PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LOURES E SANTO ANTÓNIO DOS CAVALEIROS

Memória Descritiva e Justificativa

Junho 2026

Memória Descritiva e Justificativa
Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros

(de acordo com o n.º 2 e n.º 6, do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na versão mais recente)

1. Introdução

A presente proposta de alteração da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros** visa articular a estratégia de reabilitação e revitalização em curso com a dinâmica de transformação urbanística planeada para a área da Unidade de Execução Loures Nascente (U.E.L.N.). O principal objetivo é integrar no perímetro da ARU, a área correspondente à futura **Unidade de Execução**, promovendo uma intervenção territorial integrada que assegure a continuidade formal, funcional e ambiental do tecido urbano consolidado.

A expansão da ARU a este território em estudo justifica-se pela necessidade de dotar esta nova centralidade dos mecanismos de incentivo e apoio à reabilitação e qualificação urbana. Procura-se, assim, garantir que o forte acréscimo habitacional previsto — estimado em aproximadamente 780 fogos —a qualificação ambiental do **Parque do Rio** (assegurando a continuidade verde entre o Parque Major Rosa Bastos e o Parque da Cidade) e a instalação de novos equipamentos escolares de carácter basilar (Creche, Jardim de Infância e Escola Básica do 1.º Ciclo) previstos na unidade de execução, ocorra em sintonia com o desenvolvimento/requalificação da sua envolvente.

Sendo esta uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, o quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros atuará de forma estratégica como um motor de qualificação para os eixos urbanos confinantes, incentivando os privados a reabilitar o edificado existente mais obsoleto para que este acompanhe a forte valorização e a dinâmica urbana geradas pela nova Unidade de Execução.

Por fim, a constituição de uma **ORU simples encontra-se vinculada à respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)** cujo campo de acção é **alavancada pelas metas fixadas em 2016**, estruturando-se em torno de pressupostos claros, dos quais se destacam: a recuperação do edificado (incluindo o património sob gestão municipal) com propostas funcionais adequadas, a remoção de elementos dissonantes, promover usos compatíveis para recompor o tecido urbano, garantir o preenchimento de vazios e a criação de espaços públicos de confluência.

É precisamente na resposta a estas diretrizes de 2016 que assentam os planos e as estratégias estudados no âmbito da presente Unidade de Execução para este território, os quais serão demonstrados e fundamentados no ponto seguinte.

2. Critérios subjacentes a novas delimitações

Os critérios subjacentes à presente proposta de redelimitação visam colmatar as insuficiências decorrentes da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros efetuada em 2016. Procura-se, por um lado, alargar a aplicação dos mecanismos de reabilitação a tecidos urbanos de fronteira que apresentam uma forte dinâmica de transformação e, por outro, promover e acelerar a articulação com a iniciativa privada para a

qualificação, consolidação e integração de novas centralidades com o tecido urbano consolidado.

A isto acresce a prevalência de vazios urbanos e áreas expectantes com deficiente ligação e articulação com as malhas urbanas envolventes. A ausência de um desenho urbano contínuo nesta franja territorial tem perpetuado a fragmentação física entre os tecidos consolidados, isolando eixos urbanos e limitando o potencial de ligação interna da cidade.

Estas insuficiências traduzem-se em desarticulações e barreiras físicas no território da cidade. Na área da Unidade de Execução Loures Nascente, observa-se presentemente um vazio territorial desestruturado que divide os tecidos urbanos consolidados que se desenvolvem na sua envolvente. Verifica-se, por isso, que **a integração desta área em ARU se apresenta como o instrumento catalisador capaz de alavancar e acelerar transformação**, constituindo o mecanismo ideal para promover **uma requalificação urbana que assegure** a continuidade formal e mitigue as carências ao nível das ligações entre os elementos urbanos centrais.

Constata-se que a delimitação efetuada em 2016 se baseou estritamente nas dinâmicas territoriais visíveis à data, elegendo para o perímetro da ARU o Solo Urbanizado de matriz predominantemente habitacional e as áreas de equipamentos e espaços verdes que já se demonstravam como parte integrante e fundamental do aglomerado (critério – Dominante habitacional). Considera-se pertinente referir que à data da delimitação de 2016, a franja territorial correspondente à Unidade de Execução loures nascente, configurava-se como um vazio urbano desestruturado e expectante, o que justificou a sua não inclusão inicial.

A este propósito, note-se que a aplicação rigorosa do critério da **'Consolidação urbana, Continuidade Espacial e Legibilidade dos Limites'** ou "predominância habitacional" em 2016, tendeu a confinar o perímetro da ARU aos tecidos que já se encontravam integralmente consolidados/infraestruturados. Esta abordagem acabou por remeter para a exclusão áreas de transição e vazios urbanos de fronteira que, à data, eram considerados expectantes e desarticulados, e cuja integração atual em ARU - sede de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples ou sistemática - traria evidentes mais-valias e poderiam alavancar a qualificação urbanística e social da cidade.

Em 2023, o Município promoveu a redelimitação da ARU do Prior Velho. Esse processo consolidou uma matriz metodológica baseada em dois pilares: os fatores de ponderação originais de 2016 e novos fatores determinantes adaptados à realidade atual.

Os fatores introduzidos em 2023 para a ARU do Prior Velho são os seguintes:

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.

Ambos os fatores revelam-se preponderantes na presente alteração de delimitação, demonstrando uma total adequação à realidade urbanística e às características do desenho urbano da área que se propõe incluir na redelimitação da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros. A aplicação destes fatores na presente proposta, valida a integração da área da U.E. Loures Nascente em ARU, uma vez que esta área constitui uma oportunidade clara para concretizar a oferta de habitação, como também alavancar a regeneração urbana através do

investimento privado. A inclusão em ARU funcionaria como um mecanismo ideal para promover a requalificação urbana, e colmatar o vazio central existente, através de incentivos que viabilizem a consolidação do tecido urbano com a necessária coesão que garanta a continuidade formal, e atue como um polo indutor que favoreça o desenvolvimento, a valorização e a regeneração social e urbana.

Adicionalmente, em 2024, o Município de Loures promoveu uma ampla revisão e redelimitação global de grande parte das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do território concelhio. No entanto, a ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros não sofreu qualquer alteração na altura, dado que a estratégia de intervenção de 2024 priorizou a integração das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) nos perímetros das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Por este motivo, o território que agora se propõe integrar permaneceu inalterado. A presente redelimitação justifica-se, assim, pela necessidade premente de articular esta área com a efetiva transformação urbana e morfológica que este lugar **experienciou**, resultado da recente execução da Via Urbana Interior (VUI), a qual alterou profundamente o território e transformou o que antes era um vazio isolado num eixo central de conectividade.

A abertura deste novo eixo que estabelece ligação contínua entre as duas principais entradas do Centro da Cidade — a rotunda do Parque da Cidade e a rotunda do Jardim Major Rosa Bastos - gerou uma nova centralidade e um elevado potencial de transformação, consolidando-a como um dos eixos mais importantes da cidade. É com base nesta nova realidade que se justifica o alargamento do perímetro através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples. Pretende-se garantir que a futura edificabilidade habitacional planeada para o local — que reforçará o parque habitacional da cidade — e a criação de equipamento e áreas verdes como o **Parque do Rio** (que criará centralidades e dará continuidade formal aos espaços verdes de recreio e lazer existente) sejam integradas numa estratégia para impulsionar a regeneração e qualificação da sua envolvente.

Uma vez que os encargos de urbanização e cedências públicas encontrar-se-ão autonomamente regulados e garantidos pelos mecanismos de contratualização da própria Unidade de Execução, a ARU com ORU Simples, atuará de forma complementar, com o intuito de promover incentivos fiscais que estimulem os proprietários privados vizinhos a reabilitar o edificado existente mais antigo, assegurando uma regeneração urbana coesa, harmoniosa e equilibrada em toda a envolvente.

Ao manter estas áreas de fora da ARU, bloquear-se-ia a oportunidade de utilizar os incentivos fiscais como um mecanismo capaz de impulsionar os proprietários da envolvente à U.E.L.N. a requalificar o edificado existente, tirando partido da forte valorização e das valências públicas entregues pela própria Unidade de Execução. Atualmente, e em virtude dos resultados atingidos pela Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Loures desde 2016, considera-se pertinente ampliar a área de influência desta ARU, promovendo a sua integração em Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples que permita estender os incentivos fiscais à envolvente e articulá-los com a dinâmica da Unidade de Execução.

Assim, aos critérios afirmados em 2016, **reforça-se o peso e a preponderância do critério aditado em 2023 na redelimitação da ARU do Prior Velho**, o qual, face às efetivas transformações urbanísticas verificadas na nova área que se propõe integrar na ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros — impulsionadas pela recente execução e consolidação da Via Urbana Interior (VUI) — assume um papel central na presente alteração de delimitação, estruturando-se sob o seguinte eixo justificativo:

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.

Conforme vertido na redelimitação de 2023 *"(…) 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. (…)"*

Paralelamente, entendeu-se que *"(…) 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*** *através de novas frentes edificadas estruturadas e sustentáveis, combatendo as carências de alojamento na Cidade; (…)* ***(c) a reabilitação do edificado e a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva****, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano."*, diretrizes às quais **os planos e estratégias estudados no âmbito da Unidade de Execução Loures Nascente respondem de forma cabal**, prevendo uma nova oferta habitacional, equipamentos de utilização coletiva — como uma nova escola EB1, creche e jardim de infância —espaços verdes de recreio e lazer consubstanciados num Parque Urbano denominado de "Parque do Rio", silo de estacionamento, entre outros...

Desta forma, as dinâmicas de transformação urbana passam a ser contextualizadas por um universo de ações estruturantes que garantem a resposta à complexidade dos processos de evolução da cidade. A inclusão destas áreas programáticas em sede de ARU encontra fundamentação direta na ponderação dos interesses públicos e privados. Uma vez que as grandes intervenções infraestruturais e de cedência de solo público ficam asseguradas e reguladas pelos mecanismos da Unidade de Execução, a ARU atuará de forma complementar, promovendo incentivos fiscais e municipais que estimulem os particulares a reabilitar e qualificar o edificado envolvente, fomentando uma regeneração urbana integrada.

3. Objectivos estratégicos a prosseguir

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece um conjunto de objetivos 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 redação 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 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 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 proposta para a nova delimitação da área de reabilitação de Loures e Santo António dos Cavaleiros encontra-se vinculada na recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, assim como na promoção da melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, bem como na modernização das infraestruturas urbanas.

De facto, a área que se propõe integrar no perímetro da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros, caracterizada maioritariamente por terrenos baldios, decorre diretamente da delimitação da Unidade de Execução (U.E.) de Loures Nascente, atualmente em estudo. Esta articulação entre dois instrumentos urbanos, visa a dotar este território dos mecanismos de incentivo/desenvolvimento necessários para viabilizar um sistema de cooperação entre o município e os particulares. O objetivo é assegurar uma edificabilidade articulada de forma harmoniosa e contínua com o tecido urbano consolidado da cidade, garantindo a sua plena integração nas ligações à malha existente e a correta hierarquização da sua estrutura funcional e viária, sendo esta operação potenciada por incentivos que promovam paralelamente a requalificação do tecido envolvente, garantindo uma regeneração urbana integrada e global.

Existe igualmente o propósito de valorizar o espaço público através da criação de percursos de qualidade formal e ambiental, bem como de espaços verdes de apoio à zona a edificar no contexto de desenho urbano, assim como a salvaguarda da qualificação do espaço que irá acolher a estação de Metro associada a uma estrutura verde de enquadramento ao espaço canal.

Por outro lado, também se encontram presentes os objetivos de 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, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados.

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

Esta proposta de alteração de delimitação visa alargar o âmbito de aplicação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples já existente à nova área abrangida, devendo as ações necessárias à sua execução ser promovidas pelo particular, isto é, os deveres de reabilitação de edifícios impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana.

Neste contexto, esta ORU encontra-se já titulada pela respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros, cujas diretrizes e vigência se aplicam à área agora integrada.

O âmbito temporal desta ORU, em articulação com a presente redelimitação do perímetro, é prorrogado por um novo período de 15 anos, garantindo a continuidade e a estabilidade dos mecanismos de incentivo à reabilitação urbana na totalidade do território alargado.

A Visão e Estratégia para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros visa consolidar a centralidade territorial, enquanto entidade alargada que protagonize uma unidade territorial polarizadora e competitiva a nível regional, valorizando-a através da concretização integrada de esquipamentos estruturantes, da revitalização do centro tradicional, promovendo a reabilitação urbana, a valorização do património, a dinamização do comércio e a revitalização do espaço público e dos espaços difusores de cultura.

Para o efeito mantém-se as diretrizes da Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU, como acima referido, nomeadamente:

. Reabilitar o edificado degradado;

. Libertar os logradouros de ocupação;

. Remover os elementos dissonantes do edificado;

. Uniformizar a imagem arquitetónica das frentes marginais à EN8, com manutenção e apoio ao comércio e serviços;

. Reabilitar o núcleo antigo e preservar os valores dos imóveis notáveis;

. Intervir no edificado, invertendo a tendência das intervenções recentes que desqualificam os imóveis;

. Promover usos compatíveis para recompor o tecido urbano;

. Estabelecer critérios de atuação em edificações;

. Recuperação do edificado propriedade da CML, com proposta funcional adequada às necessidades da cidade, e

. Garantir que o preenchimento dos vazios se articula com o tecido existente, e cria espaços públicos de confluência.

. Assegurar a ligação e a continuidade entre o tecido consolidado e as novas edificações.

A este propósito, importa salientar os objetivos enunciados aquando da formulação da UOPG-C (Loures) e, mais concretamente, nas sub-UOPG 08 (Zona Nascente de Loures) e Sub-UOPG 10 (Sto António dos Cavaleiros), no âmbito do desenvolvimento do PDM de Loures, que são adotados pela Estratégia de Reabilitação Urbana:

UOPG C – Loures

Identificação:

Área correspondente à cidade de Loures e envolvente, integrando os perímetros urbanos que mantêm com esta uma relação funcional mais direta, destacando-se Frielas, Pinheiro de Loures, Guerreiros, Moninhos, Tojalinho, Murteira, Mato Antão e Casal da Serra.

Objetivos:

1 – Objetivo geral:

Consolidação da cidade de Loures enquanto entidade alargada que protagonize uma unidade territorial de excelência, polarizadora e competitiva a nível regional, valorizando-a através da concretização integrada de equipamentos estruturantes, de novos espaços de atividades económicas, de habitação qualificada e de uma estrutura ecológica contínua que promova a articulação das várias centralidades existentes e propostas.

2 – Objetivos estratégicos:

a) Afirmação da cidade de Loures através da dotação de equipamentos de nível supramunicipal e municipal que lhe confira centralidade ao nível metropolitano;

b) Garantia das condições para a construção de TPSP e da rede ferroviária, articulados com as redes de mobilidade local, tendo em vista a concretização da ligação Mafra Loures-Lisboa, com eventual ligação à Linha do Oeste, da ligação Loures-MARL-Linha do Norte, do prolongamento Loures-Sacavém e do anel de ligação na cidade de Loures;

c) Garantia de um ou mais interfaces nas áreas mais centrais, articulando os corredores de TPSP com os transportes públicos existentes e promovendo uma gestão da mobilidade que vise a transferência modal do TI para TP;

d) Reforço da cidadania, da identidade local e da coesão da cidade de Loures, promovendo a reabilitação urbana, a valorização do património, a dinamização do comércio tradicional e a revitalização do espaço público e dos espaços difusores de cultura;

e) Concretização da estrutura ecológica urbana enquanto estrutura contínua de suporte de uma rede de percursos pedonais e cicláveis, fator de qualificação e articulação territorial e garante do desafogo urbano;

f) Promoção da compactação e da multifuncionalidade através da concretização dos espaços a colmatar, das áreas habitacionais e da criação de novas áreas de atividades económicas, promovendo espaços de incubação onde coexistam indústrias e serviços que fomentem a inovação;

g) Estabilização dos limites do solo urbano, dotando-os de coerência e estabilidade nas áreas de fronteira com o espaço rústico, no sentido da manutenção e valorização dos espaços naturais ou das atividades agrícola e florestal que lhe são adjacentes.

3 – Objetivos específicos:

a) Execução das seguintes SUOPG, inscritas, total ou parcialmente, na UOPG C - Loures:
- *SUOPG 06 Murteira/Mato Antão/Casal da Serra;*
- *SUOPG 07 Polo de Atividades Económicas de Sete Casas;*
- *SUOPG 08 Zona Nascente de Loures;*
- *SUOPG 09 Quinta do Correio-Mor;*
- *SUOPG 10 Santo António dos Cavaleiros.*

b) Intervenção no 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 com a dotação de equipamentos e serviços de proximidade;

c) Reabilitação do centro tradicional de Loures, promovendo:

- *o fortalecimento da identidade da cidade de Loures;*
- *a salvaguarda das áreas e elementos de valor patrimonial;*
- *a valorização dos espaços públicos de referência e dos espaços verdes;*
- *a estruturação viária local;*
- *uma estrutura comercial inovadora e diversificada;*
- *a articulação com outras áreas centrais propostas, nomeadamente as que integram as SUOPG 08 Zona Nascente de Loures, SUOPG 09 Quinta do Correio-Mor e SUOPG 10 Santo António dos Cavaleiros.*

d) Execução da área a Noroeste da cidade de Loures, correspondente ao perímetro urbano de Pinheiro de Loures, Guerreiros e Moninhos, atendendo:
- *à intervenção no solo urbano a reestruturar e legalizar, correspondente às AUGI e às áreas suscetíveis de reconversão, diligenciando a sua qualificação e integração funcional no tecido urbano envolvente;*
- *à concretização dos espaços a colmatar em continuidade e articulação com a estrutura morfotipológica existente, garantindo a eficiência técnica e económica das infraestruturas urbanas;*
- *à concretização da rede de equipamentos e da estrutura ecológica urbana, privilegiando a sua função de mediação entre o urbano e o rústico;*

Parâmetros urbanísticos:

a) Fora das SUOPG, os planos de pormenor e as unidades de execução devem fixar índices médios de utilização de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 191º e índices de cedência média de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 192.º, não podendo estes últimos índices ser inferiores a 0,60;

b) Nas SUOPG aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no artigo 196.º.

Forma de execução:

a) As áreas a reestruturar e as áreas a colmatar em solo urbano, devem ser executadas na sequência da delimitação de unidades de execução, podendo esta ser precedida pela elaboração de planos de urbanização ou de planos de pormenor;

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

Note-se, pois, a adequação desta ARU ao objetivo geral e aos objetivos estratégicos estabelecidos para a UOPG C - Loures no PDM de Loures, contribuindo para a estabilização dos limites do solo urbanos, dotando-os de coerência e estabilidade nas áreas de fronteira com o espaço rústico, no sentido da manutenção e valorização dos espaços naturais ou das atividades

agrícolas e florestais que lhe são adjacentes, para além do reforço da cidadania, da identidade local e da coesão da cidade de Loures, promovendo a reabilitação urbana, a valorização do património, a dinamização do comércio tradicional e a revitalização do espaço público e dos espaços difusores de cultura, onde se enquadra o território em apreço. A visão da presente ARU assenta no Objetivo Geral atrás exposto, pretendendo-se com esta solução a c*onsolidação da cidade de Loures enquanto entidade alargada que protagonize uma unidade territorial de excelência.*

E, neste contexto, os objetivos e forma de execução das Sub Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 08 – Zona Nascente de Loures e 10 – Santo António dos Cavaleiros estruturam na plenitude a estratégia a adotar na presente Área de Reabilitação Urbana, e correspondente ORU.

De destacar que a presente alteração da ARU, com a integração da nova área, reflete o estrito alinhamento com as diretrizes regulamentares da SUB-UOPG 08 (Zona Nascente de Loures) do PDM, uma vez que a sua estratégia preconiza o:

> ***a) Alargamento para nascente do centro da cidade de Loures, reestruturando uma franja deficientemente urbanizada, ocupada de forma dispersa por núcleos de edificação pouco qualificada;***
>
> ***b) Reforço da capacidade de polarização da cidade de Loures através da implantação de novos usos mistos, terciários, turísticos, de equipamentos e habitacionais;***
>
> ***c) Definição de uma rede coerente de espaços públicos bem articulados com o centro de Loures que privilegie modos de circulação suaves, estruturada por uma alameda paralela à Rua da República;***
>
> ***d) Consolidação e beneficiação do tecido urbano existente ao longo da Rua da República;***
>
> ***e) Concretização da estrutura ecológica urbana com ênfase na criação de um parque urbano sobranceiro à Várzea de Loures, acolhendo percursos de articulação entre esta e o centro de Loures.***

Assim, a proposta de redelimitação da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros acrescenta agora 138 360 m² à delimitação existente, que corresponde simultaneamente à área total da Unidade de Execução Loures Nascente, em estudo.

A inclusão desta área justifica-se pela oportunidade de associar os incentivos da ARU à dinâmica de harmonização, integração, e continuidade urbana gerada pela Unidade de Execução, e alavancar a necessidade de investimento público, nomeadamente na concretização do Parque do Rio, de estacionamento de apoio ao metro e da Creche/JI/EB1, que tem de ser equilibrado com os benefícios fiscais.

De facto, a área a incluir carece atualmente de infraestruturas adequadas. Com a previsão de implantação de um espaço para acolher a estação de metro, e de uma estrutura de estacionamento, projetadas para responder não só às necessidades presentes e futuras das operações urbanísticas a concretizar, mas também à afluência gerada pela referida estação, justifica-se a procura de equidade de tratamento. Esta equidade deve refletir-se na repartição

de encargos entre o investimento público e o privado, que a inclusão da área na ARU permite providenciar.

Deste modo, garante-se que os objetivos de harmonização, integração e continuidade urbana e de conetividade de espaços verdes de enquadramento, na percussão de uma maior coesão e centralidade no território de Loures no município de Loures são apoiados por um quadro de incentivos paralelos e complementares, o que corresponderá a uma alavanca para o desenvolvimento de outras ações de requalificação da cidade.

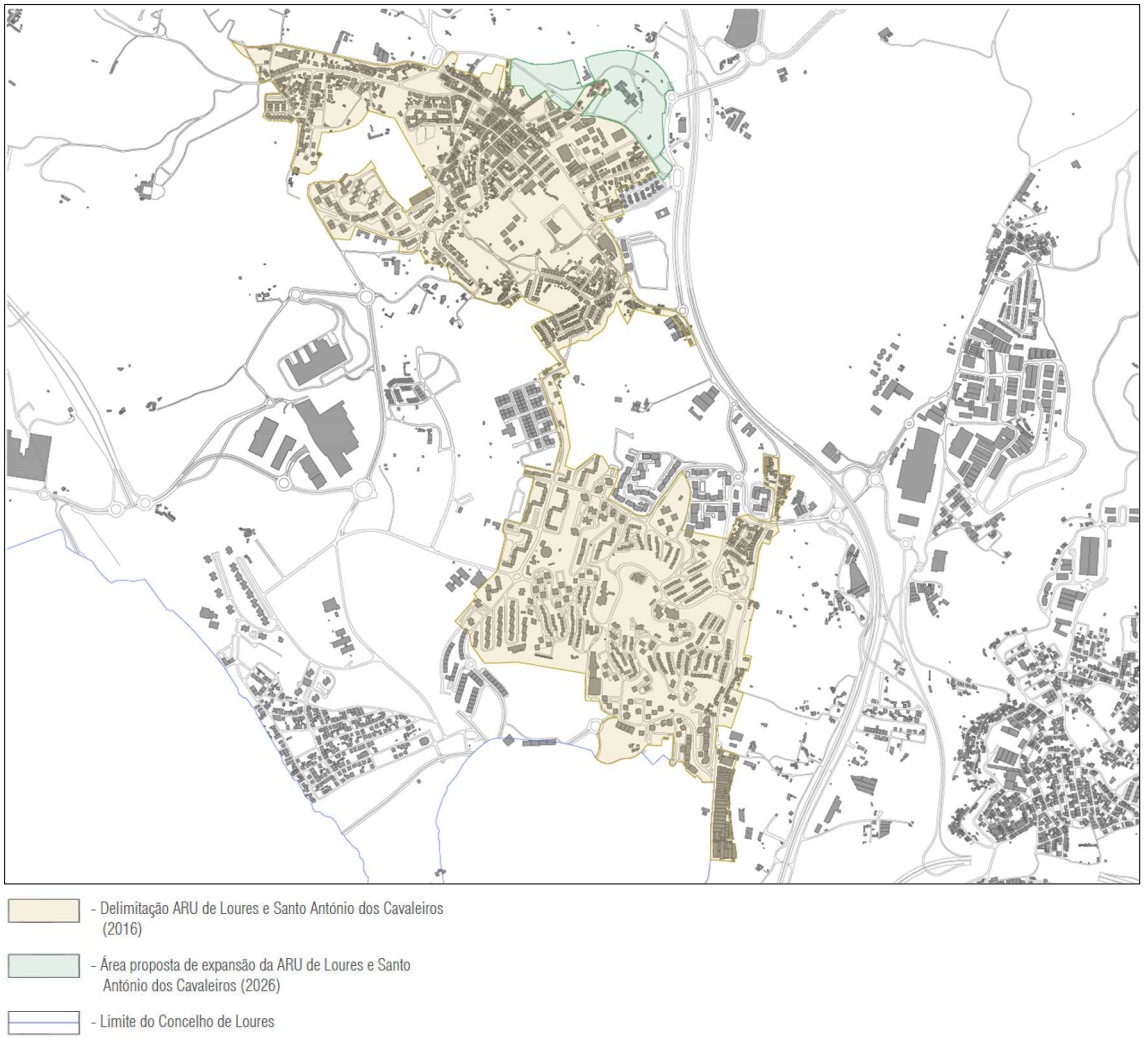

Figura 1: Proposta de alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Loures e Santo António dos Cavaleiros

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

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

4.1. 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 Imposto Municipal sobre imóveis (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 Imposto Municipal sobre as Transmissões (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, 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 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 10/2024 de 18 de Janeiro, 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 acções 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 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.

4.2. Benefícios Municipais

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

. Redução de 40%, nas intervenções de edificação nova, e de 50% em caso de operações de legalização, sobre as taxas previstas no capítulo IV, “Urbanização e Edificação”, aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjunto de imóveis, à exceção das resultantes da aplicação do artigo 39º (operações resultantes da realização, manutenção e reforço das infraestruturas).

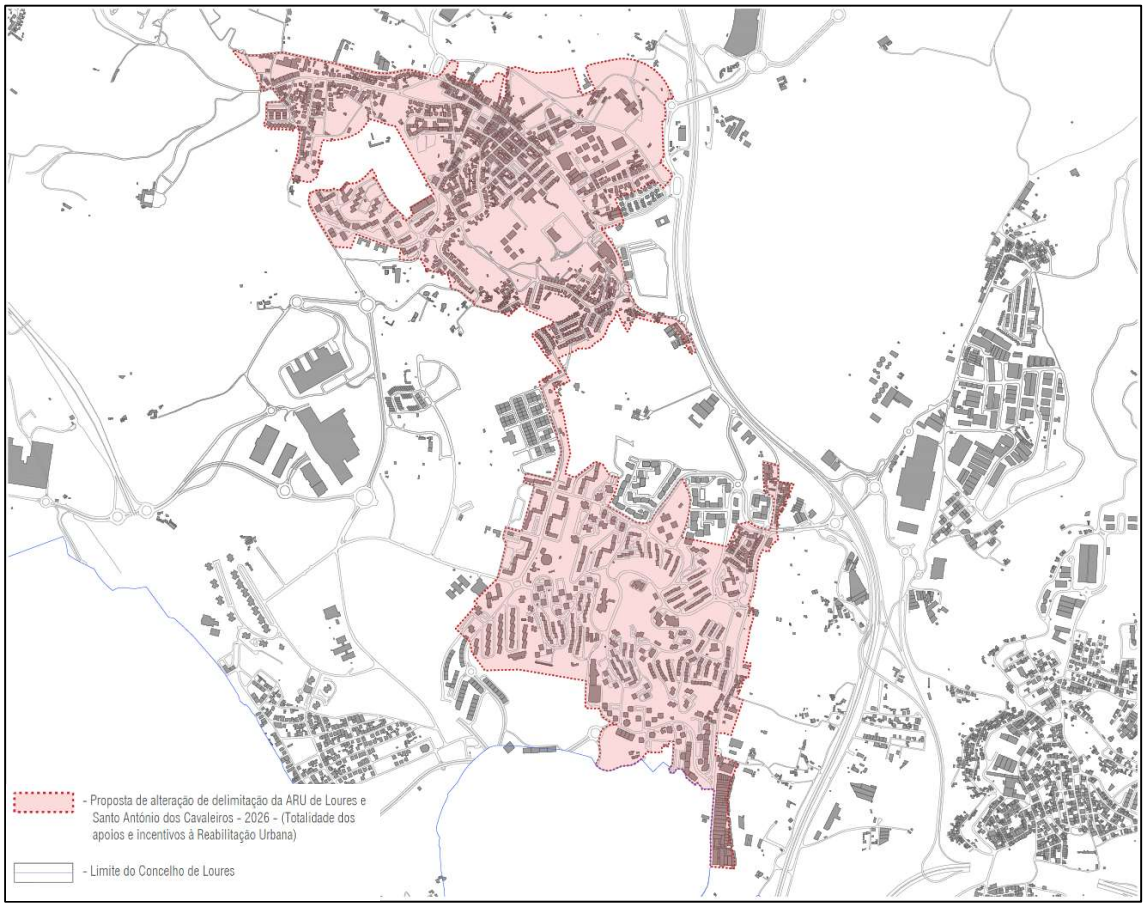

Figura 2: Proposta de alteração de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Loures e Santo António dos Cavaleiros

Alteração da Delimitação da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros C.4



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de	Ficha ARU/ORU
Loures e Santo António dos Cavaleiros	**C.4**

1. Definição de Operação de Reabilitação Urbana

Para a alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros **mantém-se o modelo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples**, devendo a sua realização ser desenvolvida preferencialmente pelos respetivos 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 o *"Reforço da cidadania, da identidade local e da coesão da cidade de Loures, promovendo a reabilitação urbana, a valorização do património, a dinamização do comércio tradicional e a revitalização do espaço público e dos espaços difusores de cultura"*

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.

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, 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 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 10/2024 de 18 de Janeiro, 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 acções 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 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.

- Benefícios Municipais

Os benefícios Municipais decorrem do estipulado em Regulamento Municipal de Taxas e Licenças, nomeadamente o disposto no nº 3 do artigo n7º:

. Redução de 40%, nas intervenções de edificação nova, e de 50% em caso de operações de legalização, sobre as taxas previstas no capítulo IV, "Urbanização e Edificação", aplicáveis às operações urbanísticas que promovam a reabilitação de imóveis ou conjunto de imóveis, à exceção das resultantes da aplicação do artigo 39º (operações resultantes da realização, manutenção e reforço das infraestruturas).