



Área de Reabilitação Urbana

ARU da Lagoa

(versão de 24/03/2026)

Índice

1. Contexto	1
2. Enquadramento legal e implicações decorrentes da delimitação da ARU.....	4
3. Enquadramento territorial- notas de história e da memória.....	7
4. Estrutura e forma urbana	10
5. Registo fotográfico (13/03/2026).....	13
6. Breves notas sobre demografia e sobre o parque habitacional.....	22
7. Metodologia e critérios de delimitação da ARU.....	29
8. Objetivos e estratégia de reabilitação urbana.....	31
8.1. Objetivos gerais de reabilitação	33
8.2. Objetivos estratégicos e operacionais.....	34
8.3. Estratégia.....	36
9. Relação e articulação com outros instrumentos promotores de processo de reabilitação urbana	41
10. Os benefícios fiscais, financeiros e outros incentivos à reabilitação	43
10.1. Enquadramento e operacionalização.....	43
10.2. Incentivos financeiros (exemplos)	45
10.3. Benefícios fiscais (associados a impostos municipais).....	46
10.4. Outros incentivos (decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais)	
47	
10.5. Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU	47

Índice de Figuras

Figura 1- Enquadramento estratégico da ARU da Lagoa	36
Figura 2- Instrumentos de Políticas e Estratégias de Reabilitação Urbana	42
Figura 3- Procedimento de Requerimento, Vistoria e Determinação do Nível de Conservação	44

Índice de Tabelas

Tabela 1- Evolução da População Residente (2001/2021)	22
Tabela 2- Densidade Populacional e Índice de Envelhecimento (2011/2021)	23
Tabela 3- População por Grandes Grupos Etários (2021).....	24
Tabela 4- Tipologia de Edifícios por Número de Alojamentos	25
Tabela 5- Edifícios por Época de Construção (2021)	26
Tabela 6- Percentagem de Edifícios com Necessidade de Reparação (2021)	27
Tabela 7- Alojamentos Familiares por Tipologia (2021)	28

Lista de Acrónimos e Siglas

ARU- Área de Reabilitação Urbana
PDM- Plano Diretor Municipal
RJRU- Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
ORU- Operação de Reabilitação Urbana
IMT- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IVA- Imposto sobre o Valor Acrescentado
IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis
IRS- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IRC- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
ELH- Estratégia Local de Habitação
ZPU- Zonas de Pressão Urbanística
IHRU- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
PERU- Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

1. Contexto

A Lagoa integra o território do município de Mira, localizado na região Centro de Portugal, caracterizado por um sistema de povoamento marcado por pequenas centralidades urbanas inseridas num território predominantemente rural. Assim, o território é caracterizado por núcleos urbanos de pequena e média dimensão dispersos ao longo de todo o município. Estes núcleos desempenham um papel importante na organização da vida local, funcionando como espaços de residência, proximidade e sociabilidade para a população.

Neste contexto, a Lagoa assume-se como um núcleo urbano com identidade própria, fortemente marcado pela presença do sistema hídrico que lhe dá nome. Este elemento natural constitui um fator estruturante da paisagem e da organização do território, desempenhando simultaneamente um papel relevante enquanto espaço de lazer, fruição pública e potencial polo de atração turística.

A relação histórica entre a comunidade local e este sistema hídrico encontra-se refletida em elementos patrimoniais como os moinhos tradicionais, que testemunham práticas económicas e modos de vida associados à utilização da água, contribuindo para a valorização cultural e paisagística do território.

O modelo de ocupação urbana da Lagoa caracteriza-se, à semelhança de outros lugares do concelho, por um tecido edificado desenvolvido predominantemente ao longo dos arruamentos estruturantes, constituído maioritariamente por habitações unifamiliares, frequentemente associadas a espaços exteriores e parcelas agrícolas complementares situadas nas traseiras das edificações ou na periferia do aglomerado.

Este modelo de ocupação do território contribui para a formação de uma paisagem urbana marcada pela transição gradual entre o espaço urbano e o espaço rural, característica que constitui um dos traços identitários dos núcleos habitacionais do concelho de Mira. Neste contexto, assume particular relevância a presença de casas gandraesas, enquanto expressão arquitetónica tradicional da região, cujo valor patrimonial importa preservar e integrar nas estratégias de reabilitação urbana.

Paralelamente, a Lagoa beneficia de um conjunto de equipamentos e funções urbanas que reforçam a sua centralidade e dinâmica local, destacando-se:

- A EB1 da Lagoa, enquanto equipamento estruturante de apoio à população;
- O Centro de Reabilitação da Lagoa, com relevância social e funcional;

- O Fitness Club, associado à promoção do bem-estar e atividade física;
- Unidades de alojamento turístico, que reforçam o potencial de atração do território;
- Equipamentos desportivos e associativos, como o Lagonense Futebol Clube;
- Cafés, comércio de proximidade e uma padaria de reconhecida notoriedade local, que contribuem para a vitalidade económica e social do lugar.

Importa ainda destacar a existência de um conjunto de áreas estruturantes do território, já delimitadas ou com potencial de intervenção, que reforçam a organização urbana e a atratividade da Lagoa. Entre estas destacam-se o Parque Verde da Lagoa, enquanto espaço qualificado de lazer e valorização ambiental associado ao sistema hídrico, a zona desportiva do Lagonense Futebol Clube, a antiga estação de caminho de ferro de transporte de mercadorias, enquanto elemento com valor patrimonial e potencial de reconversão funcional, e o campo de tiro, que constitui uma infraestrutura relevante no contexto territorial. Estes espaços assumem um papel importante na estruturação urbana e na consolidação de centralidades locais.

A Lagoa destaca-se igualmente pelo seu potencial enquanto espaço de lazer e turismo de natureza, beneficiando da presença de percursos pedonais e cicláveis, de espaços verdes e da proximidade ao sistema hídrico, que conferem ao território condições privilegiadas para atividades recreativas e de fruição ambiental.

No plano cultural e etnográfico, importa ainda salientar a tradição dos Caretos da Lagoa, manifestação identitária que reforça a singularidade do lugar e a ligação da comunidade às suas raízes culturais.

Apesar destas características positivas, o diagnóstico urbano evidencia um conjunto de aspetos que justificam a adoção de uma estratégia de reabilitação urbana estruturada:

- A. O parque edificado e, em particular, o parque habitacional apresenta, em muitos casos, uma idade superior a três décadas, evidenciando sinais de envelhecimento e necessidades de intervenção ao nível da conservação, eficiência energética e adaptação às exigências atuais de conforto e habitabilidade. A existência de edifícios degradados ou subutilizados contribui para uma imagem urbana pouco qualificada em algumas frentes edificadas;
- B. Os espaços públicos e os arruamentos do núcleo urbano apresentam níveis de qualificação heterógenos, verificando-se, em diversos casos, perfis viários reduzidos, ausência de passeios ou soluções adequadas de mobilidade pedonal,

bem como carências ao nível do mobiliário urbano, arborização ou organização de estacionamento. Estes fatores condicionam a qualidade do espaço urbano e o seu potencial enquanto espaço de encontro e sociabilidade;

- C. A estrutura urbana da Lagoa desenvolve-se em torno de alguns eixos e espaços de referência, onde se concentram equipamentos, atividades económicas de proximidade e espaços de convívio da população local. Estes espaços assumem um papel importante na vida quotidiana da comunidade, mas apresenta, potencial para intervenções de qualificação e valorização que reforcem a sua centralidade urbana e a atratividade do lugar.

A política de qualificação urbana dos centros e das centralidades do concelho de Mira constitui um objetivo assumido das políticas municipais ao longo das últimas décadas. Desde a aprovação do Plano Diretor Municipal (PDM), passando pela execução de diversos projetos de requalificação urbana e pela delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em diferentes pontos do território municipal, o Município tem procurado promover uma estratégia integrada de valorização dos seus núcleos urbanos.

Neste contexto, foram aprovadas e delimitadas a ARU de Mira, de Portomar e da Praia de Mira, reforçando o compromisso municipal com a reabilitação urbana enquanto instrumento de desenvolvimento territorial e de melhoria das condições de vida da população.

É neste quadro estratégico que surge a proposta de delimitação da ARU da Lagoa, integrando-se numa lógica de intervenção urbanística coerente e articulada com as restantes centralidades do concelho.

A delimitação da ARU da Lagoa pretende criar condições para promover uma dinâmica de reabilitação do parque edificado e de qualificação do espaço urbano, mobilizando os instrumentos de incentivo previstos na legislação aplicável.

Neste sentido, a delimitação proposta procura atingir três objetivos fundamentais:

1. Qualificar a imagem urbana da Lagoa, promovendo a reabilitação do parque edificado, a valorização do espaço público e a integração dos elementos naturais e patrimoniais, designadamente o sistema hídrico e os moinhos;
2. Melhorar as condições de habitabilidade da população residente, incentivando intervenções de conservação, modernização e adaptação do edificado às exigências atuais;

3. Promover a fixação e atração da população, valorizando os espaços verdes, os percursos cicláveis, o património cultural e as dinâmicas económicas locais;
4. Promover a lagoa como centralidade de ocupação e uso do espaço através da execução do seu plano de ordenamento.

Pretende-se, igualmente, estimular uma lógica de atuação complementar entre o investimento público e o investimento privado, na qual a intervenção municipal ao nível da qualificação das infraestruturas urbanas, dos espaços públicos e dos equipamentos coletivos funcione como elemento indutor de investimento privado na reabilitação do tecido edificado.

No seu conjunto, estas intervenções contribuem para reforçar a funcionalidade dos espaços urbanos, melhorar a qualidade de vida das populações e valorizar os recursos territoriais do concelho de Mira, promovendo um modelo de desenvolvimento sustentável assente na valorização do património urbano, social e ambiental.

2. Enquadramento legal e implicações decorrentes da delimitação da ARU

O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da ARU da Lagoa, através de instrumento próprio, a qual corresponderá, em fase subsequente, ao desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza sistemática.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Lagoa enquadra-se no regime jurídico de reabilitação urbana estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Nos termos deste enquadramento legal, a ARU da Lagoa será desenvolvida através de instrumento próprio e assume o carácter de sistemática, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procede à primeira alteração ao referido diploma.

A delimitação da ARU terá sequência com a elaboração e aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a qual deverá ser concluída no prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da presente delimitação. A ORU será enquadrada por um programa de intervenção específico, com um horizonte temporal a definir no respetivo

instrumento de programação, não podendo, em qualquer caso, exceder o prazo máximo de 15 anos.

A gestão da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Lagoa é assumida pelo município de Mira no exercício das suas competências e em conformidade com o regime jurídico da reabilitação urbana em vigor.

Nos termos da alínea j) do artigo 2.º do RJRU, a reabilitação urbana corresponde a uma “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”.

O RJRU estrutura a política de reabilitação urbana com base em dois conceitos fundamentais:

- O conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), que corresponde à delimitação de uma área territorial onde se justifica uma intervenção integrada;
- O conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que corresponde à concretização das intervenções a desenvolver no interior dessa área.

Assim, e de acordo com o RJRU:

- Uma ARU consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que respeita às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea h do artigo 2.º do RJRU);
- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h do artigo 2.º do RJRU);

A reabilitação urbana em áreas delimitadas como ARU é promovida pelos municípios e resulta da aprovação:

- Da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Mira;
- Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Nos termos do RJRU, a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou previamente à aprovação da ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º). Contudo, a delimitação da ARU caduca caso não seja aprovada a correspondente ORU no prazo de três anos (artigo 15.º), sendo ainda de salientar que a cada ARU corresponde obrigatoriamente uma ORU.

A aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
- Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

O procedimento de delimitação da ARU obedece ao disposto no artigo 13.º do RJRU, desenvolvendo-se da seguinte forma:

- A. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU, devendo o projeto de delimitação ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - Planta com a delimitação da área abrangida;
 - Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.
- B. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º);

C. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

- Envia para publicação através de aviso na 2.^a série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
- Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

As ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, e deve conter (artigo 16.º):

- A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;
- O enquadramento das intervenções a desenvolver.

No caso da Lagoa, opta-se pela ORU sistemática, que corresponde a uma intervenção integrada e planeada, abrangendo não apenas a reabilitação do edificado, mas também a qualificação do espaço público, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços verdes.

Esta abordagem revela-se particularmente adequada ao contexto da Lagoa, onde se pretende promover uma intervenção articulada que permita:

- Reabilitar o parque edificado existente;
- Qualificar os espaços públicos e os arruamentos;
- Valorizar os elementos naturais e patrimoniais, designadamente o sistema hídrico e os moinhos;
- Reforçar a atratividade do território enquanto espaço de residência, lazer e turismo.

Será, assim, através da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática que se concretizará a estratégia de reabilitação urbana definida para a Lagoa, assegurando uma intervenção integrada, coerente e sustentada no território.

3. Enquadramento territorial- notas de história e da memória

A Lagoa integra a freguesia de Mira, concelho de Mira, inserindo-se num território caracterizado por um sistema de povoamento tradicional marcado por pequenos núcleos

habitacionais dispersos, organizados ao longo de caminhos e arruamentos que estruturam o território rural do concelho.

O desenvolvimento destes núcleos urbanos encontra-se historicamente associado às atividades agrícolas e às dinâmicas socioeconómicas locais que, ao longo do tempo, contribuíram para a consolidação de pequenos aglomerados populacionais com identidade própria. A Lagoa constitui um desses lugares, assumindo um papel relevante na estrutura territorial da freguesia de Mira, enquanto espaço de residência, convívio e ligação entre diferentes áreas do concelho.

A identidade do lugar está profundamente marcada pela presença do sistema hídrico da Lagoa, que desempenhou, ao longo do tempo, um papel estruturante na organização do território, nas atividades económicas e na vivência da comunidade. Associados a este sistema destacam-se os moinhos tradicionais, elementos patrimoniais de grande valor histórico e cultural, que testemunham a utilização dos recursos naturais e a relação entre a população e o meio envolvente.

A evolução do lugar reflete as transformações ocorridas no território ao longo do século XX, com a progressiva melhoria das acessibilidades, a modernização das infraestruturas e a adaptação do parque habitacional às novas exigências de habitabilidade. Esta evolução resultou numa paisagem urbana onde coexistem edificações mais antigas com construções mais recentes, traduzindo diferentes momentos de desenvolvimento do núcleo urbano.

Apesar destas transformações, a Lagoa mantém ainda características associadas à memória e à identidade dos lugares tradicionais do concelho de Mira. A presença predominante de habitação unifamiliar, frequentemente associada a tipologias tradicionais como as casas gandaresas, a relação entre o espaço construído e as áreas agrícolas envolventes, bem como a existência de espaços de encontro e sociabilidade da população local, constituem elementos que marcam a estrutura e a vivência do território.

No plano cultural, a Lagoa evidencia também uma forte componente identitária, destacando-se manifestações etnográficas como os Caretos da Lagoa, que constituem uma expressão relevante da memória coletiva e das tradições locais, contribuindo para a valorização cultural do território.

No que diz respeito ao planeamento urbano, a organização do núcleo desenvolve-se ao longo de arruamentos que estruturam o tecido edificado e estabelecem ligações com outras localidades da freguesia. Estes eixos viários desempenham um papel importante na

organização funcional do território, concentrando parte das atividades económicas de proximidade e servindo como suporte à vida quotidiana da população residente.

A Lagoa apresenta igualmente um conjunto de espaços associados ao lazer e à fruição do território, beneficiando da presença de espaços verdes, percursos pedonais e cicláveis, bem como da proximidade ao plano de água, fatores que reforçam a sua atratividade enquanto espaço de recreio e turismo de natureza.

Ao longo do tempo, alguns espaços públicos ou áreas de encontro assumiram um papel relevante na vida da comunidade, funcionando como pontos de convívio e de interação social. Estes espaços contribuem para reforçar o sentido de identidade local e a ligação da população ao lugar, incluindo áreas estruturantes como o Parque Verde da Lagoa, a zona desportiva do Lagonense, a antiga estação de caminho de ferro de transporte de mercadorias e outras áreas com potencial de valorização funcional e paisagística.

Contudo, tal como sucede em diversos núcleos urbanos de pequena dimensão inseridos em territórios de baixa densidade, verificam-se atualmente alguns desafios associados ao envelhecimento do parque edificado, à perda de dinamismo demográfico e à necessidade de qualificação dos espaços públicos e das infraestruturas urbanas.

Neste contexto, a valorização da memória e da identidade do lugar assume particular importância no processo de reabilitação urbana. A preservação das características urbanas, arquitetónicas e paisagísticas que definem a imagem do núcleo urbano da Lagoa, incluindo o sistema hídrico, os moinhos e o património edificado tradicional, aliada à melhoria das condições de habitabilidade e à qualificação do espaço público, constitui um dos objetivos fundamentais da estratégia de intervenção proposta.

A delimitação da ARU da Lagoa pretende, assim, enquadrar uma intervenção que respeite a identidade do território e a memória do lugar, promovendo simultaneamente a modernização do parque edificado, a melhoria das condições urbanas, a valorização do espaço público e o reforço da atratividade do território.

Desta forma, a reabilitação urbana assume-se não apenas como um instrumento de qualificação física do território, mas também como um processo de valorização social, cultural, ambiental e económica do núcleo urbano da Lagoa, reforçando o seu papel na estrutura territorial da freguesia de Mira e do concelho de Mira contribuindo para reforçar o sentido de identidade local e a ligação da população ao lugar, incluindo espaços estruturantes como o Parque Verde da Lagoa, a zona desportiva do Lagonense, a antiga

estação de caminho de ferro de transporte de mercadorias e outras áreas com potencial de valorização funcional e paisagística..

4. Estrutura e forma urbana

A estrutura urbana da Lagoa integra-se no modelo de ocupação territorial característico do concelho de Mira, marcado por pequenos aglomerados urbanos inseridos numa matriz predominantemente rural. Este modelo resulta de um processo de crescimento gradual e orgânico do tecido urbano, desenvolvido ao longo de arruamentos estruturantes e articulado com áreas agrícolas e espaços naturais envolventes.

Neste contexto, assumem particular relevância o sistema hídrico da Lagoa, que constitui um elemento estruturante da paisagem e da organização territorial, influenciando a forma urbana, os usos do solo e a relação entre o espaço construído e o espaço natural. Associados a este sistema destacam-se os moinhos tradicionais, que se inserem na estrutura territorial como elementos patrimoniais e referências identitárias do lugar.

O núcleo urbano da Lagoa apresenta uma organização espacial relativamente compacta quando comparado com outras áreas da freguesia de Mira, sendo constituído por um conjunto de arruamentos que estruturam o aglomerado e estabelecem ligações com os territórios envolventes. Estes arruamentos assumem um papel fundamental na definição da forma urbana do lugar, constituindo os eixos ao longo dos quais se desenvolve o tecido edificado e se organizam as atividades do quotidiano.

O crescimento urbano da Lagoa ocorreu de forma progressiva ao longo do século XX, acompanhando as transformações socioeconómicas do território e a melhoria das acessibilidades. Esta evolução contribuiu para a consolidação de um tecido urbano predominantemente residencial, onde coexistem edificações de diferentes épocas e características construtivas, refletindo sucessivas fases de desenvolvimento do núcleo urbano.

Em termos tipológicos, o edificado é dominado pela habitação unifamiliar, frequentemente implantada em lotes de dimensão variável e associada a espaços exteriores privados. Esta tipologia constitui um dos elementos estruturantes da paisagem urbana local, refletindo a relação tradicional entre habitação e atividades agrícolas. Neste contexto, assume particular relevância a presença de casas gandaresas, enquanto expressão arquitetónica

tradicional da região, contribuindo para a identidade do lugar e para a diversidade morfológica do tecido urbano.

A morfologia urbana da Lagoa caracteriza-se, assim, por uma ocupação relativamente dispersa, mas organizada ao longo de eixos viários bem definidos. A implantação das edificações tende a acompanhar o alinhamento dos arruamentos, criando frentes edificadas contínuas ou semicontínuas, intercaladas com espaços livres, jardins ou áreas de apoio às habitações.

Esta configuração espacial contribui para a formação de uma paisagem urbana heterogénea, onde se identificam diferentes momentos de crescimento e transformação do núcleo urbano. Em alguns casos, permanecem ainda edifícios mais antigos, representativos das formas tradicionais de construção local, coexistindo com construções mais recentes que refletem a adaptação do parque habitacional às exigências contemporâneas de conforto e funcionalidade.

No interior do aglomerado urbano identificam-se também alguns espaços que assumem um papel relevante na estrutura e na vivência do lugar, designadamente áreas de encontro e de sociabilidade utilizadas pela população local. Estes espaços, embora de dimensão reduzida, contribuem para reforçar a identidade urbana do núcleo e desempenham uma função importante na organização da vida comunitária.

A estrutura urbana integra ainda um conjunto de equipamentos e funções urbanas que reforçam a centralidade da Lagoa, nomeadamente equipamentos educativos, desportivos, de saúde e de reabilitação, bem como comércio e serviços de proximidade. Neste contexto, assumem particular relevância a zona desportiva do Lagonense Futebol Clube, o Parque Verde da Lagoa, a antiga estação de caminho de ferro de transporte de mercadorias e o campo de tiro, enquanto espaços que contribuem para a diversificação funcional do território, para a sua organização e para o reforço da atratividade urbana e territorial.

Paralelamente, a Lagoa apresenta uma relação relevante com os espaços de lazer e fruição, destacando-se a presença de espaços verdes, áreas associadas ao plano de água e percursos pedonais e cicláveis, que estruturam a ligação entre diferentes partes do território e reforçam a sua atratividade enquanto espaço de recreio e turismo de natureza.

Apesar destas características positivas, a análise da estrutura urbana evidencia também um conjunto de aspetos que justificam a necessidade de intervenções de qualificação e reabilitação urbana.

Em primeiro lugar, verifica-se que parte do parque edificado apresenta sinais de envelhecimento ou degradação, resultantes da idade das construções e da insuficiência de intervenções de manutenção ao longo do tempo. Em alguns casos, estas situações contribuem para uma imagem urbana menos qualificada, particularmente em determinadas frentes edificadas.

Em segundo lugar, a estrutura viária apresenta limitações ao nível da qualificação do espaço público. Em diversos arruamentos, os perfis viários são relativamente estreitos e não integram soluções adequadas para a circulação pedonal, como passeios ou zonas de circulação partilhada devidamente qualificadas. Esta situação condiciona a segurança, a acessibilidade e o conforto dos utilizadores.

Para além disso, verifica-se a ausência ou insuficiência de elementos estruturantes do espaço público, como arborização urbana, mobiliário urbano, áreas de estadia e soluções de qualificação paisagística. Estes elementos são fundamentais para a criação de espaços urbanos mais atrativos, inclusivos e ambientalmente qualificados.

Outro aspeto relevante prende-se com a organização do estacionamento e a gestão do espaço público, que em algumas zonas ocorre de forma pouco estruturada, contribuindo para a desqualificação do ambiente urbano e para constrangimentos na funcionalidade dos arruamentos.

A relação entre o núcleo urbano e os espaços envolventes constitui igualmente um elemento estruturante da Lagoa. O contacto direto entre o tecido edificado, as áreas agrícolas e os espaços naturais, incluindo o sistema hídrico, contribui para a formação de uma paisagem de transição entre o urbano e o rural, característica que importa preservar e valorizar no âmbito das intervenções de reabilitação urbana.

Neste contexto, a reabilitação urbana da Lagoa deverá procurar conciliar a valorização das características identitárias do lugar, nomeadamente o sistema hídrico, os moinhos, o património edificado tradicional, os espaços verdes e as áreas estruturantes como o Parque Verde da Lagoa e a zona desportiva, com a melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade do espaço público.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lagoa procura enquadrar este processo de valorização urbana, abrangendo as áreas onde se identificam maiores necessidades de intervenção e onde a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público podem gerar impactos positivos na dinâmica urbana do lugar.

A estratégia de intervenção deverá privilegiar uma abordagem integrada, combinando a reabilitação do parque habitacional com a melhoria das infraestruturas urbanas, a qualificação dos arruamentos, a valorização dos espaços públicos e a integração dos elementos naturais e paisagísticos. Esta abordagem permitirá reforçar a qualidade do ambiente urbano, promover a atratividade do núcleo urbano da Lagoa e contribuir para a valorização do território da freguesia de Mira e do concelho de Mira.

5. Registo fotográfico (13/03/2026)

O registo fotográfico constitui um elemento importante de suporte ao diagnóstico urbano da área de intervenção, permitindo documentar o estado atual do tecido edificado, do espaço público e dos elementos estruturantes que integram a ARU da Lagoa.

Na generalidade, o tecido urbano e edificado da área proposta para delimitação da ARU apresenta características de envelhecimento e, em alguns casos, de degradação, visíveis ao longo dos principais arruamentos da localidade. Trata-se maioritariamente de edificado com mais de três décadas, de tipologias predominantemente unifamiliares, que evidenciam a necessidade de intervenções de reabilitação, quer do ponto de vista da imagem urbana, quer ao nível da qualidade construtiva, conforto e eficiência energética.

Para além das condições do parque edificado, também o espaço público e os arruamentos evidenciam necessidades de qualificação urbana. Em diversos pontos da área de intervenção observam-se perfis viários reduzidos, ausência ou descontinuidade de passeios, organização pouco estruturada do estacionamento e escassez de elementos estruturantes, como arborização, mobiliário urbano e soluções de qualificação paisagística.

A relação entre o tecido urbano e o sistema hídrico da Lagoa constitui um dos elementos mais relevantes da estrutura territorial, apresentando um elevado potencial de valorização paisagística, ambiental e funcional. Contudo, em alguns troços, esta relação encontra-se pouco qualificada, não sendo plenamente aproveitada enquanto espaço de fruição pública, lazer e turismo.

Os moinhos e outros elementos patrimoniais associados ao sistema hídrico constituem referências identitárias do território, assumindo um papel relevante na memória coletiva e na imagem do lugar. A sua envolvente urbana e paisagística apresenta, em diversos casos, potencial para intervenções de reabilitação e valorização.

Os espaços públicos de pequena escala, como largos ou áreas de encontro associadas a equipamentos, comércio local ou elementos simbólicos da comunidade, desempenham um papel importante na vida social da população. No entanto, estes espaços apresentam frequentemente níveis reduzidos de qualificação, quer ao nível do tratamento paisagístico, quer ao nível do conforto e funcionalidade.

A presença de equipamentos e funções urbanas, como a EB1 da Lagoa, o Centro de Reabilitação, o Fitness Club, unidades de alojamento, cafés, comércio local e a padaria de referência, contribui para a dinâmica do núcleo urbano. Acresce a existência de áreas estruturantes como o Parque Verde da Lagoa, a zona desportiva do Lagonense Futebol Clube, a antiga estação de caminho de ferro de transporte de mercadorias e o campo de tiro, cuja envolvente urbana evidencia, em alguns casos, a necessidade de intervenções de qualificação que reforcem a sua centralidade, integração e valorização no contexto urbano.

As imagens apresentadas neste capítulo, organizadas por arruamentos e locais representativos da área de intervenção, ilustram as características do tecido urbano e do parque edificado existente, permitindo fundamentar a delimitação da ARU da Lagoa.

De forma geral, o registo fotográfico permite identificar as seguintes características predominantes:

- A. O parque edificado evidencia a predominância de tipologias unifamiliares, muitas delas com mais de 30 anos de existência e apresentando diferentes níveis de degradação ou necessidade de intervenção. Em diversos casos, verifica-se a necessidade de obras de reabilitação significativas, quer para melhorar a imagem urbana, quer para garantir melhores condições de conforto, segurança e eficiência energética;
- B. Os arruamentos apresentam, em geral, perfis relativamente estreitos e uma estrutura urbana pouco qualificada, verificando-se frequentemente a ausência de passeios, arborização e soluções adequadas de mobilidade pedonal e ciclável, condicionando a segurança e o conforto dos utilizadores;
- C. Os espaços públicos existentes, incluindo largos, zonas de encontro e áreas associadas a equipamentos e elementos identitários como os moinhos ou espaços verdes junto à Lagoa, evidenciam níveis reduzidos de qualificação urbana e paisagística, apresentando potencial significativo de valorização;
- D. A relação entre o núcleo urbano e os espaços naturais, nomeadamente o sistema hídrico da Lagoa, os espaços verdes e os percursos cicláveis, revela-se

- estruturante, mas ainda insuficientemente qualificada em alguns pontos, limitando o seu potencial enquanto elemento de atração e fruição;
- E. As atividades económicas de proximidade, incluindo comércio local, restauração e serviços, acompanham, em alguns casos, a tendência de envelhecimento do tecido urbano, evidenciando a necessidade de requalificação do edificado e do espaço público envolvente;
 - F. As áreas estruturantes, como o Parque Verde da Lagoa, a zona desportiva, a antiga estação de caminho de ferro de transporte de mercadorias e o campo de tiro, apresentam potencial de valorização urbana e funcional, podendo assumir um papel relevante na estruturação e dinamização do território.

A análise conjunta destas características evidencia a necessidade de promover uma estratégia integrada de reabilitação urbana que permita melhorar a qualidade do parque edificado, qualificar o espaço público, valorizar os recursos naturais e patrimoniais e reforçar a atratividade do núcleo urbano da Lagoa.

Neste contexto, a delimitação da ARU da Lagoa constitui um instrumento fundamental para promover intervenções coordenadas de reabilitação urbana, incentivando a recuperação do edificado existente e a qualificação do espaço público, contribuindo para a valorização do território e para a melhoria das condições de vida da população residente.

Parque edificado e património identitário





O parque edificado evidencia sinais de envelhecimento e degradação, incluindo exemplares de arquitetura tradicional, como as casas gandraesas, que constituem elementos identitários do território. Paralelamente, os moinhos representam referências patrimoniais relevantes associadas à história e à relação com o sistema hídrico, apresentando potencial para valorização cultural e turística. No seu conjunto, estes elementos justificam a necessidade de intervenção ao nível da reabilitação e preservação do património.

Espaço público, mobilidade e imagem urbana



Os arruamentos apresentam, de forma generalizada, perfis desqualificados, com ausência ou degradação de passeios, organização deficiente do estacionamento e escassez de arborização e mobiliário urbano. Estas condições comprometem a mobilidade, a segurança e a qualidade do ambiente urbano, afetando negativamente a imagem do núcleo urbano e o seu potencial de atratividade.

Estrutura ecológica, sistema hídrico e espaços verdes



A Lagoa e a sua envolvente constituem um elemento estruturante do território, com elevado valor ambiental, paisagístico e funcional. Contudo, os espaços associados apresentam níveis reduzidos de qualificação e de integração urbana, não sendo plenamente explorados enquanto áreas de lazer, fruição e valorização turística, evidenciando a necessidade de requalificação.

Equipamentos, lazer e dinâmicas sociais



Os equipamentos coletivos e espaços de recreio desempenham um papel fundamental na coesão social e na qualidade de vida da população, mas apresentam, em alguns casos, sinais de degradação ou subaproveitamento. A qualificação destes espaços e das suas envolventes é essencial para reforçar a centralidade, a vivência urbana e a atratividade do território.

Estruturas estratégicas e potencial de reconversão



Existem infraestruturas e espaços com relevância territorial e potencial estratégico, como a antiga estação ferroviária de transporte de mercadorias e o campo de tiro, que se encontram desvalorizados ou subintegrados no tecido urbano. Estes espaços apresentam oportunidades de reconversão funcional e de valorização, podendo assumir um papel estruturante no desenvolvimento futuro da Lagoa.

6. Breves notas sobre demografia e sobre o parque habitacional

A análise da evolução da população residente entre 2001 e 2021 evidencia uma tendência de decréscimo demográfico no município de Mira, acompanhando, em termos gerais, a evolução registada à escala regional e, em parte, nacional. No contexto do concelho, a freguesia de Mira, onde se integra a Lagoa, evidencia igualmente esta trajetória de perda populacional, sendo mesmo a freguesia que registou a maior redução de população residente no período em análise.

Tabela 1- Evolução da População Residente (2001/2021)

Área (Km ²)		População Residente (Nº)			Taxa De Evolução (%)		
		2001	2011	2021	2001/2011	2011/2021	2001/2021
Continente	89 102	9 869 343	10 565 836	10 444 242	1,81	-1,9	-0,1
Região centro	28 202	2 348 397	2 327 755	2 227 239	-0,8	-4,3	-5,2
Região de Coimbra	4 336	472 334	460 139	436 862	---	---	---
Concelho (Mira)	124,1	12 872	12 465	12 113	-3,2	-2,8	-5,9
Carapelhos	3,92	766	717	656	-6,4	-8,5	-14,4
Mira	63,14	7 782	7 367	6 958	-5,3	-5,6	-10,6
Praia De Mira	40,28	2 985	3 147	3 246	5,4	3,1	8,7
Seixo	16,23	1 339	1 234	1 253	-7,8	1,5	-6,4

Fonte: INE, CENSOS 2021

A leitura do quadro anterior permite verificar que, enquanto o concelho de Mira perdeu 5,9% da sua população entre 2001 e 2021, a freguesia de Mira registou uma redução de 10,6%, valor significativamente mais gravoso do que a média concelhia. Esta tendência revela um processo de retração demográfica que importa considerar na definição de políticas de reabilitação urbana e de habitação.

Ao nível da densidade populacional, os dados estatísticos confirmam uma realidade territorial amplamente reconhecida: as freguesias com maior concentração urbana apresentam densidades mais elevadas, enquanto os territórios de maior dimensão e com

traços mais marcadamente rurais registam valores inferiores. No caso do concelho de Mira, a freguesia de Mira mantém uma densidade populacional relativamente elevada, ainda que em decréscimo entre 2011 e 2021.

Por sua vez, o índice de envelhecimento revela duas características particularmente preocupantes: é bastante superior à média nacional e apresenta uma evolução crescente. No concelho de Mira, este indicador passou de 201,5 em 2011 para 266,7 em 2021, sendo ainda mais elevado na freguesia de Mira, onde atinge 291,4 em 2021.

Tabela 2- Densidade Populacional e Índice de Envelhecimento (2011/2021)

	Densidade Populacional (habitante/km ²)		Índice de Envelhecimento	
	2011	2021	2011	2021
Continente	112,8	110,61	130,6	184,59
Região centro	82,6	78,98	163,4	228,62
Região de Coimbra	106,1	100,8	176,7	243,9
Concelho (Mira)	100,5	97,7	201,5	266,7
Carapelhos	163,7	149,8	138,7	221,4
Mira	116,7	110,2	226,6	291,4
Praia De Mira	78,1	80,6	149,2	202,2
Seixo	76,0	77,2	248,3	344,6

Fonte: INE, CENSOS 2021

A análise da população residente por grupos etários confirma esta tendência de envelhecimento progressivo. Os dados dos Censos 2021 mostram que, no concelho de Mira, a população com mais de 65 anos representa 30,8%, enquanto os grupos etários mais jovens têm uma expressão substancialmente inferior. Na freguesia de Mira, esta tendência é ainda mais vincada, com 32,5% da população residente a ter 65 ou mais anos.

Tabela 3- População por Grandes Grupos Etários (2021)

		0-14 Anos		15-24 Anos		25-64 Anos		+ 65 Anos	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Continente	9 855 909	1 264 697	12,8	1 031 659	10,5	5 225 083	53	2 334 470	23,7
Região centro	2 227 239	263 399	11,8	220 555	9,9	1 141 105	51,2	602 180	27
Região de Coimbra	436 862	46 646	10,7	41 489	9,5	224 623	51,4	121 104	27,7
Concelho (Mira)	12 113	1 398	11,5	1 056	8,7	5 930	49,0	3 729	30,8
Carapelhos	656	84	12,8	60	9,1	326	49,7	186	28,4
Mira	6 958	776	11,2	585	8,4	3 336	48,0	2 261	32,5
Praia De Mira	3 246	402	12,4	302	9,3	1 729	53,3	813	25,1
Seixo	1 253	136	10,9	109	8,7	539	43,0	469	37,4

Fonte: INE, CENSOS 2021

Este quadro demográfico traduz um conjunto de desafios relevantes para o território, nomeadamente ao nível da habitação, da coesão social, da capacidade de renovação geracional e da manutenção da vitalidade dos núcleos urbanos.

No que respeita ao parque edificado, a análise das tipologias de edifícios por número de alojamentos demonstra que a esmagadora maioria dos edifícios integra 1 ou 2 alojamentos, refletindo a matriz de baixa densidade e a predominância de habitação unifamiliar que caracteriza o concelho e, em particular, a freguesia de Mira. Esta configuração é coerente com a morfologia urbana da Lagoa e com o modelo de ocupação dispersa e linear ao longo dos arruamentos.

Tabela 4- Tipologia de Edifícios por Número de Alojamentos

	Clássicos	1 ou 2 alojamentos		+3 alojamentos		Edifícios Clássico de Outro Tipo	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Continente	3 381 968	3 089 482	91,4	286 077	8,5	6 409	0,2
Região centro	1 116 787	1 065 140	95,4	49 638	4,4	2 009	0,2
Região de Coimbra	202 441	191 102	94,4	10 963	5,4	376	0,2
Concelho (Mira)	7 050	6 748	95,7	291	4,1	11	0,2
Carapelhos	428	427	99,8	1	0,2	0	0
Mira	3 888	3 823	98,3	58	1,5	7	0,2
Praia De Mira	1 897	1 664	87,7	231	12,2	2	0,1
Seixo	837	834	99,6	1	0,1	2	0,2

Fonte: INE, CENSOS 2021

A análise da época de construção dos edifícios evidencia, por sua vez, o envelhecimento significativo do parque habitacional. No concelho de Mira, apenas cerca de 16,8% dos edifícios foram construídos após 2000, sendo que uma parte muito significativa do parque edificado é anterior a 1981. Este dado confirma a necessidade de promover intervenções de reabilitação e modernização do edificado, quer ao nível da conservação, quer ao nível da adaptação às exigências atuais de conforto, eficiência energética e funcionalidade.

Tabela 5- Edifícios por Época de Construção (2021)

	Antes 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021
Continente	164 640	261 568	354 746	927 839	1 075 366	494 277	103 532
	4,8	7,7	10,5	27,4	31,8	14,6	3,1
Região centro	47 183	90 148	126 298	319 237	345 109	159 006	29 806
	4,22	8,1	11,3	28,6	30,9	14,2	2,6
Região de Coimbra	10 344	17 288	23 419	58 751	60 498	27 386	4 755
	5,1	8,5	11,6	29,0	29,9	13,5	2,3
Concelho (Mira)	171	397	603	2 262	2 435	907	275
	2,4	5,6	8,6	32,1	34,5	12,9	3,9
Carapelhos	2	20	30	128	177	47	24
	0,5	4,7	7	29,9	41,4	11,0	5,6
Mira	138	293	451	1 245	1 121	496	144
	3,5	7,5	11,6	32,0	28,8	12,8	3,7
Praia De Mira	3	9	36	602	931	253	63
	0,2	0,5	1,9	31,7	49,1	13,3	3,3
Seixo	28	75	86	287	206	111	44
	3,3	9,0	10,3	34,3	24,6	13,3	5,3

Fonte: INE, CENSOS 2021

Em complemento, os dados relativos às necessidades de reparação mostram que uma parte expressiva do parque edificado da freguesia de Mira carece de intervenção. Com efeito, 44,8% dos edifícios apresentam necessidade de algum tipo de reparação e cerca de 19% necessitam de reparações médias ou profundas. Considerando que uma parte deste

parque se localiza na Lagoa, estes indicadores reforçam a pertinência da delimitação da ARU enquanto instrumento de estímulo à reabilitação do edificado.

Tabela 6- Percentagem de Edifícios com Necessidade de Reparação (2021)

	Edifícios com necessidade de reparação (%)	Com necessidades ligeiras (%)	Com necessidades médias (%)	Com necessidades profundas (%)
Continente	35,6	21,6	9,4	4,6
Região centro	37,4	21,8	10,4	5,2
Região de Coimbra	43,5	25,2	12,1	6,2
Concelho (Mira)	44,8	28,2	11,2	5,5
Carapelhos	18,9	8,9	5,1	4,9
Mira	44,8	25,8	12,6	6,4
Praia De Mira	33,6	23,4	6,7	3,5
Seixo	83,9	60,2	17,7	6,0

Fonte: INE, CENSOS 2021

A análise da tipologia dos alojamentos evidencia ainda uma percentagem significativa de alojamentos vagos, que na freguesia de Mira se situa em 15,21%. Este valor traduz a existência de imóveis subutilizados ou sem ocupação permanente, circunstância que, em articulação com o envelhecimento do parque habitacional e a escassez de oferta habitacional ajustada, constitui um importante argumento a favor da promoção de políticas de reabilitação urbana.

Tabela 7- Alojamentos Familiares por Tipologia (2021)

	Clássicos	Residência Habitual		Residência Secundária		Vagos	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Continente	5 726 481	3 962 715	69,2	1 098 470	19,18	298 059	5,20
Região centro	1 470 422	907 883	61,7	353 055	24,01	212 313	14,44
Concelho (Mira)	8 851	4 938	55,79	2 815	31,80	1 114	12,59
Carapelhos	435	252	57,93	121	27,82	49	1,26
Mira	4 287	2 830	66,01	786	18,33	652	15,21
Praia De Mira	3 266	1 345	41,18	1 581	48,41	383	11,73
Seixo	863	511	59,21	327	37,89	30	3,48

Fonte: INE, CENSOS 2021

A análise conjunta dos indicadores demográficos e do parque habitacional permite identificar alguns aspetos estruturantes do território:

- Tendência de envelhecimento demográfico e perda de população;
- Predominância de habitação unifamiliar;
- Presença significativa de edifícios com mais de 30 anos e com necessidades de reparação;
- Existência de imóveis com necessidade de reabilitação ou subutilizados.

Estas características reforçam a importância de promover políticas de reabilitação urbana que incentivem a recuperação do edificado existente, a melhoria das condições de habitabilidade e a valorização do espaço urbano.

Neste contexto, a delimitação da ARU da Lagoa, associada ao quadro de incentivos e benefícios fiscais e financeiros previstos na legislação aplicável e articulada com a implementação da Estratégia Local de Habitação, constitui um instrumento relevante de apoio à habitação e à reabilitação do parque habitacional do município.

7. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

A metodologia adotada para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lagoa assenta numa abordagem integrada que procura refletir a importância estratégica da reabilitação urbana no processo de desenvolvimento territorial do concelho de Mira.

Esta metodologia considera, em particular, três fatores fundamentais:

- A. A afirmação clara e continuada, por parte do município, do objetivo estratégico de promover a reabilitação urbana dos seus principais centros e centralidades, desde os trabalhos desenvolvidos no âmbito do primeiro Plano Diretor Municipal;
- B. A dinâmica municipal entretanto consolidada no desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação urbana, designadamente através de programas de financiamento e requalificação, como o Programa de Ação para a Reabilitação Urbana (Centro 2020);
- C. A articulação crescente entre as políticas de reabilitação urbana e as políticas municipais de habitação, em especial no quadro da Estratégia Local de Habitação em curso.

Pretende-se, assim, afirmar a reabilitação urbana como um dos instrumentos centrais de desenvolvimento territorial, de melhoria das condições de vida da população e de reforço da competitividade do município.

Nos termos do regime jurídico aplicável, a proposta de delimitação da ARU da Lagoa integra os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta de delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais e/ou outros associados aos impostos municipais.

Os desafios que hoje se colocam aos centros urbanos tradicionais são múltiplos e complexos, designadamente no que respeita à necessidade de reabilitar o parque edificado, qualificar o espaço público, responder às necessidades habitacionais da população e criar ambientes urbanos mais favoráveis à vivência quotidiana, ao investimento e à atração de residentes e visitantes.

Esta realidade assume particular expressão em territórios como o concelho de Mira, onde persistem traços de ruralidade, fragmentação territorial e um parque habitacional envelhecido, frequentemente associado a fenómenos de subutilização ou degradação.

Neste contexto, incentivar e apoiar ações de reabilitação e requalificação urbana constitui um objetivo claramente assumido nos instrumentos de planeamento e nas políticas municipais.

Tendo por base a experiência adquirida com outras ARU já desenvolvidas no município, pretende-se agora estender esta oportunidade ao território da Lagoa, criando condições para estimular a intervenção dos proprietários e outros agentes na recuperação do edificado e na valorização do espaço urbano.

O processo de delimitação da ARU da Lagoa assume como ponto de partida o perímetro urbano definido no PDM de Mira em vigor, adotando uma abordagem territorial alargada que procura não excluir áreas com potencial de reabilitação, antes democratizando o acesso aos instrumentos de apoio à reabilitação urbana.

Trata-se, por isso, de uma abordagem abrangente, dirigida sobretudo à possibilidade de proprietários e interessados promoverem ações de reabilitação das estruturas edificadas, mas que reconhece igualmente a necessidade de intervir em espaços públicos, equipamentos e elementos estruturantes do território.

Embora a delimitação proposta tenha uma lógica territorial alargada, identifica também espaços e centralidades que, pela sua relevância funcional, paisagística, patrimonial ou identitária, merecem atenção particular e poderão vir a ser objeto de maior aprofundamento no âmbito da futura ORU.

No caso da Lagoa, esta lógica assume particular importância tendo em conta:

- A necessidade de reabilitação do parque habitacional envelhecido;
- A qualificação dos arruamentos e do espaço público;
- A valorização dos elementos identitários do território, designadamente o sistema hídrico, os moinhos, as casas gandaresas, os espaços verdes e os percursos de lazer;
- A valorização das áreas estruturantes do território;
- O reforço das centralidades locais associadas a equipamentos, serviços, comércio e atividades de proximidade.

Neste sentido, a delimitação da ARU da Lagoa assenta nos seguintes critérios fundamentais:

- C1 – Reforçar a coesão territorial municipal, promovendo territórios mais qualificados e atrativos;

C2 – Promover a qualificação do parque habitacional degradado, incentivando a reabilitação do edificado existente;

C3 – Promover a intervenção de reabilitação e requalificação urbana de edifícios e de espaços públicos pouco qualificados, constituindo estímulo à reabilitação através de práticas de “bons exemplos”;

C4 – Valorizar os elementos marcantes do território, sejam valores patrimoniais, espaços naturais, equipamentos de utilização coletiva ou referências identitárias da comunidade;

C5 – Assumir a imagem urbana, do edificado e do espaço público, como elemento atrativo, capaz de manter viva a memória e a história do lugar e, simultaneamente, despertar o interesse e a curiosidade de visitantes;

C6 – Promover uma imagem mais qualificada dos espaços e do parque habitacional, assegurando melhores condições de qualidade, conforto e habitabilidade e contribuindo para a fixação e atração de população.

Assim, propõe-se a aprovação, pelos órgãos municipais competentes, da delimitação da ARU da Lagoa, afirmando a política municipal de reabilitação urbana como instrumento de desenvolvimento territorial, de valorização do património e de melhoria das condições de vida da população.

8. Objetivos e estratégia de reabilitação urbana

A delimitação da ARU da Lagoa enquadra-se numa lógica de intervenção integrada que visa responder aos desafios identificados ao nível do parque edificado, do espaço público e das dinâmicas demográficas e socioeconómicas do território.

A habitação assume, neste contexto, um papel central, sendo reconhecida como um direito fundamental e constitucionalmente consagrado. Constitui a base para uma sociedade estável e coesa e o ponto de partida a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos essenciais, como a educação, a saúde e o emprego.

Neste enquadramento, foi lançada, em 2015, a Estratégia Nacional para a Habitação, com o objetivo de criar condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, considerando

dimensões como o preço, a localização, a qualidade, o conforto, a segurança, as acessibilidades, a tipologia, a forma de ocupação, a mobilidade e o meio envolvente.

Esta estratégia assentou em três pilares fundamentais:

- A reabilitação urbana;
- O arrendamento habitacional;
- A qualificação de alojamentos.

Posteriormente, em outubro de 2017, foi lançado um pacote legislativo designado por Nova Geração de Políticas de Habitação, com dois objetivos principais:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, através do alargamento do parque habitacional com apoio público;
- Criar condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra.

É neste quadro estratégico nacional que se insere a delimitação da ARU da Lagoa, articulando-se com as políticas municipais de habitação, nomeadamente com a Estratégia Local de Habitação, e com os instrumentos de planeamento territorial em vigor.

No caso específico da Lagoa, a estratégia de reabilitação urbana assume particular relevância face a um conjunto de fatores estruturais já identificados:

- Envelhecimento do parque habitacional e existência de edifícios com necessidades de reabilitação;
- Perda e envelhecimento da população residente;
- Existência de imóveis devolutos ou subutilizados;
- Necessidade de qualificação do espaço público e dos arruamentos;
- Potencial de valorização dos elementos identitários e naturais, como o sistema hídrico da Lagoa, os moinhos, as casas gandaresas, os espaços verdes e os percursos cicláveis;
- Relevância dos equipamentos, comércio local e atividades de proximidade na estrutura urbana.

Neste contexto, a ARU da Lagoa assume-se como um instrumento estratégico de intervenção, visando promover uma atuação integrada que articule o investimento público e privado, potenciando a reabilitação do edificado, a qualificação do espaço público e a valorização do território.

8.1. Objetivos gerais de reabilitação

A definição dos objetivos gerais de reabilitação urbana para a Lagoa resulta do diagnóstico efetuado ao território, que evidenciou fragilidades ao nível do parque edificado, do espaço público e das dinâmicas demográficas, mas também um conjunto relevante de potencialidades associadas à identidade do lugar, à presença do sistema hídrico, aos elementos patrimoniais e à existência de equipamentos e atividades de proximidade.

Neste contexto, os objetivos gerais orientam-se para uma intervenção integrada que promova simultaneamente a qualificação física do território, a melhoria das condições de habitabilidade e o reforço da atratividade da Lagoa enquanto espaço de residência, lazer e convivência.

Assim, a delimitação da ARU da Lagoa tem como principais objetivos gerais:

Objetivos Gerais

01	Promover a reabilitação do parque edificado, incentivando a conservação, modernização e adaptação dos edifícios às exigências atuais de conforto, eficiência energética e segurança;
02	Qualificar o espaço público e os arruamentos, melhorando as condições de mobilidade, acessibilidade, segurança e fruição;
03	Reforçar a atratividade residencial da Lagoa, contribuindo para a fixação e atração de população, em particular de jovens e famílias;
04	Valorizar os recursos naturais, paisagísticos e patrimoniais, nomeadamente o sistema hídrico da Lagoa, os moinhos, as casas gandraesas e os espaços verdes;
05	Dinamizar o tecido económico local, apoiando o comércio de proximidade, os serviços e as atividades associadas ao turismo e ao lazer;
06	Promover uma imagem urbana mais qualificada e coerente, reforçando a identidade do lugar e a sua integração no território do concelho de Mira;
07	Contribuir para a coerência das políticas públicas municipais, articulando a reabilitação urbana com as estratégias de habitação, desenvolvimento territorial e sustentabilidade ambiental.

8.2. Objetivos estratégicos e operacionais

A concretização dos objetivos gerais de reabilitação urbana implica a definição de objetivos estratégicos e operacionais que permitam orientar, de forma clara e estruturada, as intervenções a desenvolver no âmbito da ARU da Lagoa.

Os objetivos estratégicos correspondem às orientações de médio e longo prazo, associadas à visão global para o território, enquanto os objetivos operacionais traduzem essa visão em ações concretas, direcionadas para a intervenção no edificado, no espaço público e nos elementos estruturantes do núcleo urbano.

Neste sentido, estabelecem-se os seguintes objetivos:

Objetivos Estratégicos

01	Incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano existente, promovendo a melhoria global da imagem urbana da Lagoa;
02	Afirmar uma rede de espaços públicos estruturantes, que qualifiquem o núcleo urbano, valorizem o edificado e reforcem a articulação com o sistema hídrico e os espaços verdes;
03	Qualificar o espaço público, promovendo a melhoria das condições de acessibilidade, incluindo para cidadãos com mobilidade condicionada;
04	Promover o aumento da oferta habitacional, quer na modalidade de aquisição, quer no mercado de arrendamento;
05	Promover a fixação e o aumento da população residente, reforçando a atratividade da Lagoa enquanto espaço de residência;
06	Fomentar um mercado habitacional ajustado à realidade local, capaz de responder à escassez de oferta e compatível com a capacidade financeira das famílias, em especial das mais jovens;
07	Articular e integrar as políticas de habitação com a Estratégia Local de Habitação, promovendo o acesso a uma habitação condigna para todos;
08	Mitigar a contradição entre a escassez de oferta habitacional, a dificuldade de acesso à habitação e a existência de edifícios devolutos ou degradados, incentivando a sua reabilitação e reocupação;

09	Afirmar a Lagoa como um lugar qualificado, atrativo para viver, socialmente coeso, ambientalmente valorizado e com forte identidade territorial.
-----------	--

Objetivos Operacionais

01	Incentivar intervenções de reabilitação e revitalização do tecido urbano existente, promovendo a recuperação de edifícios degradados ou funcionalmente desadequados;
02	Melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade do edificado, incentivando a reocupação e a fixação de população, em articulação com a Estratégia Local de Habitação (ELH);
03	Promover dinâmicas de investimento na reabilitação urbana, através da disponibilização de incentivos de natureza fiscal e financeira;
04	Qualificar e estruturar uma rede de espaços públicos acessíveis, que reforcem a centralidade da Lagoa, promovam a sociabilidade urbana e valorizem o tecido edificado;
05	Valorizar o património, a história e a identidade do lugar, incluindo os moinhos, as casas gandraesas e os elementos associados ao sistema hídrico;
06	Preservar e reabilitar o edificado com valor patrimonial e identitário, reforçando a memória coletiva e a autenticidade do território;
07	Revitalizar o tecido económico local, em particular o comércio de proximidade, os serviços e a restauração;
08	Desenvolver condições que reforcem a atratividade da Lagoa enquanto destino de lazer e turismo de natureza, potenciando o sistema hídrico, os espaços verdes e os percursos pedonais e cicláveis;
09	Promover a valorização do território como espaço de fruição prolongada, incentivando a permanência de visitantes e a dinamização económica local;
10	Contribuir para o reforço do papel da Lagoa na estrutura territorial do concelho de Mira, enquanto centralidade local complementar, articulada com os restantes núcleos urbanos.

A figura seguinte ilustra a relação entre os diversos objetivos e entre os diferentes instrumentos de apoio à promoção da reabilitação urbana. A ideia e a estratégia é simples:

Tornar os lugares atrativos e agradáveis para viver e o mais socialmente, justos e solidários possíveis, de acordo com as capacidade e os meios disponíveis.

Porque se intervém?

- Para fixar e aumentar a população.
- Para aumentar a oferta no mercado da habitação.
- Para tornar a oferta de habitação compatível e ajustada aos rendimentos dos agregados familiares e em especial dos mais jovens.
- Para utilizar o recurso instalado, mas não disponível que é traduzido pelos edifícios devolutos e em ruínas.

Onde se intervém?

- Reabilitação do edificado
- Reabilitação do espaço público
- Revitalização das dinâmicas comerciais e de serviços (sociabilidade urbana)

Objetivos
Estratégicos

ARU da Lagoa

- Reabilitação e Revitalização Urbana
- Dinamização demográfica e social dos lugares

Objetivos
Operacionais

Que instrumentos utilizar?

- Articular as políticas de reabilitação urbana com as políticas de habitação.
- Considerar os efeitos sinérgicos e complementares que decorrem da implementação dos instrumentos:
- Áreas de Reabilitação Urbana
- Estratégia Local de Habitação
- Zonas de Pressão Urbanística

Quem se envolve?

- Município de Mira
- Estado
- Instituições
- Particulares, proprietários e/ou promotores

Figura 1- Enquadramento estratégico da ARU da Lagoa

8.3. Estratégia

A política de requalificação urbana dos centros e das centralidades do município de Mira constitui um objetivo assumido das políticas municipais ao longo das últimas décadas, desde o Plano Diretor Municipal, passando pelos Planos de Urbanização e pelas diversas intervenções de reabilitação urbana já concretizadas, nomeadamente na Vila de Mira e na Praia de Mira. Estas intervenções demonstram a evolução de uma lógica de planeamento

para uma lógica de execução, afirmando a reabilitação urbana como instrumento central de desenvolvimento territorial.

É neste contexto que se enquadra a estratégia para a Lagoa, reforçando a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência na intervenção ao nível do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos, bem como na reabilitação do edificado. Esta abordagem procura preservar e valorizar os elementos identitários do território, nomeadamente as casas gandaresas, os moinhos e o sistema hídrico da Lagoa, enquanto referências fundamentais da memória e da identidade local.

Pretende-se promover uma lógica de atuação complementar entre o investimento público e o investimento privado, em que a intervenção municipal ao nível da qualificação do espaço público e das infraestruturas funcione como elemento indutor da reabilitação do edificado por parte dos particulares. É esta relação de equilíbrio que permite garantir a funcionalidade dos espaços urbanos, a melhoria das condições de vida da população e a valorização global do território.

A estratégia de intervenção na Lagoa incide numa abordagem integrada, que envolve um conjunto articulado de preocupações:

- Qualificação do espaço público, promovendo a criação de espaços de encontro e sociabilidade, nomeadamente em zonas associadas a equipamentos, comércio local e áreas de maior centralidade;
- Requalificação dos arruamentos, através da definição de passeios, organização do estacionamento, introdução de medidas de acalmia de tráfego e valorização da rua enquanto espaço de utilização e não apenas de circulação;
- Valorização do sistema hídrico da Lagoa, promovendo a sua integração como elemento estruturante do território, associado ao lazer, à fruição e ao turismo de natureza;
- Reabilitação e valorização dos moinhos e do património tradicional, enquanto elementos identitários e culturais do lugar;
- Qualificação dos espaços verdes e dos percursos pedonais e cicláveis, reforçando a ligação entre diferentes áreas do núcleo urbano e promovendo mobilidade sustentável;
- Reabilitação da imagem do edificado, em particular ao longo dos principais eixos urbanos, valorizando edifícios com interesse arquitetónico ou histórico;

- Valorização das centralidades locais, associadas a equipamentos, serviços e atividades económicas de proximidade.

À semelhança de outros territórios, a Lagoa enfrenta desafios associados ao envelhecimento do parque habitacional, à existência de edifícios devolutos ou degradados e à perda de dinamismo demográfico. Esta realidade exige uma resposta integrada, que articule dimensões físicas, sociais, económicas, culturais e ambientais, promovendo uma intervenção coerente e eficaz.

A estratégia passa, igualmente, pelo reforço das relações entre o município e os diversos agentes locais, incluindo associações, instituições e operadores económicos. Em particular, os agentes ligados ao turismo, comércio e serviços assumem um papel relevante enquanto dinamizadores do território e potenciais indutores de processos de reabilitação urbana.

O desafio da reabilitação urbana exige o envolvimento de todos os agentes, públicos e privados, num compromisso comum, capaz de mobilizar recursos, simplificar processos e potenciar os instrumentos disponíveis, promovendo intervenções integradas e sustentadas no território.

A dimensão e complexidade do processo de reabilitação urbana da Lagoa exigem uma gestão integrada e dinâmica, que assegure a articulação entre diferentes intervenções, a eficiência na utilização dos recursos e a concretização dos objetivos definidos.

A delimitação da ARU da Lagoa pretende enquadrar o desenvolvimento de uma futura ORU de natureza sistemática, que permita estruturar, a médio e longo prazo, o processo de reabilitação física, funcional e ambiental do território, contribuindo para a revitalização socioeconómica do núcleo urbano.

A estratégia da ARU da Lagoa, em consonância e articulação com as anteriores já aprovadas, assenta em três eixos estratégicos fundamentais:

E1	Reabilitar e requalificar o tecido urbano, intervindo sobre o edificado, o espaço público, os equipamentos e as infraestruturas.
E2	Promover a coesão territorial e o acesso à habitação, ajustando a oferta habitacional às necessidades da população.

E3	Afirmar a Lagoa como centralidade qualificada, valorizando o território, a identidade local e as dinâmicas económicas e sociais.
-----------	--

Eixo estratégico 1- Reabilitar e requalificar o tecido urbano, intervindo sobre o edificado, o espaço público, os equipamentos e as infraestruturas.

- Incentivar a reabilitação do parque habitacional, promovendo a sua adaptação aos padrões atuais de qualidade e conforto;
- Promover a qualificação do espaço público e das infraestruturas urbanas;
- Induzir dinâmicas de reabilitação através de “bons exemplos” de intervenção pública.

Eixo estratégico 2- Promover a coesão territorial e o acesso à habitação, ajustando a oferta habitacional às necessidades da população.

- Articular a reabilitação urbana com a Estratégia Local de Habitação;
- Promover a reocupação de imóveis devolutos;
- Criar condições para a fixação e atração de população.

Eixo estratégico 3- Afirmar a Lagoa como centralidade qualificada, valorizando o território, a identidade local e as dinâmicas económicas e sociais.

- Estruturar e qualificar as centralidades existentes;
- Valorizar o sistema hídrico, os espaços verdes e os percursos cicláveis;
- Dinamizar o comércio local, os serviços e o turismo de natureza;
- Reforçar a Lagoa enquanto espaço de residência, lazer e identidade.

No âmbito da estratégia definida, e aproveitando a oportunidade proporcionada pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana, considera-se adequado identificar um conjunto de áreas de intervenção prioritárias, com o objetivo de estruturar, afirmar e consolidar centralidades locais, funcionando simultaneamente como “intervenções exemplo”, capazes de induzir dinâmicas de reabilitação e qualificação na generalidade do território.

Sem prejuízo de outras intervenções que venham a assumir carácter estratégico no âmbito da futura ORU, identificam-se, desde já, um conjunto de áreas e ações prioritárias, com vista à estruturação, qualificação e valorização do núcleo urbano da Lagoa:

- Requalificação dos espaços centrais de encontro e sociabilidade, associados ao comércio local, restauração, padaria e equipamentos, reforçando o seu papel enquanto centralidades urbanas e polos de vivência comunitária;
- Qualificação do espaço público na envolvente da EB1 da Lagoa, do Centro de Reabilitação, do Lagonense Futebol Clube e de outros equipamentos, promovendo melhores condições de acessibilidade, segurança, conforto e fruição;
- Requalificação dos principais arruamentos do núcleo urbano, através da definição de passeios, organização do estacionamento, implementação de medidas de acalmia de tráfego e melhoria das condições de mobilidade pedonal e rodoviária;
- Valorização e requalificação da envolvente da Lagoa enquanto sistema hídrico estruturante, promovendo a sua integração no tecido urbano como espaço de lazer, fruição ambiental e atratividade turística;
- Reabilitação e valorização dos moinhos, enquanto elementos patrimoniais e identitários relevantes para a memória e imagem do território;
- Qualificação e valorização dos espaços verdes e dos percursos pedonais e cicláveis, assegurando a sua continuidade, legibilidade e integração funcional no conjunto urbano;
- Reabilitação do edificado degradado, com especial incidência nas frentes urbanas mais expostas e nos edifícios localizados ao longo dos principais eixos estruturantes;
- Valorização das tipologias tradicionais, nomeadamente das casas gandaresas, enquanto elementos distintivos da identidade arquitetónica local;
- Estruturação de corredores de mobilidade suave, articulando espaços públicos, áreas verdes, equipamentos e zonas de interesse paisagístico, promovendo uma rede coerente de percursos acessíveis.

Estas áreas de intervenção, de natureza predominantemente pública e com carácter estruturante, incidem sobre espaços e elementos de referência na história, na memória e na vivência da população local. As intervenções municipais de requalificação urbana nestes espaços deverão assumir um papel indutor, promovendo e incentivando a reabilitação do tecido edificado privado.

Pretende-se, assim, reforçar e qualificar as centralidades existentes, enquanto principais espaços de encontro, convivência e sociabilidade, contribuindo para a construção de uma imagem urbana mais coerente, atrativa e funcional.

Importa ainda sublinhar que a qualificação do espaço público constitui uma prioridade transversal a toda a área de intervenção da ARU. De um modo geral, os arruamentos apresentam perfis reduzidos e insuficientemente qualificados, evidenciando frequentemente a ausência de passeios, soluções de estacionamento organizado e elementos de arborização, fatores que condicionam a qualidade do ambiente urbano.

Neste contexto, a implementação de intervenções de qualificação do espaço público, articuladas com a promoção de uma oferta habitacional adequada, poderá contribuir de forma decisiva para:

- A. A atração e fixação de população, contribuindo para a inversão das tendências de perda demográfica;
- B. A dinamização e modernização do tecido comercial e dos serviços de proximidade;
- C. A indução de processos de reabilitação do edificado privado, através do efeito demonstrativo das intervenções públicas.

9. Relação e articulação com outros instrumentos promotores de processo de reabilitação urbana

A implementação da estratégia de reabilitação urbana no município de Mira integra outros instrumentos complementares e articulados com a definição das ARU e consequentes ORU.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do município de Mira aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, em 22/03/2022.

O município de Mira tem em curso o processo de delimitação de ARU como forma de promover um efetivo processo de reabilitação urbana do tecido urbano e do parque edificado e, conseqüentemente, promover a fixação e atração de gente, o crescimento populacional e a melhoria da qualidade de vida da sua população.

A definição e delimitação de Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) é mais um instrumento que irá complementar e tornar mais operativo o processo de implementação das ARU e da ELH. Quer um quer outro instrumento implicam e impõem ações concretas de reabilitação do tecido edificado degradado ao mesmo tempo que responde a carências habitacionais. As ARU, ORU, ELH e ZPU quando articuladas entre si numa estratégia de reabilitação

podem produzir sinergias com evidentes resultados na requalificação do tecido edificado e nas condições sociais e de vida da população.

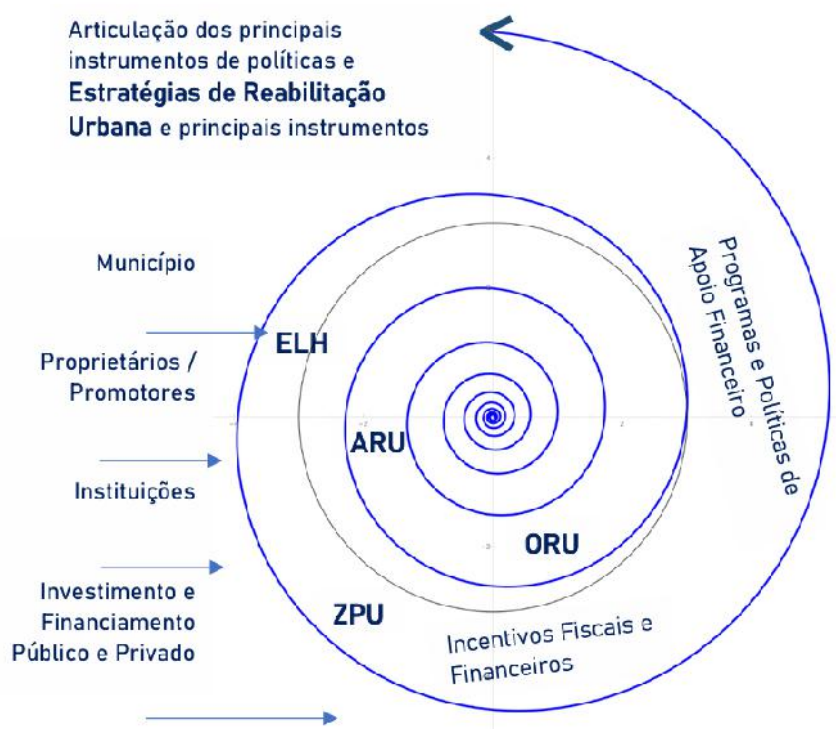


Figura 2- Instrumentos de Políticas e Estratégias de Reabilitação Urbana

A ELH de MIRA prevê cerca de 10,7 milhões de investimento, num plano de ação a concretizar até 2026, e que procurará ajudar à resolução de situações de habitação indigna no município. Para o efeito foi celebrado um acordo com o IRHU (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana).

A ELH permite aceder a programas estatais com financiamento (como é o caso do Programa 1º Direito, entre outros) para promover “soluções habitacionais” especialmente dirigidas a comunidades mais vulneráveis. O diagnóstico local, envolvendo parceiros da rede social e agentes económicos, determinou a necessidade de dar prioridade à reabilitação de fogos de habitação social e outras que seja passível de recuperação por parte dos proprietários.

O município tem em perspetiva a possibilidade de promover a aquisição e reabilitação de edifícios em zonas urbanas para rendas reduzidas e procurar mobilizar proprietários de edificado devoluto. Numa primeira fase serão edificados 22 vivendas unifamiliares e dois blocos habitacionais com 8 apartamentos cada, todos direcionados para oferta habitacional a custos acessíveis e controlados.

Reconhecendo a idade do parque habitacional e as condições do estado de conservação da generalidade do parque habitacional e relacionando estas características e especificidades com a baixa oferta de arrendamento ou de acesso à habitação e, ainda, aos inúmeros casos de habitações devolutas e em mau estado de conservação, o município de Mira pode programar a definição de Zonas de Pressão Urbanística.

10. Os benefícios fiscais, financeiros e outros incentivos à reabilitação

10.1. Enquadramento e operacionalização

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira ‘ação de reabilitação’, integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel. Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, alíneas b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

Alínea b) “ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA”, a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

Alínea j) “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

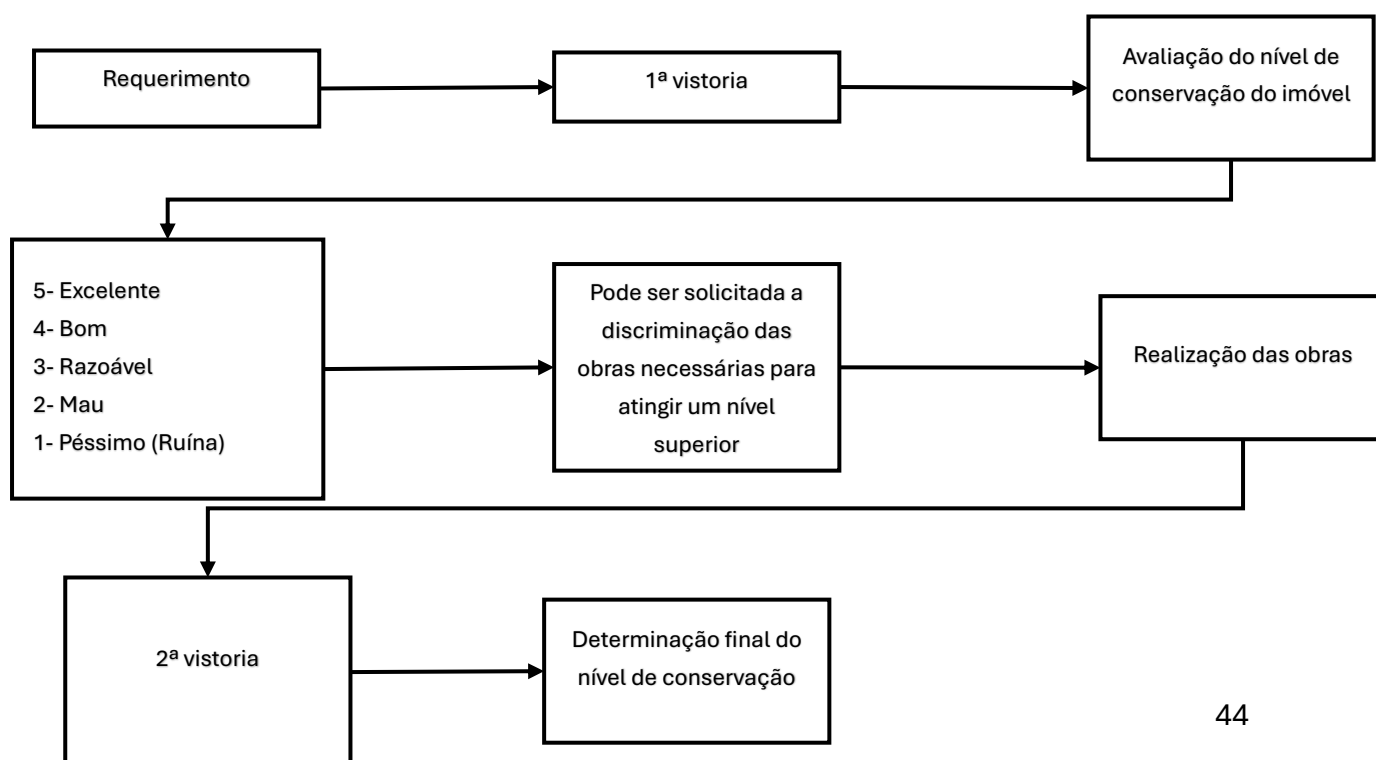
espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Alínea i) “REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS”, a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou 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.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

- A. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
- B. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível ‘bom’ (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);
- C. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

O esquema a seguir apresentado sistematiza o procedimento de requerimento, vistoria e determinação final do nível de conservação.



Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Mira.

10.2. Incentivos financeiros (exemplos)

O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Mira, prevê a isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço público e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal (segundo o ponto 2, Artigo 8º, Secção I, Capítulo II). Aqui, enquadra-se a possibilidade de aplicar condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população.

Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:

- A. Isenção do pagamento das taxas urbanísticas;
- B. Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras integradas na revitalização e recuperação do património edificado;
- C. As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de

controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

10.3. Benefícios fiscais (associados a impostos municipais)

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU ou imóveis com 30 ou mais anos
<p>Isenção IMI</p>	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação.</p> <p>Pode ser renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. (nos termos da alínea A) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.)</p>
<p>Isenção imposto IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)</p>	<p>Nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p>(nos termos da alínea b] do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.)</p> <hr/> <p>Na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.</p> <p>(nos termos da alínea c] do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.)</p>

10.4. Outros incentivos (decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Outros incentivos passam pela:

- Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular [IRS], com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU (n.º 4 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado na ARU. [n.º 5 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro];
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação. (n.º 7 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

10.5. Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os benefícios fiscais, à reabilitação do edificado, referenciados, serão concedidos, mediante comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação por parte dos serviços municipais, que deverão certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação (conforme estipulado pelo n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

Para efeitos do disposto no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com

vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/simuladorFichaAval.jsp>)

Os incentivos e benefícios descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, constantes do RJRU.

11. Área de Reabilitação Urbana da Lagoa

O cartograma que a seguir se anexa delimita a Área de Reabilitação Urbana da Lagoa.

A ARU que agora se delimita será desenvolvida na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) através de instrumento próprio Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A ORU da Lagoa assumirá o carácter de ORU Sistemática (de acordo com o artigo 8.º do regime jurídico da reabilitação urbana em vigor, DL 307/2009, de 23 de outubro na atual redação).

A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, 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.

Espera-se que as intervenções de qualificação do espaço público possibilitem induzir novas dinâmicas de reabilitação do tecido edificado ao proporcionar espaços públicos e de vivência quotidiana mais atrativa.

As intervenções serão da responsabilidade da Câmara Municipal de Mira, assim como o desenvolvimento e operacionalização da respetiva ORU.

