

PARECER

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LOURES E SANTO ANTÓNIO DOS CAVALEIROS

1. O Município de Loures, conforme o previsto no n.º 3, do artigo 17.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), remeteu ao IHRU, I.P. a proposta de Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Loures e Santo António dos Cavaleiros e ainda a proposta de alteração da delimitação da mesma ARU, como previsto no artigo 13.º, dessa mesma legislação, tendo esses elementos dado entrada neste Instituto com o n.º ENT.DIGIT/2026/22217, em 2026.08.13.
2. Foi opção do Município propor a aprovação simultânea da nova delimitação da ARU e da respetiva ORU, conforme previsto no n.º 2, do artigo 7.º, do RJRU.
3. Estas propostas mereceram a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 30 de julho de 2026 e, conforme previsto no n.º 4, do artigo 17.º, do RJRU, deliberou-se também submeter o mesmo documento a discussão pública, por um período de 20 (vinte) dias úteis e remeter o projeto de ORU ao IHRU, I.P., para parecer não vinculativo nos termos do RJRU.
4. Considerando que estes documentos se alicerçam num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação da ARU sujeita a ORU simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no n.º 2, do artigo 30.º, do RJRU, nomeadamente:
 - **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação** compatíveis com os Objetivos Estratégicos e Específicos preconizados no conteúdo programático das Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão apresentadas no Plano Diretor Municipal de Loures, focando nas diligências que viabilizem o “Reforço da cidadania, da identidade local e da coesão da cidade de Loures, promovendo a reabilitação urbana, a valorização do património, a dinamização do comércio tradicional e a revitalização do espaço público e dos espaços difusores de cultura”;

- **Estabelecendo como prazo de execução da ORU** um período de 15 (quinze) anos;
- **Identificando como entidade gestora** o Município de Loures;
- **Definindo as prioridades e especificando os objetivos a prosseguir na execução da ORU**, tendo o Município como objetivos: assegurar uma edificabilidade articulada de forma harmoniosa e contínua com o tecido urbano consolidado da cidade; valorizar o espaço público através da criação de percursos de qualidade formal e ambiental; e fomentar a revitalização urbana;
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida diretamente pelo Município de Loures, e que do ponto de vista da execução, prevê que a implementação da ERU venha a ser predominantemente desenvolvida ao abrigo do modelo por iniciativa dos particulares, uma vez que está definida uma ORU simples, direcionada para a componente da reabilitação do edificado. Desta forma, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis deverão desencadear os procedimentos previstos no RJUE, para o controlo das operações urbanísticas pelo Município.
O Município poderá adotar, caso seja decidido pelo órgão municipal competente, os seguintes instrumentos de execução: Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; Empreitada única; Demolição de edifícios; Direito de preferência; e Arrendamento forçado;
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos**, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, materializando-se ao nível de: Benefícios Fiscais que decorrem da conjugação do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) com o Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), com a incidência na Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; e de Benefícios Municipais que decorrem do estipulado em Regulamento Municipal de Taxas e Licenças.

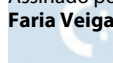
Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para esta ERU, o IHRU, I.P. emite **parecer favorável** ao projeto de ERU para a execução da ORU simples a desenvolver na **ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros**.

Por último solicita-se à Câmara Municipal de Loures o envio ao IHRU, I.P., por meios eletrónicos, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação e de cópia do Aviso publicado na 2.^a série do Diário da República com a publicitação

do ato de aprovação simultânea da delimitação da ARU de Loures e Santo António dos Cavaleiros e da respetiva ORU, conforme previsto no n.º 2, do artigo 7.º, do RJRU.

Porto, 02 de setembro de 2026

Assinado por: **Helena Sofia de Macedo Costa de Faria Veiga da Silva**



Helena Sofia de Macedo Costa de Faria Veiga da Silva