



Proposta de delimitação

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - Leitões

Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente

março de 2026

ÍNDICE

Conteúdo

Acrónimos e siglas	3
1. legislação aplicável	4
1.1 PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EM VIGOR	4
1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL	4
2. procedimento	7
3. Contexto	9
4. caracterização	10
4.1. ENQUADRAMENTO	10
4.2. ESTRUTURA E FORMA URBANA	12
4.3. DEMOGRAFIA E PARQUE HABITACIONAL	16
4.3.1 Demografia	16
4.3.2 Edificado	18
5. objetivos e estratégia de reabilitação urbana	20
5.1. OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO	20
5.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS	22
5.3. ESTRATÉGIA	25
6. relação e articulação com outros instrumentos promotores de processo de reabilitação urbana	30
7. os benefícios fiscais, financeiros e outros incentivos à reabilitação	32
7.1. ENQUADRAMENTO E OPERACIONALIZAÇÃO	32
7.2. INCENTIVOS FINANCEIROS	34
7.3. BENEFÍCIOS FISCAIS (ASSOCIADOS A IMPOSTOS MUNICIPAIS)	34
7.4. OUTROS INCENTIVOS (DECORRENTES DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS)	35
7.5. CONDICIONANTES À ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU	35
8. Áreas de Reabilitação Urbana dos Leitões	37

A

CRÓNIMOS E SIGLAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIRUS – Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável

POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

UF – União de Freguesias

1. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1 PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA EM VIGOR

- › **DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os DL n.º 156/2006, de 8 de agosto e n.º 161/2006, de 8 de agosto.
- › **DL n.º 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- › **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- › **DL n.º 309/2009, de 23 de outubro** - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- › **DL n.º 115/2011, de 5 de dezembro** - Primeira alteração ao DL n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- › **DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro** - Republicação do DL n.º 380/99, de 22 de setembro - Procede à sexta alteração ao DL n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT).

1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana, do MAMAOT de 2013 – a ARU é

definida como sendo *“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.”*

Já de acordo com o disposto no DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, a ARU assume-se como uma componente indispensável da política das cidades e de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

O regime jurídico da reabilitação urbana surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana:

- a) articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

O regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito do referido diploma;
- «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A delimitação de área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respetiva área de intervenção. **A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção**, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora. Com efeito, numa lógica de flexibilidade e com vista a possibilitar uma mais adequada resposta em face dos diversos casos concretos verificados, opta-se por permitir a realização de dois tipos distintos de operação de reabilitação urbana:

- «operação de reabilitação urbana simples» - intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana de uma área.
- «operação de reabilitação urbana sistemática», é acentuada a vertente integrada da intervenção, dirigindo-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.

Em ambos os casos há um conjunto significativo de efeitos, destacando-se **a emergência de uma obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património.**

2. PROCEDIMENTO

Para a definição da área a submeter a reabilitação urbana, e de acordo com o disposto na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto na atual redação

, a Câmara Municipal terá de:

- a. Deliberar sobre a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana - definir que a aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana tenha lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana e estabelecer previamente os respetivos objetivos (n.º 3 do artigo 13.º);
- b. Aprovar a proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - i. Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - ii. Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida;
 - iii. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.
- c. Submeter o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).
- d. Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana, integrando os elementos indicados na alínea b) e simultaneamente:
 - i. Enviar para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
 - ii. Remeter ao IHRU, por meios eletrónicos através de e-mail aru@ihru.pt (n.º 5 do artigo 13.º).

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º).

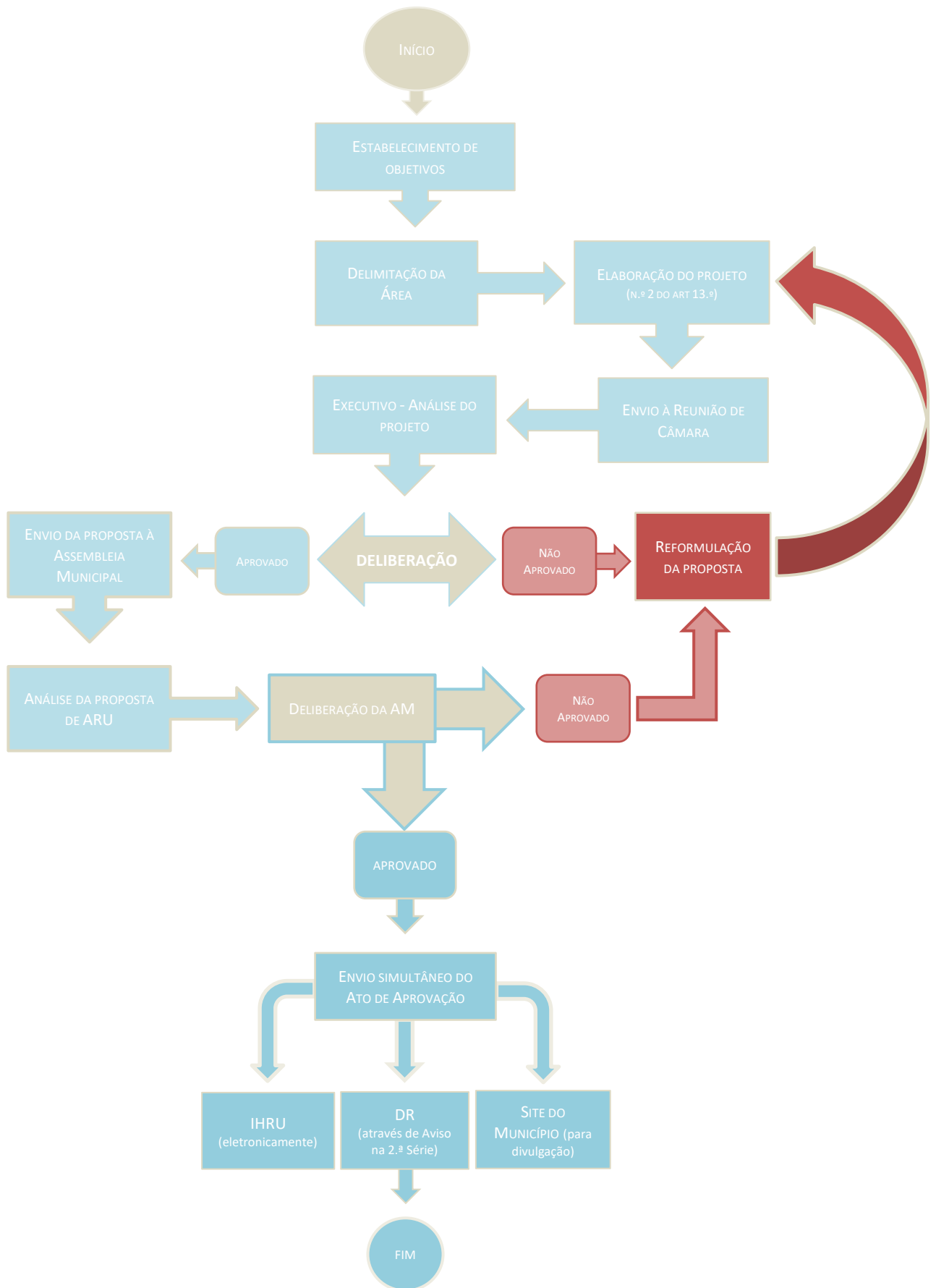


FIGURA 1 Etapas do procedimento de definição de uma ARU

3. CONTEXTO

A reabilitação urbanística dos principais centros e centralidades do município de Mira é, desde há muito, uma estratégia de intervenção e recuperação aplicada pelo município. À semelhança do que aconteceu em Mira, Praia de Mira e Portomar, pretende-se agora propor a delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos Leitões.

Trata-se de uma aldeia com um território demarcadamente rural, mas com alguns traços urbanos, os quais são visíveis no edificado existente. O sistema urbano é composto por casas gandaresas e outros edifícios. Tal como acontece para outras áreas de reabilitação agora propostas, o ponto de partida para a presente proposta de delimitação foi o facto de ser atravessada por uma via de comunicação estruturante, neste caso concreto a EN234 - a qual faz a ligação do concelho ao interior do país, no sentido poente - nascente.

À semelhança do que acontece em concelhos próximos e, ainda que o principal objetivo destas propostas de ARU seja, tal como prevê a legislação aplicável, *“(...) um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna. (...)”*, é também objetivo desta mesma proposta requalificar e renovar, especialmente, a frente urbana da supramencionada localidade que ladeia a referida via de comunicação, atraindo deste modo quem visita o nosso concelho e deixando vontade de voltar a quem parte para as suas terras.

O processo de delimitação das áreas de reabilitação urbana do Município de Mira pretende refletir uma lógica de intervenção urbanística integrada e coerente que promova e possibilite a reabilitação dos centros e das aldeias do concelho de Mira. Integra um conjunto de medidas correlacionadas e coordenadas numa lógica de política de reabilitação urbana que incide sobre os centros e as centralidades do município. Pretende, assim, reabilitar o parque edificado e os espaços públicos que o envolvem.

Os critérios que sustentam a delimitação da ARU resultam diretamente do diagnóstico territorial, numa perspetiva de valorização integrada do conjunto do suporte físico urbano (parque edificado, infraestruturas, condições ambientais e paisagísticas) e da promoção do desenvolvimento funcional, cultural e económico das áreas de reabilitação urbana, procurando alcançar soluções de compromisso estratégico e operacional entre os diversos agentes territoriais (públicos, privados e associativos).

4. CARACTERIZAÇÃO

4.1. ENQUADRAMENTO

O Concelho de Mira possui uma área de, aproximadamente, 124km², integrando quatro freguesias que dividem administrativamente o concelho: Carapelhos, Mira, Praia de Mira e Seixo. O concelho pertence à sub-região Região de Coimbra (NUT III) - a qual corresponde de "grosso modo" ao Distrito de Coimbra, integrando ainda o concelho da Mealhada (distrito de Aveiro) e de Mortágua (distrito de Viseu) - e localiza-se na parte sul da Região Centro (NUT II), mais concretamente no distrito de Coimbra, entre as cidades de Aveiro (a norte), da Figueira da Foz (a sul) e de Coimbra (a nascente). Apesar deste contexto administrativo, o concelho de Mira faz ainda parte integrante de uma vasta área que engloba a Ria de Aveiro, por via das suas características e contexto biofísico. Assim pela sua localização e características biofísicas o concelho integra quer a "região natural da Gândara", que se estende entre as bacias dos rios Vouga e Mondego quer a "região da Ria de Aveiro". Outro aspeto relevante da localização do território do município de Mira é a sua condição de "concelho litoral" dispondo de um território geologicamente associado ao sistema de "Dunas de Mira e Quiaios" que representa uma mancha florestal de dimensão significativa a nível nacional. De facto, a presença do mar e da floresta marcaram e marcam não só a forma de vida da população, como geraram e geram dinâmicas de desenvolvimento associadas ao turismo, ao recreio e ao lazer únicas na região.

Estes elementos caracterizadores e formadores da Identidade territorial: Gândaras (espaço agrícola), Ria de Aveiro (e rede de Lagoas), Mar e Floresta (Dunas Mira / Quiaios) marcaram e continuam a evidenciar a sua influência na forma de vida da população, na sua história, no seu património, nas suas memórias e na formação da sua identidade.

De uma forma geral pode-se afirmar que o concelho de Mira apresenta um sistema urbano caracterizado pela existência de uma rede de centros e de centralidades que se relacionam se articulam e se complementam quer a nível funcional quer a nível da identificação dos principais traços da história e da cultura, da identidade e da memória do que foi, é e será.

Na generalidade o tecido urbano e edificado da área que agora se propõe para ARU apresenta características de acentuado nível de degradação a qual se pode observar ao longo dos principais arruamentos existentes na freguesia. Trata-se de edificado com mais de 30 anos, de tipologias

predominantemente, unifamiliares e que evidenciam a necessidade de obras de reabilitação significativas, quer do ponto de vista da imagem do tecido urbano, quer do ponto de vista da qualidade e conforto do edificado.

O espaço público, e em especial os arruamentos, também, evidenciam a necessidade de intervenção profunda ao nível da qualificação e da reabilitação. Os espaços públicos de estar e de fruição comum são exíguos e, na generalidade, com tratamento paisagístico pouco qualificado. Os arruamentos, estreitos e sinuosos, evidenciam, quase sempre, a ausência de passeios e de lugares de estacionamento e apresentam uma dimensão de perfil que dificulta a funcionalidade e o nível de serviço e a acessibilidade e a segurança da população.

Genericamente constata-se as seguintes especificidades:

- a. O parque edificado evidencia a predominância de tipologias unifamiliares, com mais de 30 anos e a necessitar de medidas e ações de reabilitação urgentes, seja pela necessidade de afirmação de uma imagem urbana mais qualificada seja pela necessidade de promover uma evolução significativa ao nível da qualidade, segurança e do conforto construtivo.
- b. Os arruamentos, regra geral, de perfil estreito e de estrutura pouco legível, raramente apresentam os elementos urbanos passeio e estacionamento e, praticamente nunca, arborização.
- c. Os espaços públicos, de reduzida dimensão, como pequenos largos evidenciam estados de conservação muito frágeis, de tratamento paisagístico ou de qualidade urbana.
- d. As atividades existentes nestas localidades (comércio e serviços de proximidade) acompanham estas tendências de estagnação ou mesmo de degradação progressiva do edificado.

Se associarmos este cenário à tendência para a retração demográfica, ao aumento do número de edifícios devolutos e cada vez mais degradados, à pouca qualidade do parque edificado e dos espaços públicos e ao desequilíbrio entre a procura de habitação e a oferta, é evidente que as políticas de promoção de atração e de fixação de gente e, em especial, dos mais jovens, está condenada ao fracasso.

4.2. ESTRUTURA E FORMA URBANA

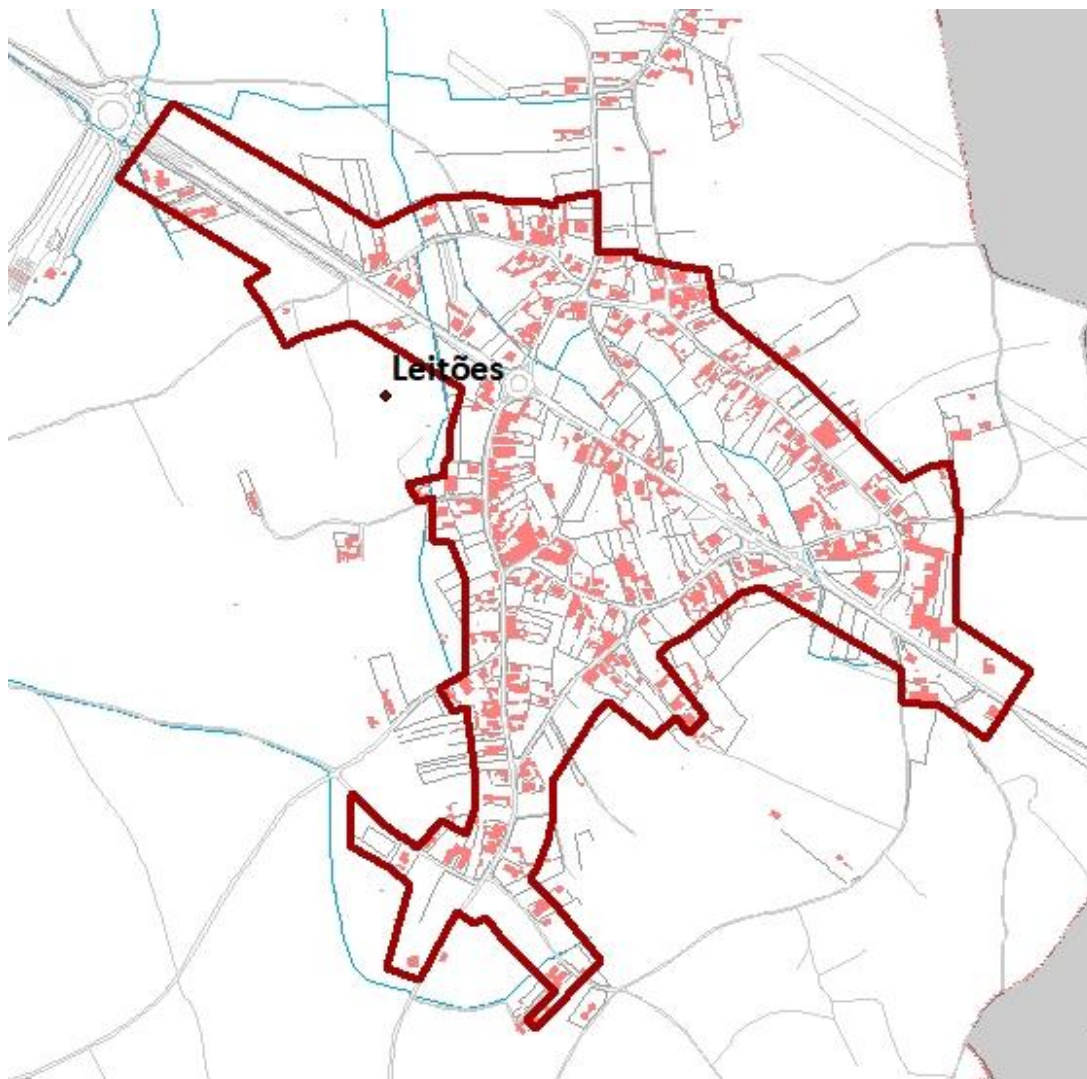


FIGURA 2 Proposta de Delimitação da ARU dos Leitões

A localidade dos Leitões situa-se no extremo nascente do concelho de Mira, sendo atravessada pela EN234 no sentido poente – nascente. É através desta localidade que se faz a ligação ao concelho de Cantanhede e deste à capital de distrito, Coimbra.

A via em causa, assume nesta localidade, de acordo com a Toponímia aprovada da freguesia de Mira, a denominação de “**Via Infante D. Pedro**” -, a qual divide a localidade em duas partes, sendo conhecidas pelos residentes como “Leitão de Cima” e “Leitão de Baixo”.

A proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana dos Leitões coincide, também ela, com o limite do solo urbano patente na Carta de Qualificação e Classificação do Solo do Plano Diretor Municipal.

A centralidade desta localidade compreende-se entre a Capela e o largo onde se realizam as festas da aldeia.

Ainda com alguma relevância para a comunidade temos as instalações da antiga escola primária que agora se encontram ocupadas por uma associação local.



FIGURA 3 Centralidades dos Leitões

Para além da rede rodoviária vertebral ser a EN234, a Rua do Comércio e a Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, não se pode deixar de referenciar as restantes artérias da rede do lugar que assumem cada uma por si o seu papel na consistência da urbanidade desta localidade.

A proposta de delimitação da ARU dos Leitões coincide com os limites que definem o espaço urbano nesta localidade, da Carta de Qualificação e Classificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Mira - Aviso n.º 20360/2025/2, de 12 de agosto.

O tecido urbano e edificado da ARU apresenta características de acentuado nível de degradação. Trata-se de edificado de tipologia unifamiliar que, na sua maioria, possui mais de 30 anos, e apresenta necessidade de obras de reabilitação significativas, quer do ponto de vista da imagem do tecido urbano, quer do ponto de vista da qualidade e conforto do edificado.

O espaço público, e em especial os arruamentos, demonstram também a carência de uma intervenção profunda quer ao nível da qualificação quer da reabilitação. Já no que se refere aos espaços públicos de estar e de fruição estes são exíguos e com tratamento paisagístico pouco qualificado. Os arruamentos, estreitos e sinuosos quase sempre sem passeios e lugares de estacionamento, apresentam um perfil que dificulta a funcionalidade e o nível de serviço e a acessibilidade e a segurança da população.

Os principais elementos de referência que assinalam e caracterizam o território são, tal como já foi referido e assinalado, a Capela, o jardim (largo das festas), o edifício da antiga Escola Primária, os quais evidenciam, sem qualquer sombra de dúvida, urgente necessidade de reabilitação. As imagens seguintes ilustram as características genéricas do tecido urbano e do parque edificado existente na área de intervenção da ARU. Genericamente constata-se as seguintes especificidades:





As atividades que animam os lugares (comércio e serviços de proximidade) acompanham estas tendências de estagnação ou mesmo de degradação progressiva do edificado.

Se associarmos este cenário à tendência para a retração demográfica, ao aumento do número de edifícios devolutos e cada vez mais degradados, à pouca qualidade do parque edificado e dos espaços públicos e ao desequilíbrio entre a procura de habitação e a oferta (onde a oferta de habitação é quase nula e o arrendamento é residual) é evidente que as políticas de promoção de atração e de fixação de gente e, em especial, dos mais jovens, está condenada ao fracasso.

4.3. DEMOGRAFIA E PARQUE HABITACIONAL

4.3.1 Demografia

A Evolução da população residente (2001 – 2021) revela uma tendência de diminuição da população no município de Mira, tal como se verifica também ao nível regional e nacional. A freguesia de Mira, à qual pertence a localidade dos Leitões, tem registado também um decréscimo demográfico, sendo mesmo a freguesia que mais população perdeu entre 2001 e 2021.

	Área (km ²)	População residente (n.º)			Taxa de evolução da população (%)		
		2001	2011	2021	01/11	11/21	01/21
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	4336	472334	460139	436862	-2,58	-5,06	-7,51
Mira (concelho)	124	12872	12465	12113	-3,16	-2,80	-5,90
Freguesias							
Mira	63,1	7782	7367	6958	-5,33	-2,80	-10,59
Praia	40,3	2985	3147	3246	5,43	-2,80	8,74
Seixo	16,2	1339	1234	1253	-7,84	-2,80	-6,42
Carapelhos	4,4	766	717	656	-6,40	-2,80	-14,36

QUADRO 1 Evolução da População residente no Município de Mira (2001/2021), INE, Censos 2021

Ao nível da densidade populacional os dados estatísticos demonstram que apenas a freguesia da Praia de Mira apresenta uma dinâmica demográfica positiva.

O índice de envelhecimento revela duas particularidades preocupantes:

- › é superior à média nacional;
- › apresenta tendência de evolução crescente.

	Densidade populacional (hab/km ²)		Índice de envelhecimento	
	2011	2021	2011	2021
Continente	112,80	110,61	130,60	184,59
Região Centro	82,60	78,98	163,40	228,62
Mira (concelho)	100,52	97,69	201,54	266,74
FREGUESIAS				
Mira	116,75	110,27	226,60	291,37
Praia	78,09	80,55	149,18	202,24
Seixo	76,17	77,35	248,34	344,85
Carapelhos	162,95	149,09	138,68	221,43

QUADRO 2 Densidade populacional e índice de envelhecimento do concelho de Mira, INE, Censos 2021

Se analisarmos a população residente por grupos etários – Quadro 3 -, verificamos que se encontram em linha com a tendência do envelhecimento progressivo da população. Os dados de 2021 apontam que a população do município de Mira com menos de 24 anos corresponde, apenas, a 8,9% enquanto que a população com mais 65 anos se situa nos 25,9%, superando generosamente esse valor.

	População Total (n.º)	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		+ de 65 anos	
		n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Continente	9 855 909	1 264 697	12,8	1 031 659	10,5	5 225 083	53,0	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	27,0
Região de Coimbra	440 065	50 497	11,5	41 641	9,5	225 094	51,2	122 833	27,9
Mira (concelho)	12465	1560	12,5	1233	9,9	6528	52,4	3144	25,2
FREGUESIAS									
Mira	7367	876	11,9	654	8,9	3852	52,3	1985	26,9
Praia	3147	427	13,6	370	11,8	1713	54,4	637	20,2
Seixo	1234	151	12,2	126	10,2	582	47,2	375	30,4
Carapelhos	717	106	14,8	83	11,6	381	53,1	147	20,5

QUADRO 3 População do concelho de Mira por grandes grupos etários, INE, Censos 2021

Em 2011 o estudo da população empregada por setor de atividades (2011) revela a importância do setor Terciário, Social e Económico que empregava cerca de 69,6% da população empregada. Já o setor Secundário representava 25,6%, valores inferiores ao registados nas NUT superiores.

	População empregada (n.º)	Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário Social e Económico	
		(n.º)	(%)	(n.º)	(%)	(n.º)	(%)
Continente	4 220 423	119 877	2,8	1 064 973	25,2	3 035 573	71,9
Região Centro	936 569	33 247	3,5	274 285	29,3	629 037	67,2
Região de Coimbra	184742	4834	2,6	43977	23,8	135931	73,6

Mira (concelho)	4878	280	5,7	1393	28,6	3205	65,7
FREGUESIAS							
Mira	2757	133	4,8	706	25,6	1918	69,6
Praia	1373	108	7,9	445	32,4	820	59,7
Seixo	460	22	4,8	142	30,9	296	64,3
Carapelhos	288	17	5,9	100	34,7	171	59,4

QUADRO 4 População do concelho de Mira empregada por setores de atividade, INE, Censos 2021

4.3.2 Edificado

A análise da tipologia de edifícios por número de alojamentos (Quadro 5) revela que a esmagadora maioria dos edifícios integra entre 1 a 2 alojamentos, revelando uma certa ruralidade predominante (tipologias unifamiliares ou de baixas densidades estruturadas em edifícios de 1 ou 2 pisos) com exceções no centro da Vila de Mira.

	Edifícios Clássicos	Com 1 ou 2 alojamentos		Com + 3 alojamentos	
		(n.º)	(%)	(n.º)	(%)
Continente	3 381 968	3 089 482	91,40	286 077	8,50
Região Centro	1 116 787	1 065 140	95,40	49 638	4,40
Região de Coimbra	204 107	186 462	91,36	17 645	8,64
Mira (concelho)	11	6748	0,96	291	4,13
FREGUESIAS					
Mira	7	3 823	0,98	58	1,49
Praia	2	1 664	0,88	231	12,18
Seixo	2	834	1,00	1	0,12
Carapelhos	0	427	1,00	1	0,23

QUADRO 5 Tipologia e n.º de alojamentos em edifícios, INE, Censos 2021

De acordo com dados dos Censos de 2021, o indicador Edifícios por época de construção demonstra o envelhecimento do parque habitacional que, naturalmente, necessita de obras de reabilitação e de requalificação. Apenas cerca de 30,72% dos fogos foram construídos após o ano de 1991.

	anterior a 1919		1919/1945		1946/1970		1971/1990		1991/2010		2011/2021		Total
	n.º	(%)	n.º	(%)	n.º	(%)	n.º	(%)	n.º	(%)	n.º	(%)	
Continente	195 169	6,65	288 132	8,33	756 245	21,87	1 112 000	32,17	1 002 064	28,99	103 532	2,99	3 457 142
Região Centro	57 408	5,03	100 388	8,79	264 198	23,14	368 429	32,27	321 529	28,16	29 806	2,61	1 141 758
Região de Coimbra	12722	6,23	19323	9,47	49568	24,29	66507	32,58	55987	27,43			204 107
Mira (concelho)	224	2,96	470	6,20	1545	20,40	2799	36,95	1965	25,94	572	7,55	7 575
FREGUESIAS													
Mira	176	4,15	350	8,26	988	23,32	1421	33,55	953	22,50	348	8,22	4 236
Praia	4	0,20	8	0,40	243	12,29	908	45,90	719	36,35	96	4,85	1 978
Seixo	39	4,30	83	9,15	229	25,25	265	29,22	198	21,83	93	10,25	907
Carapelhos	5	1,10	29	6,39	85	18,72	205	45,15	95	20,93	35	7,71	454

QUADRO 6 Edifícios por época de construção, INE, Censos 2021

Já no que diz respeito à análise da tipologia de alojamentos, esta permite especular que a percentagem de alojamentos vagos se situe nos 15,21%.

	Clássicos	Residência habitual		Residência secundária		Vagos	
		(n.º)	(%)	(n.º)	(%)	(n.º)	(%)
Continente	5 726 481	3 962 715	69,2	1098470	19,18	298 059	5,20
Região Centro	1 470 422	907 883	61,7	353055	24,01	212 313	14,44
Mira (concelho)	8851	4938	55,79	2815	31,80	1114	12,59
FREGUESIAS							
Mira	4287	2830	66,01	786	18,33	652	15,21
Praia de Mira	3266	1345	41,18	1581	48,41	383	11,73
Seixo de Mira	863	511	59,21	327	37,89	30	3,48
Carapelhos	435	252	57,93	121	27,82	49	11,26

QUADRO 7 Alojamentos familiares por tipologia, INE, Censos 2021

Esta breve análise mostra as seguintes especificidades:

- tendência para a perda de população associado à tendência para o envelhecimento progressivo;
- o parque habitacional apresenta idade considerável sendo um indicador relevante para a necessidade de realização de obras de reabilitação;
- as tipologias predominantes no município e, em especial, na generalidade das freguesias com menor grau de urbanização, traduzem modelos de habitação em moradias ou edificações de baixa densidade.
- o parque habitacional com uma significativa percentagem de alojamentos vagos.

Neste contexto a delimitação da ARU com o quadro de incentivos e benefícios fiscais e financeiros associados e em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação constituem elementos chave no processo de políticas de apoio à habitação como, também, ao processo de reabilitação do parque habitacional do município.

5. OBJETIVOS E ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. OBJETIVOS GERAIS DE REABILITAÇÃO

A política de requalificação urbana dos centros e das centralidades do município de Mira tem sido um objetivo assumido das políticas municipais desde o primeiro plano diretor municipal (1994).

A reabilitação urbana é uma preocupação do município, que a entende como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social. Por outro lado, reflete a dinâmica municipal no desenvolvimento e execução de projetos de reabilitação urbana, sendo casos interessantes as recentes intervenções no concelho de Mira enquadradas no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana (Centro 2020). É neste contexto e neste desafio da requalificação urbana, dos centros e centralidades do concelho, que os executivos deste município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas estruturas urbanas, intervindo ao nível do espaço público, infraestruturas e equipamentos (que qualificam o espaço) e ao nível do edificado, criando condições que motivem e permitam a recuperação e a reabilitação dos edifícios singulares e daqueles que, ainda, representam símbolos da identidade.

Efetivamente, ao longo dos tempos tem-se assistido à degradação progressiva das estruturas urbanas e dos edifícios o que tem dado origem à diminuição dos valores patrimoniais e da atratividade dos centros e centralidades do concelho. Os edifícios sofrem a erosão do tempo e expõem sinais de degradação, consequência não só do seu envelhecimento como também da falta de utilização e/ou adaptação dos mesmos aos novos estilos de vida, importando, por isso, procurar reverter tendência através da adoção de políticas municipais de reabilitação urbana, as quais têm demonstrado resultados interessantes a nível nacional. Espera-se, que no município de Mira, a adoção destas políticas de reabilitação constitua uma das soluções para dinamizar as zonas urbanas, visto que constituem uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado. Neste seguimento, pretende-se dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da criação de incentivos disponibilizados

pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, com especial enfoque no edificado privado.

A responsabilidade nesta área de grande complexidade abarca um leque de intervenientes, salientando-se, no entanto, o papel fundamental da iniciativa pública e privada. Se à primeira é atribuída a responsabilidade na promoção de medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam à segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

A proposta de delimitação da ARU dos Leitões, decorre então da necessidade de criar estímulos à regeneração e revitalização do tecido urbano, numa abordagem territorialmente alargada, tendo em vista a sua requalificação, privilegiando a promoção da reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, deste modo as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados do próprio aglomerado. Importa, assim, promover junto dos proprietários vontades e dinâmicas para reabilitar o tecido edificado, numa lógica de atuação complementar entre o investimento público na qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos e o investimento privado afeto à reabilitação do tecido construído. No seu conjunto são estes elementos e a “relação e equilíbrio perfeito” entre eles que poderão garantir a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações.

No caso concreto do município de Mira as políticas de incentivo à reabilitação urbana assumem importância acrescida por um conjunto de razões que, na generalidade, são reconhecidas por esmagadora parte da população:

- a) tendência para o declínio demográfico no território municipal, especialmente, nas freguesias de características mais rurais;
- b) parque habitacional antigo e com níveis de degradação que aconselham a sua reabilitação;
- c) progressivo crescimento do número de edifícios devolutos e em mau estado de conservação - edifícios/prédios expectantes e sem qualquer função nos lugares;
- d) falta de oferta habitacional que responda aos anseios da população que se pretende fixar em especial a população jovem;
- e) preços da habitação não se encontram em linha e ajustados com o nível de rendimento da generalidade da população.

O processo de reabilitação pode, assim, assumir uma importância estratégica de enorme valor ao incentivar e promover os particulares/promotores à reabilitação e colocação de habitação no mercado, contribuindo, simultaneamente, para a revitalização e dinamização do tecido comercial e de serviços tornando os lugares com melhores e mais atrativas condições de sociabilização. Efetivamente, a intervenção de requalificação/reabilitação urbana tem, também, por objetivo fundamental criar espaços agradáveis e atrativos, capazes de contribuir para a afirmação de um concelho que aposta forte na construção de um território onde o turismo, de carácter sustentável e de forte associação com os valores naturais e ambientais, possa, definitivamente, assumir o seu papel de motor da economia. Para isso a valorização, reabilitação e requalificação do edificado é peça chave, tal como a criação de espaço público qualificado, enquanto lugares de encontro, de sociabilidade e de vivência urbana.

Se associarmos ao processo de reabilitação urbana, enquadrado pela ARU, outros instrumentos como por exemplo a Estratégia Local de Habitação (já aprovada e em implementação), a definição de Zonas de Pressão Urbanística (que o município pretende delimitar) ou as restantes políticas municipais de habitação, estarão então criadas as condições base que permitam intervir ou incentivar a intervenção sobre o edificado degradado e devoluto e, assim, contribuir para uma imagem mais qualificada dos lugares e para um mercado de habitação mais ajustado e em linha com a real capacidade de rendimento dos habitantes.

5.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS

O processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana dos Leitões pretende refletir uma lógica de intervenção urbanística integrada e coerente que promova e possibilite a reabilitação urbana do lugar, promovendo a sua centralidade assente nos dois pontos fulcrais desta localidade – a capela e o jardim onde se realizam, todos os anos, as festividades do lugar.



FIGURA 4 Pontos centrais da ARU dos Leitões

Este processo integra ainda um conjunto de medidas correlacionadas e coordenadas numa lógica de política de reabilitação urbana que incide sobre os centros e as centralidades do município, reabilitando o parque edificado e os espaços públicos que o envolvem.

Os critérios que sustentam a delimitação ARU resultam diretamente do diagnóstico territorial, numa perspetiva de valorização integrada do conjunto do suporte físico urbano (parque edificado, infraestruturas, condições ambientais e paisagísticas) e da promoção do desenvolvimento funcional, cultural e económico das áreas de reabilitação urbana, procurando alcançar soluções de compromisso estratégico e operacional entre os diversos agentes territoriais (públicos, privados e associativos). Pretende-se com a intervenção, no âmbito da Área de Reabilitação Urbana dos Leitões, alcançar e concretizar o seguinte conjunto de objetivos:

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	
01	Incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano existente
02	Afirmar uma rede de espaços públicos que estruturam e qualifiquem o lugar, que enquadrem e valorizem o tecido urbano (incluindo o edificado)
03	Qualificar o espaço público promovendo a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada
04	Promover o aumento da oferta no mercado da habitação, seja da aquisição ou do arrendamento
05	Promover a fixação e aumento da população residente
06	Fomentar um mercado de habitação capaz de responder à escassez da oferta e em linha e ajustado à real capacidade financeira das famílias, em especial as mais jovens
07	Articular e internalizar as políticas de habitação enquadradas na Estratégia Local de Habitação e possibilitar uma habitação condigna para todos.

08	Mitigar ou diluir a aparente contradição entre a escassez da oferta de habitação, a capacidade das famílias em acederem à habitação (rendimentos) e a existência de edifícios devolutos e degradados (expectantes)
09	Afirmar o lugar como um sítio agradável e atrativo para viver e o mais socialmente justo e solidário possível.
10	Afirmar o lugar como um sítio agradável e atrativo para viver e o mais socialmente justo e solidário possível.

Objetivos Operacionais

01	Incentivar as intervenções de reabilitação e de revitalização do tecido urbano existente e potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados
02	Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados, com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação e fixação da população, e em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação
03	Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira
04	Afirmar e qualificar uma rede de espaços públicos, acessíveis para todos, que estruturam e qualifiquem a centralidade dos Leitões e que enquadrem e valorizem o tecido urbano (incluindo o edificado) e criem espaços de encontro e de sociabilidade urbana
05	Fomentar a valorização do património, da história, das memórias e da identidade do lugar
06	Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da história como a casa Gandaresa, bem como de outros exemplares arquitetónicos existentes
07	Revitalizar o tecido económico, e em especial, o tecido comercial
08	Desenvolver capacidade competitivas, que permitam atrair mais visitantes e potenciar o prolongamento da estadia dos visitantes
09	Afirmar Mira como centralidade estruturante no sistema urbano regional, através de vários contributos dos diferentes lugares

Através da figura que se segue pretende-se ilustrar a relação entre os diversos objetivos e os diferentes instrumentos de apoio à promoção da reabilitação urbana. A ideia e a estratégia são simples: tornar os lugares atrativos e agradáveis para viver e o mais socialmente, justos e solidários possíveis, de acordo com as capacidades e os meios disponíveis.

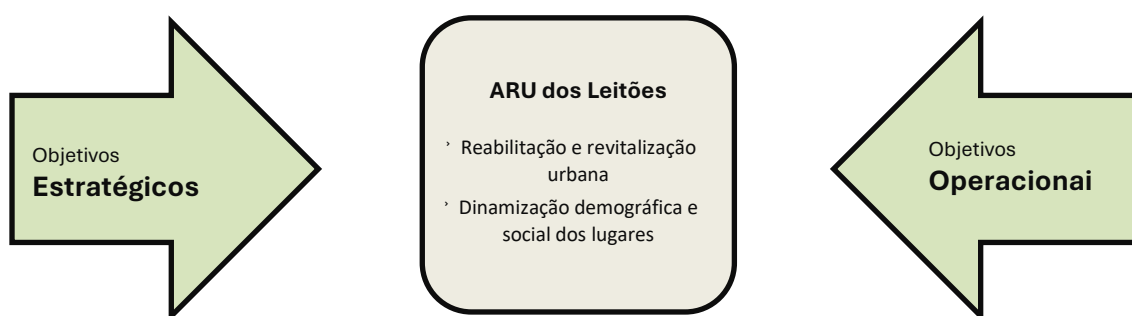
Concretamente, a proposta de delimitação da ARU dos Leitões surge com o intuito de renovar e qualificar, essencialmente, a frente urbana da EN234. Este instrumento de gestão territorial para além de permitir uma recuperação das frentes urbanas permitirá também, e sobretudo, uma melhoria da qualidade de vida dos habitantes.

Porque se intervém? Para:

- › fixar e aumentar a população;
- › aumentar a oferta no mercado da habitação;
- › tornar a oferta de habitação compatível e ajustada aos rendimentos dos agregados familiares e em especial dos mais jovens;
- › utilizar o recurso instalado, mas não disponível que é traduzido pelos edifícios “devolutos e em ruínas”;
- › tornar o território mais justo e solidário onde todos possam ter espaços, equipamentos, serviços e habitações condignos.

Onde se intervém?

- › Reabilitação do Edificado;
- › Reabilitação do Espaço Público;
- › Revitalização das dinâmicas comerciais e de serviços (sociabilidade urbana).



Que instrumentos utilizar e como os utilizar?

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

Quem envolve?

- › O Município de Mira e o Estado;
- › As instituições
- › Os particulares, proprietários e/ou promotores

5.3. ESTRATÉGIA

Tal como já foi referido, anteriormente, a política de requalificação urbana dos centros e das centralidades do município de Mira é objetivo assumido das políticas municipais desde o PDM de 1994, passando pelos vários instrumentos de gestão territorial e pela elaboração e execução de projetos urbanos de requalificação. Referem-se, a título de exemplo, as intervenções de reabilitação e requalificação urbana executadas no centro da Vila de Mira ou na Praia de Mira ou as intervenções de requalificação da frente ribeirinha no âmbito do programa POLIS RIA.

As referidas intervenções ilustram a passagem de domínio da definição da estratégia para a ação de execução e realização de projeto no domínio da requalificação urbana.

Pretende-se promover, junto dos proprietários, vontades e dinâmicas para reabilitar o tecido edificado, numa lógica de atuação complementar entre o investimento público na qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos e o investimento privado afeto à reabilitação do tecido construído. No seu conjunto são estes elementos e a “relação e equilíbrio perfeito” entre eles que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações.

A intervenção na requalificação urbana das diversas centralidades pretende criar espaços agradáveis e atrativos, capazes de contribuir para a afirmação de um concelho que aposta forte na construção de um território, onde o turismo de carácter sustentável e de forte associação com os valores naturais e ambientais possa, definitivamente, assumir o seu papel de motor da economia. A valorização e a requalificação do edificado são peças-chave, assim como o são a criação de espaço público qualificado e que permita desempenhar o seu papel de lugares de encontro e de sociabilização. As intervenções devem, por isso, serem integradoras e alargadas seja ao nível urbanístico, ambiental ou paisagístico, nunca esquecendo a complementaridade com os projetos já existentes ou em cursos.

A estratégia de intervenção de reabilitação urbana dos Leitões incide numa intervenção articulada que envolve o seguinte conjunto de preocupações:

- › promoção da qualidade do espaço público enquanto espaço de sociabilidade e de encontro. A centralidade, definida pelos pontos acima referidos, enquadra quer edificado emblemático e marcante da do lugar quer o ponto de encontro e socialização da própria população. A estratégia passa pela requalificação do espaço público e pela afirmação do conjunto edificado que reflete as memórias e a história do lugar;
- › revitalização da rede rodoviária, definindo passeios, estacionamento, zonas de coexistência, medidas mitigadoras de velocidade, transformando a rua num espaço de utilização e não apenas de circulação;
- › requalificar e revitalizar a frente urbana da EN234;
- › recuperar e revitalizar a antiga escola primária e campo desportivo (localizado na parte mais a sul);
- › reabilitação da imagem do edificado que margina os principais eixos urbanos identificados na malha urbana do lugar, privilegiando as intervenções sobre o edificado que marca a imagem e a história como a casa gandaresa e o edificado dos anos 40 e 50;

Esta forma de intervenção sobre o espaço público, associada a oportunidades de discussão e de envolvimento de agentes, na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e associado, ainda, aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização de alguns exemplares da “Casa Gandaresa”, de antigos moinhos e fontes que refletem a identidade e a memória da história do concelho.

Atualmente, e à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o território do município de MIRA também se debate com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional da generalidade do seu parque habitacional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das relações entre os poderes públicos municipais e os principais agentes (associações, instituições e promotores privados).

O desafio da reabilitação exige um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem. A dimensão e complexidade desta operação global exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis.

A delimitação e formalização da ARU dos Leitões pretende enquadrar a realização futura de uma ORU, de natureza sistemática. Esta operação permitirá promover, a médio-longo prazo, o processo de reabilitação física e funcional das componentes urbanas estruturantes e, consequentemente, estimular um processo de revitalização socioeconómica do território.

É ambição do executivo criar um espaço urbano globalmente mais integrado e mais qualificado, regido por parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, com condições que se enquadrem nos padrões atuais de qualidade e conforto, e que, no seu conjunto, para possam oferecer uma imagem urbana atrativa para a instalação de novas funções e atividades e, potencialmente, novos residentes.

A ARU dos Leitões, em consonância e articulação com as anteriores já aprovadas, assume três Eixos Estratégicos de suporte:

Eixo Estratégico 01	Reabilitar e requalificar o tecido urbano intervindo sobre as estruturas edificadas e sobre o espaço, equipamentos e infraestruturas públicas.
Eixo Estratégico 02	Promover uma maior coesão territorial no território municipal ajustando e fomentando o mercado da habitação (aquisição e arrendamento) à capacidade real dos agregados acederam a habitação condigna.
Eixo Estratégico 03	Afirmar o centro e as centralidades de MIRA, interligando-os e criando condições para a fixação e atração de mais gente (inverter a tendência de evolução demográfica negativa).

Eixo Estratégico 01 - Reabilitar e requalificar o tecido urbano da freguesia intervindo sobre as estruturas edificadas e sobre o espaço, equipamentos e infraestruturas públicas.

Importa, acima de tudo, motivar e dinamizar os proprietários para a reabilitação das estruturas edificadas adaptando-as aos padrões de qualidade e de conforto atuais. Trata-se de um desafio imenso, mas que produzirá, certamente, resultados na afirmação da imagem do lugar, da freguesia e do próprio concelho e induzirá melhores e mais atrativas condições para a fixação das suas gentes e para a atração de novos residentes.

O processo de reabilitação do edificado associado a intervenções de reabilitação e requalificação de espaços, equipamentos e infraestruturas públicas bem como a adoção das principais preocupações em matérias como a mobilidade e acessibilidade, dos espaços e do território, para todos, podem gerar um “contágio” e uma dinâmica de reabilitação indutora e positiva, fruto da observação de “bons exemplos”.

Eixo Estratégico 02 – Promover uma maior coesão territorial no território municipal.

Um dos resultados esperados da implementação da ARU dos Leitões é a criação ou afirmação de espaços urbanos mais qualificados e mais coerentes no sistema urbano municipal. Efetivamente o “contágio positivo” esperado no processo de reabilitação urbana, do edificado degradado e/ou funcionalmente desajustado pode gerar tecidos urbanos qualificados e mais interligados ao nível da imagem urbana e das condições e qualidade de vida da população. Nesse âmbito importa considerar a articulação do processo de reabilitação urbana com o processo, em curso, da implementação da Estratégia Local de Habitação da qual, também se espera, o despoletar de dinâmicas significativas de reabilitação do edificado.

Qualificar as principais centralidades e, até mesmo, os principais lugares do território do município constitui fator de coesão e de afirmação de uma imagem e de um modelo de ocupação do território que se apresenta e afirma mais atrativo, mais agradável e, mesmo, mais justo e solidário do ponto de vista da implementação de políticas públicas.

Eixo Estratégico 03 - Afirmar as centralidades dos Leitões qualificando e estruturando o edificado, o espaço público e as atividades e serviços de proximidade, interligando-os.

Dada a disposição espacial do lugar importa assumir e qualificar não um centro, mas as várias centralidades que estruturam e dão significado a uma ocupação dispersa ao longo dos arruamentos.

Sem prejuízo de outras que possam vir a assumir o carácter estratégico identificam-se as seguintes **áreas de intervenção prioritárias**.

- › Requalificação e reformulação da área circundante à Capela – adro e vias de comunicação envolventes;
- › Requalificação da área de estar e lazer – jardim;
- › Requalificação e definição da estrutura urbana das ruas do lugar, nomeadamente a Rua da Nossa Senhora da Boa Viagem e a Rua do Comércio;
- › Revitalização e requalificação do cruzamento da Rua da Nossa Senhora da Boa Viagem com a Rua do Nascente e espaço público adjacente;
- › Recuperação e requalificação do parque desportivo;
- › Requalificação do edificado degradado;
- › Definição de corredores de mobilidade e de usufruto de espaços verdes através da sua valorização e requalificação interligando os espaços verdes existentes na área.

Trata-se de áreas de intervenção pública, de carácter estruturante, que incidem em espaços públicos de referência na história e na memória dos mirenses, e cujas obras municipais de reabilitação e de estruturação urbanística, certamente, induzirão e motivarão fortes dinâmicas de reabilitação no tecido edificado privado. Pretende-se com estas intervenções qualificar as centralidades que se assumem, já hoje, como lugares de encontro e de sociabilidade.

É evidente que ações de intervenção e de requalificação do espaço público são prioritárias e desejáveis em toda a área de intervenção da ARU. Efetivamente, a generalidade dos arruamentos apresenta perfis estreitos e quase sempre a ausência de passeio, estacionamento e arborização, que não são compatíveis com lugares urbanos, atrativos e qualificados.

A associação de processos de qualificação do espaço público e a uma equilibrada oferta de habitação incitarão, por certo:

- a) à atração e fixação de gente, ajudando a inverter a tendência de perda demográfica;
- b) incentivarão a modernização e dinamização do tecido comercial e de serviços de proximidade;
- c) induzirão, pelo “bom exemplo”, a ação privada de reabilitação do parque edificado.

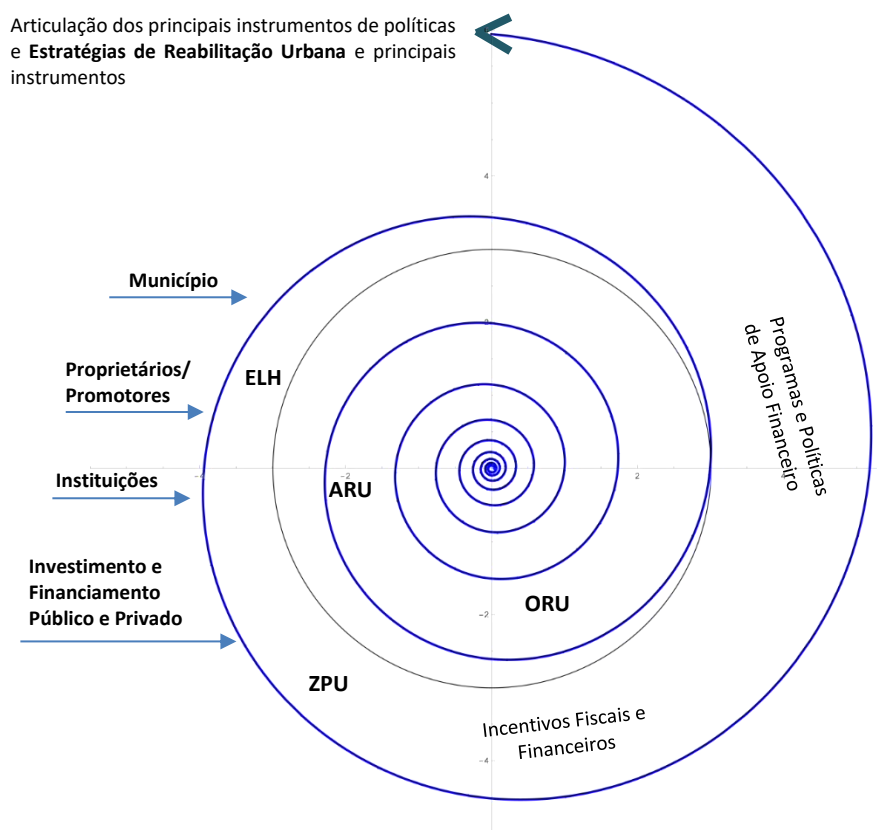
6. RELAÇÃO E ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS PROMOTORES DE PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA

A implementação da estratégia de reabilitação urbana no município de Mira integra outros instrumentos complementares e articulados com a definição das Áreas de Reabilitação Urbana e consequentes Operações de Reabilitação Urbana.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do município foi aprovada, pela Assembleia Municipal, em 22 de março de 2022, sob proposta da Câmara Municipal.

O município tem em curso a delimitação de outras Áreas de Reabilitação Urbana como forma de promover um efetivo processo de reabilitação urbana do tecido urbano e do parque edificado e, consequentemente, 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 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. 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.



A ELH permite aceder a programa estatais com financiamento (como é o caso do Programa 1.º Direito, entre outros) para promover “soluções habitacionais” especialmente dirigidas a comunidades mais vulneráveis.

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

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.

Identificando a idade do parque habitacional, as condições e o estado de conservação do mesmo e, relacionando estas características e especificidades com a baixa oferta de arrendamento ou de acesso à habitação, as habitações devolutas e em mau estado de conservação, o município de Mira encontra-se em estado de poder programar a definição de Zonas de Pressão Urbanística.

7. OS BENEFÍCIOS FISCAIS, FINANCEIROS E OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

7.1. 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.

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 2.º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana:

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;

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;

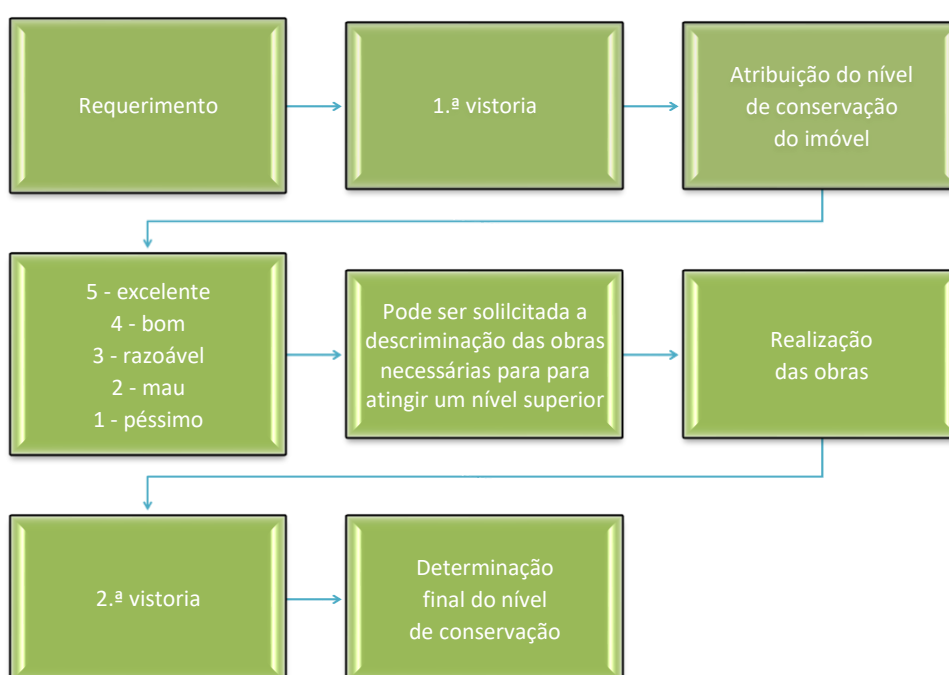
i) “REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS”, a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas 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 (Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

- › O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;

- › 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).
- › 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.

7.2. INCENTIVOS FINANCEIROS

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU
	<p>O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Mira prevê 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. De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 8.º da Secção I do Capítulo II é possível 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.</p> <p>Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> isenção do pagamento das taxas urbanísticas; isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras integradas na revitalização e recuperação do património edificado; as restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais. <p>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.</p>

7.3. BENEFÍCIOS FISCAIS (ASSOCIADOS A IMPOSTOS MUNICIPAIS)

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU ou Imóveis com 30 ou mais anos
Isenção IMI	<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> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p><i>(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.)</i></p>
Isenção imposto IMT (Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis)	<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><i>(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.)</i></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.

(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.)

7.4. OUTROS INCENTIVOS (DECORRENTES DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS)

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU
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 <i>(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)</i>	
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. <i>(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)</i>	
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. <i>(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)</i>	
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)	

7.5. CONDICIONANTES À 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.

8. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DOS LEITÕES

Tal como já referido, anteriormente, poder-se-á assumir que a centralidade dos Leitões se desenvolve em torno de dois pontos fulcrais desta localidade – a capela e o jardim onde se realizam as festividades do lugar – tal como se pode observar na imagem que se segue:



FIGURA 5 Centralidade da localidade dos Leitões

A proposta de delimitação da ARU dos Leitões coincide com os limites que definem o espaço urbano nesta localidade, da Carta de Qualificação e Classificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Mira - Aviso n.º 20360/2025/2, de 12 de agosto.













Leitão de Baixo (parte norte da EN 234)

Largo da Capela / Rua Nossa Sr.ª da Boa Viagem











Tal como se pode observar nas imagens anteriores - Largo da Capela / Rua Nossa Sr.^a da Boa Viagem – esta é uma área que necessita urgentemente de recuperação, dado ser o ponto central desta localidade. Esta recuperação deverá ser tanto a nível do edificado como do jardim e demais área envolvente à capela, onde, ainda há poucos anos, existia um jardim.

Leitão de Cima





