

Exmo. Senhor Presidente  
Câmara Municipal de Lagoa (Algarve)  
Dr. Luis António Alves da Encarnação  
Largo do Município,  
8401-851 Lagoa

Sua referência  
20006/2021/150.10.400/4

Nossa referência  
S.IHRU/2021/4203

Data  
30/09/2021

**ASSUNTO: Parecer referente ao Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a executar na Área de Reabilitação Urbana de Ferragudo.**

Em resposta ao pedido rececionado no IHRU com o nº S.IHRU/2021/4061 anexa-se o parecer deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação.

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 Vogal do Conselho Diretivo

## PARECER – MUNICÍPIO DE LAGOA

### PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA, A EXECUTAR NA ÁREA DE REABILITAÇÃO DE FERRAGUDO

1. A Câmara Municipal de Lagoa, 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) Sistemática, a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ferragudo através do ofício nº20006/2021/150.10.400/4 datado de 2021-08-26 tendo este sido registado no IHRU com o nº S.IHRU/2021/4058 a 2021-09-24.
2. Foi opção do município de Lagoa, que a aprovação da redelimitação da referida Área de Reabilitação Urbana, conforme possibilidade prevista no nº2 do artigo 7º do RJRU, ocorra em simultâneo com a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, definida em instrumento próprio.
3. Considera o município essencial adotar para o território definido para a ARU de Ferragudo, uma Operação de Reabilitação Urbana de natureza integrada e integradora que seja capaz de promover dinâmicas conducentes à sua regeneração física, social e económica e potenciar a sua afirmação enquanto espaço urbano de referência no contexto mais vasto de Ferragudo.
4. Neste sentido foi deliberado em reunião do executivo camarário, realizada a 2021-08-24 aprovar os supracitados projetos de delimitação de ARU e de ORU e, conforme previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU, submeter este último a discussão pública, por um período de vinte dias a publicitar através do Aviso 17474/2021 publicado na 2ª série do Diário da República nº180 de 2021-09-15. Foi ainda remetido o projeto de ORU ao IHRU, para parecer não vinculativo nos termos do RJRU.
5. **Resumidamente o projeto apresentado refere-se à ORU Sistemática, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio, na ARU de Ferragudo, que se aprova em simultâneo, com cerca de 30,5ha de área, e que engloba um conjunto de áreas diferenciadas com uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas, que**

se procurou tipificar e agrupar pela definição de 5 unidades de intervenção. O investimento público previsto é da ordem dos 6,5M€, a distribuir por 6 projetos (sendo excluído da estimativa da ORU um projeto no valor de 0,5M€), em edificado e espaço público, distribuídos por 2 eixos estratégicos, sendo o investimento mais expressivo no Eixo4, com a requalificação da baixa (3M€) e a construção de um silo auto (2,5M€). O município considera diversas possibilidades de financiamento, e múltiplas medidas de apoio técnico e financeiro para estímulo da reabilitação por parte dos privados. A ORU será executada pela entidade gestora, que será assumida diretamente pelo próprio município de Lagoa, que fará uso de todas as competências ao seu dispor, num prazo previsto de 10 anos.

6. O projeto de ORU faz uma caracterização geral do núcleo urbano e da área de Reabilitação Urbana, quanto à sua génese, evolução, estados de conservação, e outros aspetos em que se releva a idade do edificado, a degradação de parte deste (sendo significativo o número de edifícios em ruínas) e a dificuldade dos proprietários para custear as obras necessárias. Apresenta um enquadramento da proposta nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 e na Carta Municipal do Património e noutras fontes de carácter informativo. Apresenta os instrumentos de execução de política urbanística e aponta os termos da sua implementação.

7. A gestão da implementação do PERU de Ferragudo será assegurada diretamente pelo Município, e a execução deverá ocorrer tanto por iniciativa da entidade gestora (Município), na modalidade de execução direta, como por iniciativa dos particulares, na modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município.

8. Considerando que, o documento enviado para apreciação do IHRU, apresenta um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, cujo teor fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, de acordo com os elementos instrutórios conforme disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:

- **Apresentando as opções estratégicas de reabilitação da ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município** de Lagoa, nomeadamente o enquadramento no Programa Municipal de incentivo e apoio à reabilitação urbana designado por *#Rea(bili)tarLagoa*.
- **Estabelecendo como prazo de execução** da Operação de Reabilitação Urbana 10

anos.

- **Definindo como prioridades da intervenção municipal**, enquanto agente dinamizador, estimular dinâmicas de investimento por parte da iniciativa privada através do apoio técnico e fiscal, enquanto regulador, melhorar o conhecimento do edificado e implementar medidas de penalização da degradação física do mesmo, como investidor, concretizar intervenções de requalificação física de espaço público e edificado coletivo e enquanto facilitador, simplificar processos administrativos, promover o acompanhamento técnico e difundir incentivos e apoios disponíveis para a reabilitação do edificado. Estabelecendo para o efeito 4 eixos estratégicos **EE1 Património** - salvaguarda e a valorização pela reabilitação sustentável e gestão urbanística integrada; **EE2 População, Habitação e Comunidade** - Aumento da população residente e dos níveis de conforto habitacional; **EE3 Economia** - diversidade, inclusão e sustentabilidade económica, com criatividade, inovação, e sustentabilidade; **EE4 Ambiente e Mobilidade** - Melhoria da mobilidade e da sustentabilidade ambiental.
- **Estabelecendo o programa da ORU**, que identifica as ações estruturantes de reabilitação de iniciativa pública a executar, nomeadamente em equipamentos de utilização coletiva, edifícios de habitação de baixa renda, espaços urbanos de utilização coletiva incluindo requalificação de arruamentos e infraestruturas.
- **Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU**, que prevê um modelo em que a entidade gestora será assumida pelo próprio município de Lagoa. A execução será por iniciativa da entidade gestora e por iniciativa dos particulares. No primeiro caso, prevê-se que seja por execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que refere às ações de iniciativa pública. Na modalidade da execução pelos particulares com o apoio do Município, assume-se que a reabilitação do edificado pode ser promovida pelos seus proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos.
- **Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação** executadas pelos proprietários nomeadamente os incentivos de natureza fiscal que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais para as ARU e os de iniciativa municipal.

- **Do ponto de vista do financiamento**, para além do recurso a fundos próprios o Município considera ainda o recurso ao programa 1º Direito. Em relação ao investimento privado apresenta diversos instrumentos, destacando-se o apoio prestado pelo Gabinete da Reabilitação Urbana e Mobilidade como interlocutor nas candidaturas ao IFRRU 2020.
- **Descrevendo um programa de investimento público**, estimado em 2,1M€, dos quais se exclui uma ação no valor de 0,5M€ a realizar no âmbito do programa 1º Direito, estimando-se um investimento a curto/médio prazo na ordem dos 1,6M€ com recurso a fundos próprios da CM Lagoa. Não é precisada uma estimativa do que poderá ser o investimento da responsabilidade dos particulares. São apresentas plantas com as unidades de intervenção e quadros com os custos e priorização/calendarização das 6 ações previstas, das quais uma se encontra já em execução e outra, considerada de longo prazo, como referido, não é contabilizada no investimento da ORU.

**9. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº 3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, emite parecer favorável ao projeto Operação Reabilitação Urbana Sistemática a executar na Área de Reabilitação Urbana de Ferragudo, no município de Lagoa, com a delimitação que simultaneamente se aprova, com uma área de 30,5ha, que engloba um conjunto de áreas diferenciadas com uma multiplicidade de usos e variadas funções urbanas, tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.**

**10.** Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação da ARU e ORU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da Republica, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 30 de setembro de 2021