

## 26. Quinta da Bola/Tojalinho



Sistema de Coordenadas  
PT-TM06/ETRS89

Entidade Responsável  
Câmara Municipal de Loures

### DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA Quinta da Bola / Tojalinho

FICHA ARU / ORU  
**26**

Freguesia	Loures		Estado do processo	Em tramitação
Área de polígono	18399,53	m <sup>2</sup>	Licenciamento condicionado	Não
Modalidade de reconversão	Reconversão de Iniciativa dos Particulares		Data de aprovação da operação de loteamento	04/12/2019
Data da delimitação inicial	06/07/2016		Número do alvará de licença de loteamento	
Fogos Existentes	16		Estado das Obras	Em obra
Fogos Propostos	23		Tipo de Receção das Obras	

### 1. Definição de Operação de Reabilitação Urbana

Para a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Quinta da Bola / Tojalinho é definida uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples**, devendo a sua realização ser desenvolvida preferencialmente pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos.

### 2. Estratégia da Operação de Reabilitação Urbana

As opções Estratégicas da Operação de Reabilitação Urbana visam a total compatibilização com os Objectivos Estratégicos e Específicos preconizados no conteúdo programático das Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão apresentadas no Plano Director Municipal de Loures, focando nas diligências que viabilizem a *“promoção da reestruturação do solo urbano a reestruturar e legalizar, correspondente às AUGI e às áreas suscetíveis de reconversão, diligenciando a sua qualificação e integração no tecido urbano envolvente.”*

### 3. Prazo de Execução

Para a execução da Operação de Reabilitação Urbana estabelece-se o **prazo de 15 anos**, sem possibilidade de prorrogação.

### 4. Prioridades e Objectivos na Execução da ORU

Os objectivos na execução da ORU são os que decorrem do Artigo 3.º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, conforme o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua versão mais recente, sendo que a reabilitação urbana deve contribuir para:

- 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 proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- 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 infraestruturas, 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 adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Contudo, serão consideradas prioritárias: (i) as operações de reconversão urbanística e de legalização de construções decorrentes da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua versão mais recente dada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de Julho; e, (ii) as operações urbanísticas promotoras da legalização, ou reposição da legalidade, no edificado existente em ARU.

---

## **5. Modelo de Gestão da ARU e execução da ORU**

O Município irá assumir directamente a gestão da operação de reabilitação urbana nos moldes apresentados na operação de reabilitação urbana.

---

## **6. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana**

O modelo de execução das operações de reabilitação urbana definido para a ARU é a execução por iniciativa dos particulares, uma vez que está definida uma operação de reabilitação urbana simples, direcionada para a componente da reabilitação do edificado.

Desta forma, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis deverão desencadear os procedimentos previstos no RJUE, para o controlo das operações urbanísticas pelo Município.

O Município poderá adoptar, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado.

---

## **7. Quadro de Benefícios Fiscais e Municipais**

Deverá prevalecer sempre a legislação mais recente em vigor, com tradução nos impactos das majorações ou depreciações a aplicar.

---

### **▪ Benefícios Fiscais**

Os benefícios fiscais decorrem da conjugação do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) com o Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), com incidência na Lei n.º 56/2023, de 06 de Outubro. Assim:

- a) 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.
  - b) 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.
-

- 
- c) 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.

Os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações 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, 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:

- a) 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:
- i. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
  - ii. 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 ações de reabilitação.
- b) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 e Lei n.º 56/2023, de 06 de Outubro), 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público.
- c) 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 e Lei n.º 56/2023, de 06 de Outubro) 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 abrangem 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.

---

▪ **Benefícios Municipais**

---

Os benefícios Municipais decorrem do estipulado em Regulamento Municipal de Taxas e Licenças.

---