

# **ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO PRIOR VELHO**

Memória Descritiva e Justificativa

Agosto 2023 (versão final)

# Memória Descritiva e Justificativa

## Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Prior Velho

(de acordo com o n.º 2 e n.º 6, do artigo 13.º do Decreto Lei n.º 207/2009, de 23 de Outubro, na versão mais recente)

### 1. Introdução

A presente alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Prior Velho visa acelerar a dinâmica de transformação urbana observada no Prior Velho, nomeadamente na Quinta da Serra, procurando colmatar a continuada insuficiência, degradação e obsolescência do tecido urbano, promovendo agora uma intervenção integrada, através de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática que, por sua vez, integra e acelera os compromissos consagrados no Plano de Pormenor do Prior Velho.

A futura ORU, que será enquadrada por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), determinará a constituição da Unidade de Intervenção (UI) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), coincidente com o Plano de Pormenor do Prior Velho, adoptando na totalidade o quadro de contratualização previsto neste.

Por outro lado, a constituição desta Unidade de Intervenção permite diferenciar o quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros, procedendo-se também à necessária actualização destes no quadro dos benefícios fiscais e dos benefícios municipais.

Por fim, a constituição de ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, como já consagrado no quadro do Plano de Pormenor do Prior Velho, acrescentado como ferramenta de gestão do território a possibilidade de venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

### 2. Critérios subjacentes a novas delimitações

Os critérios subjacentes a novas delimitações visam colmatar algumas insuficiências promovidas pela delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de 2016, procurando: (a) aumentar a integração e aplicação das áreas de reabilitação urbana em áreas urbanas de génese ilegal, bem como em tecidos urbanos de fronteira ou com demonstrada dinâmica de transformação; e, (b) melhorar, promover e acelerar a articulação com entidades privadas para a promoção, qualificação e consolidação de tecidos urbanos, novos e existentes.

Estas insuficiências revelam-se pela actual identificação e, em alguns casos, pela subsistência, em territórios municipais, de fenómenos extremos de desarticulação, passíveis de colmatar ou mitigar através de operações de reabilitação urbana. Assim, verificando-se a existência, no município, de territórios onde se observa falta de coesão sócio-urbana, e inclusivamente a presença de desajustamentos complexos ao nível das infra-estruturas, bem como na oferta de equipamentos, habitação e qualidade de espaços públicos, com implicações na salubridade, saúde pública e segurança dos territórios, procura-se agora desenvolver novos critérios para a promoção e alargamento das Áreas de Reabilitação Urbana.

Ao atrás indicado, acresce ainda a presença de edificado desqualificado com necessidade de demolição e realojamento ou mesmo a prevalência de realidades com deficiente ligação ao tecido urbano da envolvente.

Neste contexto, são considerados e actualizados os factores de ponderação que incidiram sobre as delimitações de áreas de reabilitação urbana de 2016: (a) da existência da 2.ª geração de PDM ao reforço da coesão social dos aglomerados urbanos; (b) do fomento do mercado de arrendamento urbano à reabilitação urbana enquanto factor de dinamização económica; e, (c) a distribuição territorial das necessidades de reabilitação no município.

Aos quais somam-se:

- i. As dinâmicas identificadas pela Estratégia Local de Habitação de Loures, nomeadamente no contexto do diagnóstico das carências habitacionais identificadas e mesmo pelas tendências verificadas nas freguesias limítrofes ao Município de Lisboa; e,
- ii. A ponderação de diversos interesses públicos e privados, onde as dinâmicas de investimento privado, face à actual conjuntura sobre o sector imobiliário, podem alavancar a reabilitação do tecido urbano e social, permitindo a prossecução e resposta a estratégias desenvolvidas pelo município.

Decorrente de novos factores de ponderação, verifica-se também que os critérios estabelecidos em 2016, bem como a metodologia adoptada para a delimitação de ARU, excluem áreas urbanas do Município cuja inclusão em ARU - em Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Simples ou Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática – poderiam favorecer e alavancar a reabilitação urbana e social. A este propósito, note-se, por exemplo, que o critério de “predominância habitacional” exclui algumas Áreas Urbanas de Génese Ilegal desse processo de delimitação, remetendo-as para ORU Sistemáticas ou prevendo a sua inclusão em programas específicos com financiamento externo. Cumulativamente, também o critério de “consolidação urbana, continuidade espacial e legibilidade de limites” justifica a exclusão de áreas de fronteira das ARU, não promovendo possibilidades de integração ou de consolidação de malha urbana.

Actualmente, e em virtude dos resultados atingidos pela Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures, em Agosto de 2016, considera-se pertinente ampliar a área de influência das ARU, promovendo inclusivamente a constituição de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática em territórios onde a ponderação dos interesses públicos e privados o justifique.

Assim, aos critérios afirmados em 2016, acrescentam-se:

- i. As **dinâmicas de transformação urbana** observadas e comprovadas nos últimos 10 anos, através das quais se possa garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, visando a diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, e abrindo novas oportunidades de intervenção dos proprietários e de outros parceiros privados.

Assim, as dinâmicas de transformação urbana deverão ser contextualizadas por um universo de acções que garantam o maior enquadramento possível da complexidade de processos de transformação urbana. Do ponto de vista formal, o desenvolvimento, a existência ou a promoção de diferentes instrumentos de gestão do território de nível municipal, sejam planos de pormenor, planos de urbanização, ou outros de menor hierarquia, são representativos das dinâmicas de transformação urbana. As restantes dinâmicas de transformação urbana deverão ser alvo de justificação e fundamentação num contexto de ponderação dos interesses públicos

e privados, privilegiando-se as dinâmicas de transformação urbana que promovam: (a) a erradicação de barracas e realojamento; (b) a legalização de Áreas Urbanas de Génese Ilegal; (c) a reabilitação do edificado e a qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, com os objectivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.

### 3. Objectivos estratégicos a prosseguir

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, 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.

Com efeito, no território da 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.*

### 3.1. Visão e Estratégia ARU

Para esta alteração de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho é agora considerada a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, devendo as intervenções tendentes à sua execução ser activamente promovidas pelo Município, sem quaisquer prejuízos dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana.

Neste contexto, esta ORU deverá merecer aprovação através de instrumento próprio que, dada a natureza sistemática da operação, deverá realizar-se através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Prior Velho.

O âmbito temporal desta ORU, após aprovação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Prior Velho deverá vigorar pelo prazo máximo de 10 anos, sendo prorrogável por mais 5 anos.

A Visão e Estratégia para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) 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 deverá constituir-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 PP (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 impacto 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<sup>a</sup> 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 ao objectivo geral e aos objectivos estratégicos estabelecidos para a UOPG Oriental no PDM de Loures, contribuindo para o 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, onde se enquadra o território – Prior Velho / Quinta da Serra - em apreço. A visão da presente ARU 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:

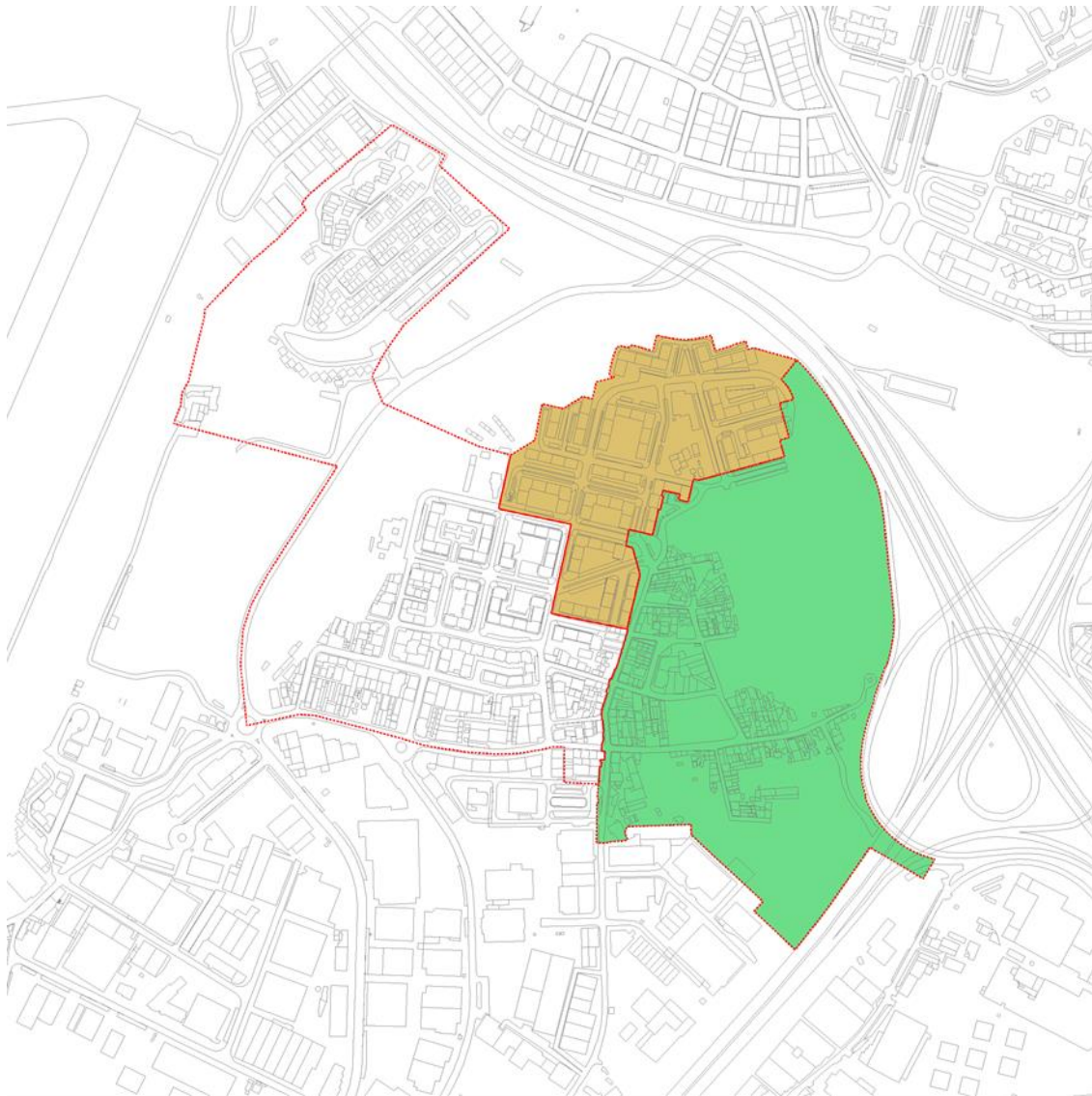
- a) Reconversão profunda do tecido edificado a poente do Prior Velho, com edificação de um polo de habitação e atividades económicas, rematando a malha urbana existente;*
- b) Requalificação e expansão da rede viária, com reestruturação da circulação e estacionamento e integração da rede local com as 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 m<sup>2</sup> 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.

A esta área, crescem ainda cerca de 71 516 m<sup>2</sup>, que correspondem às urbanizações da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra, conforme Figura 1.

Sobre as urbanizações da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra, 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.





*Figura 1: Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho, com foco na área do Plano de Pormenor do Prior Velho (a verde) e as urbanizações da Quinta das Pretas e da Quinta de Santo António da Serra*



*Figura 2: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho*

Contudo, deverá considerar-se uma área maior, correspondente a uma área de influência do plano, e que correspondem a compromissos de desenvolvimento de infra-estrutura a promover pelos particulares. A este propósito destacam-se: (a) 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); (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.








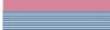

ARRUAMENTOS/INFRAESTRUTURAS	
Arruamentos	
Arruamentos existentes - requalificação	
Viaduto sobre a A1	
Viaduto sobre o novo parque urbano	
ESPAÇOS VERDES	
EQUIPAMENTO (E1)	
COMPENSAÇÃO ÁREAS A DEMOLIR	
REALOJAMENTO BARRACAS (já concretizado)	

Figura 3: Áreas de influência exteriores ao Plano de Pormenor

Fonte: Plano de Pormenor do Prior Velho - Programa de Execução, Revisão I, Dezembro de 2018

## 4. Quadro de benefícios fiscais (de acordo com a alínea a) do artigo 14.º)

### 4.1. 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 constituição da Unidade de Intervenção.

A este propósito, e como atrás indicado, adianta-se que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Prior Velho irá propor a constituição de 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 elementos provenientes deste mesmo Plano de Pormenor.

Assim, deverá considerar-se que dentro da Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho propõe-se a constituição da Unidade de Intervenção do Prior Velho e onde, dentro desta última, encontram-se constituídas seis Unidades de Execução (UE) com acções diferenciadas, provenientes do Plano de Pormenor. 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 4: 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 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 Plano de Pormenor do Prior Velho apenas beneficiarão dos apoios e incentivos à reabilitação urbana indicados no ponto 4.1.3.

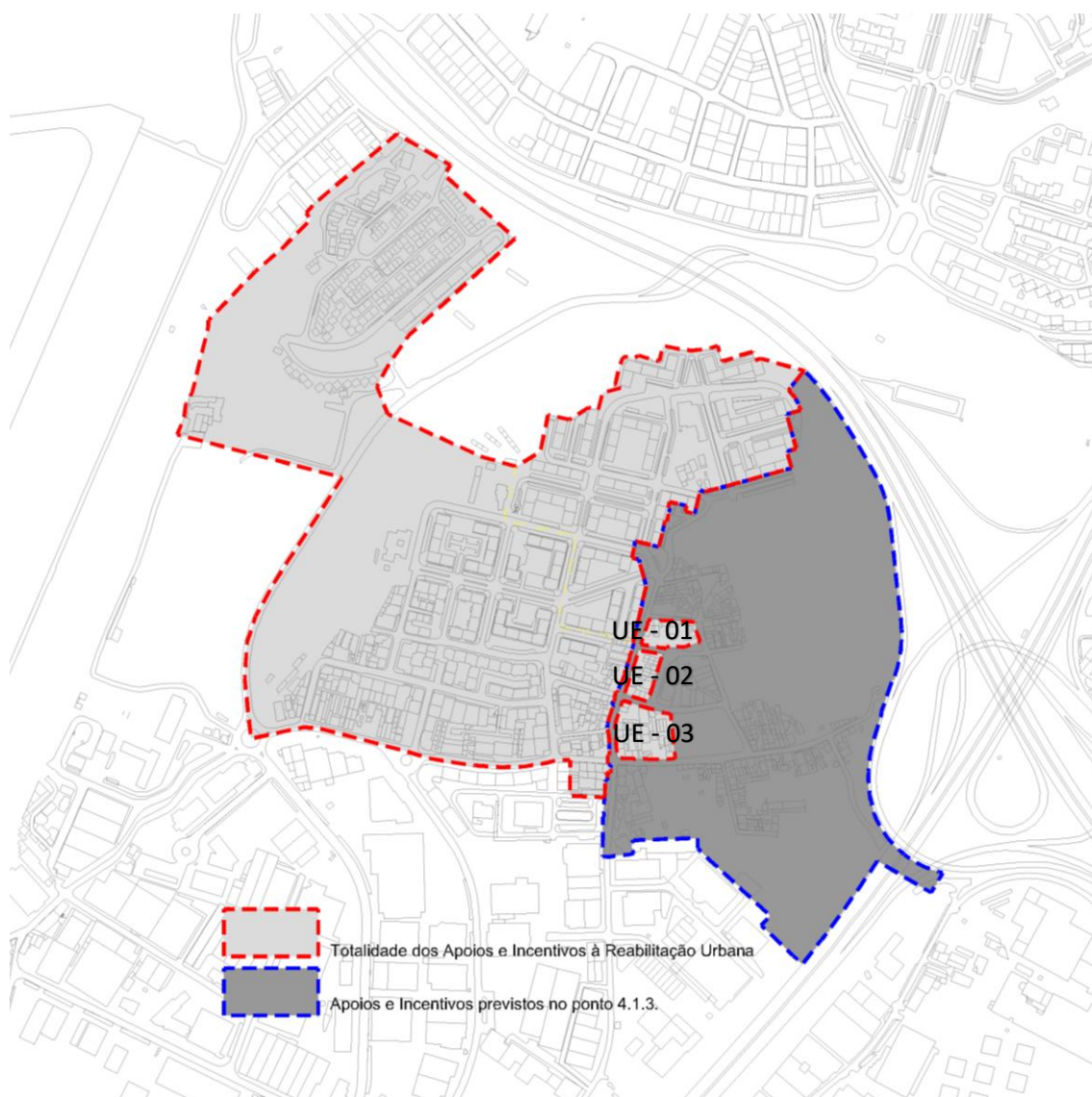


Figura 5: Distribuição de Apoios e Incentivos na Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho

Tabela 1: 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

#### 4.1.1. 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.

#### 4.1.2. 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.

#### 4.1.3. 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 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.



**ANEXO 01**

**PEÇAS DESENHADAS**

Área de Reabilitação Urbana do Prior Velho  
Delimitação  
**Planta de Implantação**

