



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana



Exmº Senhor  
Presidente da Câmara Municipal da  
Mealhada

Largo do Jardim

3054-001 MEALHADA

à DGV

27-6-18

Quilhos mt

justa ao Proc. DGV 1/2018.

Aguarda-se fim de Consult. Pública.

Sua referência

  
29.06.2018

Nossa referência  
747300

Data  
2018-06-21

**ASSUNTO: Pareceres do IHRU sobre os programas estratégico de reabilitação urbana (PERU) para duas áreas de reabilitação urbana (ARU) do município da Mealhada**

Em resposta aos pedidos de parecer rececionados na Direção de Gestão do Norte (DGN) do IHRU relativos aos PERU mencionados em epígrafe, que enquadram as operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas a desenvolver nas ARU do Luso e da Pampilhosa, e cujas propostas de alteração à 1ª delimitação das mesmas nos foi também remetida, anexam-se os pareceres deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Estes elementos deram entrada na DGN com os nºs 743522 e 743523, em 2018/05/16.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

**A Presidente do Conselho Diretivo**

**Alexandra Gesta**

*Ah 21.6.18*

**Alexandra Gesta**

Presidente do Conselho Diretivo

**PARECER**

1. A Câmara Municipal da Mealhada, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) do Luso, e ainda a proposta de alteração à delimitação da mesma ARU, conforme previsto no artigo 13º dessa mesma legislação, tendo esses elementos dado entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 743522 em 2018/05/16.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma “intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”
3. O projeto para a execução da ORU agora em apreço pelo IHRU, assim como a proposta de alteração da delimitação desta ARU, mereceram a aprovação do executivo camarário, em reunião realizada em 2018/05/07, em que se deliberou ainda proceder à abertura do período de discussão pública, a promover nos termos previstos no nº 4 do artigo 17º do RJRU.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente:
  - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
  - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
  - Identificando como entidade gestora o município da Mealhada;
  - Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, agrupadas em três eixos estratégicos (centralidade, atratividade e identidade), que se materializam em seis objetivos estratégicos, e identificando um conjunto de cinco projetos e ações

estruturantes de reabilitação urbana a desenvolver pela Câmara Municipal e por agentes privados;

- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução pela entidade gestora, no que se refere às ações no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, e ainda no apoio a particulares no âmbito das iniciativas de reabilitação urbana de edifícios e equipamentos situados na ARU desenvolvidas pelos mesmos;
- 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, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para o programa estratégico de reabilitação urbana do Luso, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU).

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação simultânea, pela Assembleia Municipal, da alteração à delimitação da ARU em vigor e da respetiva ORU, conforme previsto no nº 2 do artigo 7º do RJRU.

Porto, 4 de Junho de 2018

*Ah 21.6.18*

**PARECER**

**Alexandr** *da*  
Presidente do Conselho Executivo

1. A Câmara Municipal da Mealhada, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) da Pampilhosa, e ainda a proposta de alteração à delimitação da mesma ARU, conforme previsto no artigo 13º dessa mesma legislação, tendo esses elementos dado entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 743523 em 2018/05/16.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma “intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”
3. O projeto para a execução da ORU agora em apreço pelo IHRU, assim como a proposta de alteração da delimitação desta ARU, mereceram a aprovação do executivo camarário, em reunião realizada em 2018/05/07, em que se deliberou ainda proceder à abertura do período de discussão pública, a promover nos termos previstos no nº 4 do artigo 17º do RJRU.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente:
  - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, traduzindo-se a implementação destas opções estratégicas num conjunto de ações a desenvolver pela Câmara Municipal e por agentes privados;
  - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
  - Identificando como entidade gestora o município da Mealhada;
  - Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, identificando um conjunto de sete ações estruturantes de reabilitação urbana a desenvolver no âmbito

desta ORU, quer ao nível de infraestruturas urbanas e de equipamentos de utilização coletiva, quer ainda do edificado público/privado;

- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução pela entidade gestora, no que se refere às ações no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, e ainda no apoio a particulares no âmbito das iniciativas de reabilitação urbana de edifícios e equipamentos situados na ARU desenvolvidas pelos mesmos;
- 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, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para o programa estratégico de reabilitação urbana da Pampilhosa, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU).

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação simultânea, pela Assembleia Municipal, da alteração à delimitação da ARU em vigor e da respetiva ORU, conforme previsto no nº 2 do artigo 7º do RJRU.

Porto, 4 de Junho de 2018