

**PROPOSTA DE NOVAS DELIMITAÇÕES E ALTERAÇÕES DA DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SIMPLES NO MUNICÍPIO DE LOURES**

# **Relatório de Ponderação da Discussão Pública**

**Abril 2024**



## **Ficha Técnica**

### **Coordenação Geral:**

**Departamento de Planeamento Urbano**  
Ângela Ferreira, Directora do Departamento

**Divisão de Estudos e Planeamento Urbano**  
Ana Luis, Chefe da Divisão

João Martins, Maria Cachaço, Rita Beato,  
Henrique Barata, Fernanda Ferreira,  
Sónia Santos, João Arez, Marta Cardoso



## Conteúdo

1. Enquadramento.....	7
2. Documentos Publicados e Locais de Consulta .....	8
2.1. Boletim Municipal .....	9
(n.º 24, de 18 de dezembro de 2023, páginas 37 a 38 e Anexo nas páginas 266 a 597) .....	9
2.2. Aviso n.º 1064/2024 em Diário da República .....	9
(Diário da República, 2.ª série, n.º 12, Parte H, Página 341, de 17 de Janeiro de 2024) .....	9
2.3. Aviso nos Paços do Concelho, edifício do Urbanismo e sedes de Freguesias e de União de Freguesias no Município de Loures.....	11
2.4. Notícias.....	12
3. Critério de Ponderação das Participações .....	13
4. Conteúdo das Participações .....	13
5. Ponderação das Participações .....	14
6. Identificação das Alterações Introduzidas .....	15
7. Parecer do IHRU .....	17
8. ANEXO A – Parecer jurídico em E/71430/2024.....	19
9. ANEXO B – Participações Públicas.....	25
10. ANEXO C – Parecer do IHRU.....	29

## Índice de Figuras

Figura 1: Extracto do Boletim Municipal, pág 37 .....	9
Figura 2: Extracto do Boletim Municipal, pág 38 .....	9
Figura 3: Diário da República, extracto da pág. 341 .....	10
Figura 4: Aviso – Abertura do período de discussão pública .....	11
Figura 5: Página de Internet, secção Noticias .....	12
Figura 6: Página de Internet, secção Urbanismo .....	13
Figura 7: Alteração da ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal .....	15
Figura 8: Alteração da ARU do Eixo Oriental.....	15
Figura 9: ARU Santo Antão e São Julião do Tojal D.4 .....	16
Figura 10: ARU Eixo Oriental E.2 .....	16
Figura 11: Localização da ARU Santo Antão e São Julião do Tojal D.4.....	16
Figura 12: Localização da ARU Eixo Oriental E.2 .....	17
Figura 13: Localização Geral das ARU a alterar.....	17
Figura 14: Email de participação pública n.º 1 .....	25
Figura 15: Email de participação pública n.º 2 .....	28

## Índice de Tabelas

Tabela 1: Relação entre estados de processos e programação de oferta habitacional .....	7
Tabela 2: Participações e propostas de alteração de delimitação.....	13
Tabela 3: Participações e propostas de alteração de delimitação.....	25

## 1. Enquadramento

A presente proposta de Novas Delimitações e Alterações de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) no Município de Loures visa a integração e inclusão de todas as AUGI do Município de Loures em perímetros de Áreas de Reabilitação Urbana e, deste modo, compreende mais um exercício de mediação e facilitação de soluções, ao mesmo tempo que contribui e assegura os objetivos essenciais a atingir através da reabilitação urbana em AUGI.

Em 2016, o Município de Loures procedeu à revisão da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) existentes no seu território, promovendo então a constituição de 32 (trinta e duas) ARU. Por opção, a delimitação de 2016 permitiu a inclusão de territórios classificados como Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

Em resultados das opções tomadas, considera-se presentemente não existir justificação para a manutenção de uma dualidade de critérios na abordagem às AUGI que, por sua vez, promovem uma efetiva diferenciação e desigualdade de oportunidades no território. Ou seja, atualmente, não se observa qualquer justificação para que 58 (cinquenta e oito) AUGI se encontrem em ARU, e que as restantes não reúnam os mesmos incentivos.

Assim, pretende-se agora a uniformização de oportunidades nas AUGI, promovendo a total integração e inclusão destas em Áreas de Reabilitação Urbana, de forma a alavancar as crescentes expectativas de promoção da sua legalização nos contextos da urbanização e da edificação.

Por outro lado, consideram-se agora as AUGI como locais de oportunidade para colmatar deficiências na oferta habitacional, tornando-se assim prioritária a criação de incentivos ao desenvolvimento, entre os quais a inclusão em Áreas de Reabilitação Urbana e a atribuição de benefícios fiscais.

Da análise cruzada, entre potencial de fogos programados e estado de processos, é possível aferir com maior rigor a dispersão a que se encontram sujeitos os fogos programados, face à condição do processo. Assim, de acordo com a Tabela 1 e, expectavelmente, embora já se encontrem 3182 (três mil, cento e oitenta e dois) fogos programados em processos concluídos, ou seja com loteamento aprovado e alvará atribuído, ainda se encontram por resolver as condições para legalização de 2834 (dois mil, oitocentos e trinta e quatro) fogos, entre processos que se encontram “Em tramitação” e “Não iniciados”.

Embora esta análise configure um cenário expectante, no que à oferta de terrenos fundiários e/ou ativos imobiliários habitacionais diz respeito, o potencial identificado permite responder às diversas problemáticas associadas à oferta de habitação, considerando-se o Município como o mediador e facilitador das soluções necessárias à total realização deste cenário.

*Tabela 1: Relação entre estados de processos e programação de oferta habitacional*

	Concluídos	Em tramitação	Não iniciados
Processos	54	41	21
Fogos existentes	4039	3973	1179
Fogos propostos	7221	5745	2241
Fogos programados	3182	1772	1062

Com efeito, o aumento potencial do número de fogos (6016) no período correspondente às diferentes Operações de Reabilitação Urbana a programar (entre 10 a 15 anos), permite a promoção e dinamização do mercado de habitação resultando, por sua vez, na eventual diminuição de valores de aquisição e mesmo, expectavelmente, no alargamento de oportunidades de acesso a habitação ajustada e condigna.

## 2. Documentos Publicados e Locais de Consulta

A aprovação e submissão para Discussão Pública, pelo prazo de 20 dias, da proposta de Novas Delimitações e Alterações de Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Simples no Município de Loures, foi apresentada na Proposta de Deliberação n.º 857/2023, e aprovada na 55.ª Reunião de Câmara, de 13.12.2023, por unanimidade, conforme Boletim Municipal.

O período de Discussão Pública, com duração de 20 (vinte) dias úteis, decorreu de 25 de janeiro a 21 de Fevereiro de 2024, tendo sido anunciado em Diário da República, n.º 12, 2.ª série, Parte H, através do Aviso n.º 1064/2024, de 17 de Janeiro de 2024.

O Aviso foi afixado nos Paços do Concelho, no edifício do Departamento de Planeamento Urbano (DPU), na sede da: (a) Junta de Freguesia de Bucelas; (b) Junta de Freguesia de Fanhões; (c) Junta de Freguesia de Loures; (d) Junta de Freguesia de Lousa; (e) União das Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação; (f) União das Freguesias de Moscavide e Portela; (g) União das Freguesias de Sacavém e Prior Velho; (h) União das Freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela; (i) União das Freguesias de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal; e (j) União das Freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas.

Foi ainda publicado na página da Internet do Município de Loures ([www.cm-loures.pt](http://www.cm-loures.pt)), bem como na secção dedicada às “ARU/ORU em Discussão Pública” (<https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1757>).

## 2.1. Boletim Municipal

(n.º 24, de 18 de dezembro de 2023, páginas 37 a 38 e Anexo nas páginas 266 a 597)

**PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO Nº. 857/2023 - PARA APROVAR - A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) E CORRESPONDENTE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) EM ÁREAS URBANAS DE GÊNESE LEGAL - ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA PELO PRAZO DE 20 DIAS. SUBSCRITA PELO SR. VEREADOR NUNO DIAS**

Considerando que:

A. O município de Loures reconhecendo a existência de áreas do território municipal com grandes insuficiências urbanísticas, e com edificado degradado que importa reabilitar e conservar, tem vindo, desde 2012 a proceder à delimitação de áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

B. Em 2012 delimitaram-se (2), em 2013 (21) e em 2016 (32) ARU's e respetivas ORU simples.

C. Neste âmbito, e atendendo também ao quadro evolutivo das tendências e dinâmicas territoriais, bem como à experiência acumulada no âmbito da reabilitação urbana, verificou-se a existência de um número significativo de territórios em Áreas Urbanas de Gênese legal (AUGI) que não foram incluídos nas delimitações de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) desenvolvidas em 2016.

D. Nesta perspetiva, entende-se que esta condição promove uma desigualdade de oportunidades, existindo em território Municipal, AUGI integradas em ARU e AUGI não integradas em ARU, que agora se propõem mitigar, integrando todos os territórios AUGI em ARU.

E. Por outro lado, considera-se que esta integração de AUGI em ARU poderá configurar um estímulo à reconversão urbanística, à legalização do edificado em AUGI e à promoção de Habitação.

F. O aumento potencial da oferta do número de fogos, no período respeitante às diferentes Operações de Reabilitação Urbana (entre 10 a 15 anos), poderá permitir a promoção e dinamização do mercado de habitação, resultando, por sua vez, na eventual diminuição de valores de aquisição e mesmo, expectavelmente, no alargamento de oportunidades de acesso a habitação ajustada e condigna.

G. A alteração da delimitação de 10 ARU deve-se à inclusão do AUGI em ARU existentes, sendo que uma parte significativa do AUGI encontrava-se parcialmente integrada ou contigua aos perímetros do ARU existentes. As 43 novas delimitações correspondem a AUGI dispersas e fragmentadas pelo território Municipal e que, por este mesmo motivo, não verificam condições de integração nas ARU existentes.

Tenho a honra de propor:

Que a Câmara Municipal delibere, (ao abrigo do disposto nos artigos 10.º, 13.º e 17.º do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 66/2019, de 21 de maio, que consagra o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana).

Aprovar:

- A proposta de alteração de delimitação de 10 Áreas de Reabilitação Urbana existentes e da delimitação de 43 novas ARU's, no concelho de Loures, incluindo as respetivas 53 Operações de Reabilitação Urbana (ORU) simples e referida estratégia, compreendendo o respetivo conteúdo material, no âmbito das competências conferidas nos termos dos artigos 10.º, 13.º e 17.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), através do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação vigente.

E ainda aprovar,

- Aprovar a abertura do período de discussão pública por um período de 20 dias, após a publicação do Aviso em Diário da República, nos termos equivalentes ao estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, n.º 2 do art.º 89.º do DL 80/2015 de 14 de maio.

Loures, 4 de dezembro de 2023

O Vereador  
(...)  
(Aprovada por unanimidade. Não participou na votação o Senhor Vereador Bruno Nunes)

Figura 1: Extracto do Boletim Municipal, pág 37

**NOTA DA REDAÇÃO:** A documentação relativa à Alteração da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), está disponibilizada em Anexo nas páginas finais da presente edição.

**PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO Nº. 858/2023 - PARA APROVAR A ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA PELO PRAZO DE 15 DIAS, REFERENTE AO PROJETO DE LOTEAMENTO DA UNIDADE DE GESTÃO TERRITORIAL (UGT) Nº 16 DO BAIRRO DA PORTELA DA AZÓIA (PROJ. Nº 64.237/L.U.GT.0017), SUBSCRITA PELO SR. VEREADOR NUNO DIAS**

Considerando:

A. A deliberação tomada na 73.ª Reunião Ordinária de Câmara, de 21 de outubro de 2020, (subjacente à proposta n.º 509/2020), sobre o projeto de loteamento da Unidade de Gestão Territorial (UGT) n.º 16 do Bairro Portela da Azóia, de aprovação da apresentação do projeto de loteamento aos interessados e a abertura do período de participação pública, permitindo uma melhor consolidação da solução urbana, bem como a aprovação da decisão sobre as reclamações apresentadas, em conformidade com a deliberação tomada na 86.ª Reunião Ordinária de 08/09/2021 (sob a Proposta n.º 424/2021).

B. O referido na Informação n.º 58/DGRU/DRIUC/PMH/EB/2023, constante de fts. 3019 a 3029 e respetivos anexos que fazem parte integrante da mesma, a fts. 3000 a 3018 e nas informações da Chefe de Divisão, a fts. 3031 e 3032, e respetivos despachos suportados e avaliados, quanto ao facto de estarem reunidas condições para que o presente processo de reconversão seja submetido a deliberação da Câmara Municipal de Loures, dando continuidade ao procedimento de reconversão urbanística da AUGI UGT n.º 16.

C. No seguimento, deve a deliberação ser sujeita a prévia consulta pública dos interessados, de acordo com o disposto no n.º 7 do artigo 24.º da Lei n.º 51/95, de 02 de setembro, na redação vigente, nos termos conjugados com os artigos 63.º e 64.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização da Câmara Municipal de Loures.

Tenho a honra de propor:

Que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 24.º da Lei n.º 51/95, de 2 de setembro, na redação vigente, nos termos conjugados com os artigos 63.º e 64.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização da Câmara Municipal de Loures, nos seguintes termos:

PONTO ÚNICO: Aprovar a abertura do período de consulta pública, pelo período de 15 dias úteis, anunciada através de edital a afetar nos locais de estilo e mediante publicação no sítio institucional da Câmara Municipal de Loures e no boletim municipal.

Loures, 6 de dezembro de 2023

O Vereador  
(...)  
(Aprovada por unanimidade. Não participou na votação o Senhor Vereador Bruno Nunes)

**PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO Nº. 859/2023 - PARA APROVAR A PROPOSTA DE DECISÃO SOBRE AS RECLAMAÇÕES APRESENTADAS NO PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA DOS INTERESSADOS REFERENTE AO PROJETO DE LOTEAMENTO DA AUGI UGT Nº 2 DO BAIRRO DA PORTELA DE AZÓIA (PROJ. Nº 61.894/L.U.GT.0018), SUBSCRITA PELO SR. VEREADOR NUNO DIAS**

Considerando:

A. O modo de reconversão urbanística do bairro Portela de Azóia que está a ser desenvolvido por iniciativa municipal, sem o apoio da administração concelhia, através da execução de operações de loteamento nas atuais 16 Unidades de Gestão Territorial (UGT) que compõem o bairro.

B. A anterior deliberação tomada na 15.ª Reunião Ordinária de Câmara, realizada em 27.04.2022, subjacente à Proposta n.º 247/2022, sobre o projeto de loteamento da AUGI UGT n.º 2, de aprovação de uma pequena alteração ao polígono AUGI e de aprovação da apresentação do projeto de loteamento aos interessados e a abertura do período de participação pública na solução urbanística adotada.

Figura 2: Extracto do Boletim Municipal, pág 38

## 2.2. Aviso n.º 1064/2024 em Diário da República

(Diário da República, 2.ª série, n.º 12, Parte H, Página 341, de 17 de Janeiro de 2024)



**MUNICÍPIO DE LOURES**

**Aviso n.º 1064/2024**

*Sumário:* Abertura do período de discussão pública da proposta de novas delimitações e alterações da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e operações de reabilitação urbana simples no Município de Loures.

**Abertura do período de discussão pública da Proposta de Novas Delimitações e Alterações da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures**

Nuno Ricardo Conceição Dias, Vereador do Departamento de Planeamento Urbano da Câmara Municipal de Loures, torna público que esta Câmara Municipal deliberou na 55.ª Reunião Ordinária de 13 de Dezembro de 2023 dar início à discussão pública da Proposta de Novas Delimitações e Alterações da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures, nos termos do Artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, pelo período de 20 dias úteis, com início a partir do 5.º dia útil após publicação deste Aviso no *Diário da República*, para a formulação de reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, as quais deverão ser formuladas através de exposição escrita, endereçada ao Departamento de Planeamento Urbano, Divisão de Estudos e Planeamento Urbano, Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2674-501 Loures, ou para a caixa de correio [depu@cm-loures.pt](mailto:depu@cm-loures.pt).

O processo poderá ser consultado no edifício do Departamento de Planeamento Urbano, Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2674-501 Loures, e na página da internet da Câmara Municipal de Loures ([www.cm-loures.pt](http://www.cm-loures.pt)).

19 de dezembro de 2023. — O Vereador, *Nuno Ricardo Conceição Dias*.

317185522

*Figura 3: Diário da República, extracto da pág. 341*

### 2.3. Aviso nos Paços do Concelho, edifício do Urbanismo e sedes de Freguesias e de União de Freguesias no Município de Loures



## Município de Loures

### Aviso

#### Abertura do período de discussão pública

Da Proposta de Novas Delimitações e Alterações da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures.

Nuno Ricardo Conceição Dias, Vereador do Departamento de Planeamento Urbano da Câmara Municipal de Loures, torna público que esta Câmara Municipal deliberou na 55.ª Reunião Ordinária de 13 de Dezembro de 2023 dar início à discussão pública da Proposta de Novas Delimitações e Alterações da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures, nos termos do Art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, pelo período de 20 dias úteis, com início a partir do 5.º dia útil após publicação deste Aviso no Diário da República, para a formulação de reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, as quais deverão ser formuladas através de exposição escrita, endereçada ao Departamento de Planeamento Urbano, Divisão de Estudos e Planeamento Urbano, Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2674-501 Loures, ou para a caixa de correio [depu@cm-loures.pt](mailto:depu@cm-loures.pt).

O processo poderá ser consultado no edifício do Departamento de Planeamento Urbano, Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2674-501 Loures, e na página da internet da Câmara Municipal de Loures ([www.cm-loures.pt](http://www.cm-loures.pt)).

Loures, 19 de Dezembro de 2023

O VEREADOR



Nuno Ricardo Conceição Dias

Figura 4: Aviso – Abertura do período de discussão pública

## 2.4. Notícias

Procedeu-se à divulgação de notícia na página da Internet da Câmara Municipal de Loures, bem como no portal dedicado ao Urbanismo.

<https://www.cm-loures.pt/Conteudo.aspx?DisplayId=15566>

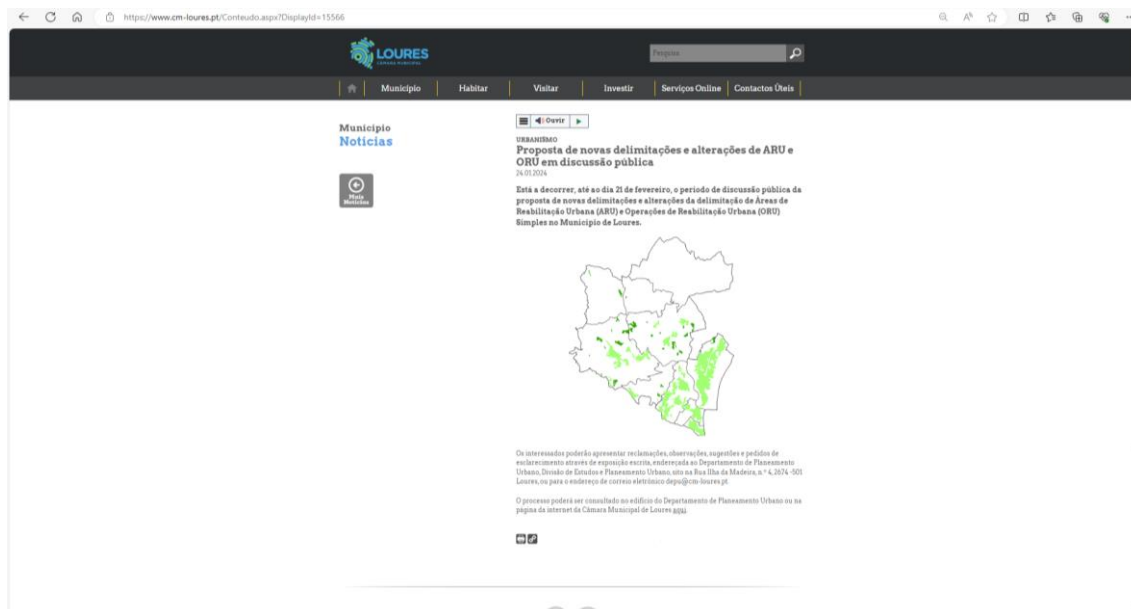


Figura 5: Página de Internet, secção Notícias

Os elementos de consulta pública estiveram disponíveis para consulta na página da Internet da Câmara Municipal de Loures, em formato digital, bem como no rés-do-chão do edifício do Departamento de Planeamento Urbano (DPU), em formato físico, durante o período de consulta, nos dias úteis, das 9h às 17h.

Os elementos disponibilizados para consulta consistem:

- i. Na Proposta de Deliberação n.º 857/2023, aprovada na 55.ª Reunião de Câmara, de 13.12.2023, por unanimidade e que, por sua vez, contém a Memória Descritiva e Justificativa da Proposta de Novas Delimitações e Alterações da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Simples no Município de Loures;
- ii. No Aviso publicado em Diário da República.

<https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1757>

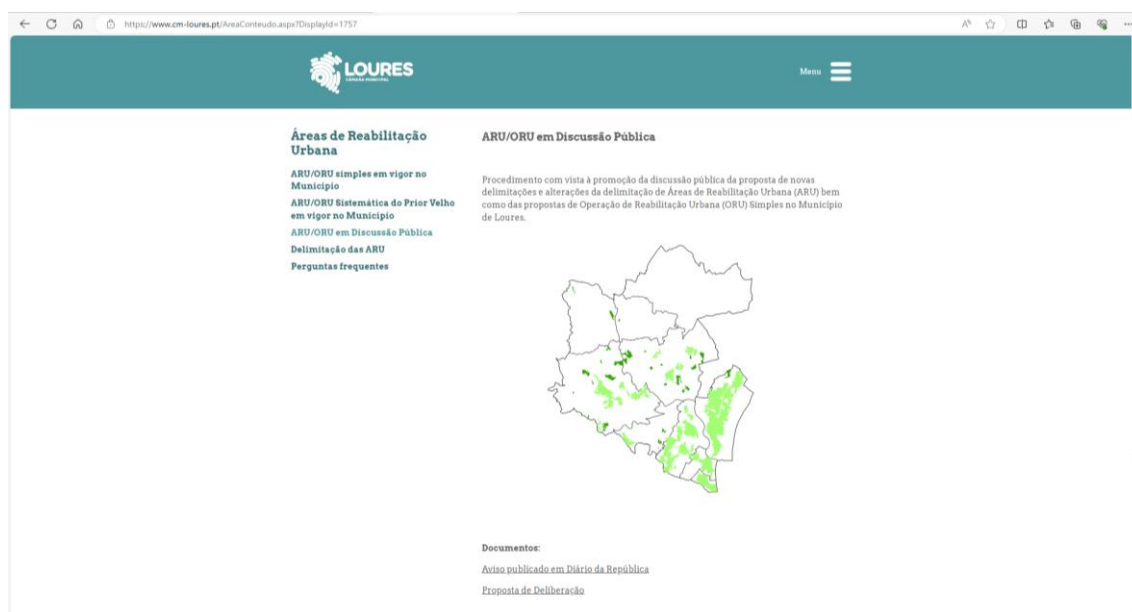


Figura 6: Página de Internet, secção Urbanismo

### 3. Critério de Ponderação das Participações

Durante o período de Discussão Pública, qualquer interessado pôde apresentar propostas, sugestões ou contributos, bem como pedidos de esclarecimentos, sobre o tema em causa, através de exposição por escrito, endereçada ao Departamento de Planeamento Urbano, Divisão de Estudos e Planeamento Urbano, Rua Ilha da Madeira, n.º 4, 2674-501 Loures, ou remetida para o endereço de correio electrónico da Divisão de Estudos e Planeamento Urbano (DEPU) – [depu@cm-loures.pt](mailto:depu@cm-loures.pt)

Decorrido o período de discussão pública, observa-se a ocorrência de comunicações no que respeita a propostas de alterações de delimitação, pelo que há lugar a análise e promoção de critérios de ponderação decorrentes dos elementos provenientes das participações.

Após ponderação a Câmara Municipal divulga os resultados, designadamente, através da elaboração de Relatório de Ponderação, o qual deverá fazer parte da proposta de decisão final, a ser submetida a deliberação da Câmara Municipal, mas também da Assembleia Municipal, bem como à publicação de novo anúncio em Diário da República, em resultado das alterações entretanto introduzidas.

### 4. Conteúdo das Participações

No contexto do presente processo de participação pública, consideram-se duas participações, conforme Tabela 2, respeitantes a propostas de alterações de delimitação e que se encontram no ANEXO B deste documento.

Tabela 2: Participações e propostas de alteração de delimitação

N.º	Origem	Proveniência	Data	Prazo	Documento Interno	Ponderação
01	Email	Particular	02/02/2024	Dentro de Prazo	E/22295/2024	Não pertence a AUGI
02	Email	Público	10/01/2024	Fora do Prazo	E/5809/2024	Não pertence a AUGI

A participação n.º 01 corresponde a uma solicitação privada de alteração de delimitação, visando a inclusão da Rua Guilherme da Costa Carvalho na Área de Reabilitação Urbana de São Julião do Tojal.

A participação n.º 02 corresponde a uma solicitação pública, por parte da União de Freguesias de Sacavém e Prior Velho, de alteração de delimitação, visando a inclusão da Casa das Raízes da ACRPIS na Área de Reabilitação Urbana de Sacavém – Eixo Oriental.

Embora esta última tenha sido realizada em momento anterior ao início do período temporal da discussão pública, por essa razão, foi integrado.

## 5. Ponderação das Participações

Ambas as participações visam a alteração das delimitações propostas para além dos limites considerados na proposta inicial, bem como ao critério subjacente à alteração da delimitação.

A verdade é, que estas propostas mantêm a conformidade com os critérios promovidos na “Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures”, de 2016, assumindo maior predominância, pela prioridade que encerra, no critério de uso dominante integrado em “Espaços Residenciais”, na subcategoria de “Habitacionais a Reestruturar e legalizar”, conforme o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures.

A legislação define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Nos casos em análise, foram deixadas de fora áreas contíguas e que apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das áreas incluídas em ARU. Quando estas áreas, se encontram na previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada.

Pelo que estes critérios, não se encontram plenamente observados, nos dois casos apresentados, gerando uma situação de desigualdade e diferenciação entre áreas idênticas, o que, nos parece justificar a correção das incongruências entretanto detetadas, tendo em vista reforçar a homogeneidade das intervenções preconizadas, evitando a criação de situações de desigualdade para os proprietários no acesso aos incentivos decorrentes da inserção em ARU que necessariamente prejudicaria a reabilitação do conjunto.

Em conformidade e considerando que, a discussão pública tem precisamente como objetivo permitir que os interessados apresentem as suas reclamações, observações ou sugestões, que necessariamente devem ser ponderados, podendo dar lugar (e regra dão) a alterações ou correções, considera-se admissível, a integração destas áreas do território nas referidas ARU.

## 6. Identificação das Alterações Introduzidas

Conforme orientações superiores, e do que decorre do E/71430/2024, são consideradas as alterações ao perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Santo Antão e São Julião do Tojal D.4, conforme Figura 7, bem como as alterações ao perímetro da Área de Reabilitação Urbana do Eixo Oriental E.2, conforme Figura 8.

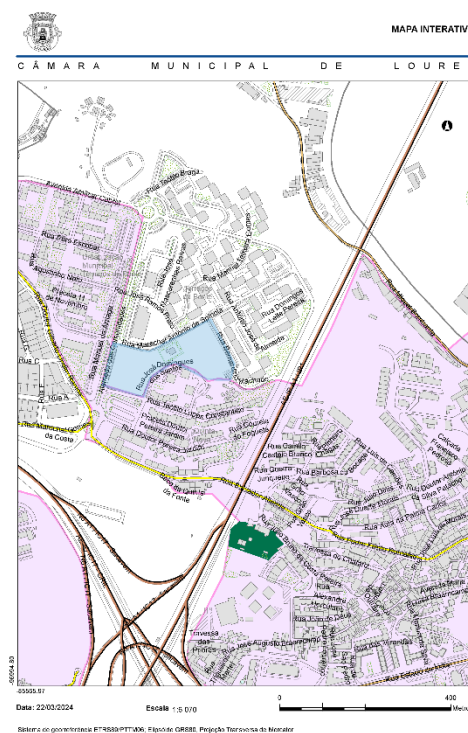
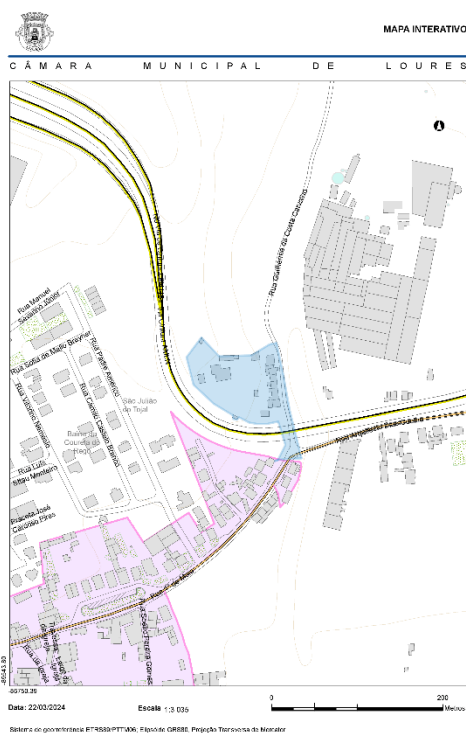


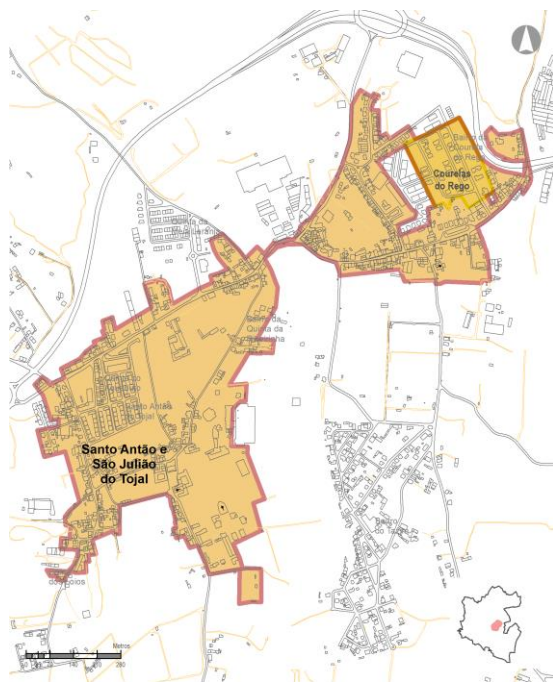
Figura 7: Alteração da ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal D.4  
Figura 8: Alteração da ARU do Eixo Oriental E.2

Das alterações indicadas resultam, com maior significado, as novas fichas correspondentes às:

- (a) Área de Reabilitação Urbana de Santo Antão e São Julião do Tojal D.4, conforme Figura 9; e,
- (b) Área de Reabilitação Urbana do Eixo Oriental E.2, conforme Figura 10.

Cumulativamente, foram igualmente alteradas as fichas correspondentes às localizações da:

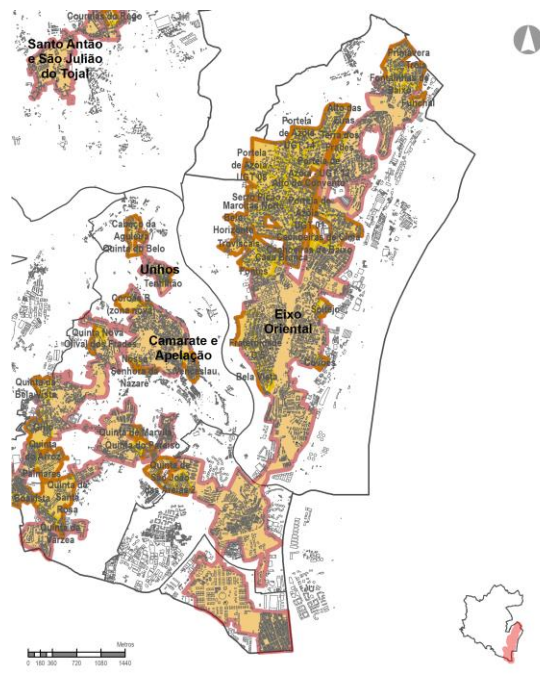
- (a) Área de Reabilitação Urbana de Santo Antão e São Julião do Tojal D.4, conforme Figura 11; e,
- (b) Área de Reabilitação Urbana do Eixo Oriental E.2, conforme Figura 12. E, ainda no contexto das localizações gerais das ARU, procedeu-se à alteração da Planta de Localização Geral, conforme Figura 13.



Sistema de Coordenadas PT-TM86/ETRS89 Entidade Responsável Câmara Municipal de Loures

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE Santo Antão e São Julião do Tojal FICHA ARU / ORU D. 4

Bairros AUGI a integrar em ARU  
Alteração à Delimitação da ARU



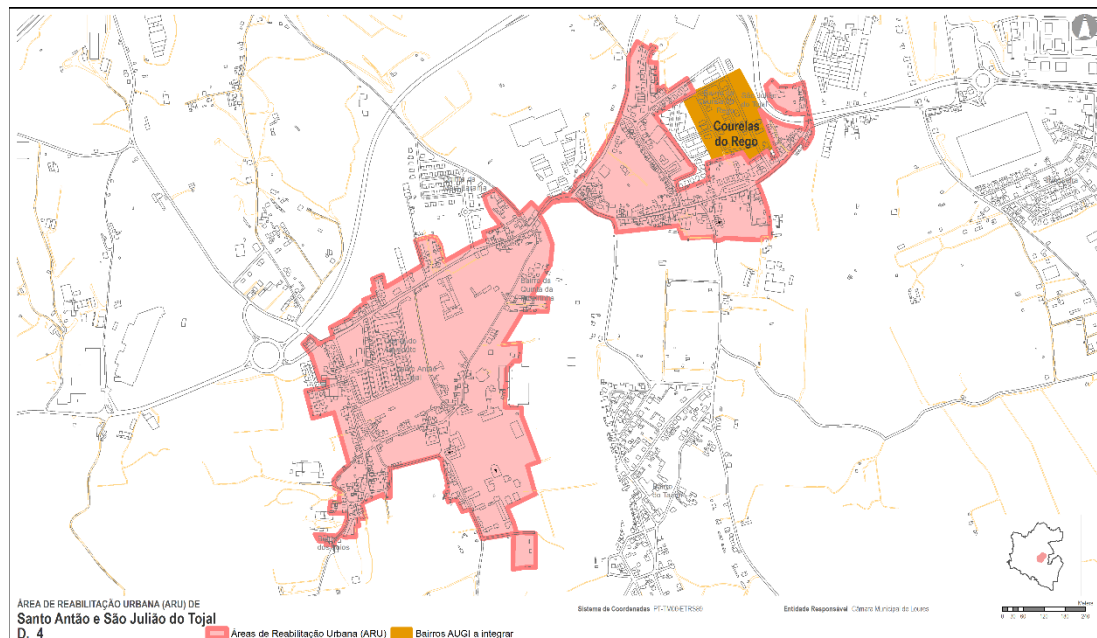
Sistema de Coordenadas PT-TM86/ETRS89 Entidade Responsável Câmara Municipal de Loures

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE Eixo Oriental FICHA ARU / ORU E. 2

Bairros AUGI a integrar em ARU  
Alteração à Delimitação da ARU

Figura 9: ARU Santo Antão e São Julião do Tojal D.4

Figura 10: ARU Eixo Oriental E.2



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE Santo Antão e São Julião do Tojal D. 4  
Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) Bairros AUGI a integrar

Sistema de Coordenadas PT-TM86/ETRS89 Entidade Responsável Câmara Municipal de Loures

Figura 11: Localização da ARU Santo Antão e São Julião do Tojal D.4

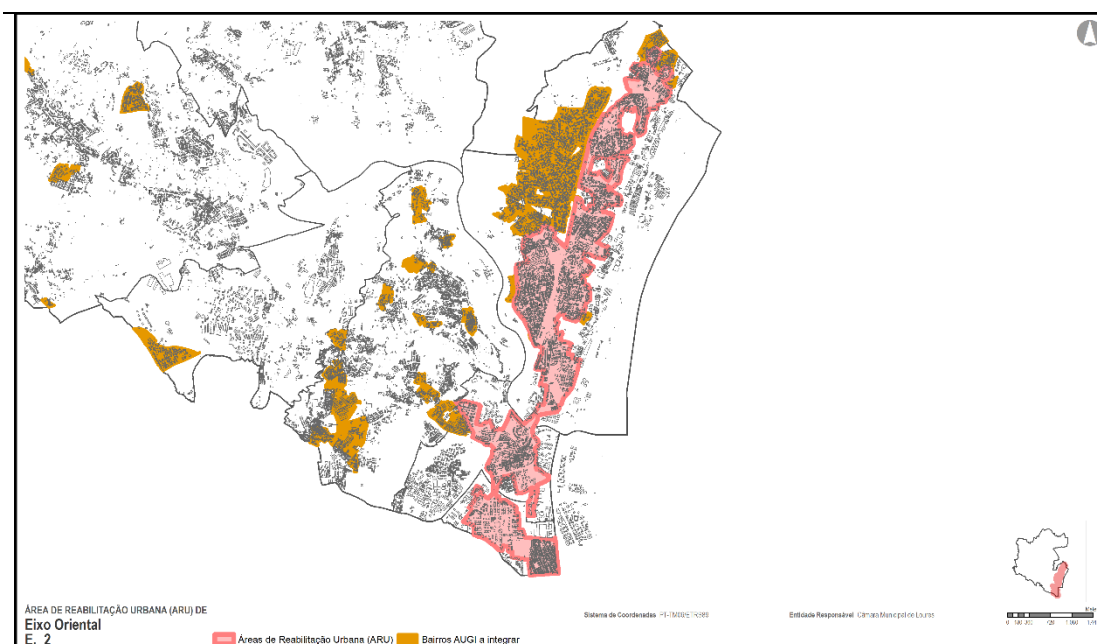


Figura 12: Localização da ARU Eixo Oriental E.2

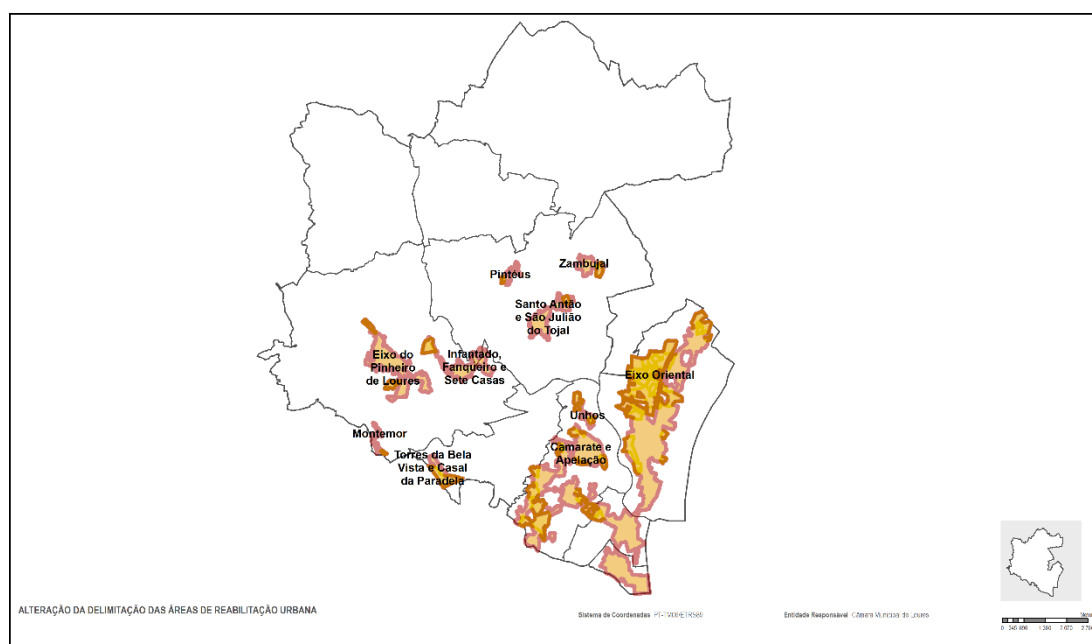


Figura 13: Localização Geral das ARU a alterar

## 7. Parecer do IHRU

Embora não integre a componente de Participação Pública, a Câmara Municipal de Loures, de acordo com o disposto no nº3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009 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.

A Proposta de Novas Delimitações e Alterações da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures recebeu parecer favorável, destacando-se que:

*“(...) o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº 3, do artigo 17º, do Decreto-Lei nº 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”*

O parecer do IHRU consta no WebDoc, em E/72250/2024, encontrando-se igualmente no ANEXO C deste documento.

## 8. ANEXO A – Parecer jurídico em E/71430/2024



**DE:** Isabel Calisto

**PARA:** Diretora DPU

**ASSUNTO:** Discussão Pública - inclusão de novos territórios em ARU

---

Submetida a discussão pública a proposta para a inclusão de novos territórios em ARU, através da delimitação de novas áreas, mas também da alteração de áreas já anteriormente delimitadas como tal e das respetivas operações de reabilitação urbana (ORU), foi apresentada uma participação que questiona a não integração na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal da Rua Guilhermina da Costa Carvalho, quando na verdade se trata de uma área contígua e que apresenta as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na referida ARU.

A questão que se coloca, é saber se é possível, no âmbito do presente procedimento de alteração da ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal, aceitar a inclusão de tal área territorial, considerando os critérios fixados no ponto 4 da informação, que fundamenta a proposta de deliberação, que veio a ser aprovada?

O ponto 4 da referida informação, sob o título CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA refere que: "(...) considera-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.**"

Pelo que, cingindo-se a proposta apenas àquele critério parecer-nos-ia, que apenas poderíamos incluir nas novas ARU e nas que agora se pretendiam alterar as áreas delimitadas como AUGI.

A verdade é, como, aliás, não poderia deixar de ser, que esta proposta mantém a conformidade com os critérios promovidos na “Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures”, de 2016, assumindo maior predominância, pela prioridade que encerra, no critério de uso dominante integrado em “Espaços Residenciais”, na subcategoria de “Habitacionais a Reestruturar e legalizar”, conforme o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures.

E a verdade é, que a área que corresponde à Rua Guilhermina da Costa Carvalho, só não foi incluída na ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal, em 2016 (aviso nº 12649/2016), porque esta área se encontrava classificada no PDM como “atividades económicas”, mas que, entretanto, foi objeto de correção material, encontrando-se atualmente classificada como Espaços Residenciais: consolidados habitacionais de nível III.

Era suposto, que aquela área, passasse a integrar, através do presente procedimento, a ARU de Santo Antão e São Julião do Tojal. O que certamente por lapso não aconteceu.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta “*como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.*”

A legislação define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das

infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

No caso vertente, foi deixada de fora uma área contigua e que apresenta as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das áreas incluídas em ARU. Quando esta pequena área, se encontra na previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada.

Pelo que estes critérios, não se encontram plenamente observados, no caso vertente, gerando uma situação de desigualdade e diferenciação entre áreas idênticas, o que, nos parece justificar a correção das incongruências entretanto detetadas, tendo em vista reforçar a homogeneidade das intervenções preconizadas, evitando a criação de situações de desigualdade para os proprietários no acesso aos incentivos decorrentes da inserção em ARU que necessariamente prejudicaria a reabilitação do conjunto.

Em conformidade e considerando que, a discussão pública tem precisamente como objetivo permitir que os interessados apresentem as suas reclamações, observações ou sugestões, que necessariamente devem ser ponderados, podendo dar lugar (e regra dão) a alterações ou correções, considera-se admissível, a integração daquela área do território na referida ARU, devendo a proposta de decisão final, ser submetida a deliberação da Câmara Municipal, mas também da Assembleia Municipal, bem como à publicação de novo anúncio em Diário da República, em resultado das alterações entretanto introduzidas.

Isabel  
Calisto

Assinado de  
forma digital por  
Isabel Calisto  
Dados: 2024.03.11  
15:59:52 Z



## 9. ANEXO B – Participações Públicas

Tabela 3: Participações e propostas de alteração de delimitação

N.º	Origem	Proveniência	Data	Prazo	Documento Interno	Ponderação
01	Email	Particular	02/02/2024	Dentro de Prazo	E/22295/2024	Não pertence a AUGI
02	Email	Público	10/01/2024	Fora do Prazo	E/5809/2024	Não pertence a AUGI

**De:** Claudia Verde <claudiaverde@msn.com>  
**Enviado:** 2 de fevereiro de 2024 15:04  
**Para:** DEPU - Divisão de Estudos e Planeamento Urbano  
**Assunto:** Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana

**Sinal. de seguimento:** Dar seguimento  
**Estado do sinalizador:** Sinalizado

**[EMAIL EXTERNO À CMLLOURES]** A abertura de mensagens de origem e/ou conteúdo duvidoso poderá comprometer a sua privacidade e a segurança dos dados a que acede. Não aceda a ligações (links), nem abra anexos de remetentes desconhecidos. Nunca forneça dados pessoais associados à sua conta.

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara de Loures

Após consulta da documentação publicada no sítio da Câmara Municipal de Loures, referente à Proposta de novas delimitações e alterações das Áreas de Reabilitação Urbana, constatei que, em São Julião do Tojal, a Rua Guilherme da Costa Carvalho, não foi incluída na nova área de reabilitação urbana.

Dado que, desde 2018 tenho apresentado requerimentos a solicitar a alteração dos limites da ARU de São Julião do Tojal e uma vez que não vejo contemplada a minha pretensão no referido documento, venho uma vez mais **solicitar a integração daquela artéria (Rua Guilherme da Costa Carvalho) na Área de Reabilitação Urbana de São Julião do Tojal.**

Para efeitos de identificação remeto mapa com a área em destaque.

De referir que a artéria em causa tem apenas 7 moradias, todas com mais de 65 anos e a necessitarem de obras de reabilitação

Requerimentos apresentados

E/84703/2018  
E/94565/2018  
E/7281/2019  
E/14776/2019  
E/63638/2019  
E/76137/2019  
E/22651/2021  
E/78894/2021

Com os melhores cumprimentos,

Cláudia Verde Silva

Figura 14: Email de participação pública n.º 1

## Miguel Angelo Rodrigues Fonseca

---

**De:** Ana Luis  
**Enviado:** 11 de janeiro de 2024 10:44  
**Para:** Miguel Angelo Rodrigues Fonseca  
**Assunto:** FW: Proposta de alteração de ARU de Sacavém - eixo oriental.

Ao arq. Miguel para análise.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Luís  
Chefe de Divisão

DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

Tel.: 21 115 05 84 | Ext.: 41 10 93

E-mail: [ana\\_luis@cm-loures.pt](mailto:ana_luis@cm-loures.pt)



---

**De:** Angela Ferreira <[angela\\_ferreira@cm-loures.pt](mailto:angela_ferreira@cm-loures.pt)>  
**Enviada:** 11 de janeiro de 2024 10:38  
**Para:** Ana Luis <[ana\\_luis@cm-loures.pt](mailto:ana_luis@cm-loures.pt)>  
**Cc:** Marta Silva Cardoso <[marta\\_cardoso@cm-loures.pt](mailto:marta_cardoso@cm-loures.pt)>; Jorge Garcias <[jorge\\_garcias@cm-loures.pt](mailto:jorge_garcias@cm-loures.pt)>  
**Assunto:** FW: Proposta de alteração de ARU de Sacavém - eixo oriental.

À DEPU,  
Para dar entrada, no âmbito do período de consulta pública da alteração às ARU's.

Obrigada

Com os melhores cumprimentos,

Angela Ferreira, Arq.  
Diretora

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

TEL.: +351 211 151 663

EMAIL: [angela\\_ferreira@cm-loures.pt](mailto:angela_ferreira@cm-loures.pt)



---

**De:** Presidente <[presidente@uf-sacavemepriorvelho.pt](mailto:presidente@uf-sacavemepriorvelho.pt)>  
**Enviada:** 10 de janeiro de 2024 19:03

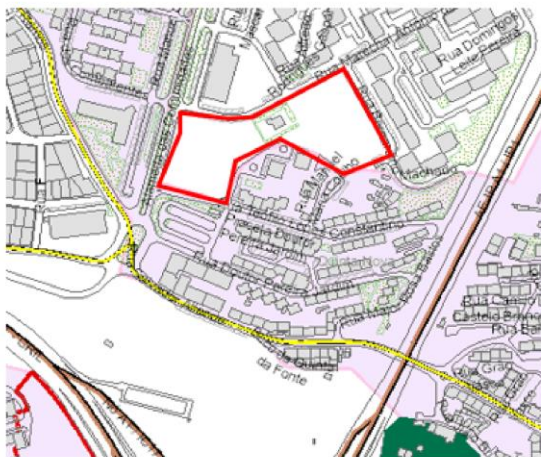
**Para:** DPU – Departamento de Planeamento Urbano <[dpu@cm-loures.pt](mailto:dpu@cm-loures.pt)>; Gabinete Vereador Nuno Dias <[gab\\_ver\\_nuno\\_dias@cm-loures.pt](mailto:gab_ver_nuno_dias@cm-loures.pt)>; Angela Ferreira <[angela\\_ferreira@cm-loures.pt](mailto:angela_ferreira@cm-loures.pt)>  
**Assunto:** Proposta de alteração de ARU de Sacavém - eixo oriental.

**[EMAIL EXTERNO À CMLoures]** A abertura de mensagens de origem e/ou conteúdo duvidoso poderá comprometer a sua privacidade e a segurança dos dados a que acede. Não aceda a ligações (links), nem abra anexos de remetentes desconhecidos. Nunca forneça dados pessoais associados à sua conta.

Registo de saída nº 0035

Exmos. Senhores,

Vimos por este meio, no âmbito do processo de revisão das áreas de reabilitação urbana, solicitar a redelimitação da ARU de Sacavém – Eixo oriental, de modo a que a parcela de cedência municipal para equipamento possa ser abrangida pela referida ARU, no intuito da edificação ali prevista para Lar de Idosos – Casa das Raízes da ACRPIS possa ser abrangida pelos benefícios fiscais previstos para obras desta natureza na legislação em vigor.



Extrato de planta da ARU com indicação da área a abranger.

Com os melhores cumprimentos

---

PRESIDENTE  
**CARLOS GONÇALVES**  
Tlf: 21 949 70 28  
Email: presidente@uf-sacavempriorvelho.pt

---

**Junta de Freguesia de Sacavém e Prior Velho**

<b>Sacavém</b> Largo 1º de Maio, n.º 1 2685 - 099 Sacavém Tel. 21 949 70 20   Fax 21 949 70 25 geral@uf-sacavempriorvelho.pt	<b>Prior Velho</b> Rua Porto Amélia, 11-2º Piso 2685-365 Prior Velho Tel. 21 942 36 17   Fax 21 941 08 81 www.uf-sacavempriorvelho.pt
--	---



---

Figura 15: Email de participação pública n.º 2

## 10. ANEXO C – Parecer do IHRU

Conforme E/72250/2024

Emite-se Parecer Favorável aos projetos de Operação de Reabilitação Urbana Simples, na forma de despacho constante na informação n.º S.IHRU/2024/2707 de 10.06.2024.  
O Vogal da CD (DGE, n.º 13/2024 de 4-01),



Assinado por: Fernando  
dos Santos Afonso  
11.06.2024 11:09  
Câmara Municipal de Loures  
Rua do Castelo  
1649-016 Loures

### 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 nº3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009 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 INI.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 nº2 do artigo 7º 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 nº 4 do artigo 17º do RJRU, submetê-los a discussão pública, período esse de vinte dias publicitado através do Aviso n.º 1064/2024, na 2ª série do Diário da República nº12 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.

1



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 exceção 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:

2



- **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 (AMI. 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 Géneses 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 | Courclas / Montemor | 12 | Lugar do Campo da Bola |

4



13	Salvação	29	Zambujairo
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 Cericeiro / Penedo / Montemor	37	Casalinho da Fonte
22	Casal dos Migarrinhos	38	Quinta das Pereiras/Regueiras das Bicas
23	Novo Casal da Serra	39	Moinho do Cantigotas
24	Mato Antão	40	Casteloças
25	Lameiras 2	41	Casal Novo
26	Quinta da Bola / Tujalinho	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 República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 10 de março de 2024

FRANCISCO  
DE HERÉDIA  
CALDEIRA  
CABRAL

Digitally signed by  
FRANCISCO DE  
HERÉDIA CALDEIRA  
CABRAL  
Date: 2024.03.10  
18:59:07 Z

Francisco H C Cabral