

## **FICHA TÉCNICA**

### **Coordenação**

Florinda Lixa, Arq.<sup>a</sup>

### **Projeto**

David Gil, Arq.<sup>o</sup>

Mário Cantinho, Arq.<sup>o</sup>

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | JULHO 2018**  
**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**ARU\_NÚCLEO ANTIGO DE ODIVELAS**

## ÍNDICE

<b>1. Introdução .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Enquadramento no âmbito da Reabilitação Urbana .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Área de intervenção e prazos de execução.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Modelo de gestão .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Apoios e incentivos financeiros, fiscais e procedimentais.....</b>	<b>7</b>

## 1. INTRODUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Odivelas (ARU\_NAO), teve o seu processo de delimitação aprovado em 9 de Setembro de 2015, na 17ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Odivelas e em 22 de Outubro de 2015, na 15ª Sessão extraordinária da Assembleia Municipal, e publicado em Diário da República, Aviso nº543/2016, 2.ª série — N.º 12 — 19 de janeiro de 2016. Foi ainda elaborado documento complementar ao processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Odivelas, aprovado na 16ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Odivelas e em 24 de Agosto de 2016.

A Estratégia de Reabilitação Urbana que se apresenta, enquadra-se no contexto de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples e pretende definir procedimentos a adotar para a reabilitação de prédios urbanos, no âmbito dos regimes legais e financeiros vigentes, para o território abrangido pela ARU\_NAO.

Os critérios agora apresentados são complementares aos constantes no processo de delimitação da ARU\_NAO, através de especificações em certas matérias, sem alterar no entanto, o conteúdo do documento original, que obedeceu ao definido no art.º 30º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, relativo às Operações de Reabilitação Urbana Simples.

A estratégia definida para a ARU\_NAO, propõe, em síntese, a implementação de um processo de regeneração urbana, que se assuma como um elemento estratégico de desenvolvimento concelhio num contexto local mas, também, regional, e que pretende, como desígnio, (re)animar o centro de cidade, conferindo-lhe urbanidade e identidade.

Um dos objetivos específicos definidos visa “**Promover a salvaguarda e a reabilitação dos edifícios**”, através da adoção de políticas de gestão e intervenção relativamente às ações de construção, reconstrução, alteração, ampliação, reabilitação, conservação e demolição, na perspetiva da salvaguarda do património classificado, a eficiência energética e a qualidade arquitetónica. Neste âmbito, considera-se que a reabilitação de edifícios deve ser entendida e aplicada a todo o imóvel, por oposição a intervenções avulsas que não tenham o impacto urbano pretendido.

Assim, propõe-se que a aplicação dos apoios e incentivos financeiros, fiscais e procedimentais previstos na ARU\_NAO, só sejam contemplados na execução de ações de reabilitação de edifícios, podendo ser complementadas pelas frações autónomas que o compõem. A reabilitação isolada de uma fração deverá ser enquadrada no âmbito do art.º 45 do EBF.

## 2. ENQUADRAMENTO NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA (COMPATIBILIZAÇÃO COM AS LINHAS DE ORIENTAÇÃO ESTRATÉGICA)

### 2.1. Caracterização do território

O Município de Odivelas foi criado pelo Decreto-Lei n.º 84/98, de 14 de Dezembro e nasce da separação com o concelho de Loures. É constituído pela Freguesia de Odivelas, União das Freguesias de Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, União das Freguesias de Pontinha e Famões e União das Freguesias de Ramada e Caneças. O seu território abrange uma área de 26.8 Km<sup>2</sup>. Em 2001 contava com 133 847 habitantes e em 2011 com cerca de 144.549 habitantes, o que representa cerca de 7% dos residentes da Grande Lisboa. O Concelho faz fronteira com os municípios de Amadora, Lisboa, Loures e Sintra.

### 2.2. Visão estratégica para o território

- **Eixo Estratégico 1 | Reinventar e Reverter a degradação do Centro Histórico e da 1ª expansão do séc. XX**

Objetivo global que engloba ações de caráter material mas que potenciam uma abordagem integrada e preparam o espaço público para o desenvolvimento de dimensões de cultura imaterial e a sua vivência, com base na inovação e criatividade.

- **Eixo Estratégico 2 | Valorização da História e do Património Cultural em Contexto Criativo**

Desenvolver e valorizar culturalmente os núcleos antigos enquanto dimensão determinante da valorização identitária.

- **Eixo Estratégico 3 | Promover a Revitalização Económica e Social**

Revitalizar económica e socialmente a área de intervenção recorrendo a estratégias de urbanismo comercial, criativo e em contexto de inovação.

- **Eixo Estratégico 4 | Gerir com Eficiência o Programa de Ação e Garantir a sua Notoriedade**

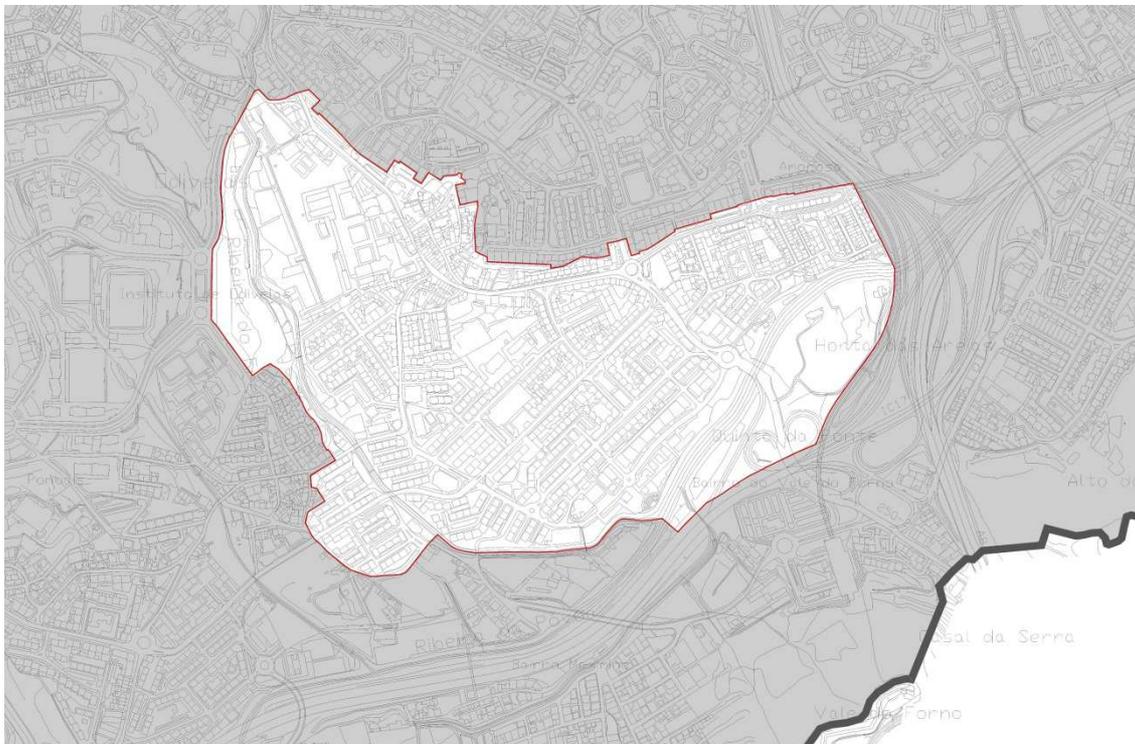
Implementar um sistema de governação – que se pretende sustentável, eficiente e eficaz - com o envolvimento ativo e concertado dos parceiros e da população que se associam na concretização de projetos, ações e investimentos complementares através da constituição de Grupos de Ação Local.

## 3. ÁREA DE INTERVENÇÃO E PRAZOS DE EXECUÇÃO

### 3.1. Área de Intervenção

A ARU do Núcleo Antigo de Odivelas, com uma área de ≈78ha, incorpora o espaço central da Freguesia de Odivelas, correspondente ao seu centro histórico e à sua 1ª expansão do século XX, sendo limitada a Norte pela urbanização da Quinta do Mendes e pelo eixo definido pela Rua Major Caldas Xavier e Rua Almeida Garret, a Nascente pela via rodoviária estruturante IC22 (Radial de Odivelas), a Poente pela Av. Miguel Torga/Urbanização Colinas do Cruzeiro e pelo eixo definido pela Rua de

Santo António e a Rua Aires Ornelas e, a Sul, pela Ribeira de Odivelas e via rodoviária estruturante IC17 (Circular Regional Interna de Lisboa).



Limite da ARU do Núcleo Antigo de Odivelas (sem escala)

### 3.2. Prazo de execução

O prazo de execução da operação de reabilitação urbana do Núcleo Antigo de Odivelas é de 10 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU.

### 3.3. Legislação aplicável

- DL nº 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, relativa ao regime jurídico da reabilitação urbana.
- DL nº 53/2014 de 08 de abril, alterado pelo DL nº 194/2015 de 14 de setembro, relativo ao regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios.
- Lei nº 79/2014 de 19 de dezembro, relativo ao novo regime de arrendamento urbano (NRAU).
- DL nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, regime jurídico da edificação e urbanização (RJUE).
- EBF (Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- DL nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, relativo ao regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

#### 4. MODELO DE GESTÃO

A Câmara Municipal de Odivelas é a entidade gestora da “Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Odivelas” (ARU\_NAO), que será sujeita a uma operação de reabilitação urbana simples.

A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada em área especificamente delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio para a respetiva execução, considerando as definições constantes no diploma legal aplicável, nomeadamente o “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana” (RJRU).

A ARU\_NAO abrange, desde logo, uma área fortemente condicionada, sobretudo por restrições que decorrem dos regimes de proteção ao património edificado em presença, nomeadamente em imóveis classificados e na respetiva zona de proteção. Nomeadamente: Monumento Nacional (Convento ou Instituto de Odivelas, Memorial de Odivelas), Imóveis de Interesse Público (Igreja Matriz de Odivelas) e Imóveis em Vias de Classificação; Zona especial de proteção (ZEP) conjunta do Mosteiro de Odivelas, Memorial de Odivelas e Igreja Matriz de Odivelas; zona geral de proteção do Memorial de Odivelas. Neste pressuposto, deverão os projetos, obras e intervenções obedecer a uma regulamentação específica, bem como ser sujeitos a parecer favorável vinculativo da Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

A reabilitação dos edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Odivelas, na categoria de espaço urbanizado central – nível 1, o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Odivelas (PPCHO), o Programa de Ação Territorial para a Requalificação Urbana da Av. D. Dinis (PAT-AVDD), o Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização, bem como as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respetivas áreas de proteção nas áreas sob a tutela do DGPC.

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

A operação assegurará um atendimento prioritário às respetivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos, não só na fase de instrução e implementação, mas também *a posteriori* durante a vigência da mesma.

## 5. APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS, FISCAIS E PROCEDIMENTAIS

Os apoios e incentivos a atribuir no âmbito da Reabilitação Urbana 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.

### 5.1. Definições no âmbito do Estatuto de Benefícios Fiscais

- Ações de reabilitação | Intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.
- Estado de conservação | Estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.
- Reabilitação urbanística | Processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística

### 5.2. Incentivos financeiros no âmbito da Reabilitação Urbana

- Isenção do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.
- Isenção de taxas relativas à ocupação de espaço público por motivo de obras em reabilitação de edifícios.
- Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.

### 5.3. Incentivos fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana

- IVA sujeito à taxa reduzida (6%) em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

### 5.4. Incentivos fiscais para imóveis objeto de ações de reabilitação (art.º 71º do EBF)

Para efeitos do artigo 71º do EBF, considera-se:

- a) «Ações de reabilitação» as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
    - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
    - ii. Um nível de conservação mínimo «bom» em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.
  - b) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
  - c) «Estado de conservação» o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.
- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.
  - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
    - a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
    - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização 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 objeto de ações de reabilitação.
  - Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.
  - As entidades mencionadas no ponto anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.

- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
  - a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

#### **5.5. Incentivos fiscais para imóveis objeto de reabilitação urbanística (art.º 45º do EBF)**

Os prédios urbanos ou frações autónomas localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no artigo 45º do EBF, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
  - b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a pedido do proprietário por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
  - A prorrogação da isenção prevista no ponto anterior, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45º do EBF, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

#### **5.6. Outros apoios e incentivos procedimentais**

- Criação de um atendimento próprio de apoio às candidaturas.
- Disponibilização de um manual de boas práticas de intervenção em edifícios a reabilitar.
- Maior celeridade na apreciação dos processos.
- Definição do procedimento administrativo, contemplando a definição do modelo de requerimento, modelo de auto de vistoria para certificação do nível de conservação do imóvel (antes e depois da obra), e respetivo modelo de certidão para efeitos da atribuição de benefícios fiscais, e fixação das taxas devidas.
- Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

#### **5.7. Condicionantes para atribuição de incentivos**

- 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 no RJRU, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição integral das preexistências.
- 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 Odivelas, 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.