

- Um deles situava-se junto à estrada da Charneca (Rua de Moçambique), de ambos os lados. Os quarteirões deste núcleo, extremamente irregulares na sua origem, eram formados por vilas longitudinais perpendiculares à estrada e por modestos prédios de rendimento (os primeiros datam da década de 1940);

- O outro núcleo afastado da estrada da Charneca, para Norte, organizava-se de forma radial a partir do alargamento orgânico de um caminho (futura Praça de Damão) e prolongava-se até ao lado poente de um caminho rural (futura Rua de Macau). Dois outros eixos surgiram em relação com este núcleo inicial, ambos partindo desse largo orgânico (Praça de Damão): para poente (Rua de Dili) e para Sul (Rua de Nampula). A Praça de Damão define-se então como o centro deste núcleo, a partir da qual os arruamentos e os edifícios se desenvolvem, em leque. O tipo de edifício predominante neste aglomerado, desde os seus primórdios, é a banda longitudinal estreita, perpendicular à via pública, tipo vila operária, gerando becos, e obedecendo a constrangimentos espaciais resultantes de uma subdivisão especulativa das parcelas rústicas.



Figura 2: Desenho Síntese - Prior Velho até 1951

Fonte: "Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Áreas Deprimidas do Município de Loures – Bloco A Análise"

Esta morfologia revela-nos que é na década de 1940, que o sítio do Prior Velho passa a ter uma componente habitacional de tipo urbano (popular, operária) desligando-se da actividade agrícola tradicional.

Entre 1951 e 1991

Nas décadas de 1950, 1960 e 1970 estes dois núcleos (o núcleo da Praça de Damão e o núcleo da Rua de Moçambique) expandiram-se e juntaram-se, formando um contínuo edificado, apesar da manutenção de algumas parcelas desocupadas. O aglomerado cresceu, mas a tipologia construtiva manteve-se: bandas longitudinais mais ou menos perpendiculares à via pública, tipo

vila. No final da década de 1970, na de 1980 e na de 1990, o aglomerado é envolvido a Norte e a Poente por sucessivos loteamentos, enquanto que a nascente surge desde o final dos anos de 1970 e nos anos de 1980 um vasto bairro de lata, que veio ocupar uma encruzilhada de azinhagas rústicas pertencentes à Quinta da Serra de Baixo.

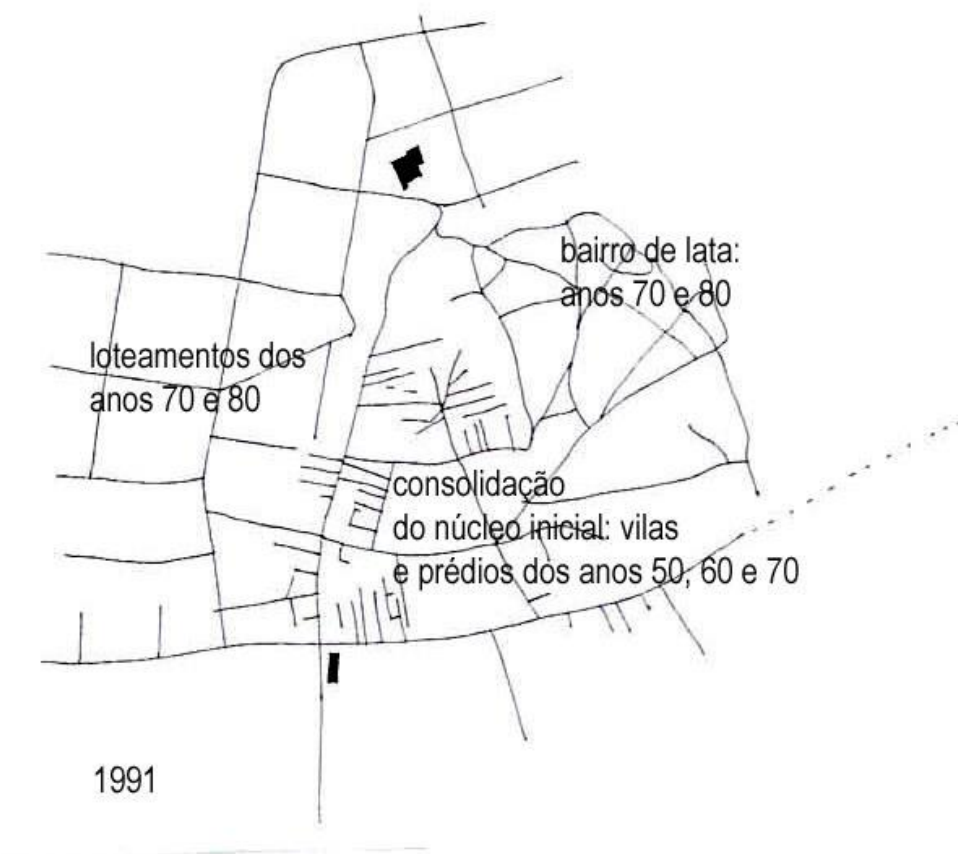


Figura 3: Desenho Síntese - Prior Velho até 1991

Fonte: "Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Áreas Deprimidas do Município de Loures – Bloco A Análise"

A inauguração da auto-estrada na década de 1960 veio quebrar a continuidade viária existente entre Sacavém e a Charneca, eliminando a ligação que sempre existira entre Sacavém e o Prior Velho (que ficava a meio deste caminho primitivo). A ampliação da pista do aeroporto da Portela veio somar-se aos factores que contribuíram para o isolamento físico do Prior Velho, aniquilando a ligação que sempre existira entre este lugar e a Charneca.

Desde 1991 até 2007

A CRIL e o seu nó de amarração à auto-estrada do Norte contribuíram ainda mais para isolar o Prior Velho da cidade de Sacavém. A mancha edificada na envolvente continuou a densificar-se com a construção de novos loteamentos.

O tecido urbano do aglomerado do Prior Velho é o resultado da manutenção do sistema viário antigo (estrada, azinhagas e caminhos) e das imposições espaciais resultantes da fragmentação das parcelas, e de um tipo de construção com tendência para afastar a componente habitacional

do espaço público. Algumas vias respeitaram os limites de propriedade (exemplo: rua Cidade da Praia). Algumas destas novas pequenas parcelas mantiveram-se desocupadas até hoje, contribuindo para a fragmentação do espaço urbano.

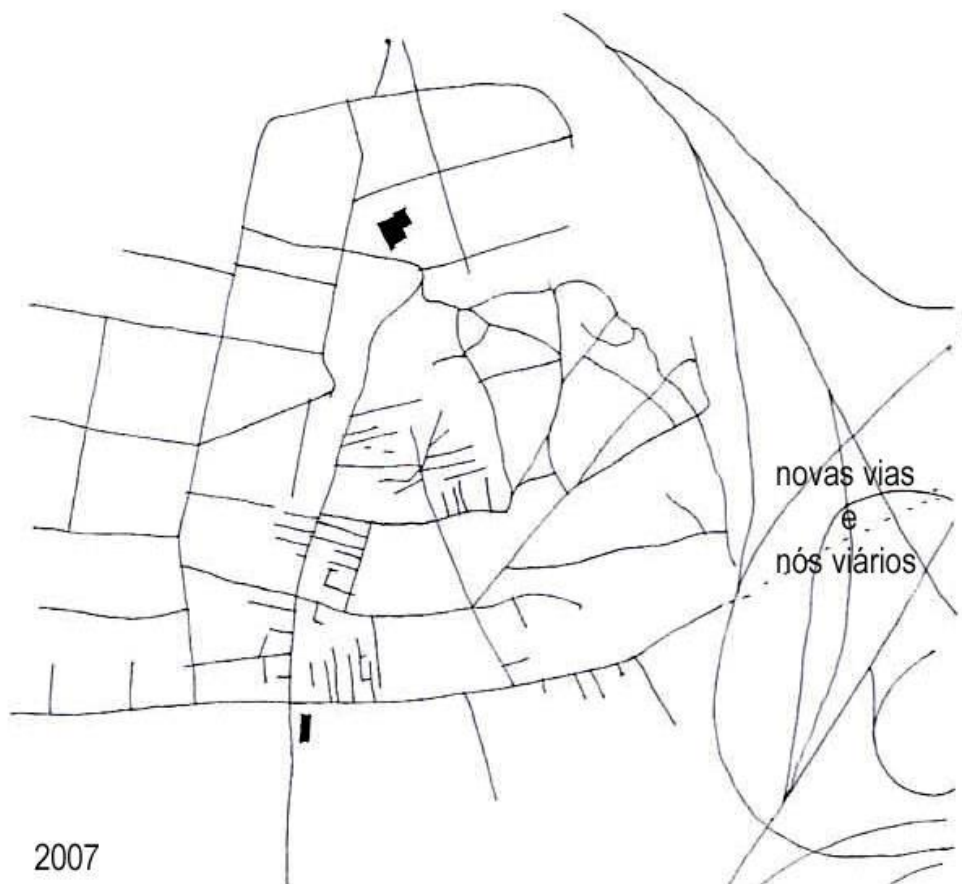


Figura 4: Desenho Síntese - Prior Velho até 2007

Fonte: "Relatório de Caracterização e Diagnóstico das Áreas Deprimidas do Município de Loures – Bloco A Análise"

Hoje em dia o espaço do Prior Velho apresenta-se fragmentado, como um mostruário das sucessivas intervenções que sofreu ao longo do tempo. Predominam os loteamentos de 1970-1990, e o bairro de lata das décadas de 1970-1980, envolvendo modestos prédios de rendimento dos anos de 1940, 1950 e 1960, e as vilas dos anos de 1940 e 1950. Como resíduos da primitiva ocupação agrícola, restam ainda vestígios de quintas e o edifício da Quinta de Santo António da Serra, do século XVIII, com a sua capela.

Os dois núcleos de vilas (o que se situa junto à estrada da Charneca/Rua de Moçambique e o que se situa em torno da Praça de Damão) tiveram uma evolução distinta. Enquanto que as vilas da estrada foram sendo envolvidas por quarteirões de modestos edifícios de habitação, tendo mantido algumas delas o seu carácter original, as vilas da Praça de Damão, foram sendo envolvidas pelo bairro de lata, a partir dos anos 70 (e que se desenvolveu muitíssimo na década

de 80), perdendo por isso o seu carácter original, apresentando uma tendência para a sua diluição física e formal no dito bairro.

2.2. Caracterização actual do Prior Velho

O exercício de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 199, de 17 de Outubro de 2016, com o Aviso n.º 12649/2016, apresenta uma caracterização do Prior Velho que ainda se mantém actual. Assim:

O Prior Velho caracteriza-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 actividades, 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.

À época, os pontos fortes, identificados num contexto de diagnóstico deste território, identificavam o Plano de Pormenor do Prior Velho como veículo para a promoção da regeneração do tecido urbano a nascente, salientando a qualificação das novas ocupações. Ainda a este propósito, a proximidade a Lisboa, bem como a boa ligação na envolvente próxima, é apresentada como factor de valorização territorial.

Por outro lado, os pontos fracos identificam aspectos cujo factor temporal tende a agravar as condições observadas: (a) a degradação generalizada do edificado mais antigo; (b) o edificado com necessidades de reparações; e, (c) a população com tendência para o envelhecimento.

Tabela 1: Análise de pontos fracos e pontos fortes

Fonte: Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples publicado em Outubro de 2016

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">Bairro de construção recente;Edifícios e arruamentos em bom estado de conservação;	<ul style="list-style-type: none">Área confinada por grandes infraestruturas de transportes;Vilas sem condições de habitabilidade;

-
- 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.
 - Degradação generalizada do edificado mais antigo;
 - As ligações diretas do bairro à envolvente são pontuais;
 - Ruído 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.
-

A este propósito, a análise desenvolvida para efeitos de actualização de dados de edificado, em função do aumento da área de reabilitação urbana, é reveladora da maior exposição dos pontos fracos apresentados.

3. Caracterização da ARU do Prior Velho

A presente caracterização do Prior Velho incide naturalmente sobre a alteração da delimitação da ARU do Prior Velho que, sobre a ARU inicial, acrescenta duas áreas distintas: (a) a área correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho, e; (b) a área maioritariamente correspondente às urbanizações da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra, ambas a Norte.

Como ilustrado na Figura 5, a estas duas áreas distintas correspondem diferentes realidades do ponto de vista económico-social, com correspondência na caracterização do edificado e do tecido urbano. Assim, à área correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho identifica-se, globalmente, um conjunto edificado mais antigo onde se observa a sua degradação generalizada e elevadas necessidades de reparações, num tecido urbano a carecer de infra-estruturas diversas, sendo que, em oposição, a Quinta das Pretas e a Quinta de Santo António da Serra apresentam um edificado recente, sem necessidades de reparações, num tecido urbano devidamente infra-estruturado.

No entanto a inclusão desta última prende-se com as necessidades de harmonização, integração e continuidade urbana e de conectividade de espaços verdes de enquadramento, nomeadamente ao Parque Urbano do Prior Velho.

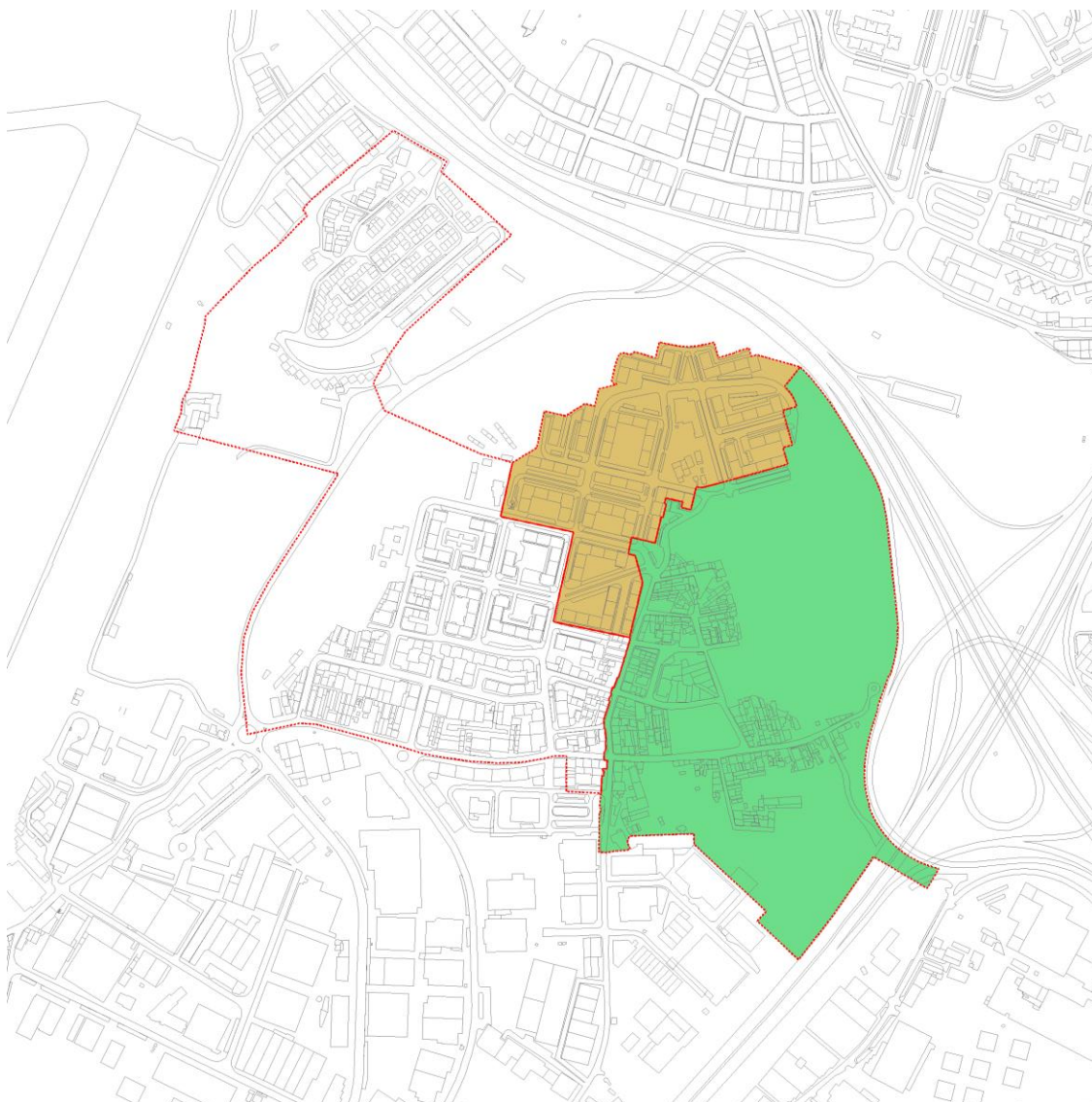


Figura 5: ARU do Prior Velho com ampliação da delimitação por acréscimo de área do Plano de Pormenor do Prior Velho e Urbanizações da Quinta das Pretas e Quinta de Santo António da Serra

Estas diferentes realidades justificam duas análises e caracterizações diferentes em função dos indicadores e das realidades que resultam. Se, por um lado, é expectável que o quadro de indicadores relativos à área do Plano de Pormenor do Prior Velho demonstre as condições de carência deste território, por outro lado, não se considera válido que estes indicadores se diluam em realidades mais favoráveis, como as presentes na Quinta das Pretas e na Quinta de Santo António da Serra.

Por este motivo procede-se a análises separadas, agregando apenas alguns dos resultados finais.

3.1. Análise e Caracterização do Edificado na área do Plano de Pormenor

Por inexistência de dados consolidados relativos aos Censos de 2021, procede-se à análise do edificado da ARU do Prior Velho em dois contextos: (a) análise da ARU do Prior Velho à data de delimitação de 2016, com dados relativos aos Censos de 2011; (b) análise da ARU do Prior Velho

com nova delimitação e dados relativos aos Censos de 2011, na área do Plano de Pormenor do Prior Velho.

Assim, e, por ausência de dados que possibilitem a análise desta alteração de delimitação da ARU do Prior Velho com dados relativos aos Censos de 2021, propõe-se uma análise que visa, essencialmente, aferir das dinâmicas ocorridas neste território, através de um quadro comparativo adequado, estabelecendo como cenário de referência os dados relativos aos Censos de 2011 e a ARU do Prior Velho estabelecida à data de 2016.

A este propósito, acresce referir que esta delimitação da ARU do Prior Velho adiciona, na componente do Plano de Pormenor do Prior Velho, 179 927 m² à ARU existente que, como se aprofundará adiante, constituirá a Unidade de Intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho, da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Assim, e reportando aos Censos de 2011, verifica-se um acréscimo do número de edifícios e alojamentos promovidos por esta parcela adicional, de 351 para 584 edifícios (mais 233 edifícios) e de 1815 para 2583 alojamentos (mais 768 alojamentos), conforme indicado na Tabela 2 e na Tabela 3.

Tabela 2: Número de Edifícios e Alojamentos na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917		47316	
ARU do Prior Velho	351	2,90 %	1815	3,80 %

Deste modo, do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 5,06% de edifícios e 5,95% de alojamentos encontram-se inseridos nesta nova delimitação da ARU do Prior Velho.

Tabela 3: Número de Edifícios e Alojamentos na parcela relativa ao Plano de Pormenor do Prior Velho

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

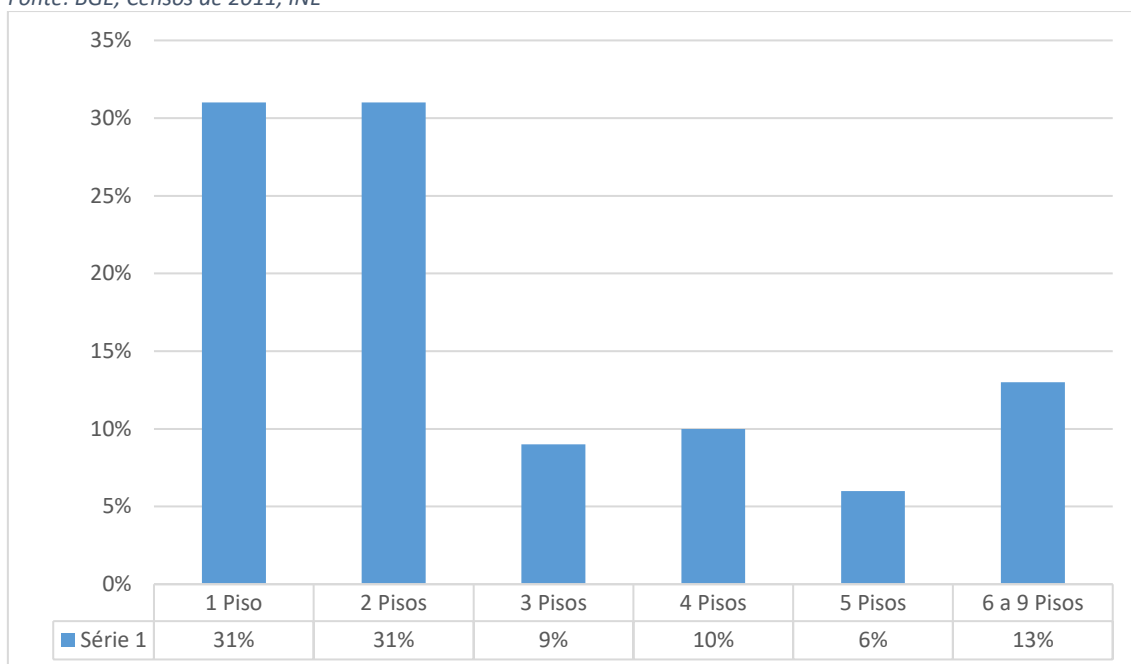
	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917		47316	
Parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho	233	1,95 %	768	1,65 %

A volumetria do edificado continuará a apresentar heterogeneidade na globalidade da ARU do Prior Velho, uma vez que existem bastantes discrepâncias entre as alturas observadas no edificado. Contudo, no contexto da parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho predominam os edifícios constituídos por 1 e 2 pisos, sendo a incidência de edifícios com mais de 2 pisos muito menor.

Esta condição específica poderá ser explicada pela existência de uma tipologia de habitação unifamiliar que se encontra sobretudo nas vilas, de origem operária, muito presentes na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho, bem como pela habitação precária existente. Assim, verifica-se que a menor presença de edifícios com 3, 4 e 5 pisos é motivada, essencialmente, pela existência de um tecido urbano com uma natureza muito precária. A alteração desta realidade, no contexto do número de pisos do edificado, encontra-se expressa entre o Gráfico 1 e o Gráfico 2 e evidencia um aumento expressivo de edifícios com 1 piso afectos à parcela correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho.

Gráfico 1: Percentagem de edifícios por número de pisos na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016

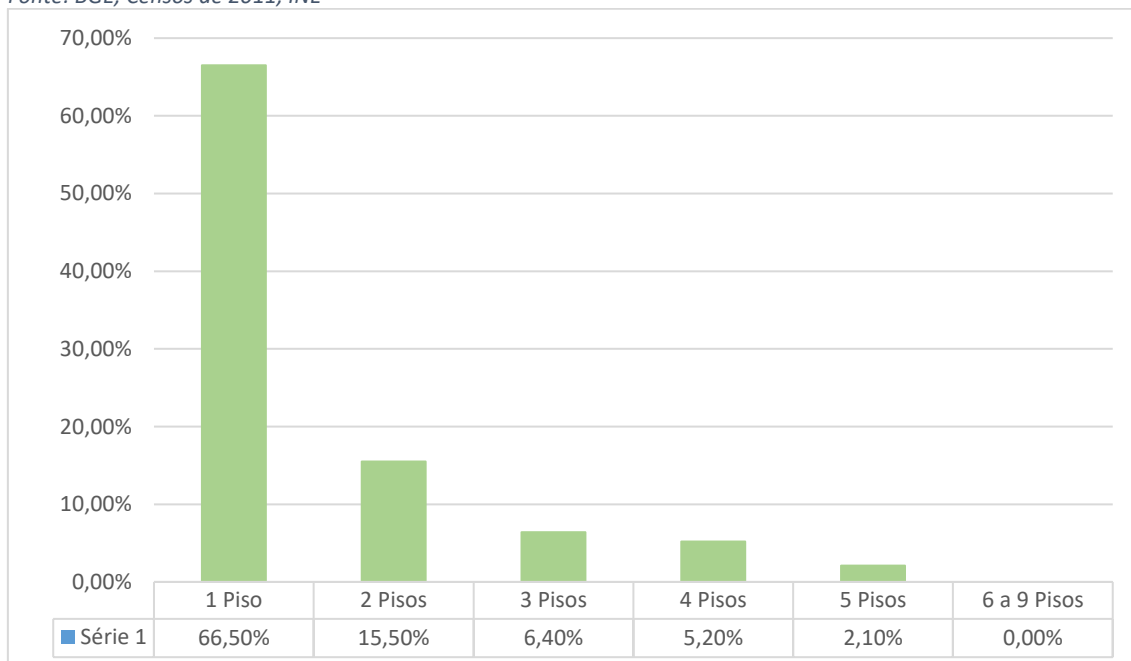
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE



Com efeito, o maior destaque entre estes dois gráficos encontra-se na evidente presença de um maior número de edifícios com 1 piso.

Gráfico 2 : Percentagem de edifícios por número de pisos na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE



Assim, também no contexto do estado de conservação do edificado e dos alojamentos é possível de verificar a condição da actual parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho. Com efeito, e de acordo com a Tabela 4 e a Tabela 5, embora o total de edificado seja menor nesta parcela, as

necessidades de reparações no edificado aumentam significativamente. Verificando-se um comportamento similar no contexto dos alojamentos.

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.

Tabela 4: Estado de Conservação e necessidades de reparação em Edifícios e Alojamentos na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

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

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

Mais relevante ainda é o valor obtido aquando da leitura dos dados sobre a qualificação das reparações necessárias, com subidas muito expressivas nas reparações Muito Grandes, em termos absolutos e relativos. Os edifícios e os alojamentos apresentam agora valores de grandeza relativa de 22,85%, correspondente a 50 edifícios, e 22,20%, correspondente a 222 alojamentos a necessitarem de muito grandes reparações.

Tabela 5: Estado de Conservação e necessidades de reparação em Edifícios e Alojamentos na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Edifícios									
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%	
233	162	72,65	56	34,56	58	35,80	48	29,62	

Alojamentos									
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%	
768	568	74,00	146	19,00	207	26,95	215	28,00	

Mantendo-se a mesma lógica decorrente de análises anteriores, consideraram-se os edifícios e alojamentos construídos antes de 1996, com necessidades de reparações, uma vez que a delimitação da ARU de 2016 integrou áreas cuja idade de edificado é predominantemente superior a 20 anos. Neste sentido, a inclusão da parcela correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho na ARU, com dados relativos aos Censos de 2011, acrescenta, expectavelmente e no seguimento do anteriormente apresentado, um maior número de edifícios e de alojamentos anteriores a 1996 que apresentam necessidades de reparações. E embora a Tabela 6 e a Tabela 7 expressem este acréscimo de edificado e de alojamentos, são as tabelas seguintes

que aprofundam e enquadram mais finamente a idade do edificado e alojamentos provenientes da área correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho.

Tabela 6: Necessidade de reparações em Edifícios e Alojamentos anteriores a 1996 na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
321	57	17,70	1512	433	28,60

Contudo, é evidente a incidência de edifícios e de alojamentos anteriores a 1996, com necessidades de reparações, na parcela correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho. Em termos percentuais, esta incidência atinge, para edifícios e alojamentos, 89,50 % e 78,30 %, respectivamente, de necessidades de reparações.

Tabela 7: Necessidade de reparações em Edifícios e Alojamentos anteriores a 1996 na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Edifícios			Alojamentos		
Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%	Anteriores a 1996	Necessidades reparações	%
219	196	89,50	746	584	78,30

Com efeito, atendendo à época de construção dos edifícios e dos alojamentos da ARU do Prior Velho, verifica-se agora que à parcela correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho corresponde 56,95 % do edificado anterior a 1961, tratando-se assim de um conjunto edificado antigo.

Como se torna evidente na Tabela 8 e na Tabela 9, o edificado e os alojamentos anteriores a 1970 assumem uma maior preponderância na parcela relativa ao Plano de Pormenor do Prior Velho, verificando-se percentagens de ocupação superiores a 70 %.

Tabela 8: Edifícios e Alojamentos por época de construção na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

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

Em termos comparativos, entre as duas parcelas em análise, observa-se uma predominância, em termos relativos, de edificados e alojamentos mais antigos na parcela correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho.

Esta caracterização temporal acompanha o quadro de necessidades de reparações observadas nos quadros anteriores.

Tabela 9: Edifícios e Alojamentos por época de construção na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
127	56,95	38	17,00	21	9,40

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
436	56,80	160	20,85	99	12,90

O tipo de utilização dos edifícios permite determinar melhor a sua afetação, verificando-se, na Tabela 10 e na Tabela 11, que a sua quase totalidade se destina para fins habitacionais (90,8%) na ARU delimitada em 2016.

Tabela 10: Edifícios por Tipo de Utilização na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
319	90,8	32	9,1	-	-

Esta variável não sofre grandes alterações na parcela correspondente ao Plano de Pormenor do Prior Velho, confirmando-se a orientação deste território para fins habitacionais (92,30%).

Tabela 11: Edifícios por Tipo de Utilização na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
215	92,30	8	3,45	-	-

O regime de propriedade dos alojamentos sofre variações quando analisados comparativamente ao total de ARU na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Oriental, conforme se verifica na Tabela 12 e na Tabela 13.

Tabela 12: Regime de Propriedade dos Alojamentos na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016
Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

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

Com efeito, verifica-se que, ao contrário do observado nas ARU da UOPG Oriental bem como na ARU do Prior Velho estabelecida em 2016, na parcela afecta ao Plano de Pormenor do Prior Velho inverte-se a tendência de predominância de alojamentos com proprietários ocupantes, sendo que os alojamentos arrendados são em maior número relativo (59%).

Tabela 13: Regime de Propriedade dos Alojamentos na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho
Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

	Parcela PP do Prior Velho	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	31%	56%
Arrendados	59%	37%
Outros	10%	7%

Ao nível da forma de ocupação dos alojamentos, e conforme indicado na Tabela 14, verifica-se que a grande maioria dos alojamentos constitui-se 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.

Tabela 14: Forma de Ocupação dos Alojamentos na ARU do Prior Velho, delimitada em 2016
Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

	ARU do Prior Velho	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	84%	83%
Residência secundária	5%	7%
Vagos	11%	10%

A parcela afectada ao Plano de Pormenor do Prior Velho introduz alterações nesta análise, como verificado na Tabela 15, verificando-se um aumento acentuado de alojamentos vagos (20%) que, expectavelmente, decorrem da desocupação de residência habitual.

Tabela 15: Forma de Ocupação dos Alojamentos na parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho
Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

	ARU do Prior Velho	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	77%	83%
Residência secundária	3%	7%
Vagos	20%	10%

3.2. Análise e Caracterização do Edificado na área da Quinta das Pretas e na Quinta de Santo António da Serra

Por outro lado, e de forma menos aprofundada, procede-se à análise do contributo das urbanizações da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra no contexto da quantificação e caracterização do edificado existente. Dada a realidade observada, de urbanizações recentes com menos de 30 anos, esta análise centra-se na quantificação de edifícios, uma vez que as necessidades de reabilitação não se afiguram necessárias.

Como afirmado anteriormente, a inclusão desta unidade territorial no contexto da alteração da delimitação da ARU do Prior Velho justifica-se por via da necessária harmonização, integração e continuidade urbana e de conectividade de espaços verdes de enquadramento, nomeadamente ao Parque Urbano do Prior Velho. De facto, dada a intervenção para a concretização do Plano de Pormenor do Prior Velho, bem como a existência do Parque Urbano do Prior Velho, afigura-se útil a integração desta unidade territorial afim de promover as articulações no espaço público e as conectividades dos espaços verdes de enquadramento que se julgarem por conveniente.

A este propósito, verifica-se que esta unidade territorial adiciona à ARU do Prior Velho, no contexto da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra, mais 71 516 m².

Assim, e reportando aos Censos de 2011, verifica-se um acréscimo do número de edifícios e alojamentos promovidos por esta parcela adicional, de mais 57 edifícios e de mais 800 alojamentos, conforme indicado na Tabela 16.

Deste modo, do edificado existente nas ARU da UOPG Oriental, 5,35% de edifícios e 7,15% de alojamentos encontram-se inseridos nesta nova ARU do Prior Velho.

Tabela 16: Número de Edifícios e Alojamentos na ARU do Prior Velho

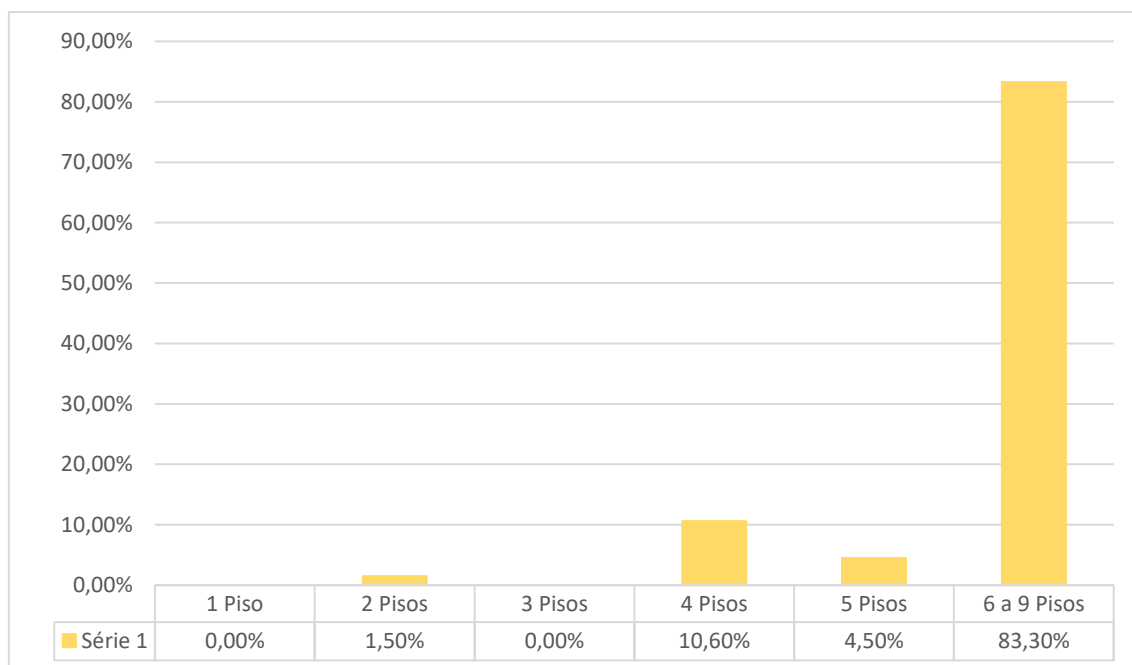
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

	Edifícios	%	Alojamentos	%
ARU da UOPG Oriental	11917		47316	
ARU do Prior Velho (2016)	351	2,90 %	1815	3,80 %
Parcela do Plano de Pormenor do Prior Velho	233	1,95 %	768	1,65 %
Parcela da Quinta das Pretas e Quinta de Santo António da Serra	57	0,50 %	800	1,70 %
Total	641	5,35 %	3383	7,15 %

A volumetria do edificado na parcela da Quinta da Pretas e da Quinta de Santo António da Serra, dada a sua construção mais recente, apresenta maior homogeneidade, com predominância de edifícios com 6 a mais pisos, conforme Gráfico 3.

Gráfico 3: Percentagem de edifícios por número de pisos na parcela da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra

Fonte: BGE, Censos de 2011, INE



Sendo que, no mesmo contexto de urbanizações recentes, não se apresentam necessidades de reparações nos edifícios e alojamentos da parcela correspondente à parcela da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra, conforme verificado na Tabela 17.

Tabela 17: Estado de Conservação e necessidades de reparação em Edifícios e Alojamentos na ARU do Prior Velho
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Edifícios								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
351	57	16,2	36	63,1	19	33,3	2	3,5
233	162	72,65	56	34,56	58	35,80	48	29,62
79	0	-	0	-	0	-	0	-

Alojamentos								
Total	Necessidades reparações	%	Médias	%	Grandes	%	Muito grandes	%
1815	433	23,8	294	67,8	132	30,4	7	1,6
768	568	74,00	146	19,00	207	26,95	215	28,00
800	0	-	0	-	0	-	0	-

No mesmo sentido, e conforme verificado na Tabela 18, a parcela correspondente à Quinta das Pretas e à Quinta de Santo António da Serra encontra-se em sentido inverso ao restante território da ARU no contexto da época de construção do edificado e alojamentos, sendo que 98,75 % dos edifícios e 99,75 % dos alojamentos correspondem a épocas de construção posteriores a 1991.

Tabela 18: Edifícios e Alojamentos por época de construção na ARU do Prior Velho
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Edifícios					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
76	21,6	91	26	125	35,6
127	56,95	38	17,00	21	9,40
1	1,25	0	-	0	-

Alojamentos					
Anteriores 1961	%	1961-1970	%	1971-1990	%
318	17,5	313	17,2	611	33,6
436	56,80	160	20,85	99	12,90
2	0,25	0	-	0	-

O Tipo de Utilização na parcela em análise também introduz um aspecto relevante, uma vez que não existe predominância de utilização exclusivamente direccionada para habitação. Neste contexto, e embora não existam outras utilizações para fins diferentes da habitação, 53,17 % do edificado não é dedicado exclusivamente a habitação.

Tabela 19: Edifícios por Tipo de Utilização na ARU do Prior Velho
Fonte: BGE, Censos de 2011, INE

Exclusivamente habitação	%	Maior parte habitação	%	Fins diferentes habitação	%
319	90,8	32	9,1	-	-
215	92,30	8	3,45	-	-
37	46,83	42	53,17	-	-

O regime de propriedade dos alojamentos na parcela da Quinta das Pretas e na Quinta de Santo António da Serra retoma de forma mais acentuada a tendência pela ocupação do alojamento

pelo proprietário, verificando-se uma baixa acentuada de arrendamento destes alojamentos, como verificado na Tabela 24.

Tabela 20: Regime de Propriedade dos Alojamentos na ARU do Prior Velho

Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

	ARU do Prior Velho	PP do Prior Velho	Quinta das Pretas / Quinta de Santo António da Serra	ARU da UOPG Oriental
Com proprietário ocupante	64%	31%	85%	56%
Arrendados	32%	59%	12%	37%
Outros	4%	10%	3%	7%

No mesmo sentido, a forma de ocupação dos alojamentos na parcela em análise acompanha o verificado anteriormente, salientando-se a redução acentuada de alojamentos vagos (4,25%) e verificando-se uma taxa de ocupação elevada para residência habitual (92%).

Tabela 21: Forma de Ocupação dos Alojamentos na ARU do Prior Velho

Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

	ARU do Prior Velho	PP do Prior Velho	Quinta das Pretas / Quinta de Santo António da Serra	ARU da UOPG Oriental
Residência habitual	84%	77%	92%	83%
Residência secundária	5%	3%	3,75%	7%
Vagos	11%	20%	4,25%	10%

3.2.1. Programas Especiais de Realojamento – pós 2011

Atendendo ao Processo n.º 13.06.C.3.7/44 (GD 1065/2008), dedicado ao Processo Geral do Núcleo 44, da Divisão Municipal de Habitação, relativo ao realojamento de população residente em barracas no concelho de Loures, e focado no núcleo 44, Quinta da Serra, Prior Velho, é importante apontar as dinâmicas de demolições e erradicação de barracas que se verificou no território em análise. No contexto do presente programa estratégico, embora se considere pertinente e prioritária a condição social, o foco desta análise visa acrescentar dados mais finos que escapam a análises com quadros temporais alargados.

Assim, o projecto “Demolir para Incluir”, promovido pela Divisão de Habitação do Departamento de Coesão Social e Habitação do Município de Loures, já previa em 2012 a demolição de 58 barracas no bairro/núcleo n.º 44 – Quinta da Serra.

Este projecto era já o reflexo de um conjunto de acções anteriores, que envolviam os agregados familiares deste bairro/núcleo para integrações, desdobramentos e candidaturas ao Programa PER-Famílias – em vigor desde 1996 - e, conseqüentemente, realojamentos e posterior demolição e erradicação de barracas.

Neste contexto, importa salientar que os dados dos Censos de 2011 não reflectem, por ausência de intervalos temporais menores, uma realidade com dinâmicas muito aceleradas no esforço de demolição e erradicação de barracas.

Sobre a demolição e erradicação das barracas cabe ainda mencionar o conjunto de acções anteriores a 2010: como a participação do proprietário do terreno que, desde 2007 e consubstanciado em acordo, apresentava um prazo de 3 anos para proceder à demolição e erradicação destas. Em relatório de 2010, PER Famílias (n.º 217/DMH/AGIS/MEE), são melhor descritas estas acções efectuadas pelo proprietário, através do seu representante.

No que aqui mais releva, apresentam-se na Tabela 22, os dados relativos a demolições de barracas efectuadas entre 2006 e 2010, na ordem das 163, como uma expressão da dinâmica acentuada verificada neste território.

Tabela 22: Extracto de dados estatísticos, do relatório PER Famílias, 2010, Fonte: PER Famílias, n.º 21/DMH/AGIS/MEE

Dados estatísticos relativos ao núcleo 44 – Quinta da Serra						
Indicadores	2006	2007	2008	2009	2010 (29.10.2010)	Totais
N.º de barracas PER por demolir	239		203		88	
N.º de barracas por demolir		287	260		113	
N.º de barracas demolidas		28	31	50	54	163

4. Alteração da Delimitação da ARU do Prior Velho

4.1. Objectivos na alteração de Delimitação da ARU do Prior Velho

As Áreas de Reabilitação Urbana e as Operações de Reabilitação Urbana Simples, promovidas em 2016, ajustaram diferentes estratégias de reabilitação urbana em função da caracterização promovida em cada ARU.

No contexto da ARU do Prior Velho, a estratégia considerada para a sua ORU Simples abrangia a: (a) reabilitação do edificado degradado; (b) libertação dos logradouros de ocupação; e, (c) remoção dos elementos dissonantes do edificado.

Neste contexto, e principalmente pelo conjunto de objectivos mais alargados para os quais a reabilitação urbana deve contribuir, revela-se fundamental proceder à actualização destes objectivos na ARU do Prior Velho. Para este propósito concorre o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, no quadro de objectivos a promover, alargando a sua acção ao tecido urbano, num sentido mais lato, bem como às infra-estruturas.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece um conjunto de objectivos para os quais a reabilitação urbana deve contribuir de forma articulada. A saber, e de acordo com o artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redacção actual:

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;**
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;*

- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) **Modernizar as infra-estruturas urbanas;**
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) **Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;**
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;*
- k) **Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;**
- l) **Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;**
- m) **Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;**
- n) **Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;**
- o) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) *Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

A nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho encontra-se vinculada ao fomento da reabilitação urbana, orientando a Operação de Reabilitação Urbana para objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica. Com efeito, no território do Prior Velho/Quinta da Serra ainda subsistem núcleos habitacionais degradados e barracas que, através do Plano de Pormenor do Prior Velho e com a colaboração dos privados ao longo dos últimos anos, se procuram agora erradicar, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.

Por outro lado, também se encontram presentes os objectivos de reabilitação de tecidos urbanos degradados ou em degradação, bem como a necessária modernização de infra-estruturas urbanas, garantindo assim a recuperação de *espaços urbanos funcionalmente obsoletos e promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.*

Assim, os objectivos traçados para a presente intervenção de reabilitação visam a modernização do tecido urbano, admitindo-se a realização de obras novas e demolições para este efeito.

5. Visão e Estratégia ORU

A Visão e Estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho assenta num percurso de planeamento territorial continuado

desenvolvido pelo Município de Loures, procurando associar-se às dinâmicas de transformação territorial promovidas por privados.

A este propósito, salienta-se o já expresso no PDM de Loures para a concretização da UOPG E – Oriental e, posteriormente, para a sub-UOPG 17 – Prior Velho/Quinta da Serra, como a principal intervenção tendente à execução desta operação, destacando-se o acompanhamento e articulação na promoção do Plano de Pormenor do Prior Velho.

Deste modo, o Plano de Pormenor do Prior Velho assume um papel prioritário na promoção desta Visão e Estratégia para a ARU do Prior Velho, decorrendo deste as principais operações com impacto territorial e, por sua vez, com relevância nos objectivos estratégicos definidos. Assim, o PP do Prior Velho constitui-se como uma Unidade de Intervenção (UI) nesta ORU Sistemática, remetendo-se todo o Programa de Execução desta UI para os documentos produzidos e publicados no âmbito do Plano de Pormenor (Aviso n.º 4395/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, Parte H, de 13 de Março de 2020, e disponível em <https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1642>).

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) desta ORU visa consolidar o apresentado no Plano Director de Loures, destacando-se principalmente o enunciado na formulação das suas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e nas correspondentes sub unidades:

UOPG E – Oriental

Identificação:

Área correspondente ao perímetro urbano de Sacavém, estendendo-se do núcleo central de Sacavém para norte ao longo do Tejo e da A1 até ao município de Vila Franca de Xira, integrando ainda os perímetros urbanos de Camarate, Apelação e Unhos.

Objetivos:

1 – Objetivo geral:

Consolidação da cidade de Sacavém enquanto centralidade estruturadora do eixo Sacavém-Vila Franca de Xira e da parte oriental do município de Loures, através do reequilíbrio da ocupação no seu interior e nos aglomerados envolventes, da supressão de carências socio urbanísticas, da consolidação dos perímetros urbanos e do reforço da identidade local.

2 – Objetivos estratégicos:

- a) Reequilíbrio da forte densidade residencial existente através da concretização de uma rede coerente de espaços públicos, de uma estrutura ecológica urbana com forte componente de fruição pública e do reforço da rede de equipamentos;*
- b) Afirmação dos núcleos centrais da unidade, reforçando o seu papel polarizador das redes de equipamentos e de transportes e integrando funcionalmente as AUGI envolventes;*
- c) Reforço e consolidação do dinamismo económico existente e reconversão das atividades económicas obsoletas, privilegiando as atividades económicas de menor impacte ambiental, mais inovadoras e de maior capacidade tecnológica;*
- d) Libertação dos corredores ecológicos obstruídos e das vertentes instáveis ocupadas e garantia do planeamento integrado da orla do estuário do Tejo, assegurando a sua articulação com as linhas de água confluentes;*

e) *Desenvolvimento de ações de reabilitação, regeneração e renovação urbana que combatam as carências e os desequilíbrios sócio territoriais existentes, recorrendo a programas de reabilitação urbana nas áreas de maior vulnerabilidade;*

f) *Garantia das condições para a construção de TPSP, articulado com as redes de mobilidade local, tendo em vista a concretização do prolongamento Loures-Sacavém.*

3 – Objetivos específicos:

a) *Execução das seguintes SUOPG, inscritas, total ou parcialmente, na UOPG E – Oriental:*

- *SUOPG 14 Unhos;*
- *SUOPG 15 Camarate;*
- *SUOPG 16 Fetais;*
- *SUOPG 17 Prior Velho/Quinta da Serra;*
- *SUOPG 18 Sacavém/Prior Velho/Moscavide;*
- *SUOPG 19 Quinta da Vitória;*
- *SUOPG 20 Ribeira da Apelação;*
- *SUOPG 21 Quartel de Sacavém;*
- *SUOPG 22 Plataforma Ribeirinha;*
- *SUOPG 23 Quinta dos Remédios.*
- *SUOPG 24 Ampliação do Parque Urbano de St^a Iria (PUSIA)*

b) *Execução das áreas envolventes da A1, atendendo:*

- *à necessidade de conclusão da reestruturação do solo urbanizado a reestruturar e legalizar, correspondente às AUGI e às áreas suscetíveis de reconversão, diligenciando a sua qualificação e integração no tecido urbano envolvente;*
- *à articulação com os tecidos urbanos envolventes, em particular com os da plataforma ribeirinha, e à criação de remates urbanos coerentes e estáveis, designadamente no topo das costeiras;*
- *ao reforço do papel polarizador dos núcleos originais de São João da Talha e Santa Iria da Azóia;*
- *à resolução de deficiências de espaço público e implantação de pequenos núcleos de equipamentos e espaços verdes, nomeadamente através da ampliação do Parque Urbano de Santa Iria integrando grande mancha de vegetação natural a proteger com possibilidade de implantação de unidades de restauração e equipamentos de utilização coletiva.*
- *à concretização dos corredores locais da estrutura ecológica urbana estabelecidos ao longo das linhas de água até ao estuário do Tejo;*
- *à execução dos troços por construir da rede viária urbana principal.*

c) *Valorização da frente ribeirinha existente no concelho e seu aproveitamento e fruição pela população, estabelecendo a articulação com os percursos ribeirinhos já existentes nos concelhos de Lisboa e Vila Franca de Xira.*

Parâmetros urbanísticos:

a) *Fora das SUOPG, os planos de pormenor e as unidades de execução deverão fixar índices médios de utilização de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 197.º e índices de cedência média de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 198.º, não podendo estes últimos índices ser inferiores a 0,60;*

b) Nas SUOPG aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no artigo 202.º.

Forma de execução:

a) As áreas urbanizáveis e as áreas a reestruturar em solo urbanizado deverão ser executadas na sequência da delimitação de unidades de execução, podendo estas ser precedidas pela elaboração de planos de urbanização ou de planos de pormenor;

b) A reconversão das AUGI deverá decorrer nos termos do disposto da legislação aplicável.

Note-se, pois, a adequação desta ARU, e correspondente ORU, ao objectivo geral e aos objectivos estratégicos estabelecidos para a UOPG Oriental no PDM de Loures, contribuindo para o desenvolvimento de acções de reabilitação, regeneração e renovação urbana que combatam as carências e os desequilíbrios sócio territoriais existentes, recorrendo a programas de reabilitação urbana nas áreas de maior vulnerabilidade, onde se enquadra o território – Prior Velho / Quinta da Serra - em apreço. A visão da presente ARU, e correspondente ORU, assenta no Objectivo Geral atrás exposto, pretendendo-se com esta solução a consolidação da cidade de Sacavém enquanto centralidade estruturadora do eixo Sacavém | Vila Franca de Xira e da parte oriental do município de Loures, procurando o reequilíbrio da ocupação no seu interior e nos aglomerados envolventes, da supressão de carências socio urbanísticas, da consolidação dos perímetros urbanos e do reforço da identidade local.

E, neste contexto, os objectivos e forma de execução da Sub Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 17 – Prior Velho / Quinta da Serra estruturam na plenitude a estratégia a adoptar na presente Área de Reabilitação Urbana, e correspondente ORU, e a replicar no seu Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Assim, e de acordo com o articulado do PDM de Loures no que respeita à SUOPG 17 – Prior Velho, a presente estratégia, que visa a:

a) Reconversão profunda do tecido edificado a poente do Prior Velho, com edificação de um polo de habitação e atividades económicas, rematando a malha urbana existente;

b) Requalificação e expansão da rede viária, com reestruturação da circulação e estacionamento e integração da rede local com as áreas urbanizadas envolventes, promovendo o reforço das ligações intermunicipais;

c) Concretização da estrutura ecológica urbana, através de um parque urbano de fruição pública na continuidade com o futuro Parque Urbano do Prior Velho, reforçando a ligação à malha urbana por um sistema de percursos pedonais e cicláveis;

d) Criação de equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a implantação de uma escola para reforço das atuais instalações da escola já existente e criação de um grande espaço verde a sul da área de intervenção do Plano, bem como a reabilitação das instalações de uma antiga quinta para adaptação a um centro cívico, e espaços destinados a atividades desportivas e de lazer.

Assim, a delimitação da ARU do Prior Velho acrescenta agora 179 927 m² à delimitação existente que, por sua vez, representam simultaneamente a área total do Plano de Pormenor do Prior

Velho e a futura Unidade de Intervenção da Operação de Reabilitação Urbana do Prior Velho, conforme Figura 6.

A esta área, acrescem ainda cerca de 71 516 m², que correspondem às urbanizações da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra.



Figura 6: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho e ORU do Prior Velho com PP

Contudo, deverá considerar-se uma área maior, correspondente a uma área de influência do plano de pormenor, e que correspondem a compromissos de desenvolvimento de infraestrutura a promover pelos particulares. A este propósito destacam-se: (a) a área de influência ponte (ainda no interior da ARU), relativa à requalificação dos arruamentos existentes no bairro do Prior Velho (Av. Vasco da Gama, Rua de Cabo Verde, Rua de Moçambique, Rua Cidade da Beira, Rua de São Tomé, Rua Lourenço Marques e Rua Bissau); (b) a área de influência sul (fora

da ARU), relativa à requalificação do arruamento existente (Rua Vasco da Gama, EN 10); e, (c) a área de influência nascente (fora da ARU), relativa à beneficiação de espaços verdes e percursos com ligação à malha urbana de Sacavém, e melhor representados na Figura 7.



ARRUAMENTOS/INFRAESTRUTURAS	
Arruamentos	[Cinza]
Arruamentos existentes - requalificação	[Amarelo hachurado]
Viaduto sobre a A1	[Laranja]
Viaduto sobre o novo parque urbano	[Verde]
ESPAÇOS VERDES	
EQUIPAMENTO (E1)	[Azul]
COMPENSAÇÃO ÁREAS A DEMOLIR	[Verde escuro]
REALOJAMENTO BARRACAS (já concretizado)	[Azul claro]

Figura 7: Áreas de influência exteriores ao Plano de Pormenor do Prior Velho - Programa de Execução, Revisão I, Dezembro de 2018

A este propósito cabe ainda a observação de que através da área de influência Sul atinge-se o objectivo de construção de viaduto sobre a A1, cujos estudos também se encontravam em cursos no Departamento de Obras Municipais.

6. Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho

De acordo com o artigo 34.º do RJRU:

2 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

3 - A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto-lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.

4 - As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

5 - O ato de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:

- a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;*
- b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;*
- c) Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;*
- d) Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;*
- e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;*
- f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.*

6 - A delimitação de unidades de intervenção é da competência:

- a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efetuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana;*
- b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.*

6.1. O Programa de Execução da Unidade de Intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho

Como já indicado, o PP do Prior Velho constitui-se como uma Unidade de Intervenção (UI) nesta ORU Sistemática, remetendo-se todo o Programa de Execução desta UI para os documentos produzidos e publicados no âmbito do Plano de Pormenor (Aviso n.º 4395/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, Parte H, de 13 de Março de 2020, e disponível em <https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1642>).

Assim, e com a exceção da explicação sumária dos fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes descritos em seguida, as restantes informações encontram-se nas peças que constituem e acompanham o Plano de Pormenor do Prior Velho, reflectindo os elementos a identificar no quadro do Programa de Execução da Unidade de Intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho, conforme Tabela 23.

Tabela 23: Programa de Execução da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho e documentos de consulta

Elementos a identificar	Documentos do PP a consultar
Edifícios a reabilitar, estado de conservação e extensão da intervenção	Consultar “01.Relatório_rev.H”
Proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos	Consultar “03.Transformação fundiária_rev.H”
Calendarização e Ações de Reabilitação Urbana a adoptar	Consultar “02.Prog. Exec._rev.I”
Financiamento da operação de reabilitação urbana na Unidade de Intervenção	Consultar “02.Prog. Exec._rev.I”
Regime de Execução da operação de reabilitação urbana na Unidade de Intervenção	Consultar “02.Prog. Exec._rev.I”

6.1.1. Fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados

Como indicado nos pontos anteriores, a área da ARU do Prior Velho, e principalmente a Unidade de Intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho, é um espaço urbanisticamente indefinido, com um parque habitacional precário, carente de reestruturação e de novas ocupações que a qualifiquem enquanto zona urbana.

Esta Unidade de Intervenção integra uma área ocupada por barracas, na Quinta da Serra, que tem procurado soluções de realojamento da população. Sendo que, a ARU, e a ORU, agora apresentadas procuram responder a um conjunto de opções estratégicas determinadas pelo Município, destacando-se:

- Requalificação urbanística da área do Plano, área descaracterizada e degradada do ponto de vista urbano e paisagístico;
- Definição dos princípios e regras de relação do edificado e das infra-estruturas com a envolvente;
- Resolução das discontinuidades na rede viária automóvel e pedonal, por forma a integrar esta área com as freguesias envolventes, superando algumas das barreiras existentes.

Perante estes contextos, bem como pelo já apresentado e definido no Plano Director Municipal de Loures para este território, justifica-se a promoção da presente iniciativa de integração em ARU e, conseqüentemente, de desenvolvimento de ORU sistemática no Prior Velho.

Concluindo-se que, a alteração da delimitação do ARU do Prior Velho, bem como a promoção da ORU sistemática que daí decorre, apresenta-se como uma oportunidade para a valorização local e regional, respondendo à necessária reestruturação e colmatação do tecido urbano e, simultaneamente, solucionando: (a) a existência de habitação precária; (b) a descontinuidade da rede viária; (c) a carência de infra-estruturas; e, (d) a carência de espaços públicos e equipamentos.

7. Investimento e Financiamento

A ORU Sistemática do Prior Velho prevê a intervenção de vários agentes, considerando os diferentes níveis da operação e da respectiva localização na ARU.

Neste contexto, é possível identificar como principais agentes com intervenção no território:

- **Os agentes públicos** - a Câmara Municipal de Loures e o Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), com intervenção directa no território e actuação ao nível de disponibilização de apoios a programas públicos de habitação;
- **As entidades públicas e privadas** – nomeadamente as gestoras das infra-estruturas urbanas, incluindo os transportes colectivos, destacando-se no contexto da programação e coordenação de intervenções diversas no espaço público;
- **Os proprietários de imóveis** – enquanto actores indispensáveis no processo de reabilitação e dinamização do mercado imobiliário e de arrendamento; e, por fim,
- **Os residentes e agentes económicos** – enquanto principais beneficiários das acções de intervenção e potenciais promotores de intervenções pontuais nas áreas de intervenção.

Assim, reconhece-se a competência ao sector público, destacando-se o papel do Município, para assumir a liderança na regularização e monitorização das intervenções; assegurando a coordenação e realização de acções de natureza administrativa, e estimulando e promovendo outras acções para que outras entidades na esfera privada promovam conjuntamente dinâmicas globais de reabilitação.

A este propósito, cabe ao Município a definição do quadro de apoios e incentivos à reabilitação a promover na ARU do Prior Velho.

7.1. Apoios e incentivos à reabilitação urbana

Pela constituição da ARU do Prior Velho são aplicáveis um conjunto de Benefícios Fiscais, ponderados, formulados e devidamente diferenciados em função da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e, conseqüentemente, da constituição da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Prior Velho propõe a constituição da Unidade de Intervenção, correspondente à área do Plano de Pormenor do Prior Velho, que, por sua vez,

adoptará no seu Programa de Acção todos os instrumentos provenientes deste mesmo Plano de Pormenor.

Assim, deverá considerar-se que dentro da Operação de Reabilitação Urbana do Prior Velho propõe-se a constituição da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho e onde, dentro desta última, encontram-se constituídas seis Unidades de Execução (UE) com acções diferenciadas, provenientes do Plano de Pormenor do Prior Velho. Nas Unidades de Execução 1, 2 e 3, a que correspondem quarteirões a reabilitar, aplicam-se a totalidade dos benefícios fiscais a propor, enquanto que, nas Unidades de Execução Norte, Centro e Sul os benefícios serão condicionados.



Figura 8: Apoios e Incentivos na ARU do Prior Velho, na Unidade de Intervenção e nas Unidades de Execução

A aplicação dos presentes apoios e incentivos depende então da localização na ARU do Prior Velho, sendo que a Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, com excepção das suas Unidades de Execução 01, 02 e 03, não se encontra abrangida pela totalidade destes apoios e incentivos.

As unidades de execução Norte, Centro e Sul, da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho apenas beneficiarão dos apoios e incentivos à reabilitação urbana indicados no ponto 7.1.3.

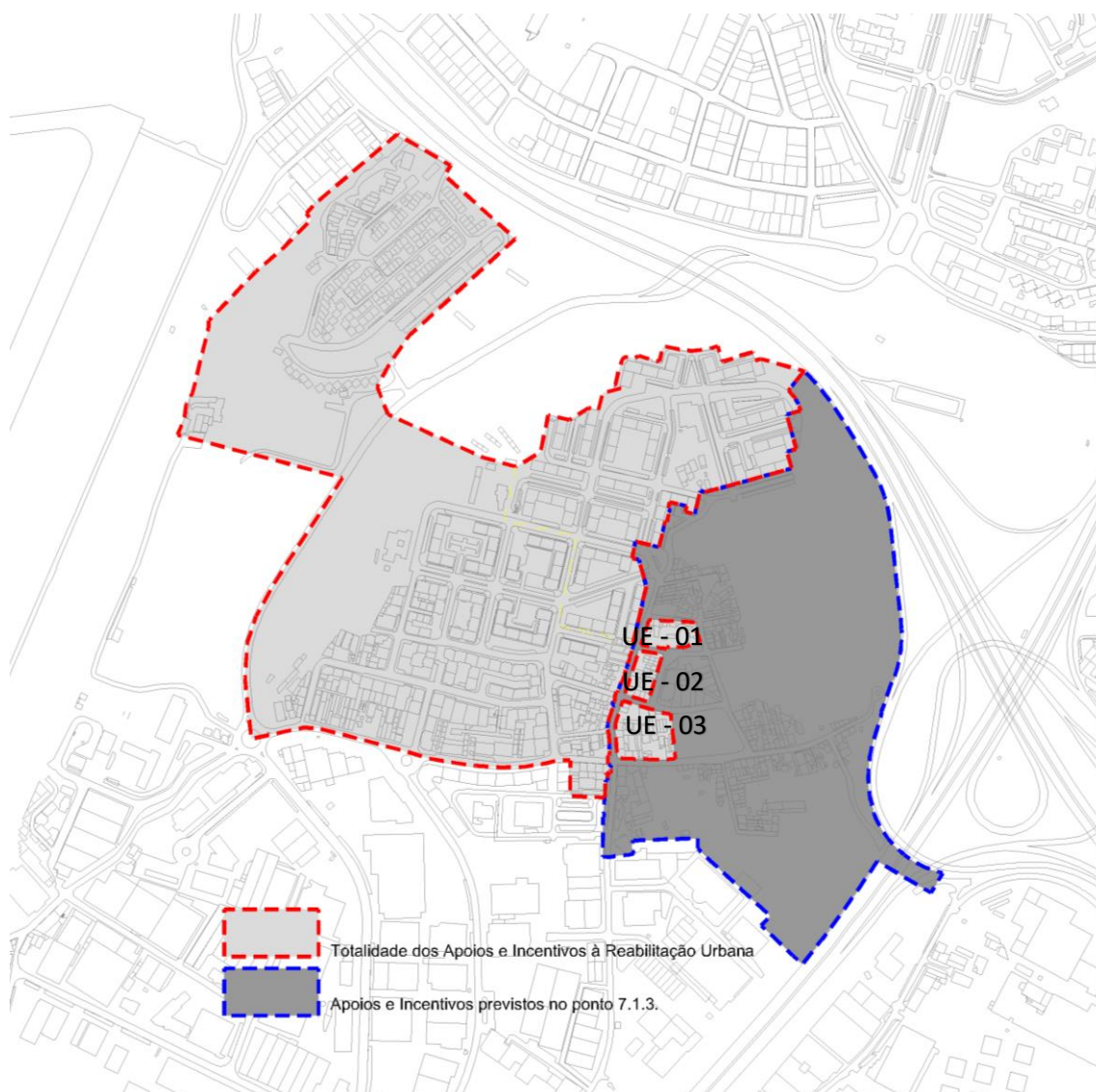


Figura 9: Distribuição de Apoios e Incentivos na Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho

Tabela 24: Distribuição de Apoios e Benefícios na ARU do Prior Velho de acordo com a sua localização

Localização	Distribuição de Apoios e Incentivos
Dentro da ARU e no exterior da Unidade de Intervenção	Totalidade dos Apoios e Incentivos à Reabilitação Urbana
Dentro da ARU e no interior da Unidade de Intervenção, as Unidades de Execução 1, 2 e 3	Totalidade dos Apoios e Incentivos à Reabilitação Urbana
Dentro da ARU e no interior da Unidade de Intervenção, as Unidades de Execução Norte, Centro e Sul	Apoios e Incentivos previstos no ponto 4.1.3

7.1.1. Imposto Municipal sobre Imóveis e suas Transacções

Conjugando o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) com o Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), alargam-se as condições de isenção e minoração no âmbito do Imposto Municipal sobre Imóveis. Assim:

Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respectivas obras, nos termos do artigo 45º do EBF, na sua redacção actual.

Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do artigo 112º do CIMI.

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI.

As aquisições de prédios urbanos a destinar a acções de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respectivas obras, nos termos do n.º 2 a 4 do artigo 45º do EBF, na sua redacção actual.

7.1.2. Taxas Municipais sobre Intervencções em Áreas de Reabilitação Urbana

De acordo com o Regulamento Municipal de Taxas e Licenças, relativo a Isenções e Reduções objectivas, as intervenções em Áreas de Reabilitação Urbana beneficiam da:

Redução de 80 % sobre as taxas previstas no Capítulo III “Urbanização e Edificação” do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças, aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjunto de imóveis, bem como as demais operações de reabilitação urbana.

7.1.3. Benefícios fiscais com efeitos imediatos com a aprovação da ARU

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das acções de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua actual redacção, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Colectivas (IRC), do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Nos termos das disposições conjugadas do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), e de acordo com o Código de IVA conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos, inseridos na ARU do Prior Velho, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, os seguintes benefícios fiscais:

- i)** Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF, na sua redacção actual.
- ii)** Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:
 - a. As entidades que sejam residentes no país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - b. As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- iii)** O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.

- iv)** São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- a. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - b. Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação (artigo 71º nº4 do EBF).
- v)** As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.
- vi)** Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
- a. Imóveis situados na ARU, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - b. Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- vii)** Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Código de IVA Lista I, ponto 2.23 (Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de Junho, na redacção da Lei nº 64-A/2008 de 31 de Dezembro), realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- viii)** Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, nos termos do Código do IVA Lista I, ponto 2.27 (Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de Junho, na redacção da Lei nº 64/2008 de 31 de Dezembro) as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações

similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

8. Modelo de Gestão da ORU

Propõe-se para modelo de gestão a realização de **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática**, a realizar na **Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho**, sendo o Município a assumir directamente, no contexto da sua estrutura orgânica, a gestão da ORU.

Esta opção justifica-se e fundamenta-se pelo conhecimento e experiência patente nas equipas do **Departamento de Planeamento Urbano (DPU)** e do **Departamento de Gestão e Reconversão Urbanística (DGRU)** no que respeita às problemáticas da reabilitação urbana, bem como pela facilidade e rapidez de articulação entre estas unidades orgânicas.

Destaca-se ainda a este propósito a responsabilidade destas Unidades Orgânicas nos vários domínios do planeamento e gestão urbanística, bem como a possibilidade de acompanhamento mais directo dos processos e articulação para a fiscalização e aplicação de regulamentos e taxas municipais.

No entanto, esta opção apresenta eventuais dificuldades, destacando-se: (a) a menor adequação da estrutura técnica responsável pela gestão da ORU para uma intervenção mais integrada; (b) a necessidade de reforço de competências e recursos humanos na DPU/DEPU; e, (c) uma menor agilidade no relacionamento com entidades exteriores ao município, tais como potenciais investidores ou outros parceiros.

Por fim, considera-se ainda como relevante a comunicação da evolução dos projetos e o marketing territorial da ORU do Prior Velho que, promovendo o desenvolvimento sustentável e a competitividade e atractividade territorial, deverá contribuir para a mudança na perceção deste território.

9. Instrumentos de Execução de Política Urbanística

O Município de Loures assumirá as funções de entidade gestora da ORU do Prior Velho, garantindo a execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, a Câmara Municipal de Loures, como entidade gestora da ORU do Prior Velho, irá usar, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, todos os **Instrumentos de Execução de política urbanística na Operação de Reabilitação Urbana Sistemática do Prior Velho**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) Obrigação de reabilitar e imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso, de acordo com o previsto no artigo 55.º do RJRU;
- ii) A promoção de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções, de acordo com o previsto no artigo 56.º do RJRU;

- iii) A ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) O direito de preferência quando estiver reunido os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU; e,
- ix) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

10. Prazo, Cronograma de execução e sistema de execução

Conforme o artigo nº 20, da Lei 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, a ORU vigora pelo prazo estabelecido no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, não podendo vigorar por um prazo superior a 15 anos.

Assim, propõe-se para a presente Operação de Reabilitação Urbana do Prior Velho um prazo de **10 anos, prorrogável por mais 5 anos**, sendo adoptada a modalidade de **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**.

O cronograma de execução da ORU, no que concerne à Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, traduz-se no prazo e faseamento expresso no Programa de Execução do PP do Prior Velho, versão I, de Dezembro de 2018.

Tabela 25: Prazo e faseamento na Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, de acordo com o apresentado na Revisão I de Dezembro de 2018

	ANOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Projectos										
Infraestruturação										
Edificação										

Nas intervenções fora da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, merece destaque a área de influência poente (ainda no interior da ARU), relativa à requalificação dos arruamentos existentes no bairro do Prior Velho (Av. Vasco da Gama, Rua de Cabo Verde, Rua de Moçambique, Rua Cidade da Beira, Rua de São Tomé, Rua Lourenço Marques e Rua Bissau). Já em território exterior a esta ARU, e conseqüentemente fora da ORU, salientam-se as operações a realizar: (a) na área de influência sul, relativa à requalificação do arruamento existente (Rua

Vasco da Gama, EN 10); e, (b) na área de influência nascente (fora da ARU), relativa à beneficiação de espaços verdes e percursos com ligação à malha urbana de Sacavém.

A estas áreas de influência correspondem às fases de infraestruturização apresentadas, devendo considerar-se que, com excepção destas intervenções, a realização das restantes operações de reabilitação urbana deverá ser realizada pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos.

Assim, à promoção da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho acrescem: (a) a fase de Valorização, Requalificação e Reabilitação da ARU do Prior Velho, correspondentes à intervenção no tecido urbano e edificado pelos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos; e, (b) a fase de candidatura a apoios financeiros de âmbito nacional e nos quadros comunitários de apoio vigentes, a promover pelo Município. Pelo carácter permanente destas fases ao longo da Promoção da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, propõe-se uma calendarização comum.

Tabela 26: Prazo e Faseamento da ORU do Prior Velho

	ANOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valorização, Requalificação e Reabilitação da ARU do Prior Velho										
Promoção da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho										
Candidatura a apoios financeiros de âmbito nacional e nos quadros comunitários de apoio vigentes										

Por fim, as Unidades de Execução Norte, Centro e Sul (EU-N, EU-C e EU-S), da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, serão executadas através do sistema de imposição administrativa ou do sistema de cooperação.

As Unidades de Execução Oeste 1, Oeste 2 e Oeste 3 (EU-O.1, EU-O.2 e EU-O.3), da Unidade de Intervenção do PP do Prior Velho, bem como a restante área da ORU, serão executadas através do sistema de imposição administrativa, do sistema de cooperação ou do sistema de iniciativa dos interessados.

11. Monitorização da ORU

A Câmara Municipal, através da DPU/DEPU, elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação Urbana em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada ano de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

O quadro de indicadores de monitorização é estabelecido através de factores quantitativos obrigatórios e facultativos a definir.