

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 cércea, 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.

207282276

Aviso n.º 12524/2013

Delimitação da área de reabilitação urbana de Frielas e a respetiva operação de reabilitação urbana

João Pedro de Campos Domingues, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Loures, torna público, no âmbito das competências subdelegadas pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Loures através do Despacho n.º 29/PRES de 15 de janeiro de 2013, que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a assembleia municipal de Loures aprovou na sua 4.ª Sessão Ordinária, de 12 de setembro de 2013, a delimitação da área de reabilitação urbana de Frielas e a respetiva operação de reabilitação urbana.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, sendo também publicadas em edital afixado

nos lugares de estilo, e na página da Internet da Câmara Municipal de Loures.

24 de setembro de 2013. — O Vice-Presidente, *João Pedro Domingues*.

Área de reabilitação urbana e operação de reabilitação urbana simples de Frielas

(fevereiro de 2013)

I — Introdução

A Câmara Municipal de Loures, reconhecendo a existência, em Frielas, 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 de Frielas 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.

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. Estas mutações foram induzidas quer pelo processo de expansão da população e edificação da metrópole, quer por instrumentos de planeamento e de reorganização territorial como o PDM de Loures, em vigor desde 1994, quer ainda pela construção de grandes infraestruturas de circulação e transportes.

Frielas situa-se numa faixa charneira entre estas duas realidades, mantendo ainda uma ligação próxima com uma envolvente rural fortemente presente mas tendo sido afetada pela dinâmica demográfica e construtiva típica das áreas mais próximas de Lisboa, com a geração de bolsas urbanisticamente vulneráveis e risco de crescente falta de coesão espacial e territorial detetada e diagnosticada no plano regional de ordenamento territorial da área metropolitana de Lisboa (PROTAML), de 2002.

Entre as ações desenvolvidas pela Câmara com incidência na envolvente de Frielas deve referir-se o Projeto “Naturba”, enquadrado no Programa de Cooperação Territorial, Espaço Sudoeste Europeu — INTERREG IV B SUDOE, que constituiu um importante momento de reflexão sobre este território e um instrumento de orientação de intervenções urbanísticas subsequentes.

A revisão do PDM de Loures em curso tem vindo a aprofundar o diagnóstico e a caracterização dos desequilíbrios sócio-urbanísticos, desenvolvendo estudos diversos, nomeadamente sobre a coesão do modelo territorial e urbano e sobre as áreas urbanas degradadas, bem como sobre as áreas urbanas com valor patrimonial. Estes estudos referenciam e reforçam potenciais positivos, relativos à polaridade de Frielas, e negativos, que se prendem com a problemática da falta de coesão dessa polaridade, assente em desajustamentos complexos ao nível das infraestruturas, equipamentos, habitação e espaços públicos.

É neste contexto que surge a necessidade de programar uma intervenção integrada no território de Frielas 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 de Frielas tem a área de 2,7 ha, situa-se na freguesia de Frielas e inscreve-se pelo núcleo antigo do aglomerado, conforme delimitação no desenho anexo.



Limite da área de reabilitação urbana de Frielas (sem escala)

Os resultados preliminares dos Censos 2011 na ARU de Frielas 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: 93;
Famílias: 47;
Alojamentos: 60;
Edifícios: 42.

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 de Frielas como uma área predominantemente urbanizada e edificada onde se deverá promover a consolidação e beneficiação do tecido urbano existente. O PDM delimitou Frielas como um aglomerado de nível I no levantamento do património cultural construído, tendo a revisão do PDM ajustado esse limite, classificando-o como núcleo antigo de valor patrimonial e assinalando no seu interior a existência de diversos elementos de valor patrimonial.

A revisão do PDM de Loures, especificamente, delimita a UOPG C — Loures dentro da qual se inscreve a SUOPG 09 — Frielas, que integra a delimitação da ARU de Frielas, para a qual define os seguintes objetivos:

Reestruturação e qualificação do polo de atividades económicas e concretização de núcleos complementares de uso industrial e terciário, garantindo o seu equilíbrio com os usos habitacionais e grandes infraestruturas existentes;

Valorização e consolidação do núcleo antigo de Frielas através de intervenções qualificadoras dos espaços públicos e dos equipamentos que tirem partido da sua localização privilegiada junto à várzea;

Valorização das áreas agrícolas da várzea ao longo do rio da Póvoa e estabilização das costeiras face a processos de erosão, mediante a libertação das ocupações edificadas existentes;

Promoção de soluções de minimização dos riscos de inundação e riscos geotécnicos;

Promover a 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;

Salvaguarda e valorização do património cultural construído ao longo da EN8;

Garantir um canal para o atravessamento de TPSP no nó de Frielas; Concretização da Estrutura Ecológica Urbana.

2 — Caracterização geral:

A ARU de Frielas localiza-se na zona sudeste do município de Loures, no sopé da encosta, sendo sede de freguesia. As ligações locais e regionais processam-se, a sul e nascente, através da EN250 e a norte pela EM626. Frielas tem um carácter predominantemente habitacional dentro do aglomerado antigo, registando-se, no entanto, a intrusão de indústria descaracterizadora do ambiente urbano.

A sul, o plano contínuo de fachadas define um espaço canal, de tráfego intenso, que conduz diretamente ao centro do aglomerado, no qual predominam edifícios de um e dois pisos definindo quarteirões de pequena dimensão.

A nascente, predominam edificações com três pisos, provocando dissonâncias no tecido mais antigo, quer pela volumetria, quer pela linguagem arquitetónica. No limite nascente, os dois edifícios antigos encontram-se profundamente alterados, distanciando-se da imagem do aglomerado antigo.

A norte da estação arqueológica, o aglomerado tem uma ocupação mais dispersa, ligada ao uso agrícola. Contígua a esta zona, junto ao limite do aglomerado antigo, uma ocupação industrial clandestina altera a perceção espacial e perturba o ambiente.

Pontos fortes:

O “Sítio Arqueológico de Frielas”, classificado como Sítio de Interesse Público, é potenciador de revitalização do aglomerado, associado à promoção de atividades culturais;

Concentração de imóveis de valor patrimonial, podendo ser dinamizados em conjunto com o “Sítio Arqueológico de Frielas”;

Vistas a nascente para o relevo das Costeiras e a poente para a Várzea de Loures, com grande amplitude visual.

Pontos fracos:

Tráfego muito intenso na EN 250, provocando elevado nível de ruído e poluição no atravessamento do aglomerado, comprometendo a qualidade ambiental;

Forte presença industrial prejudicando a qualidade do uso habitacional do aglomerado;

A sul, o campo de futebol é insuficiente como faixa de separação entre áreas com usos incompatíveis, inexistindo uma transição eficaz;

Localização crítica do cruzeiro manuelino num cruzamento viário e falta de enquadramento adequado;

O Caminho do Povo está afetado por acentuada degradação física e ambiental, deficiências que afetam o tecido urbano;

Proximidade da ETAR, que emana ocasionalmente mau cheiro.

V — Objetivos**1 — Objetivo geral:**

A ORU de Frielas 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 de reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais existentes.

2 — Objetivos específicos:

A ORU de Frielas 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;
- j) Definir nos espaços de transição urbano/rural, uma boa relação entre o núcleo urbano e a paisagem.

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 de Frielas 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 de Frielas.

A ARU de Frielas 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 de Frielas 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.