

PARECER – MUNICÍPIO DE LOURES

PROJETOS DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES, A EXECUTAR EM 53 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE LOURES

A Câmara Municipal de Loures, de acordo com o disposto no n.º3, do artigo 17.º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o projeto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, a desenvolver nas 53 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), tendo este sido rececionado no IHRU em 2024/03/06 com o registo INT.IHRU/2024/4969.

1. Foi opção do município que a aprovação da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Eixo do Pinheiro de Loures; Infantado, Fanqueiro e Sete Casas; Montemor; Torres da Bela Vista e Casal da Paradela; Pintéus; Santo Antão e S. Julião do Tojal; Zambujal; Camarate e Apelação; Eixo Oriental e de Unhos, bem como a delimitação de 43 novas áreas de Reabilitação Urbana, conforme possibilidade prevista no n.º2 do artigo 7.º do RJRU, ocorra em simultâneo com a aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana definidas em instrumento próprio.
2. Neste contexto foi deliberado em reunião do executivo camarário, realizada a 2023-12-13 aprovar os supracitados projetos de delimitação e redelimitação de ARU e de criação de novas ORU e conforme previsto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, submetê-los a discussão pública, período esse de vinte dias publicitado através do Aviso n.º 1064/2024, na 2.º série do Diário da República n.º12 do dia 2024-01-17, a ter início no quinto dia útil após esta data.
3. O município agrupou os Projetos das 53 Operações de Reabilitação Urbana num único processo em que apresenta os critérios gerais para a redelimitação das 10 ARU pré-existentes e para a delimitação das novas ARU, detalhando para cada ARU os limites e critérios subjacentes.

4. Essencialmente considerou-se, para efeitos de alterações de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, bem como das novas delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana, todos os territórios delimitados em AUGI, com excepção das Áreas Insusceptíveis de Reconversão Urbanística (AIRU).
5. Actualmente, existem no Município de Loures um total de 196 AUGI, considerando-se: 174 como Áreas Urbanas de Génese Ilegal) e 22 como Áreas Insusceptíveis de Reconversão Urbanística (AIRU),
6. Foi elaborada uma ficha para cada ARU/ORU indicando 1. A natureza da Operação (todas simples); 2. A estratégia da ORU (resumida e igual para todas as ORU); o prazo de execução (de 10 ou 15 anos dependendo da condição processual das AUGI integradas); 4. As prioridades e objetivos na Execução da ORU (idênticos para as 53 ORU); 5. O modelo de Gestão da ARU e de Execução da ORU; 6. As condições de aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana; 7. O Quadro de Benefícios Fiscais e Municipais;

Resumidamente os projetos apresentados referem-se a 53 ORU Simples, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, englobando todas as AUGI viáveis do município para além de edificado mais antigo que já integrava as 10 ARU pré-existentes que foram ampliadas para incluir AUGI adjacentes. Estas delimitações visam: a promoção da reestruturação do solo urbano, diligenciando a qualificação das AUGI e a sua integração no tecido urbano envolvente. As opções estratégicas definidas enquadram-se na Estratégia Regional de Lisboa (AML 2030), na Estratégia Local de Habitação de Loures, no Plano Director Municipal de Loures e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão actualizada. A ORU será executada pela entidade gestora que será assumida pelo próprio município que fará uso de todas as competências ao seu dispor, num prazo indicado para cada ORU de 10 ou 15 anos.

7. Tendo em consideração o atrás referido, o documento apresentado apresenta uma Estratégia de Reabilitação Urbana cujo teor fundamenta a delimitação de 53 ARU sujeitas a Operações de Reabilitação Urbana Simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação** das 53 ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município de Loures, alicerçadas na Estratégia Regional de Lisboa (AML 2030), que no Domínio do Desenvolvimento Urbano e Mudança Transformadora define como estratégico: (i) dar continuidade à regeneração e qualificação das áreas urbanas consolidadas e das áreas onde coexistem problemas sociais e urbanísticos complexos; na Estratégia Local de Habitação de Loures reconhece como emergente a necessidade de licenciamento das AUGI que acolhem 30% da população municipal, no Plano Director Municipal de Loures que engloba a permanente preocupação com a reconversão das AUGI, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, acerca do qual se conclui que o quadro de objectivos afectos à reabilitação urbana se adequa aos propósitos a atingir em diferentes tecidos urbanos do Município de Loures, nomeadamente, às Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).
- **Estabelecendo um prazo de execução** da Operação de Reabilitação Urbana para cada uma das áreas, cujo período temporal dependerá da condição processual, sendo de 10 anos onde o processo se encontra concluído e de 15 anos nos restantes casos.
- **Definindo como prioridades**, as operações de reconversão urbanística e de legalização de construções decorrentes da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua versão mais recente dada pela Lei n.º 70/2015, de 16 de Julho; e, (ii) as operações urbanísticas promotoras da legalização, ou reposição da legalidade, no edificado existente em ARU.
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê a realização de ações essencialmente por iniciativa dos particulares, com o apoio técnico e administrativo da entidade gestora, que será assumida pelo município que fará uso de todas as competências ao seu dispor.
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários** e demais titulares de direitos, através de incentivos de natureza fiscal de âmbito nacional e municipal, que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e Orçamento de Estado em vigor, no Código do IVA para as ARU e de benefícios financeiros, remetendo-se os benefícios Municipais para o que esteja estipulado em Regulamento Municipal de Taxas e Licenças.

- **Explicitando as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana** em conformidade com o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, podendo recorrer a conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística que permitem facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação, tais como: Impor obras coercivas; Promover a reabilitação de um conjunto pelo recurso a “empreitada única”; Demolir edifícios; Exercer o Direito de preferência nas transmissões onerosas de edifícios ou frações autónomas ou Promover o arrendamento forçado.

8. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no n.º 3, do artigo 17.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, emite parecer favorável aos projetos de Operação Reabilitação Urbana Simples a executar nas seguintes Áreas de Reabilitação Urbana com as delimitações que simultaneamente se aprovam, tendo em consideração a coerência do documento apresentado, bem como a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam:

ARU a redelimitar:

- C.1 Eixo do Pinheiro de Loures
- C.3 Infantado, Fanqueiro e Sete Casas
- C.5 Montemor
- C.7 Torres da Bela Vista e Casal da Paradela
- D.3 Pintéus
- D.4 Santo Antão e S. Julião do Tojal
- D.5 Zambujal
- E.1 Camarate e Apelação
- E.2 Eixo Oriental
- E.4 Unhos

Novas ARU:

- | | | | |
|---|---------------------|----|------------------------|
| 1 | Trocadelos | 7 | Serra Chã |
| 2 | Olival Queimado | 8 | Casal das Queimadas |
| 3 | Olival da Boca | 9 | Novo Palhais |
| 4 | Quinta da Peça | 10 | Junqueira |
| 5 | Lameiras | 11 | Tazim |
| 6 | Courelas / Montemor | 12 | Lugar do Campo da Bola |

13	Salvação	29	Zambujeiro
14	Monjões	30	Olival dos Machios
15	Quinta do Pomar do Cego	31	Loios
16	Freixeira	32	Funcheiras
17	Funcheiras / Montemor	33	Funcheiras 2
18	Boavista à Murteira	34	Casal de Palhais
19	Barros ou Redondo / Montemor	35	Casal das Pipas / Murteira
20	Antas /Montemor	36	Boa Vista / Montemor
21	Novo Cerieiro / Penedo / Montemor	37	Casalinho da Fonte
22	Casal dos Migarrinhos	38	Quinta das Quatro Pereiras/Regueiras das Bicas
23	Novo Casal da Serra	39	Moinho do Cantíngolas
24	Mato Antão	40	Casteloças
25	Lameiras 2	41	Casal Novo
26	Quinta da Bola / Tojalinho	42	Presas
27	Juncal	43	Malhapão
28	Almarjão		

9. Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final da delimitação da ARU e aprovação da ORU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 10 de março de 2024

Francisco H C Cabral