

Alteração da Área de Reabilitação Urbana

ARU da Praia de Mira

[versão de 20/01/2026]



Índice

1. Introdução.....	1
1.1. Enquadramento legal.....	1
1.2. Antecedentes	2
2. Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU.....	2
2.1. Enquadramento no PDM	2
2.2. Articulação entre a ARU e o PDM	4
3. Objetivos estratégicos	5
4. Alteração proposta à delimitação da ARU	6
5. Benefícios fiscais	6
6. Operacionalização da alteração da ARU.....	8
7. Anexo	9

Índice de figuras

Figura 1- Primeira delimitação da ARU da Praia de Mira	3
Figura 2- Alteração da delimitação da ARU da Praia de Mira	4

1. Introdução

O presente documento é referente à proposta de alteração da delimitação Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia de Mira, elaborada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

1.1. Enquadramento legal

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, determina que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e da aprovação de Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

A presente proposta de alteração de delimitação da ARU da Praia de Mira, enquadra-se no RJRU, designadamente no n.º 6 do artigo 13.º. Neste sentido, a alteração da delimitação da presente ARU, conforme disposto nos n.ºs 1 e 2 do referido artigo 13.º, é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo que a proposta de alteração fundamentada deve conter:

- a) a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) a planta com a delimitação da área abrangida;
- c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, através da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Adicionalmente e em conformidade com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do RJRU, o ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU integra os elementos referidos anteriormente e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município, sendo que, simultaneamente com o envio para publicação do aviso, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da nova delimitação da área de reabilitação urbana.

1.2. Antecedentes

Com base neste enquadramento legal anteriormente exposto, destaca-se que a delimitação da ARU da Praia de Mira foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 28 de abril de 2023, sob proposta da Câmara Municipal, deliberada em 14 de abril de 2023, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

A referida deliberação veio estabelecer o perímetro da ARU da Praia de Mira enquanto instrumento de política pública municipal destinado à promoção da reabilitação urbana, da qualificação do espaço público e da valorização do tecido urbano existente.

No contexto da delimitação aprovada em 2023, a ARU da Praia de Mira não se encontra ainda associada a uma ORU formalmente aprovada.

Assim, a presente proposta de alteração da delimitação da ARU da Praia de Mira visa atualizar o respetivo perímetro e enquadramento estratégico, assegurando a sua adequação ao atual quadro de planeamento territorial e criando condições para que, numa fase subsequente, possa ser desenvolvida e aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana, a enquadrar num instrumento estratégico próprio, que deverá acolher a presente alteração.

2. Critérios subjacentes à alteração da delimitação da ARU

2.1. Enquadramento no PDM

A presente proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia de Mira enquadra-se no Plano Diretor Municipal (PDM) de Mira em vigor, o qual estabelece o modelo de organização territorial do concelho, definindo a classificação e qualificação do solo, bem como os princípios orientadores do desenvolvimento urbano.

A atualização do PDM introduziu ajustamentos relevantes na delimitação dos perímetros urbanos, procedendo à consolidação e redefinição de áreas classificadas como solo urbano, em consonância com a evolução das dinâmicas territoriais, urbanas e funcionais da Praia de Mira.

Neste contexto, verificou-se que a delimitação da ARU da Praia de Mira, aprovada em 2023, não abrange integralmente as áreas classificadas como solo urbano pelo PDM em vigor, existindo setores urbanos consolidados e/ou em consolidação que, pela sua natureza, funções e estado do edificado e do espaço público, apresentam enquadramento adequado nos objetivos da reabilitação urbana.

A alteração agora proposta visa, assim, adequar o perímetro da ARU à nova configuração do solo urbano definida pelo PDM, assegurando a coerência entre os instrumentos de planeamento territorial e os instrumentos de política urbana.



Figura 1- Primeira delimitação da ARU da Praia de Mira



Figura 2- Alteração da delimitação da ARU da Praia de Mira

2.2. Articulação entre a ARU e o PDM

A ARU da Praia de Mira constitui um instrumento complementar ao PDM, permitindo operacionalizar, à escala local, os objetivos de qualificação urbana, reabilitação do edificado e valorização do espaço público preconizados pelo PDM.

A articulação entre o PDM e a ARU traduz-se, designadamente, nos seguintes aspetos:

- Promoção da reabilitação urbana como prioridade face à expansão urbana;
- Valorização dos núcleos urbanos consolidados;
- Melhoria das condições de habitabilidade, funcionalidade e imagem urbana;
- Reforço da coesão territorial e da qualidade do espaço público.

Deste modo, a alteração da delimitação da ARU da Praia de Mira contribui para uma implementação mais eficaz das opções estratégicas do PDM, garantindo a sua tradução em ações concretas de reabilitação urbana.

3. Objetivos estratégicos

A ARU da Praia de Mira, na sua configuração alterada, mantém os objetivos estratégicos definidos aquando da sua delimitação inicial, procedendo-se ao seu reforço e atualização, em consonância com o PDM em vigor e com as atuais políticas públicas de reabilitação urbana.

Neste contexto, a ARU da Praia de Mira prossegue os seguintes objetivos estratégicos:

- Promover a reabilitação e valorização do edificado existente, melhorando as condições de segurança, habitabilidade, conforto e desempenho energético dos edifícios;
- Incentivar a habitação permanente e a fixação de população, contribuindo para a vitalidade social e funcional do núcleo urbano da Praia de Mira;
- Qualificar o espaço público urbano, promovendo a melhoria da acessibilidade, da mobilidade pedonal, da segurança e da qualidade ambiental e paisagística;
- Reforçar a coerência e a imagem urbana, valorizando os espaços urbanos consolidados e promovendo a continuidade do tecido urbano;
- Dinamizar a atividade económica local, através da valorização do comércio tradicional, dos serviços de proximidade e de usos compatíveis com a vivência urbana;
- Integrar princípios de sustentabilidade ambiental e adaptação às alterações climáticas, nomeadamente ao nível da eficiência energética, da gestão dos recursos e da qualificação do espaço público;
- Criar condições para a futura implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), permitindo uma intervenção mais estruturada e integrada no território abrangido.

Os objetivos estratégicos agora reafirmados e atualizados visam assegurar que a ARU da Praia de Mira se mantém como um instrumento eficaz de política urbana, adequado à realidade territorial atual e às opções estratégicas do Município de Mira.

4. Alteração proposta à delimitação da ARU

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU da Praia de Mira consiste num ajustamento do respetivo perímetro, visando a sua adequação ao atual enquadramento territorial e urbanístico, de acordo com o PDM em vigor.

A alteração do perímetro tem como principais objetivos:

- Incorporar áreas que, na sequência da atualização do PDM, passaram a integrar o solo urbano, e que apresentam características urbanísticas e funcionais compatíveis com os objetivos da reabilitação urbana;
- Reforçar a coerência territorial e funcional da ARU, assegurando a continuidade espacial do tecido urbano e evitando descontinuidades na área de intervenção;
- Adequar o âmbito territorial da ARU aos objetivos estratégicos definidos, permitindo uma atuação mais eficaz ao nível da reabilitação do edificado e da qualificação do espaço público;
- Assegurar a correspondência entre os instrumentos de planeamento territorial e os instrumentos de política urbana, promovendo uma gestão integrada do território.

A alteração agora proposta reveste carácter pontual e tecnicamente fundamentado, não alterando de forma substancial a natureza, os objetivos essenciais ou o modelo de funcionamento da ARU da Praia de Mira, traduzindo-se numa atualização necessária à sua adequação à realidade urbana atual.

O novo perímetro da ARU da Praia de Mira encontra-se devidamente identificado na planta anexa, que constitui parte integrante do presente relatório.

5. Benefícios fiscais

No que diz respeito aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), os mesmos são apresentados no presente documento devidamente atualizados segundo o mais recente quadro legislativo.

Assim sendo, a realização de ações de reabilitação contidas na ARU da Praia de Mira, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de benefícios relacionados com os seguintes impostos:

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos 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 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação em vigor;
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) 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, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, na redação em vigor;
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) 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, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, na redação em vigor.

Benefícios fiscais associados ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais em vigor).

Benefícios fiscais associados ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação de edifícios e nas empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

Por último, importa referir que qualquer alteração à legislação referente aos benefícios fiscais previstos no presente documento será aplicável à ARU da Praia de Mira, com as devidas adaptações. Adicionalmente, importa referir que serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

6. Operacionalização da alteração da ARU

Uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) é o conjunto articulado de intervenções que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º do RJRU). Quando uma ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana e adota a designação de ORU Simples. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa e investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adotando a designação de ORU Sistemática.

No caso da Área de Reabilitação Urbana da Praia de Mira, a delimitação aprovada em 2023 configura uma ARU simples, não se encontrando, até à presente data, associada a uma Operação de Reabilitação Urbana formalmente aprovada.

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU da Praia de Mira não implica, nesta fase, a definição ou aprovação de uma ORU, mantendo-se inalterado o modelo de operacionalização da reabilitação urbana, o qual continuará a ser desenvolvido no âmbito da ARU simples em vigor.

A alteração agora proposta visa, assim:

- Assegurar a continuidade do regime jurídico da reabilitação urbana aplicável à Praia de Mira;
- Garantir a adequação territorial da ARU ao Plano Diretor Municipal em vigor;
- Criar condições para que, numa fase subsequente, possa ser definida e aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana, enquadrada num instrumento estratégico próprio, que deverá acolher a presente alteração da delimitação da ARU.

O Município de Mira mantém-se como entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da Praia de Mira, cabendo-lhe promover, coordenar e acompanhar as ações de reabilitação urbana a desenvolver, nos termos do RJRU e demais legislação aplicável.

7. Anexo

Anexo – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Praia de Mira
(1:15000)

