

- f) Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- g) Apoiar a diversidade social e cultural;
- h) Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
- i) Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada.

### 3 — Prioridades:

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

### 4 — Definições

São adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRU, designadamente:

- a) Reabilitação urbana, a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- b) Reabilitação de edifícios, a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

## VI — Prazo

O prazo de execução da ORU do Prior Velho é de 10 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU.

## VII — Modelo de gestão e execução

A Câmara Municipal de Loures é a entidade gestora da ORU a desenvolver na ARU do Prior Velho.

A ARU do Prior Velho será sujeita a uma ORU simples, dirigida primordialmente à reabilitação do edificado, a realizar preferencialmente pelos seus respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, que têm o dever de assegurar a sua reabilitação com o enquadramento, coordenação e apoio da entidade gestora.

## VIII — Apoios e incentivos

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do Prior Velho são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

### 1 — Incentivos financeiros:

1.1 — Redução de 80% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.

1.2 — Isenção de taxas relativas à utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.

1.3 — Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.

### 2 — Incentivos fiscais:

2.1 — Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500 €, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.

2.2 — Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.3 — Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.4 — IVA à taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.

2.5 — Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

2.6 — Majoração ou minoração até 30% da taxa do IMI.

2.7 — Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

2.8 — Agravamento até ao dobro da taxa de IMI no caso de imóveis devolutos e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.

2.9 — Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

2.10 — As alterações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ORU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.

### 3 — Outros apoios e incentivos:

3.1 — Criação de um balcão próprio para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo das operações.

3.2 — Maior celeridade na apreciação dos processos.

3.3 — Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

### 4 — Condicionantes para atribuição de incentivos:

4.1 — Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do ponto 4 do capítulo V, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes.

4.2 — Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano destruído.

4.3 — Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Loures, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

207282324

## Aviso n.º 12523/2013

### Delimitação da área de reabilitação urbana da Igreja Matriz de Loures e a respetiva operação de reabilitação urbana

João Pedro de Campos Domingues, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Loures, torna público, no âmbito das competências subdelegadas pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Loures através do Despacho n.º 29/PRES de 15 de janeiro de 2013, que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a assembleia municipal de Loures aprovou na sua 4.ª Sessão Ordinária, de 12 de setembro de 2013, a delimitação da área de reabilitação urbana da Igreja Matriz de Loures e a respetiva operação de reabilitação urbana.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, sendo também publicadas em edital afixado nos lugares de estilo, e na página da Internet da Câmara Municipal de Loures.

24 de setembro de 2013. — O Vice-Presidente, *João Pedro Domingues*.

### Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana Simples da Igreja Matriz de Loures

Fevereiro 2013

#### I — Introdução

A Câmara Municipal de Loures, reconhecendo a existência, na envolvente da Igreja Matriz de Loures, de uma área do território municipal onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, pretende promover uma intervenção integrada, através da delimitação de área de reabilitação urbana (ARU) e de operação de reabilitação urbana (ORU) simples, aprovadas simultaneamente em instrumento próprio.

Preende-se dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), reabilitando a edificação degradada, melhorando as suas condições de utilização e valorizando o património cultural.

A delimitação e aprovação da ARU e ORU da Igreja Matriz de Loures têm em vista a consolidação e o aprofundamento da experiência municipal de reabilitação urbana já desenvolvida, favorecendo uma maior convergência de investimentos privados, com apoio público, na reabilitação urbana.

## II—Apresentação

A expansão metropolitana de Lisboa na segunda metade do século XX transformou profundamente o território de Loures. Enquanto as áreas mais próximas e com melhor acessibilidade ao centro metropolitano foram intensamente urbanizadas e edificadas, as áreas mais afastadas a norte, de topografia acidentada e acesso difícil, mantiveram características rurais que persistiram até hoje. Estas mutações foram induzidas quer pelo processo de expansão da população e edificação da metrópole, quer por instrumentos de planeamento e de reorganização territorial como o PDM de Loures, em vigor desde 1994, quer ainda pela construção de grandes infraestruturas de circulação e transportes.

A Igreja Matriz de Loures situa-se numa faixa charneira entre estas duas realidades, mantendo ainda uma ligação próxima com uma envolvente rural fortemente presente mas sendo adjacente a zonas de dinâmica demográfica e construtiva típica das áreas mais próximas de Lisboa, com a geração de bolsas urbanisticamente vulneráveis e risco de crescente falta de coesão espacial e territorial detetada e diagnosticada no plano regional de ordenamento territorial da área metropolitana de Lisboa (PROTAML), de 2002.

Entre as ações desenvolvidas pela Câmara com incidência na Igreja Matriz de Loures e sua envolvente deve referir-se o Plano de Urbanização de Loures, nos anos 80/90 e o Plano de Pormenor da Zona Nascente de Loures, já deste século. Constituíram importantes momentos de reflexão sobre este território, bem como instrumentos de orientação de intervenções urbanísticas subsequentes.

A revisão do PDM de Loures em curso tem vindo a aprofundar o diagnóstico e a caracterização dos desequilíbrios socio-urbanísticos, desenvolvendo estudos diversos, nomeadamente sobre a coesão do modelo territorial e urbano e sobre as áreas urbanas degradadas, bem como sobre as áreas urbanas com valor patrimonial. Estes estudos referenciam e reforçam potenciais positivos, relativos à polaridade da Igreja Matriz de Loures, enquanto parte da cidade de Loures, e negativos, que se prendem com a problemática da falta de coesão dessa polaridade, assente em desajustamentos complexos ao nível das infraestruturas, equipamentos, habitação e espaços públicos.

É neste contexto que surge a necessidade de programar uma intervenção integrada no território da Igreja Matriz de Loures através da delimitação de uma ARU e da execução da correspondente operação de reabilitação urbana (ORU), promovendo os seus potenciais positivos e, dessa forma, reforçando a cidade de Loures no contexto municipal, intermunicipal e metropolitano.

## III—Limite e dados estatísticos

A ARU da Igreja Matriz de Loures abrange uma área de 1,4 ha situada na freguesia de Loures e corresponde ao conjunto de valor patrimonial como tal definido na revisão do PDM de Loures, conforme delimitação no desenho anexo.



Limite da área de reabilitação urbana da Igreja Matriz de Loures (sem escala)

Os resultados definitivos dos Censos 2011 na ARU da Igreja Matriz de Loures foram estimados a partir dos valores apurados para cada subsecção estatística total ou parcialmente incluída no limite da ARU, com o seguinte resultado:

População residente: 23;  
Famílias: 10;  
Alojamentos: 16;  
Edifícios: 17.

## IV—Estratégia

### 1—Enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município

Tanto o PDM de Loures em vigor como a sua revisão identificaram a ARU da Igreja Matriz de Loures como uma área predominantemente urbanizada e edificada, inscrita num território predominantemente rural,

onde se deverá promover a consolidação e beneficiação do tecido urbano existente. O PDM delimitou o Igreja Matriz de Loures como um aglomerado de nível 1 no levantamento do património cultural construído, tendo a revisão do PDM ajustado esse limite, classificando-o como núcleo antigo de valor patrimonial e assinalando no seu interior a existência de diversos elementos de valor patrimonial.

A revisão do PDM de Loures, especificamente, delimita a UOPG C — Loures, que engloba a ARU da Igreja Matriz de Loures, para a qual define, entre outros, os seguintes objetivos:

Consolidação da cidade de Loures enquanto entidade alargada que protagonize uma unidade territorial de excelência, polarizadora e competitiva ao nível regional, valorizando-a através da concretização integrada de equipamentos estruturantes, de novos espaços de atividades económicas, de habitação qualificada e de uma estrutura ecológica contínua que promova a articulação das várias centralidades existentes e propostas;

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.

A revisão do PDM de Loures delimita ainda a SUOPG 6 — Zona Nascente de Loures, abrangendo a parte da ARU da Igreja Matriz de Loures situada a norte da Rua da República, para a qual define, entre outros, os seguintes objetivos:

Definição de uma estrutura de espaços públicos capaz de promover a qualificação urbana, valorizando a sua imagem como cidade;

Articulação com o núcleo antigo e estabilização da franja urbana da cidade no setor nascente;

Concretização da estrutura ecológica urbana, tendo em consideração uma relação paisagística privilegiada com a várzea de Loures.

## 2—Caracterização geral

A ARU da Igreja Matriz de Loures localiza-se na sede de freguesia e de concelho, dispondo de ligações locais e regionais privilegiadas através da A 8 (nós de Frielas ou Loures) e do IC 22 (nó de Loures/Montemor

A urbanização desta área remonta séculos XVI /XVII e constitui o núcleo original da cidade de Loures, desenvolvendo-se de forma orgânica em torno da igreja matriz e sendo delimitada a sul pela EN 8. É relativamente marginal ao centro do aglomerado, mantendo uma ligação muito forte com a envolvente rural.

Pontos fortes:

Área correspondente ao núcleo inicial da cidade de Loures;

Presença de património classificado na categoria de Monumento Nacional (igreja matriz e cruzeiro manuelino) e na categoria de Monumento de Interesse Municipal (Casa do Adro);

Envolvente para norte com matriz rural, constituindo a várzea de Pinheiro de Loures um enquadramento rural muito singular.

Pontos fracos:

Isolamento relativo, situando-se no extremo poente da cidade de Loures e apresentando pouca articulação com o centro;

Presença de alguns edifícios pouco qualificados;

Traçado proposto da via T1 com impactos sobre área histórica;

Ausência de atividades culturais e de sinalética que consolidem uma identidade para esta área.

## V—Objetivos

### 1—Objetivo geral

A ORU da Igreja Matriz de Loures tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios da área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre quem impende o dever reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais existentes.

### 2—Objetivos específicos

A ORU da Igreja Matriz de Loures tem os seguintes objetivos específicos:

a) Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;

b) Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;

c) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;

d) Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;

e) Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;

f) Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;

g) Apoiar a diversidade social e cultural;

h) Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar,

i) Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;

j) Definir, nos espaços de transição urbano/rural, uma boa relação entre o núcleo urbano e a paisagem.

## 3—Prioridades

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;

b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;

c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos;

## 4—Definições

São adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRA, designadamente:

a) Reabilitação urbana, a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

b) Reabilitação de edifícios, a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

## VI—Prazo

O prazo de execução da ORU da Igreja Matriz de Loures é de 10 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU.

## VII—Modelo de gestão e execução

A Câmara Municipal de Loures é a entidade gestora da ORU a desenvolver na ARU da Igreja Matriz de Loures.

A ARU da Igreja Matriz de Loures será sujeita a uma ORU simples, dirigida primordialmente à reabilitação do edificado, a realizar preferencialmente pelos seus respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, que têm o dever de assegurar a sua reabilitação com o enquadramento, coordenação e apoio da entidade gestora.

## VIII—Apoios e incentivos

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU da Igreja Matriz de Loures são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

### 1—Incentivos financeiros

1.1—Redução de 80 % do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.

1.2—Isenção de taxas relativas à utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.

1.3—Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que

se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.

## 2—Incentivos fiscais

2.1—Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500 €, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.

2.2—Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.3—Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

2.4—IVA à taxa reduzida em obras de reabilitação urbana.

2.5—Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

2.6—Majoração ou minoração até 30 % da taxa do IMI.

2.7—Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

2.8—Agravamento até ao dobro da taxa de IMI no caso de imóveis devolutos e ao triplo no caso de imóveis em ruínas.

2.9—Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

2.10—As alterações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ORU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.

## 3—Outros apoios e incentivos

3.1—Criação de um balcão próprio para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo das operações.

3.2—Maior celeridade na apreciação dos processos.

3.3—Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

## 4—Condicionantes para atribuição de incentivos

4.1—Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do ponto 4 do capítulo V, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes.

4.2—Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cércea, bem como em focos de tecido urbano destruído.

4.3—Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Loures, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

207282276

## Aviso n.º 12524/2013

### Delimitação da área de reabilitação urbana de Frielas e a respetiva operação de reabilitação urbana

João Pedro de Campos Domingues, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Loures, torna público, no âmbito das competências subdelegadas pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Loures através do Despacho n.º 29/PRES de 15 de janeiro de 2013, que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a assembleia municipal de Loures aprovou na sua 4.ª Sessão Ordinária, de 12 de setembro de 2013, a delimitação da área de reabilitação urbana de Frielas e a respetiva operação de reabilitação urbana.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*, sendo também publicadas em edital afixado

nos lugares de estilo, e na página da Internet da Câmara Municipal de Loures.

24 de setembro de 2013. — O Vice-Presidente, *João Pedro Domingues*.

### Área de reabilitação urbana e operação de reabilitação urbana simples de Frielas

(fevereiro de 2013)

#### I — Introdução

A Câmara Municipal de Loures, reconhecendo a existência, em Frielas, de uma área do território municipal onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, pretende promover uma intervenção integrada, através da delimitação de área de reabilitação urbana (ARU) e de operação de reabilitação urbana (ORU) simples, aprovadas simultaneamente em instrumento próprio.

Pretende-se dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), reabilitando a edificação degradada, melhorando as suas condições de utilização e valorizando o património cultural.

A delimitação e aprovação da ARU e ORU de Frielas têm em vista a consolidação e o aprofundamento da experiência municipal de reabilitação urbana já desenvolvida, favorecendo uma maior convergência de investimentos privados, com apoio público, na reabilitação urbana.

#### II — Apresentação

A expansão metropolitana de Lisboa na segunda metade do século XX transformou profundamente o território de Loures. Enquanto as áreas mais próximas e com melhor acessibilidade ao centro metropolitano foram intensamente urbanizadas e edificadas, as áreas mais afastadas a norte, de topografia acidentada e acesso difícil, mantiveram características rurais que persistiram até hoje. Estas mutações foram induzidas quer pelo processo de expansão da população e edificação da metrópole, quer por instrumentos de planeamento e de reorganização territorial como o PDM de Loures, em vigor desde 1994, quer ainda pela construção de grandes infraestruturas de circulação e transportes.

Frielas situa-se numa faixa charneira entre estas duas realidades, mantendo ainda uma ligação próxima com uma envolvente rural fortemente presente mas tendo sido afetada pela dinâmica demográfica e construtiva típica das áreas mais próximas de Lisboa, com a geração de bolsas urbanisticamente vulneráveis e risco de crescente falta de coesão espacial e territorial detetada e diagnosticada no plano regional de ordenamento territorial da área metropolitana de Lisboa (PROTAML), de 2002.

Entre as ações desenvolvidas pela Câmara com incidência na envolvente de Frielas deve referir-se o Projeto “Naturba”, enquadrado no Programa de Cooperação Territorial, Espaço Sudoeste Europeu — INTERREG IV B SUDOE, que constituiu um importante momento de reflexão sobre este território e um instrumento de orientação de intervenções urbanísticas subsequentes.

A revisão do PDM de Loures em curso tem vindo a aprofundar o diagnóstico e a caracterização dos desequilíbrios sócio-urbanísticos, desenvolvendo estudos diversos, nomeadamente sobre a coesão do modelo territorial e urbano e sobre as áreas urbanas degradadas, bem como sobre as áreas urbanas com valor patrimonial. Estes estudos referenciam e reforçam potenciais positivos, relativos à polaridade de Frielas, e negativos, que se prendem com a problemática da falta de coesão dessa polaridade, assente em desajustamentos complexos ao nível das infraestruturas, equipamentos, habitação e espaços públicos.

É neste contexto que surge a necessidade de programar uma intervenção integrada no território de Frielas através da delimitação de uma ARU e da execução da correspondente operação de reabilitação urbana (ORU), promovendo os seus potenciais positivos e, dessa forma, afirmando a sua identidade urbana.

#### III — Limite e dados estatísticos

A ARU de Frielas tem a área de 2,7 ha, situa-se na freguesia de Frielas e inscreve-se pelo núcleo antigo do aglomerado, conforme delimitação no desenho anexo.