

**VIII — Apoios e Incentivos**

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Unhos são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

**1 — Incentivos financeiros**

1.1 — Redução de 80 % do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.

1.2 — Isenção de taxas relativas à utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.

1.3 — Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.

**2 — Incentivos fiscais**

2.1 — Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.

2.2 — Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.3 — Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.4 — IVA à taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.

2.5 — Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

2.6 — Majoração ou minoração até 30 % da taxa do IMI.

2.7 — Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

2.8 — Agravamento até ao dobro da taxa de IMI no caso de imóveis devolutos e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.

2.9 — Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

2.10 — As alterações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ORU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.

**3 — Outros apoios e incentivos**

3.1 — Criação de um balcão próprio para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo das operações.

3.2 — Maior celeridade na apreciação dos processos.

3.3 — Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

**4 — Condicionantes para atribuição de incentivos**

4.1 — Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do ponto 4 do capítulo V, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes.

4.2 — Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano destruturado.

4.3 — Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Loures, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

206869209

**Aviso n.º 4918/2013****Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana — Prior Velho — Abertura do período de discussão pública**

João Pedro de Campos Domingues, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Loures, torna público, no âmbito das suas competências, subdelegadas pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Loures através do Despacho n.º 29/PRES de 15 de janeiro de 2013, que esta Câmara Municipal deliberou na 6.ª reunião de 20 de março de 2013 dar início à discussão pública do projeto de delimitação e aprovação da Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana de Prior Velho, nos termos do n.º 4 do artigo 17.º do regime jurídico da reabilitação urbana, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo período de 22 dias a contar da data da publicação no *Diário da República*, para a formulação de sugestões, bem como para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, as quais deverão ser formuladas através de exposição escrita, endereçada ao Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, Divisão de Planeamento Municipal e Ordenamento do Território, a entregar no R/C do edifício sito na Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2671-501 Loures, ou a enviar, por carta registada com aviso de receção, para aquela morada.

O processo poderá ser consultado no edifício do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2671-501 Loures, e na página da internet da Câmara Municipal de Loures ([www.cm-loures.pt](http://www.cm-loures.pt)).

26 de março de 2013. — O Vice-Presidente, *João Pedro Domingues*.

**Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana Simples do Prior Velho**

(fevereiro 2013)

**I — Introdução**

A Câmara Municipal de Loures, reconhecendo a existência, no Prior Velho, de uma área do território municipal onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, pretende promover uma intervenção integrada, através da delimitação de área de reabilitação urbana (ARU) e de operação de reabilitação urbana (ORU) simples, aprovadas simultaneamente em instrumento próprio.

Pretende-se dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), reabilitando a edificação degradada, melhorando as suas condições de utilização e valorizando o património cultural.

A delimitação e aprovação da ARU e ORU do Prior Velho têm em vista a consolidação e o aprofundamento da experiência municipal de reabilitação urbana já desenvolvida, favorecendo uma maior convergência de investimentos privados, com apoio público, na reabilitação urbana.

Neste contexto, o município de Loures, após ter convertido a ACRRU de Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém em duas ARU, em instrumento próprio — ARU de Moscavide e ARU de Sacavém — propõe agora a delimitação da ARU do Prior Velho. A esta ARU corresponderá uma operação de reabilitação urbana simples, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

**II — Apresentação**

A expansão metropolitana de Lisboa na segunda metade do século XX transformou profundamente o território de Loures. Enquanto as áreas mais próximas e com melhor acessibilidade ao centro metropolitano foram intensamente urbanizadas e edificadas, as áreas mais afastadas a norte, de topografia acidentada e acesso difícil, mantiveram características rurais que persistiram até hoje.

O Prior Velho sofreu intensa densificação construída, que contribuiu para sucessivas e profundas alterações tanto ao nível da morfologia do espaço urbano preexistente como da estrutura do cadastro rústico. Essas mutações foram induzidas quer por intervenções operativas e construtivas extensas quer por instrumentos de planeamento e de reorganização territorial, entre os quais se destacam:

Construção da autoestrada A1 (início: 1961);

Entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Loures (1994);

Operação de renovação urbana na área da Expo98 (1998);

Construção da Ponte Vasco da Gama e dos nós viários de Sacavém e Portela (1998).

Este quadro de transformações concentradas no tempo e no espaço gerou bolsas urbanisticamente vulneráveis, contribuindo para a falta de coesão espacial e territorial detetada e diagnosticada no plano regional de ordenamento territorial da área metropolitana de Lisboa (PROTAML, 2002).

Foi por este motivo que Loures desenvolveu, ao longo do tempo, programas e propostas de intervenção para a área do Prior Velho, nomeadamente a candidatura ao EUROPAN 9, subordinada ao tema “Urbanidade Europeia — Cidade Sustentável e Novos Espaços Públicos”, o PROQUAL e o Plano de Pormenor do Prior Velho que se encontra atualmente em curso.



Limite da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho (sem escala)

Os resultados preliminares dos Censos 2011 na ARU do Prior Velho foram estimados a partir dos valores apurados para cada subsecção estatística total ou parcialmente incluída no limite da ARU, com o seguinte resultado:

População residente: 2090;  
Famílias: 923;  
Alojamentos: 1149;  
Edifícios: 137.

#### IV — Estratégia

##### 1 — Enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município

Tanto o PDM de Loures, em vigor, como a sua revisão identificam a ARU do Prior Velho como uma área predominantemente urbanizada e edificada onde se deverá promover a consolidação e beneficiação do tecido urbano existente.

A revisão do PDM de Loures, especificamente, delimita a UOPG E — Oriental dentro da qual se inscreve a SUOPG 16 — Sacavém/Prior Velho/Moscavide, que engloba a ARU do Prior Velho para a qual define os seguintes objetivos:

Regeneração urbana e ambiental da unidade;  
Requalificação e reabilitação urbana através da intervenção no espaço público urbano e nos equipamentos públicos, do desenvolvimento, promoção e afirmação de centralidades locais e da requalificação do edificado e logradouros;  
Beneficiação e integração das acessibilidades mediante a promoção da rede de transportes públicos, a integração e articulação dos diversos

É neste contexto que surge a necessidade de programar uma intervenção integrada no território do Prior Velho através da delimitação de uma ARU e da execução da correspondente operação de reabilitação urbana (ORU), promovendo os seus potenciais positivos e, dessa forma, afirmando a sua identidade urbana.

#### III — Limite e dados estatísticos

A ARU do Prior Velho tem a área de 6,5 ha, situa-se na freguesia do Prior Velho e inscreve-se pela área mais antiga do aglomerado do Prior Velho, conforme delimitação no desenho anexo. Confina a nascente com a área de intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho que visa a reestruturação do tecido urbano existente.

níveis de estrutura viária e a reestruturação da circulação e estacionamento;

Valorização da estrutura ambiental mediante a concretização da estrutura ecológica urbana, a sua integração com a malha urbana, a valorização dos seus recursos endógenos e a criação de equipamentos com valências temáticas que contribuam para a sua preservação e valorização;

Promoção do reequilíbrio sócio-urbanístico, mediante a revitalização socioeconómica dos espaços urbanos degradados.

##### 2 — Caracterização geral

A ARU do Prior Velho localiza-se na zona oriental do Município de Loures, sendo sede de freguesia. A delimitação da ARU corresponde ao tecido urbano mais antigo do aglomerado do Prior Velho. Confina, a nascente, com a área de intervenção do Plano de Pormenor do Prior Velho, que se encontra em curso.

O Prior Velho usufrui de acessibilidades privilegiadas, integrando a área de expansão urbana preferencial da cidade de Lisboa, apoiada sobretudo na fixação de população atraída pela dinâmica industrial polarizada nesta área. Trata-se de uma área com focos de degradação e vulnerabilidade e com profunda descontextualização da paisagem urbana, fruto das transformações a foi sendo sujeita.

Pontos fortes:

Proximidade de zona industrial onde se concentram diversas empresas;  
Urbanização recente próxima com perfil de ocupação médio e médio-alto;  
Boas acessibilidades;

Pontos fracos:

Falta de coesão socio-urbana, com desajustamentos complexos ao nível das infraestruturas, equipamentos, habitação, espaços públicos, salubridade/ saúde pública e segurança;

Edifício desqualificado com necessidade de demolição e realojamento;

Deficiente ligação ao tecido urbano da envolvente.

## V — Objetivos

### 1 — Objetivo geral

A ORU do Prior Velho tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios da área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre quem impende o dever reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais existentes.

### 2 — Objetivos específicos

A ORU do Prior Velho tem os seguintes objetivos específicos:

- a) Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;
- b) Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
- c) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- d) Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas e do espaço público;
- e) Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- f) Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- g) Apoiar a diversidade social e cultural;
- h) Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
- i) Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;

### 3 — 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;

### 4 — Definições

São adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRU, designadamente:

a) Reabilitação urbana, a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

b) Reabilitação de edifícios, a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

## VI — Prazo

O prazo de execução da ORU do Prior Velho é de 10 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU.

## VII — Modelo de gestão e execução

A Câmara Municipal de Loures é a entidade gestora da ORU a desenvolver na ARU do Prior Velho.

A ARU do Prior Velho será sujeita a uma ORU simples, dirigida primordialmente à reabilitação do edificado, a realizar preferencialmente pelos seus respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, que têm o dever de assegurar a sua reabilitação com o enquadramento, coordenação e apoio da entidade gestora.

## VIII — Apoios e incentivos

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do Prior Velho são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

### 1 — Incentivos financeiros

1.1 — Redução de 80 % do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.

1.2 — Isenção de taxas relativas à utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.

1.3 — Possibilidade de participação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.

### 2 — Incentivos fiscais

2.1 — Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.

2.2 — Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.3 — Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.4 — IVA à taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.

2.5 — Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

2.6 — Majoração ou minoração até 30 % da taxa do IMI.

2.7 — Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

2.8 — Agravamento até ao dobro da taxa de IMI no caso de imóveis devolutos e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.

2.9 — Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

2.10 — As alterações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ORU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.

### 3 — Outros apoios e incentivos

3.1 — Criação de um balcão próprio para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo das operações.

3.2 — Maior celeridade na apreciação dos processos.

3.3 — Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

### 4 — Condicionantes para atribuição de incentivos

4.1 — Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do ponto 4 do capítulo V, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes.

4.2 — Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano destruído.

4.3 — Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Loures, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.