Departamento de Planeamento Urbanístico
Divisão de Estudos e Planeamento Urbano

PROPOSTA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA OPERAÇÃO DE REABILTAÇÃO URBANA SIMPLES CORRESPONDENTE ÀS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

(UOPG A-Norte, C-Loures e D-Eixo Logístico dos Tojais) NO MUNICÍPIO DE LOURES

Setembro 2026

Índice

1.ENQUADRAMENTO 3
2.INCENTIVOS APLICÁVEIS ÀS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DEFENIDAS EM 2016 4
2.1 BENEFICIOS FISCAIS 5
2.2 BENEFÍCIOS MUNICIPAIS 6
2.3 OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS 7
3.ORU SIMPLES OBJETO DA PRORROGAÇÃO 7
4.ÂMBITO DA APLICAÇÃO DAS ARU E ORU SIMPLES OBJETO DA PRORROGAÇÃO 8
4.1 ESTRATÉGIA DA OPERAÇÃO DE REABILTAÇÃO URBANA (ORU) 8
4.2 MODELO DE GESTÃO DA ARU E EXECUÇÃO DA ORU 8
4.3 PRIORIDADES E OBJETIVOS NA EXECUÇÃO DA ORU 8
4.5 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 9
5. JUSTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO PEDIDO DE PRORROGAÇÃO 10
5.1 ANÁLISE DO CONTEXTO MACROECONÓMICO 10
5.2 ANÁLISE DO EDIFICADO 11
5.3 ANÁLISE DEMOGRÁFICA 15
6. CONCLUSÃO 16
7. ANEXOS 18

1.ENQUADRAMENTO

O processo de reabilitação e reconversão urbana no município de Loures tem evoluído de forma consistente para responder às necessidades de recuperação de áreas degradadas e combater a degradação do parque habitacional. A cronologia desta estratégia municipal assenta nos seguintes aspetos:

Em 2009, a Câmara Municipal de Loures identificou zonas do território com graves carências urbanísticas, patentes no estado de degradação e ruína de vários edifícios. Como resposta, foi declarada a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) de Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém.

Mais tarde, em 2012, no seguimento do novo enquadramento legal de reabilitação urbana, foram delimitadas as ARU de Moscavide e Sacavém. Estas áreas concentravam o maior volume histórico de candidaturas de apoio à recuperação de edifícios, através do programa RECRIA — um mecanismo de financiamento partilhado entre o Estado e o Município.

Apenas um ano depois, em 2013, constatando que os problemas de manutenção do edificado se estendiam a outras zonas do concelho, foram criadas mais 21 ARU, direcionadas sobretudo para os núcleos históricos e áreas degradadas.

Em 2016, a abrangência e a urgência do problema motivaram uma nova estratégia de delimitação e alargamento das ARU. Esta intervenção estrutural no parque habitacional visava travar a degradação e fomentar hábitos regulares de manutenção urbana.

Nesse contexto foram delimitadas 32 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), Simples, no Município de Loures, aprovadas por unanimidade na 4.ª Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de Loures, realizada em 22 de setembro de 2016, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º e no n.º 5 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, tendo sido fixado um período de vigência de 10 anos.

Esta deliberação, foi publicada em Diário da República, 2.ª Série, n.º 199, de 17 de outubro de 2016, através do Aviso n.º 12649/2016.

Em 2024, foram publicadas em Diário da República, 2.ª Série, n.º 136, de 16 de julho de 2024, através do Aviso n.º 14519/2024/2, as novas delimitações e alterações da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que inclui a redelimitação de 10 Áreas de Reabilitação Urbana pré-existentes (Eixo do Pinheiro de Loures, Infantado, Fanqueiro e Sete Casas, Montemor, Torres da Bela Vista e Casal da Paradela, Pintéus, Santo Antão do Tojal e S. Julião do Tojal, Zambujal, Camarate e Apelação, Eixo Oriental e Unhos) bem como a delimitação de 43 novas áreas de Reabilitação Urbana,

compreendendo a aprovação de 53 Operações de Reabilitação Urbana simples no município de Loures. Estas delimitações tiveram por objetivo englobar as AUGI na promoção da reestruturação do solo urbano e sua integração no tecido urbano envolvente.

Por conseguinte acabaram por se manter apenas 21 ARU com ORU simples com prazo de vigência de 10 anos, a terminar a 22 de setembro de 2026.

Mais recentemente, na 18.ª Reunião Ordinária, realizada em 30 de julho de 2026, foi deliberada por unanimidade a aprovação da redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) - C4 (Loures e Santo António dos Cavaleiros) e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples do Município de Loures, daí a sua exclusão da presente proposta de prorrogação do prazo de vigência da correspondente ORU simples.

As Operações de Reabilitação Urbana Simples, visam refletir uma estratégia, centrada essencialmente na intervenção no edificado. As ações priorizam a manutenção, beneficiação, consolidação estrutural e reforço antissísmico do património construído, articuladas com a adoção de sistemas de certificação que assegurem a eficiência energética e o incremento do conforto térmico e acústico. No entanto, os processos de transformação urbana, a par da regeneração social, são, em regra, de natureza complexa, exigindo um horizonte temporal alargado que pode ultrapassar o período inicialmente estabelecido. Justifica-se, assim, a proposta de prorrogação das ORU que agora se submete à aprovação.

2.INCENTIVOS APLICÁVEIS ÀS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DEFENIDAS EM 2016

Os benefícios fiscais que foram definidos em 2016, resultaram da articulação entre o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), mantém-se, sendo adaptados às alterações introduzidas pela Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro para a presente proposta de prorrogação das ORU.

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis, importa definir que, de acordo com o nº 23 do Artigo 71º do EBF na redação vigente, as" Ações de Reabilitação" sãoas 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 quatro 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.

2.1 BENEFICIOS FISCAIS

As intervenções de reabilitação podem usufruir dos seguintes benefícios:

- ISENÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO

Em conformidade com o observado no artigo 45º do EBF na redação vigente, está previsto a Isenção de IMI para os edifícios objeto de ações de reabilitação e inseridos em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 3 anos contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. Pode ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

- REDUÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES ARRENDADAS

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, de acordo com o observado no artigo 112º, ponto 7 do CIMI, podem anualmente, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente.

A duração do benefício está relacionada com o volume da faturação.

- ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES

Para as aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística, de acordo com o observado no artigo 45º do EBF, n.º 2 e 4 do artigo 45º do EBF. ficam isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT), desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras e quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.

Ficam ainda isentos do Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT), a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. A duração do benefício concretiza-se através da

transmissão onerosa de imóveis

- DEDUÇÃO DE IRS

Em conformidade com o observado no Artigo 71.º, n.º 4 do EBF, existe a possibilidade de dedução de 30% em sede de IRS, até ao limite de € 500,00 dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, e quando inseridos em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

Esta dedução efetiva-se anualmente em sede de IRS.

- REDUÇÃO DA TAXA DO IVA

De acordo com o observado no D.L. n.º 102/2008, de 20/6 na redação do DL n.º 64-A/2008, de 31/12 e Decreto-lei n.º 76/2024, de 23/10 (Código do IVA), Lista I, pontos n.º 2.23 e 2.27, ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, 6%, as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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.

Ficam ainda sujeitas à taxa reduzida do IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção 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 respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços. O tempo de duração do benefício está associado ao valor faturado pelo bem transacionado.

2.2 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).

2.3 OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do EdificadoPrograma Porta 65 – Jovem

3.ORU SIMPLES OBJETO DA PRORROGAÇÃO

Em conformidade com o regime jurídico em vigor, a proposta de prorrogação da ORU simples, integra a delimitação territorial global, o diagnóstico, o quadro de benefícios fiscais e a correspondente operação de reabilitação urbana.

As 20 Áreas de Reabilitação Urbana em causa, conforme desenho apresentado no Anexo 02, encontram-se distribuídas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)[1], da seguinte forma:

UOPG A Norte - 16 ARU (A1.Á -dos -Cãos; A2. Bemposta; A3. Bucelas e Vila de Rei; A4. Carcavelos; A5. Casaínhos; A6. Casais do Forno; A7. Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo; A8. Fanhões; A.9 Lousa; A10. Montachique e Cabeço de Montachique; A11. Ponte de Lousa; A12. Ribas de Cima; A13. Salemas; A14. Serra de Alrota; A15. Torre da Besoeira e A.16 Vila Nova);

UOPG C Loures - 2 ARU (C2. Frielas e C6. Murteira);

UOPG D Eixo Logístico - 2 ARU (D1. Á -das -Lebres e D2. Manjoeira);

[1] Uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) *"demarca áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução".*

4.ÂMBITO DA APLICAÇÃO DAS ARU E ORU SIMPLES OBJETO DA PRORROGAÇÃO

4.1 ESTRATÉGIA DA OPERAÇÃO DE REABILTAÇÃO URBANA (ORU)

As opções Estratégicas da Operação de Reabilitação Urbana visam a total compatibilização com os Objetivos Estratégicos e Específicos preconizados no conteúdo programático das Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), apresentadas no Plano Diretor Municipal de Loures, focado nas diligências que viabilizem a "intervenção em 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."

4.2 MODELO DE GESTÃO DA ARU E EXECUÇÃO DA ORU

O município irá assumir diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana nos moldes apresentados na operação de reabilitação urbana.

4.3 PRIORIDADES E OBJETIVOS NA EXECUÇÃO DA ORU

Os objetivos 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) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

4.4. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de 10 anos fixado para a operação de reabilitação urbana (ORU), termina a 22 de setembro de 2026. Propõe-se a sua prorrogação por mais 5 anos, a contar da data da aprovação, totalizando 15 anos, em conformidade com o observado no nº1 do art.º 20º do RJRU.

4.5 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 de reabilitação simples, direcionada para a componente da reabilitação do edificado.

Desta forma, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imoveis deverão desencadear os procedimentos previstos no R.J.U.E., na redação vigente, para o controlo das operações urbanísticas pelo município.

O município poderá adotar, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes instrumentos de execução quando se considerem oportunos durante o período de vigência da ARU:

a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
b) Empreitada única;
c) Demolição de edifícios;
d) Direito de preferência;
e) Arrendamento forçado.

5. JUSTIFICAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO PEDIDO DE PRORROGAÇÃO

No âmbito da pretensão de prorrogação do prazo de vigência das Operações de Reabilitação Urbana, de modo a dar continuidade aos objetivos estratégicos definidos, apresenta-se de seguida a análise dos principais temas que serviram de fundamento para o efeito:

5.1 ANÁLISE DO CONTEXTO MACROECONÓMICO

O horizonte temporal de vigência das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Simples acima referidas, balizado entre 2016 e 2026 coincidiu com um ciclo macroeconómico global marcadamente atípico.

Com efeito, a eclosão da crise pandémica (COVID-19) em finais de 2019 desencadeou uma forte retração económica cujo impacto se estendeu até 2022. A este cenário sobrepôs-se o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, um acontecimento com profundas repercussões nos mercados internacionais, que catalisou uma escalada inflacionista acentuada, com particular incidência nos custos energéticos e nos preços das matérias primar para o setor da construção.

Por conseguinte, assistiu-se a um encarecimento generalizado dos custos de construção e do edificado habitacional. Este conjunto de condicionantes macroeconómicas acabou por determinar um inevitável abrandamento e o consequente adiamento na execução física das empreitadas, afetando transversalmente as iniciativas de natureza pública e privada.

5.2 ANÁLISE DO EDIFICADO

Em 2016, foi apresentado no trabalho referente à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana uma caracterização do território para cada área e respetiva ORU, que incluía uma análise do edificado com dados, obtidos na Base Geográfica de Edifícios (BGE), referente aos Censos de 2011, do Instituto Nacional de Estatística (INE).

Por forma a verificar a evolução no âmbito do número de edifícios/alojamentos existentes, e a necessitar de reparação, foram desenvolvidos quadros comparativos para cada um dos parâmetros, com dados atualizados dos Censos de 2021.

- Quadro I - Número de Edifícios

ARU	Nº edifícios (INE 2011)	Nº edifícios (INE 2021)	Quadro comparativo (diferença nº)	Quadro comparativo (diferença %)
A.1 Á-dos-Cãos	97	104	7	7%
A.2 Bemposta	254	258	4	1,6%
A.3 Bucelas e Vila de Rei	912	918	6	0,7%
A.4 Carcavelos	75	75	0	0%
A.5 Casaínhos	301	289	-12	-3,98%
A.6 Casais do Forno	99	101	2	2%
A.7 Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	348	357	9	2,6%
A.8 Fanhões	549	544	-5	-0,9%
A.9 Lousa	542	534	-8	-1,48%
A.10 Montachique e Cabeço de Montachique	213	213	0	0%
A.11 Ponte de Lousa	151	170	19	12,58%
A.12 Ribas de Cima	85	85	0	0%
A.13 Salemas	91	93	2	2,20%
A.14 Serra de Alrota	44	43	-1	-2,27%
A.15 Torre da Besoeira	94	98	4	4,26%
A.16 Vila Nova	74	70	-4	5,41%
C.2. Frielas	153	155	2	1,31%
C.6. Murteira	179	233	54	30,17%
D.1. Á -das -Lebres	296	344	48	16,22%
D.2.Manjoeira	161	150	-11	-6,83%
Total	**4718**	**4834**	**116**	**2,46%**

No decurso do horizonte temporal de dez anos sob análise, registou-se uma variação percentual pouco expressiva no número total de edifícios, apenas 2,46% (0,25%/ano), evidenciando um ritmo de construção nova marcadamente reduzido.

Esta estabilização do volume edificado poderá indicar que a atividade e o investimento se concentraram predominantemente na reabilitação de estruturas pré-existentes, em detrimento da expansão territorial.

- Quadro II - Número de Alojamentos

ARU	Nº alojamentos (INE 2011)	Nº alojamentos (INE 2021)	Quadro comparativo (diferença nº)	Quadro comparativo (diferença %)
A.1 Á-dos-Cãos	125	160	35	28%
A.2 Bemposta	297	302	5	1,68%
A.3 Bucelas e Vila de	1295	1248	-47	-3,63%
A.4 Carcavelos	78	80	2	2,56%
A.5 Casaínhos	330	317	-13	-3,94%
A.6 Casais do Forno	109	112	3	2,75%
A.7 Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	418	429	11	2,63%
A.8 Fanhões	657	660	3	0,45%
A.9 Lousa	666	664	-2	-0,3%
A.10 Montachique e Cabeço de Montachique	246	247	1	0,4%
A.11 Ponte de Lousa	181	205	24	13,3%
A.12 Ribas de Cima	85	87	2	2,35%
A.13 Salemas	117	117	0	0%
A.14 Serra de Alrota	47	46	-1	-2,13%
A.15 Torre da Besoeira	94	100	6	6,38%
A.16 Vila Nova	83	80	-3	-3,61
C.2. Frielas	605	610	5	0,83%
C.6. Murteira	214	268	54	25,23%
D.1. Á -das -Lebres	466	479	13	2,79%
D.2.Manjoeira	179	169	-10	5,59%
Total	**6292**	**6380**	**88**	**1,40%**

Em linha com a tendência registada no número de edifícios, os alojamentos contabilizaram um aumento incremental residual de 1,40% no mesmo período (0,14% por ano).

- Quadro III - N.º de Edifícios com necessidades de reparações

ARU	Edifícios com necessidades de reparações Nivel 3/4/5 (Médias, Grandes e Muito Grandes) INE 2011	Edifícios com necessidades de reparações Nível 2/3 (Médias e Profundas) INE 2021	Quadro comparativo (diferença nº)	Quadro comparativo (diferença %)
A.1 Á-dos-Cãos	9	26	17	189%
A.2 Bemposta	39	23	-16	-41%
A.3 Bucelas e Vila de	108	92	-16	-14,80%
A.4 Carcavelos	15	7	-8	-53,33%
A.5 Casaínhos	1	18	17	1700%
A.6 Casais do Forno	14	4	-10	-71,43%
A.7 Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	46	34	-12	-26,09%
A.8 Fanhões	24	41	17	70,83%
A.9 Lousa	138	49	-89	-64,49%
A.10 Montachique e Cabeço de Montachique	23	8	-15	-65,22%
A.11 Ponte de Lousa	12	10	-2	-16,67%
A.12 Ribas de Cima	-	0	0	0%
A.13 Salemas	62	3	-59	-95,16%
A.14 Serra de Alrota	7	7	0	0%
A.15 Torre da Besoeira	2	5	3	150%
A.16 Vila Nova	16	4	-12	-75%
C.2. Frielas	31	2	-29	-93,55%
C.6. Murteira	22	36	14	63,64%
D.1. Á -das -Lebres	56	9	-47	-83,93%
D.2.Manjoeira	55	23	-32	-58,18%
Total	**680**	**401**	**-279**	**-41,03%**

No que concerne às necessidades de reparação dos edifícios e alojamentos, importa notar que, nos dados do Censos 2011 foi aplicado um maior número de classificações/níveis quanto ao estado de conservação dos mesmos, em contraste com os resultados apresentado nos censos de 2021.

Não obstante essa disparidade para efeitos comparativos a presente análise focou-se no resultado global, concluindo que o número de edifícios a necessitar de reparações diminuiu para quase metade em 10 anos (41,03%). Das vinte áreas de reabilitação urbana em apreço, apenas cinco apresentam um aumento de edifícios a necessitar de intervenção, e duas não apresentam alterações em termos quantitativos.

- Quadro IV - N.º de Alojamentos com necessidades de reparações

ARU	Alojamentos com necessidades de reparações	Alojamentos com necessidades de reparações	Quadro comparativo (diferença nº)	Quadro comparativo (diferença %)
	Nivel 3/4/5 (Médias, Grandes e Muito Grandes)	Nível 2/3 (Médias e Profundas)		
	(INE 2011)	(INE 2021)		
A.1 Á-dos-Cãos	9	43	34	377,78%
A.2 Bemposta	42	23	-19	-45,24%
A.3 Bucelas e Vila de Rei	130	101	-29	-22,31%
A.4 Carcavelos	15	7	-8	-53,33%
A.5 Casaínhos	1	20	19	1900%
A.6 Casais do Forno	14	4	-10	-71,43%
A.7 Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	61	38	-23	-37,71%
A.8 Fanhões	24	42	18	75%
A.9 Lousa	154	61	-84	-54,55%
A.10 Montachique e Cabeço de Montachique	23	8	-15	-65,22%
A.11 Ponte de Lousa	13	12	-1	-7,69%
A.12 Ribas de Cima	-	0	0	0%
A.13 Salemas	74	4	-70	-94,59%
A.14 Serra de Alrota	8	8	0	0%
A.15 Torre da Besoeira	2	5	3	150%
A.16 Vila Nova	20	4	-16	-80%
C.2. Frielas	63	6	-57	-90,48%
C.6. Murteira	23	40	17	73,91%
D.1. Á -das -Lebres	71	9	-62	-87,32%
D.2.Manjoeira	60	26	-34	-56,67%
Total	**807**	**461**	**-346**	**-42,87%**

Uma tendência semelhante à dos edifícios constata-se no número de alojamentos com necessidade de reparação, verificando-se uma diminuição global de 42,87% entre 2011 e 2021. Excluem-se deste decréscimo as mesmas cinco áreas referidas no ponto anterior, que registaram um incremento significativo, bem como as duas áreas onde não houve qualquer alteração registada.

5.3 ANÁLISE DEMOGRÁFICA

A par da avaliação do edificado, é fundamental examinar a evolução da população residente, cuja dinâmica se encontra diretamente interligada com este cenário.

- Quadro V - População residente

ARU	População residente (INE 2011)	População residente (INE 2021)	Quadro comparativo (diferença nº)	Quadro comparativo (diferença %)
A.1 Á-dos-Cãos	248	275	27	10,89%
A.2 Bemposta	550	518	-32	-5,82%
A.3 Bucelas e Vila de Rei	2452	2426	-26	-1,06%
A.4 Carcavelos	144	136	8	-5,56%
A.5 Casaínhos	588	572	-16	-2,72%
A.6 Casais do Forno	201	208	7	3,48%
A.7 Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	692	717	25	3,61%
A.8 Fanhões	1290	1135	-155	-12,02%
A.9 Lousa	1133	1173	40	3,53%
A.10 Montachique e Cabeço de Montachique	381	364	-17	-4,46%
A.11 Ponte de Lousa	353	346	-7	-1,98%
A.12 Ribas de Cima	170	169	-1	-0,59%
A.13 Salemas	227	216	-11	-4,85%
A.14 Serra de Alrota	76	65	-11	-14,47%
A.15 Torre da Besoeira	173	182	9	5,20%
A.16 Vila Nova	168	148	-20	-11,90%
C.2. Frielas	1350	1283	-67	-4,96%
C.6. Murteira	508	573	65	12,80%
D.1. Á -das -Lebres	1059	1091	32	3,02%
D.2.Manjoeira	358	307	-51	-14,25%
Total	**12121**	**11904**	**-217**	**-1,79%**

A análise da população residente entre os Censos de 2011 e 2021 revela uma tendência de ligeira regressão demográfica, correspondente a um decréscimo de 1,79% no período em apreço.

Este declínio populacional converge com os dados observados relativos ao edificado, cujo ritmo de crescimento foi muito pouco expressivo.

Por conseguinte, a contração demográfica, aliada ao progressivo envelhecimento da população nestes aglomerados urbanos, para além de outros fatores subjacentes a esse declínio, reflete uma perda de atratividade territorial que urge reverter.

Em anexo apresenta-se um quadro com todos os dados analisados (anexo 01), para uma maior apreensão em termos comparativos do que foi considerado para servir de fundamento à prorrogação.

6. CONCLUSÃO

A análise integrada das condicionantes macroeconómicas, das dinâmicas do edificado e da evolução demográfica fundamenta de forma inequívoca a **necessidade de prorrogação do prazo de vigência das vinte Operações de Reabilitação Urbana (ORU) simples pertencentes às ARU - UOPG A-Norte, C-Loures e D-Eixo Logístico dos Tojais por um período adicional de 5 anos**. Os três eixos avaliados confluem para as seguintes conclusões estruturantes:

- Superação de Bloqueios Externos: O abrandamento forçado na execução física das empreitadas resultou diretamente de choques globais imprevisíveis (crise pandémica e conflito geopolítico). Estes eventos inflacionaram os custos de construção e perturbaram o ritmo normal de investimento entre 2016 e 2026, justificando o tempo extra solicitado para a sua recuperação.

- Consolidação do Ritmo de Reabilitação: A estabilização no número de edifícios (+2,46%) e alojamentos (+1,40%) comprova que a dinâmica urbana se centrou na recuperação do património existente em detrimento da nova construção. Embora a expressiva redução de cerca de 41% nos imóveis a necessitar de reparação valide a eficácia das ORU até à data, subsistem cinco áreas críticas onde a degradação aumentou e duas onde estagnou, exigindo o prolongamento das medidas de salvaguarda.

- Fixação e Atração Demográfica: A ligeira regressão demográfica registada (-1,79%) reforça a urgência deste pedido. A melhoria contínua do estado de conservação do edificado e a consequente qualificação ambiental e urbanística das áreas delimitadas constituem ferramentas vitais para contrariar a perda de população e promover a fixação de residentes.

A referida pretensão encontra pleno acolhimento legal no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

A fundamentação jurídica do pedido assenta nos seguintes pressupostos normativos específicos:

- Prorrogação da ORU: O articulado legal prevê expressamente que o prazo de vigência de uma ORU pode ser prorrogado por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. (art.º 17º e 20º do RJRU)

- Continuidade dos Incentivos Fiscais: A manutenção da vigência da ORU Simples garante a segurança jurídica e a estabilidade dos benefícios e incentivos fiscais associados (como as taxas de IVA reduzidas, isenções de IMI e IMT), os quais caducariam com o término do prazo original de 10 anos, prejudicando e bloqueando o desenvolvimento de reabilitação das áreas em apreço.

Em suma, a prorrogação do horizonte temporal por mais 5 anos, totalizando 15 anos, em conformidade com o observado no 1 do artigo 20º dos Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação vigente, para as referidas ORU apresenta-se como uma **medida crucial e de interesse público**. Trata-se do mecanismo legal indispensável para garantir a plena execução das ações planeadas, reabilitar os núcleos que ainda manifestam carências estruturais e consolidar os objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano e coesão territorial definidos em 2016, com um conjunto de incentivos/benefícios associados.

7. ANEXOS

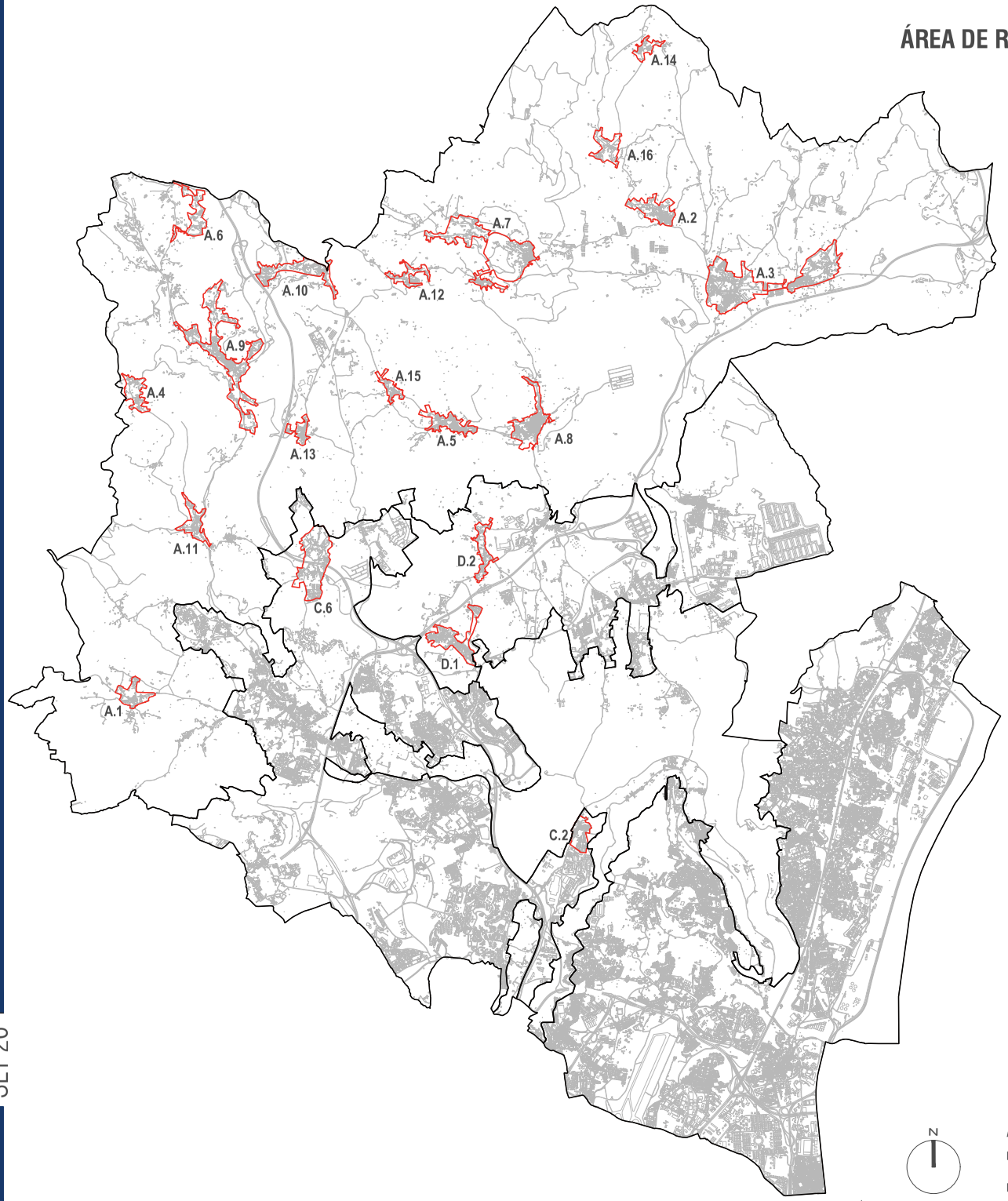
- Anexo 01 – Quadro VI - Dados Síntese Das Áreas De Reabilitação Urbana Da Proposta De Prorrogação pretensão

- Anexo 02 – Planta das Áreas de Reabilitação Urbana c/ORU simples em vigor até 2026 alvo da pretensão

ANEXO 01 – QUADRO VI - DADOS SÍNTESE DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA PROPOSTA DE PRORROGAÇÃO

ARU	População residente (INE 2011)	População residente (INE 2021)	Nº alojamentos (INE 2011)	Nº alojamentos (INE 2021)	Nº edifícios (INE 2011)	Nº edifícios (INE 2021)	Alojamentos com necessidades de reparações Nivel 3/4/5 (Médias, Grandes e Muito Grandes)	Alojamentos com necessidades de reparações Nível 2/3 (Médias e Profundas)	Edifícios com necessidades de reparações Nivel 3/4/5 (Médias, Grandes e Muito Grandes)	Edifícios com necessidades de reparações Nível 2/3 (Médias e Profundas)
							(INE 2011)	(INE 2021)	(INE 2011)	(INE 2021)
A.1 Á-dos-Cãos	248	275	125	160	97	104	9	43	9	26
A.2 Bemposta	550	518	297	302	254	258	42	23	39	23
A.3 Bucelas e Vila de Rei	2452	2426	1295	1248	912	918	130	101	108	92
A.4 Carcavelos	144	136	78	80	75	75	15	7	15	7
A.5 Casaínhos	588	572	330	317	301	289	1	20	1	18
A.6 Casais do Forno	201	208	109	112	99	101	14	4	14	4
A.7 Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	692	717	418	429	348	357	61	38	46	34
A.8 Fanhões	1290	1135	657	660	549	544	24	42	24	41
A.9 Lousa	1133	1173	666	664	542	534	154	61	138	49
A.10 Montachique e Cabeço de Montachique	381	364	246	247	213	213	23	8	23	8
A.11 Ponte de Lousa	353	346	181	205	151	170	13	12	12	10
A.12 Ribas de Cima	170	169	85	87	85	85	-	0	-	0
A.13 Salemas	227	216	117	117	91	93	74	4	62	3
A.14 Serra de Alrota	76	65	47	46	44	43	8	8	7	7
A.15 Torre da Besoeira	173	182	94	100	94	98	2	5	2	5
A.16 Vila Nova	168	148	83	80	74	70	20	4	16	4
C.2. Frielas	1350	1283	605	610	153	155	63	6	31	2
C.6. Murteira	508	573	214	268	179	233	23	40	22	36
D.1. Á -das -Lebres	1059	1091	466	479	296	344	71	9	56	9
D.2.Manjoeira	358	307	179	169	161	150	60	26	55	23
Totais	**12121**	**11904**	**6292**	**6380**	**4718**	**4834**	**807**	**461**	**680**	**401**

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | **PROPOSTA** PRORROGAÇÃO ORU

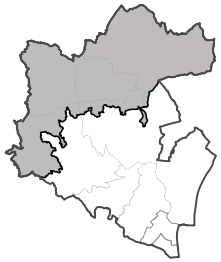


LEGENDA:

A1. A-dos-cães
A2. Bemposta
A3. Bucelas e Vila Rei
A4. Carcavelos
A5. Casaínhos
A6. Casais do Forno
A7. Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo
A8. Fanhões
A9. Lousa
A10. Montachique e Cabeço de Montachique
A11. Ponte de Lousa
A12. Ribas de Cima
A13. Salemas
A14. Serra de Alrota
A15. Torre da Besoeira
A16. Vila Nova
C2. Frielas
C6. Murteira
D1. À-das-Lebres
D2. Manjoeira

Limite das Áreas de Reabilitação Urbana c/ ORU vigente até 22 set. 2026

Limites das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão



UOPG A
NORTE



UOPG C
LOURES



UOPG D
EIXO LOGÍSTICO DOS TOJAIS

SET 26

Anexo 02

PLANTA ARU LOURES | **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA COM ORU SIMPLES EM VIGOR ATÉ 2026**

ESC: 1/65000

CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DEPU | DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO URBANO

PROPOSTA DE PRORROGAÇÃO ORU

FICHA TÉCNICA:
DIOGO D'OREY, arq. | chefe divisão | supervisão geral
HENRIQUE BARATA arq. | **ANA FILIPA NUNES** arq. | **MARTA CARDOSO** ap.adm