

Sua referência

Nossa referência  
606319

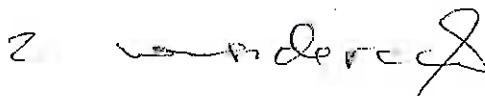
Data  
02/07/2015

**ASSUNTO: Parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana sobre o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Mealhada**

Em resposta ao pedido de parecer rececionado na Delegação do Porto do IHRU com o nº 604700 em 2015-06-19, relativo ao PERU mencionado em epígrafe, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática a desenvolver na ARU da Mealhada, anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do Artº 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto.

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,



O Presidente do Conselho Directivo

Vitor Reis

A determinação do Sr. Hugo Fonseca  
24/07/2015



## PARECER

Z-15/11/0

1. A Câmara Municipal da Mealhada, conforme o previsto no nº 3 do Artº 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, remeteu para apreciação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Mealhada, que deu entrada na Delegação do Porto do IHRU com o nº 604700 em 19-06-2015.
2. O documento agora em apreço pelo IHRU estabelece o PERU, que enquadra o Projecto de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática a executar na ARU da Mealhada 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 Projecto de PERU agora apresentado mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião de Câmara realizada a 15 de Junho de 2015, em que se deliberou proceder à abertura do período de discussão pública pelo período de 22 dias com início dia 29 de Junho de 2015, conforme Aviso datado de 22 de Junho do mesmo mês, divulgado na página do Município.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do Artº 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 para a ARU que terão como principal desígnio a "dinamização sócio urbanística, revitalização económica e sustentabilidade ambiental da zona central da cidade da Mealhada, dando suporte a uma estratégia que pretende afirmar a urbanidade e modernidade da sede do Concelho." A implementação destas opções estratégicas traduzir-se-á num conjunto de ações a desenvolver pela Câmara Municipal e por agentes privados;
  - **Estabelecendo como prazo de execução** da Operação de Reabilitação Urbana 15 anos, sendo o máximo permitido;
  - **Identificando como entidade gestora** o Município da Mealhada;

2015/7/10

- Definindo as prioridades e estabelecendo o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a desenvolver no âmbito desta ORU quer ao nível do espaço edificado, quer ao nível de infraestruturas urbanas e de equipamentos, na sua maioria de iniciativa pública, havendo contudo duas propostas de intervenção ao nível de equipamentos, localizados fora do perímetro desta ARU (construção do Mercado Municipal e reabilitação do Pavilhão Municipal);
- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução direta pela entidade gestora no que se refere às ações no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, e ainda através de parcerias com entidades privadas, no caso de reabilitação de edifícios, sendo necessária para o efeito a celebração de Contrato de Reabilitação Urbana ou a Concessão da Reabilitação;
- 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, para além daqueles previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, estabelecendo ainda uma redução de 50% em todas as taxas previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação;
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos de intervenção estruturantes (em que estão incluídos os dois localizados fora da ARU), e identificando as principais fontes de financiamento do investimento público;

O IHRU nada tem a opor à realização da Operação de Reabilitação Urbana da Mealhada desde que sejam exclusivamente consideradas as intervenções que ocorram dentro do espaço delimitado para a ARU da Mealhada, devendo assim ser excluídas do Programa desta ORU aquelas identificadas neste documento como Acções Estruturantes – Equipamentos (AEE) 1, que visa a construção do Mercado Municipal, e a AEE 3, orientada para a reabilitação do Pavilhão Municipal da Mealhada, uma vez que estes dois espaços se localizam fora desta ARU, em conformidade com o disposto no Artº 19º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, conjugado com o referido nos pontos 1 e 4 do Artº 7º da mesma legislação.

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 da Operação de Reabilitação Urbana pela Assembleia Municipal.

Porto, 2 de Julho de 2015