

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação Urbana, ORU, sistemática

ARU da Praia de Mira

Câmara Municipal de Mira
junho, 2026

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da
Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Praia de Mira



Câmara Municipal de Mira
junho de 2026

Índice

Capítulo I - Enquadramento e Contexto, 01

- 01. Enquadramento legal e administrativo, 01
- 02. O contexto da reabilitação urbana, 04

Capítulo II - Âmbito da ORU da Praia de Mira, 06

- 01. ARU da Praia de Mira, 06
- 02. Tipologia, prazo de execução e entidade gestora da ORU, 08
- 03. Os principais atores, 09

Capítulo III - Caracterização e Diagnóstico, 11

- 01. Enquadramento territorial, 11
- 02. Enquadramento histórico, 14
- 03. Notas sobre demografia e sobre o parque habitacional, 16
- 04. Caracterização ARU, 20
 - 04.1. Caracterização geral, 20
 - 04.2. Estrutura urbana e morfologia do edificado, 23
 - 04.3. Estado de conservação e número de pisos, 24
 - 04.4. Usos do edificado e caracterização funcional, 25
 - 04.5. Espaços públicos: tipologia e estrutura funcional, 26
 - 04.6. Caracterização setorial - Estado de conservação e qualificação dos espaços públicos, 26
 - 04.7. Espaços verdes e zonas de lazer urbano, 27
 - 04.8. Equipamentos e estruturas de utilização coletiva, 27
 - 04.9. Elementos patrimoniais e identitários, 27
 - 04.10. Síntese da caracterização setorial, 26

Capítulo IV – Estratégia, 29

- 01. Estratégia geral para a reabilitação urbana no município, 29
- 02. Estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Praia de Mira, 36
 - 02.1. Enquadramento, 36
 - 02.2. Visão, 38
 - 02.3. Eixos e objetivos estratégicos, 39

Capítulo V - Programa da ORU, 45

- 01. Projetos estruturantes, 45
- 02. Projetos/ações prioritárias, 50
- 03. Cronograma, 74
- 04. Investimento programado, 77
 - 04.1. Investimento público, 77
 - 04.2. Investimento privado, 80
- 05. Modelo de gestão e execução, 82
- 06. Política municipal de habitação e instrumentos de apoio e de promoção da reabilitação, 84

Capítulo VI - Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos, 86

- 01. Benefícios fiscais (AT), 86
- 02. Incentivos municipais, 91
- 03. Apoios e programas existentes que podem apoiar a reabilitação, 93
 - 03.1. Financiamento enquadrado no Portugal 2030, 93
 - 03.2. Financiamento enquadrado em programas geridos pelo IHRU, 95
 - 03.3. Outros programas de financiamento, 98

Capítulo VII - Operacionalização, 100

- 01. Critérios de acesso aos benefícios fiscais, 101
- 02. Condições para aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana, 103

Cartogramas Anexos, 109

Índice figuras

- Figura 1 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Praia de Mira, 06
Figura 2 - Objetivos de reabilitação urbana e atores envolvidos, 09
Figura 3 - Enquadramento do município na divisão administrativa de Portugal, 11
Figura 4 - Divisão administrativa de Mira e concelhos vizinhos, 12
Figura 5 - Delimitação da ARU da Praia de Mira, 20
Figura 6 - O processo de investimento em reabilitação urbana, 34
Figura 7 - Processo de reabilitação urbana e principais agentes, 35
Figura 8 - Articulação entre diferentes instrumentos para a promoção de políticas de reabilitação urbana, 89
Figura 9 - Processos para atribuição dos benefícios fiscais, 94
Figura 10 - Procedimento de acesso aos benefícios fiscais (sistematização), 106

Índice de tabelas

- Tabela 1- Evolução da população residente por freguesia (2001/2021), 16
Tabela 2- Densidade populacional e Índice de envelhecimento por freguesia (2011/2021), 16
Tabela 3- População por Tabela 3 - grandes grupos etários por freguesia (2021), 17
Tabela 4- Tipologia de edifício por número de alojamentos, 17
Tabela 5- Edifícios por época de construção (2021), 17
Tabela 6- Percentagem de edifícios com necessidade de reparação (2021), 18
Tabela 7- Alojamento por tipologia do concelho de Mira, 18
Tabela 8- SWOT Concelho de Mira, 32
Tabela 9- Estratégia Territorial e Operacional da ORU da Praia de Mira, 44
Tabela 10- Estratégia Territorial e Operacional da ORU da Praia de Mira: eixos estratégicos, projetos estruturantes e projetos/ações prioritárias, 46
Tabela 11- Calendarização esquemática da ORU da Praia de Mira, 79
Tabela 12- Cronograma dos projetos/ações prioritários, 80
Tabela 13- Investimento estimado (global), 78
Tabela 14- Projetos/Ações prioritárias e investimento estimado, 79
Tabela 15- Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação do edificado, 80
Tabela 16- Cenários hipotéticos de número de intervenção em reabilitação urbana em função do estado de conservação (custo de obra estimado/m²), 81

Lista de siglas e acrónimos

- ARU- Área de Reabilitação urbana
EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais
ELH- Estratégia Local de Habitação
EN- Estrada Nacional
FNRE- Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado
IFRRU- Instrumento Financeiro destinado a apoiar Investimentos em Reabilitação Urbana
IHRU- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IRS- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA- Imposto sobre Valor Acrescentado
ORU- Operação de Reabilitação Urbana
PDM- Plano Diretor Municipal
PERU- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
POOC- Planos de Ordenamento da Orla Costeira
PU- Plano de Urbanização
RJRU- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJRE- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
ZPU- Zonas de Pressão Urbanística

Capítulo I - Enquadramento e Contexto

01. Enquadramento legal e administrativo

01 - O presente documento apresenta, sistematiza e fundamenta o processo de desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Praia de Mira, inserida na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia de Mira, aprovada pela Assembleia Municipal de Mira em 27 de fevereiro de 2026, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 7525/2026/2 de 2 de abril de 2026. Esta ARU abrange os núcleos urbanos da Praia de Mira, localizado na Freguesia de Praia de Mira, concelho de Mira, e visa a requalificação e revitalização do tecido urbano, valorizando o património construído e o espaço público envolvente.

02 - Todo o procedimento enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece as normas aplicáveis à delimitação das ARU e à execução das respetivas ORU.

03 - A ORU da Praia de Mira assume o carácter de ORU sistemática. De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 8.º do RJRU, “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”.

04 - O preâmbulo do RJRU identifica os principais desafios que a política de reabilitação urbana deve ou pode vir a enfrentar, nomeadamente:

- ⇒ Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço público e os equipamentos;
- ⇒ Garantir a coordenação entre atores públicos e privados, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- ⇒ Diversificar os modelos de gestão das operações de reabilitação, permitindo novas formas de participação dos proprietários e promotores privados;
- ⇒ Simplificar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- ⇒ Equilibrar os direitos dos proprietários com o interesse público na regeneração do edificado e na remoção de constrangimentos fundiários.

05 - A alínea j) do n.º 2 do artigo 2.º do RJRU define “reabilitação urbana” como “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

06 - Por sua vez, o artigo 3.º do RJRU estabelece que a reabilitação urbana deve contribuir para os seguintes objetivos:

- ⇒ Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- ⇒ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- ⇒ Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- ⇒ Garantir a proteção e promover a valorização património cultural;
- ⇒ Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- ⇒ Modernizar infraestruturas urbanas;
- ⇒ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- ⇒ Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- ⇒ Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- ⇒ Requalificar espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- ⇒ Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- ⇒ Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- ⇒ Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- ⇒ Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- ⇒ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- ⇒ Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ⇒ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

07 - A ARU da Praia de Mira foi aprovada pela Assembleia Municipal de Mira, sob proposta da Câmara Municipal de Mira, em conformidade com o artigo 13.º do RJRU. A aprovação da ARU produz efeitos imediatos, nomeadamente:

- ⇒ A criação de benefícios fiscais municipais;
- ⇒ O direito de acesso a incentivos fiscais de nível nacional;
- ⇒ Obrigação municipal de desenvolver e aprovar a correspondente ORU no prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

08 - O desenvolvimento da ORU sistemática da Praia de Mira insere-se num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que constitui o instrumento de programação e gestão da operação, integrando:

- ⇒ As opções estratégicas de reabilitação e revitalização urbana compatíveis com as políticas municipais e com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Mira, em vigor;
- ⇒ O prazo de execução da operação e o seu programa de investimento público;
- ⇒ As ações estruturantes e prioritárias, distinguindo as intervenções sobre o edificado, as infraestruturas, os espaços públicos, os equipamentos e as atividades económicas;
- ⇒ O modelo de gestão e execução da operação, assegurado pela Câmara Municipal de Mira;
- ⇒ O quadro de incentivos e apoios aos proprietários e promotores;
- ⇒ O plano de financiamento, que discrimina custos, fontes de financiamento e instrumentos complementares, designadamente Portugal 2030, IFRRU 2030 e programas do IHRU.

02. O contexto da reabilitação urbana

01 - São múltiplos e complexos os desafios que se colocam atualmente às vilas e aglomerados urbanos costeiros, em particular à Praia de Mira, cuja identidade e dinâmica se estruturam na relação entre o espaço urbano, a frente ribeirinha e o sistema ambiental da Barrinha de Mira. Estes desafios dizem respeito à necessidade de reabilitar e qualificar o edificado, revitalizar o espaço público e promover um ambiente urbano sustentável e resiliente, capaz de responder às exigências de habitabilidade, mobilidade e atratividade social, económica e turística.

02 - A concretização deste propósito requer o envolvimento articulado dos diferentes agentes públicos e privados, promovendo uma ação coordenada e orientada para uma estratégia comum de reabilitação urbana. O objetivo é canalizar os recursos e os esforços num sentido mútuo de valorização do território, através do desenvolvimento e implementação de operações integradas de reabilitação, apoiadas em modelos de gestão pró-ativos que simplifiquem os procedimentos, reduzam constrangimentos burocráticos e potenciem as oportunidades criadas pelos instrumentos financeiros e fiscais atualmente disponíveis.

03 - À semelhança do que ocorre noutros núcleos urbanos históricos e balneares, a ARU da Praia de Mira enfrenta fenómenos de degradação física, desqualificação funcional e fragilidade socioeconómica, associados à obsolescência do parque edificado e à insuficiente qualificação dos espaços públicos. Apesar de dispor de recursos naturais excecionais e de uma centralidade turística consolidada, a Praia de Mira evidencia problemas de envelhecimento urbano e carência de habitação permanente, agravados por uma ocupação sazonal intensa e pela pressão sobre a frente ribeirinha e costeira.

04 - A realidade atual exige, por conseguinte, respostas integradas e eficazes em múltiplos domínios (físico, funcional, económico, social, cultural e ambiental), com uma atuação concertada entre o Município de Mira, os proprietários, o setor privado, o IHRU e demais entidades públicas com competências na reabilitação e no ordenamento. O PERU da Praia de Mira pretende afirmar-se como documento estratégico orientador, capaz de enquadrar, de forma coerente e integrada, as ações de requalificação do edificado, das infraestruturas e do espaço público, evitando soluções avulsas e desarticuladas.

05 - É neste enquadramento que se desenvolve a presente ORU da Praia de Mira, assumindo uma metodologia estruturada nas seguintes fases principais:

- ⇒ Processo de Reabilitação Urbana;
- ⇒ Caracterização e diagnóstico;
- ⇒ Estratégia;
- ⇒ Programação;
- ⇒ Quadro de benefícios Fiscais e Incentivos;
- ⇒ Operacionalização.

06 - A caracterização e diagnóstico resultam da análise detalhada dos elementos informativos disponíveis, complementados por reconhecimento direto do território, o que permitiu construir um conhecimento sólido e aprofundado sobre as dinâmicas urbanas e socioeconómicas que caracterizam a Praia de Mira, incluindo as suas vulnerabilidades e potencialidades.

07 - A partir deste diagnóstico, foi formulada uma estratégia de intervenção integrada para a ARU da Praia de Mira, sustentada numa análise prospetiva das transformações desejáveis e numa visão de médio e longo prazo, que orientará as futuras ARUs a promover pelo Município, pelos proprietários e pelos agentes económicos locais.

08 - Esta estratégia de intervenção assenta na valorização da centralidade urbana e paisagística da Praia de Mira, reconhecendo o papel estruturante da Barrinha, do lago do mar e da marginal enquanto eixos de identidade e de desenvolvimento. A reabilitação destes espaços e do tecido edificado envolvente visa reforçar a imagem urbana e a atratividade do território, consolidando a Praia de Mira como núcleo balnear qualificado e competitivo, de referência regional e nacional.

09 - Para tal, são definidos objetivos estratégicos de intervenção centrados em domínios considerados fundamentais:

- ⇒ Melhoria da qualidade e conforto habitacional;
- ⇒ Valorização do espaço público e das frentes ribeirinhas;
- ⇒ Preservação da identidade e memória local;
- ⇒ Promoção da coesão social;
- ⇒ Transição para um modelo urbano mais sustentável, acessível e inclusivo.

10 - A vertente operacional desta visão traduz-se num conjunto de ações concretas e hierarquizadas, com um horizonte temporal de médio/longo prazo, que permitirão à Praia de Mira afirmar-se como um território mais atrativo, funcional e resiliente, conciliando o turismo sustentável com a fixação de população residente e a dinamização da economia local. Estas ações representam respostas específicas aos desafios identificados no diagnóstico e procuram alavancar o desenvolvimento urbano e económico da freguesia, estimulando o investimento privado e a regeneração do parque habitacional, enquanto reforçam o papel do município na qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos.

11 - A dimensão e complexidade da reabilitação da Praia de Mira impõem uma gestão integrada e dinâmica, com forte coordenação institucional e capacidade de mobilização de recursos. Assim, o modelo de governação proposto assenta em princípios de eficiência, transparência e cooperação multissetorial, orientando a atuação municipal e privada para uma implementação coordenada, sustentada nos melhores instrumentos de planeamento, financiamento e monitorização.

12 - É com base nesta visão de futuro, e na sua tradução em ações concretas, que se estrutura o PERU da Praia de Mira, documento que visa regenerar, revitalizar e renovar o tecido urbano e social da área delimitada pela respetiva ARU, afirmando-se como um instrumento fundamental da política municipal de reabilitação urbana e da estratégia de desenvolvimento sustentável do concelho de Mira.

Capítulo II - Âmbito da ORU da Praia de Mira

01. ARU da Praia de Mira

01 - A delimitação da ARU da Praia de Mira compreende uma parte significativa da área urbana da freguesia da Praia de Mira, no concelho de Mira, onde se reconhecem necessidades evidentes de requalificação do edificado, valorização do espaço público e reforço da atratividade urbana e turística.

02 - A ARU foi delimitada como instrumento próprio, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), com o objetivo de enquadrar a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de carácter sistemático, permitindo uma intervenção integrada sobre o tecido urbano consolidado.

03 - O perímetro definido estrutura-se em torno da Barrinha de Mira, do Lago do Mar e dos principais eixos viários e de centralidade urbana, designadamente as Avenidas Arrais Batista Cera, Cidade de Coimbra e Infante D. Henrique, abrangendo igualmente áreas residenciais, zonas de serviços, equipamentos e espaços públicos que sustentam a vivência urbana permanente e sazonal da freguesia.



Figura 1- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Praia de Mira

04 - A Praia de Mira caracteriza-se por um modelo de ocupação predominantemente linear e de baixa densidade, desenvolvido historicamente em articulação com a frente marítima e a zona ribeirinha da Barrinha.

05 - Esta forte relação com a água e com a paisagem envolvente confere-lhe uma identidade singular, associada às atividades piscatórias, ao turismo balnear e à sazonalidade da ocupação, mas evidencia igualmente a necessidade de consolidar funções urbanas permanentes, diversificadas e qualificadas.

06 - A estrutura edificada apresenta predominância de habitação unifamiliar, maioritariamente térrea ou de dois pisos, com uma parte significativa do edificado com mais de 30 anos, revelando sinais de envelhecimento, degradação construtiva e desadequação às atuais exigências de conforto, eficiência energética e acessibilidade. Estas fragilidades são particularmente visíveis em áreas interiores do aglomerado urbano e em troços de alguns eixos estruturantes, onde se observam edifícios em estado de conservação deficitário, insuficiência de arborização, carência de passeios qualificados e escassez de espaços públicos estruturados.

07 - A ARU integra ainda elementos com valor patrimonial e simbólico local, como habitações tradicionais gandraesas e estruturas associadas à memória coletiva da freguesia, bem como espaços públicos de elevado potencial paisagístico, com destaque para a envolvente da Barrinha e para os principais largos e zonas centrais. A sua requalificação é determinante para reforçar a imagem urbana, a identidade local e a atratividade turística da Praia de Mira.

08 - O perímetro delimitado abrange o núcleo urbano consolidado e áreas contíguas com funções residenciais, de serviços e de enquadramento urbano, assegurando continuidade territorial e coerência funcional. Inclui os principais eixos estruturantes e zonas de transição entre o tecido edificado e os espaços naturais envolventes, promovendo uma abordagem integrada de qualificação urbana.

09 - A delimitação da ARU assume carácter estratégico, ao incidir sobre o núcleo urbano onde se concentram equipamentos, serviços, espaços públicos e infraestruturas fundamentais à dinâmica económica e social da freguesia. A sua definição permite estender os benefícios e incentivos à reabilitação ao conjunto do perímetro urbano delimitado, promovendo a intervenção articulada sobre o edificado privado e sobre o espaço público.

10 - A área abrangida pela ARU corresponde ao perímetro identificado na planta anexa, incidindo sobre uma parte significativa do aglomerado urbano da Praia de Mira, sem coincidir com a totalidade do território da freguesia.

11 - O parque habitacional integrado na ARU é constituído por cerca de 1 897 edifícios, cuja caracterização tipológica e construtiva será objeto de análise detalhada em capítulo próprio, verificando-se que uma parte substancial foi construída antes de 1981, o que reforça a necessidade de intervenção ao nível da reabilitação estrutural, energética e funcional.

12 - Este enquadramento confirma a pertinência da delimitação da ARU, uma vez que a reabilitação do parque edificado e a qualificação do espaço público constituem fatores essenciais para a revitalização funcional, social e económica da Praia de Mira, permitindo articular a sua vocação balnear e turística com a fixação de população residente e a valorização sustentável do território.

02. Tipologia, prazo de execução e entidade gestora da ORU

01 - Tal como anteriormente referido, a intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no território que integra a ARU da Praia de Mira enquadra-se no desenvolvimento de uma ORU sistemática. Pretende-se, com este instrumento, implementar uma abordagem integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços públicos e verdes de utilização coletiva, capaz de proporcionar uma melhoria global da imagem urbana e ambiental da Praia de Mira, reforçando simultaneamente a qualidade de vida, a atratividade turística e a sustentabilidade local.

02 - Relembramos que nos termos do RJRU, a ORU, sistemática corresponde a “uma 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”.

03 - Assim, a ORU da Praia de Mira orienta-se para a reabilitação física, funcional, social e económica da freguesia, articulando investimento público e privado numa estratégia coerente e de longo prazo. A presente ORU é enquadrada nos termos do artigo 32.º do RJRU. A sua aprovação confere utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana, quando tal se revele indispensável à prossecução do interesse público ou à realização das intervenções previstas.

04 - A Câmara Municipal de Mira assume-se como entidade gestora da ORU da Praia de Mira, competindo-lhe coordenar, promover e monitorizar o processo de execução da operação. Esta função é exercida no quadro das competências municipais e não dispensa, nem substitui, a responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos sobre os imóveis quanto ao cumprimento do dever de reabilitação do edificado, conforme previsto no artigo 31.º do RJRU.

05 - A execução da operação concretiza-se, assim, através de iniciativas públicas e privadas, devidamente articuladas no modelo de gestão e execução definido neste documento. Enquanto entidade gestora, o Município de Mira estabelece para a ORU Sistemática da Praia de Mira um prazo de execução de 15 anos (limite máximo previsto no RJRU). As intervenções estruturantes e as ações prioritárias previstas no programa de investimento estimam-se decorrer entre 2026 e 2041, sendo calendarizadas em função da disponibilidade financeira e das parcerias a estabelecer.

06 - De acordo com o disposto no artigo 20.º-A do RJRU, deverá ser elaborado anualmente um Relatório de Monitorização da ORU, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, contendo a avaliação do grau de execução física e financeira das ações, a descrição das atividades desenvolvidas e as eventuais propostas de ajustamento do plano de intervenção.

07 - Adicionalmente, e a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal de Mira apresentará à Assembleia Municipal um Relatório de Avaliação da Execução, acompanhado, se necessário, de proposta de revisão ou alteração do respetivo instrumento de programação. Este processo permitirá assegurar a atualização permanente dos objetivos e metas da operação, bem como a adequação às condições socioeconómicas e urbanísticas que venham a verificar-se. Todos os relatórios de monitorização e avaliação serão objeto de divulgação pública na página eletrónica do município, garantindo a transparência e a participação pública dos cidadãos no acompanhamento da execução da ORU da Praia de Mira.

03. Os principais atores

01 - A ORU da Praia de Mira assenta num modelo de governação colaborativo, que envolve diferentes agentes públicos e privados, com responsabilidades e funções na conceção, execução, financiamento e monitorização da operação. O sucesso da reabilitação urbana depende da coordenação eficiente entre os diversos níveis institucionais e da participação ativa dos cidadãos e agentes económicos, assegurando uma abordagem integrada e sustentável.

02 - A Câmara Municipal de Mira constitui a entidade gestora da operação, competindo-lhe assegurar a coordenação, planeamento e execução das intervenções públicas, bem como a promoção e articulação das iniciativas privadas de reabilitação. No exercício destas funções, cabe ao Município:

- ⇒ Coordenar o planeamento estratégico e operacional da ORU;
- ⇒ Promover e executar as obras de requalificação do espaço público, equipamentos e infraestruturas;
- ⇒ Garantir o enquadramento jurídico e administrativo das intervenções;
- ⇒ Divulgar e aplicar os benefícios fiscais e incentivos municipais;
- ⇒ Monitorizar, anualmente, a execução da operação, assegurando a transparência e o envolvimento comunitário.

03 - O IHRU desempenha um papel fundamental como entidade nacional de referência na promoção de políticas públicas de reabilitação urbana e habitação. Compete-lhe, em articulação com o Município, apoiar:

- ⇒ A implementação de programas de financiamento e de apoio técnico (como o IFRRU 2030 ou outros instrumentos do Portugal 2030);
- ⇒ O apoio às famílias e proprietários na reabilitação habitacional, nomeadamente através da Estratégia Local de Habitação (ELH);
- ⇒ A articulação com programas nacionais de incentivo à eficiência energética, à mobilidade sustentável e à regeneração de edifícios degradados.

04 - Os proprietários, condóminos e promotores privados constituem atores centrais da execução da ORU, uma vez que sobre eles recai o dever de conservação e reabilitação do edificado, nos termos do artigo 31.º do RJRU.



Figura 2– Objetivos da reabilitação urbana e atores envolvidos

05 - Compete-lhes desencadear as ações de reabilitação nos imóveis de sua titularidade, podendo beneficiar de:

- ⇒ Isenções e reduções fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC e IVA) aplicáveis às intervenções na ARU;
- ⇒ Acesso a linhas de crédito bonificado e instrumentos financeiros de apoio à reabilitação urbana;
- ⇒ Apoio técnico municipal, nomeadamente na definição de soluções construtivas e arquitetónicas compatíveis com as exigências legais e de sustentabilidade.

06 - As instituições financeiras e entidades gestoras de fundos de reabilitação, como o IFRRU 2030, o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE) ou o Banco de Fomento, desempenham um papel crucial no financiamento das operações de reabilitação privada e pública, permitindo a mobilização de capital para obras estruturantes e para a recuperação do parque habitacional degradado.

07 - O setor empresarial local, em especial as empresas de construção civil, arquitetura, engenharia e turismo, é igualmente relevante na implementação da ORU, contribuindo para a geração de emprego e dinamização económica. Estas empresas podem participar em parcerias com o Município, através de empreitadas, concessões, parcerias público-privadas ou contratos de execução programada, reforçando a capacidade operacional da intervenção.

08 - As instituições públicas e associativas locais, como a Junta de Freguesia da Praia de Mira, as associações culturais e ambientais, e as coletividades de interesse local, têm um papel essencial na sensibilização e mobilização da comunidade, promovendo práticas de reabilitação sustentável, a valorização do património e o uso responsável do espaço público. A sua colaboração é determinante para o sucesso social e participativo da operação.

09 - Os cidadãos e residentes constituem o destinatário principal e o agente ativo da reabilitação urbana. A sua adesão, participação e apropriação dos resultados da intervenção são fundamentais para assegurar a sustentabilidade social e identitária do processo. O envolvimento comunitário será incentivado através de mecanismos de consulta pública, campanhas de informação e participação cívica em cada fase da execução.

10 - Por fim, a articulação entre todos estes atores deverá ocorrer sob a coordenação estratégica do Município de Mira, em conformidade com o modelo de gestão da ORU Sistemática da Praia de Mira, assegurando:

- ⇒ a coerência entre as políticas de habitação, ordenamento e ambiente;
- ⇒ a complementaridade entre investimento público e privado;
- ⇒ e a promoção de uma reabilitação urbana integrada, sustentável e participada, em linha com os objetivos do RJRU, da Estratégia Local de Habitação e das prioridades de desenvolvimento do concelho de Mira.

Capítulo III - Caracterização e Diagnóstico

01. Enquadramento territorial

01 - A Praia de Mira pretende-se ao concelho de Mira localiza-se na Região Centro.

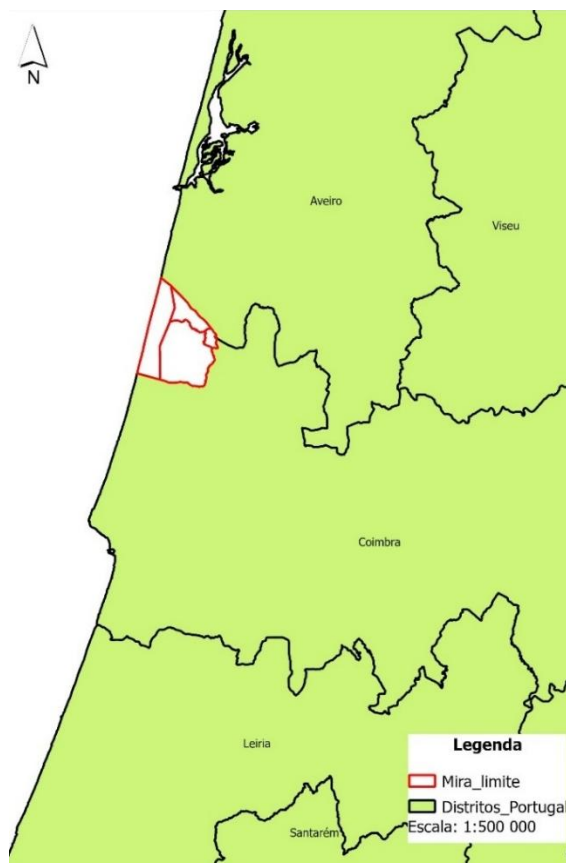


Figura 3- Enquadramento do município na divisão administrativa de Portugal

02 - Administrativamente, a Praia de Mira constitui uma das freguesias do concelho, ocupando uma área de aproximadamente 40,3 km². O seu território desenvolve-se entre o oceano Atlântico e o sistema florestal e lagunar das dunas de Mira e Quiaios, inserindo-se numa envolvente natural de elevada qualidade ambiental, com forte expressão dos valores paisagísticos e ecológicos.

03 - Do ponto de vista biofísico, a freguesia da Praia de Mira insere-se no limite sul da zona da Gândara, que se estende entre as bacias hidrográficas do Vouga e do Mondego, e que se articula, a norte, com o sistema lagunar da Ria de Aveiro. Esta localização confere ao território um carácter singular, determinado pela presença simultânea de extensas áreas florestais, agrícolas arenosas e zonas húmidas e ribeirinhas, que moldam a sua paisagem e condicionam o seu modelo de ocupação urbana.

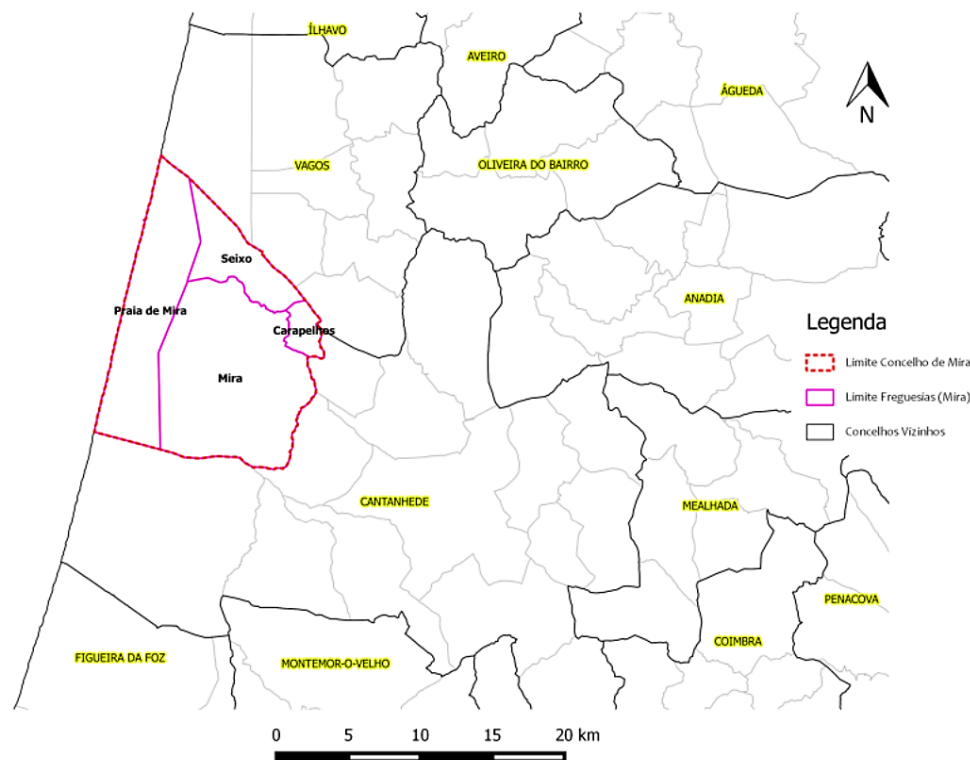


Figura 4- Divisão administrativa de Mira e concelhos vizinhos

04 - O aglomerado urbano da Praia de Mira desenvolve-se em torno da Barrinha, também conhecida como Lago do Mar, e da respetiva frente ribeirinha. Este sistema hídrico constitui o elemento estruturante da freguesia e o principal fator de identidade territorial, combinando funções ecológicas, recreativas e urbanas. A relação entre a água, o edificado e os espaços verdes define uma centralidade ambiental e paisagística que diferencia a Praia de Mira no contexto regional.

05 - A proximidade ao mar à floresta determinou, historicamente, a ocupação humana e o desenvolvimento económico da Praia de Mira, marcados pelas atividades da pesca artesanal, da indústria conserveira, da silvicultura e, mais recentemente, pelo turismo balnear e de natureza. Esta herança cultural e funcional refletiu-se na morfologia do território, onde o edificado se distribui de forma linear e fragmentada, acompanhando as principais vias e adaptando-se às condicionantes ambientais e topográficas.

06 - Do ponto de vista do ordenamento, a área urbana da Praia de Mira encontra-se plenamente estruturada e consolidada, correspondendo a uma ocupação urbana em cunha em relação ao litoral, delimitada pelo PDM em vigor. Este modelo urbano tem permitido a estabilização do crescimento, evitando a expansão desordenada e a pressão edificatória sobre as zonas dunares e ribeirinhas, mas também evidencia a necessidade de requalificar o edificado existente e melhorar as infraestruturas e os espaços públicos.

07 - O território apresenta uma articulação clara entre os espaços urbanos consolidados, os espaços de uso turístico e recreativo e as áreas naturais e agrícolas que envolvem o núcleo central. A estrutura urbana é atravessada por eixos viários principais, como a Avenida Cidade de Coimbra, a Avenida da Barrinha, a Avenida Infante D. Henrique e a Avenida Arrais Batista Cera, que asseguram as ligações internas e a conectividade com a EN109 e os aglomerados vizinhos.

08 - No conjunto, a Praia de Mira apresenta uma identidade territorial marcada pela coexistência entre o ambiente natural e o tecido urbano, refletindo o equilíbrio entre as funções balneares e habitacionais, mas também desafios persistentes: a fragmentação do espaço urbano, a falta de hierarquização das centralidades, e a necessidade de melhorar a relação entre o espaço construído e os ecossistemas envolventes.

09 - Neste contexto, a delimitação da ARU da Praia de Mira visa consolidar a centralidade urbana existente, promover a requalificação do edificado e do espaço público, e reforçar a integração entre o tecido urbano consolidado e as áreas naturais e paisagísticas envolventes, num quadro de desenvolvimento equilibrado e sustentável.

02. Enquadramento histórico

01 - A Praia de Mira possui uma história intimamente ligada à sua geografia singular, marcada pela coexistência entre o mar, a lagoa e a floresta. A sua ocupação remota à expansão dos povoamentos gandareses, comunidades que, a partir dos séculos XVII e XVIII, foram progressivamente fixando-se entre as dunas e os terrenos agrícolas, criando uma cultura e identidade próprias associadas à Gândara de Mira.

02 - A fundação da localidade enquanto núcleo urbano consolidado está profundamente associada à exploração da Barrinha de Mira, também designada Lago do Mar, um ecossistema lagunar que funcionava como porto natural e refúgio para embarcações de pequena pesca. Desde o século XIX, a pesca e a agricultura de subsistência coexistiam com a extração de madeira das florestas envolventes e com o aproveitamento de pinhais, atividades que sustentam a economia local e moldaram a paisagem cultural do território.

03 - Durante o século XX, a Praia de Mira afirmou-se como um dos destinos balneares do litoral centro de Portugal, acompanhando o crescimento do turismo nacional e regional. O desenvolvimento das primeiras habitações de férias junto à Barrinha e à frente do mar, a construção de infraestruturas de apoio balnear e a criação de equipamentos turísticos e hoteleiros contribuíram para o reforço da sua centralidade. A vila passou a atrair visitantes pela sua qualidade ambiental e paisagística, pela extensão das suas praias e pela autenticidade do seu património natural e cultural.

04 - A expansão urbana e turística das décadas de 1960 a 1980 conduziu a uma ocupação mais intensa do território, com a edificação de moradias unifamiliares e pequenos conjuntos habitacionais dispersos ao longo das principais vias. Este processo, embora dinamizador, não foi acompanhado por uma estratégia coerente de planeamento urbano, resultando numa estrutura fragmentada e desarticulada, com deficiências de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos.

05 - Paralelamente, a criação de instrumentos de ordenamento territorial, nomeadamente o PDM em 1994 e o Plano de Urbanização (PU) da Praia de Mira, permitiu enquadrar e regular a ocupação do solo, promovendo a proteção da frente costeira e ribeirinha e a valorização ambiental da Barrinha. Estas medidas tiveram impacto positivo na salvaguarda ecológica do território, mas implicaram também restrições à construção que contribuíram para o envelhecimento e degradação do edificado existente.

06 - Nas últimas décadas, o município tem vindo a desenvolver projetos estruturantes de requalificação urbana e ambiental, destacando-se a intervenção “Polis Litoral Ria de Aveiro”, que valorizou a frente ribeirinha e o sistema lagunar da Barrinha de Mira, criando áreas pedonais, zonas de lazer e percursos de ligação entre o centro urbano e os espaços naturais. Estas intervenções marcaram um ponto de viragem na forma de encarar a reabilitação, privilegiando a integração entre natureza, mobilidade e qualidade urbana.

07 - Apesar destas melhorias, persistem problemas de degradação do edificado, escassez de habitação permanente, envelhecimento populacional e fragilidade funcional do centro urbano. Muitos imóveis, construídos há mais de três décadas, encontram-se subutilizados ou devolutos, e parte dos espaços públicos carece de requalificação e arborização.

08 – A delimitação da ARU da Praia de Mira, aprovada em 2023, surge como resposta a este contexto histórico e urbano. Visa consolidar a evolução da vila, reforçando a sua centralidade e identidade balnear, enquanto promove a revitalização do tecido habitacional e comercial, a reabilitação do espaço público e a integração harmoniosa entre urbanidade e natureza.

09 - Assim, o processo de reabilitação urbana da Praia de Mira não se limita à recuperação física do edificado, mas representa a continuidade de um percurso histórico de transformação, no qual a vila procura equilibrar as suas origens com uma nova visão de sustentabilidade, qualidade de vida e atratividade territorial.

03. Notas sobre demografia e sobre o parque habitacional

01 - Os pontos seguintes procuram enquadrar a área de intervenção da ARU nas dinâmicas de evolução demográfica, habitacional e social que, de acordo com os dados publicados pelo INE, têm caracterizado a freguesia da Praia de Mira, da qual faz parte a presente área de intervenção da ARU.

02 - A evolução demográfica da Praia de Mira revela uma tendência distinta face à generalidade do concelho de Mira e mesma da região. Entre 2001 e 2021, a freguesia registou um crescimento populacional de 8,7%, passando de 2 985 para 3 246 habitantes, contrariamente ao decréscimo observado nas restantes freguesias do concelho. Este crescimento é indicativo de uma dinâmica demográfica positiva, associada à atratividade turística e à procura de habitação sazonal e permanente junto ao litoral.

03 - A densidade populacional é de 80,6 habitantes por km², valor que reflete a natureza dispersa e de baixa densidade do tecido urbano. Ainda assim, a Praia de Mira é a freguesia do concelho com mais tendência de crescimento sustentado, traduzindo o seu papel enquanto polo habitacional e turístico.

Tabela 1- Evolução da população residente por freguesia (2001/2021)

	Área (Km ²)	População Residente (Nº)			Taxa De Evolução (%)		
		2001	2011	2021	2001/2011	2011/2021	2001/2021
Concelho (Mira)	123,57	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

04 - O índice de envelhecimento, embora inferior à média do concelho, tem vindo a aumentar, passando de 149,2 em 2011 para 202,2 em 2021, o que evidencia um envelhecimento progressivo da população. Este fenómeno, conjugado com a escassez de habitação acessível e com o uso sazonal do parque habitacional, constitui um desafio para a fixação de população jovem e para a vitalidade do centro urbano.

Tabela 2- Densidade populacional e Índice de envelhecimento por freguesia (2011/2021)

	Densidade Populacional (hab/km ²)		Índice De Envelhecimento	
	2011	2021	2011	2021
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

05 - Em termos etários, a estrutura populacional da freguesia é desequilibrada: apenas 21,7% da população tem menos de 25 anos, enquanto 25,1% tem mais de 65 anos. O grupo etário entre os 25 e 64 anos representa cerca de 53% da população total, concentrando a maioria da população ativa. Este perfil etário confirma a necessidade de políticas de reabilitação urbana associadas a programas de habitação acessível, que favoreçam a fixação de jovens e famílias em idade produtiva.

Tabela 3- População por grandes grupos etários por freguesia (2021)

	Total	0-14 Anos		15-24 Anos		25-64 Anos		+ 65 Anos	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
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

06 - O parque habitacional da Praia de Mira é composto por cerca de 1 897 edifícios, dos quais 87,7% são unifamiliares de 1 ou 2 alojamentos e 12,2% têm três ou mais alojamentos. A predominância de moradias isoladas ou geminadas traduz a forte componente residencial de baixa densidade típica da freguesia, em que o turismo e o veraneio se sobrepõem às funções residenciais permanentes.

Tabela 4- Tipologia de edifício por número de alojamentos

Número de Edifícios (2021)							
	Clássicos	1 ou 2 Alojamentos		+3 alojamentos		Edifício clássico de	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
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

07 - A análise por época de construção evidencia o envelhecimento significativo do edificado: apenas 16,6% dos edifícios foram construídos após o ano 2000, enquanto 34,3% datam de antes de 1981. Este dado reforça a urgência de políticas de reabilitação física e energética do edificado, fundamentais para melhorar a eficiência térmica, a segurança e o conforto habitacional.

Tabela 5- Edifícios por época de construção (2021)

	Antes 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021
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	7,0	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

08 - O estado de conservação dos edifícios confirma a necessidade de intervenção, visto que, 33,6% do parque habitacional apresenta algum nível de degradação, sendo que 10,2% dos imóveis requerem reparações médias ou profundas. O envelhecimento construtivo é particularmente visível nas áreas centrais do aglomerado, como os Prazos Velhos, a Videira e a Avenida Infante D. Henrique, onde coexistem habitações antigas, devolutas ou subutilizadas.

Tabela 6- Percentagem de edifícios com necessidade de reparação (2021)

	Edifícios com necessidade de reparação (%)	Com necessidades ligeiras (%)	Com necessidades médias (%)	Com necessidades profundas (%)
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

09 - O regime de ocupação reflete a dupla função da Praia de Mira enquanto espaço de residência e de lazer. Dos 3 266 alojamentos familiares existentes, 45,3% são utilizados como residência secundária, 41,2% como residência habitual, e 13,6% encontram-se vagos. Esta distribuição traduz a forte sazonalidade da ocupação, com grande afluência na época balnear e menor presença de população residente durante o resto do ano.

Tabela 7- Alojamento por tipologia do concelho de Mira

Alojamentos Familiares (2021)							
	Clássicos	Residência Habitual		Residência Secundária		Vagos	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho (Mira)	8 851	4 938	55,8	2 632	29,7	1 281	14,5
Carapelhos	435	252	58,0	128	29,4	55	12,6
Mira	4 287	2 830	66,0	777	18,1	680	15,9
Praia De Mira	3 266	1 345	41,2	1 478	45,3	443	13,6
Seixo	863	511	59,2	249	28,9	103	12,0

10 - A crescente procura turística e o aumento da habitação temporária criam pressões sobre o mercado imobiliário, com tendência para a elevação dos preços e escassez de oferta permanente. Em simultâneo, a presença de imóveis devolutos e degradados representa uma oportunidade estratégica para políticas de reabilitação urbana e arrendamento acessível, especialmente enquadradas na Estratégia Local de Habitação (ELH) do município.

11 - A nível socioeconómico, a freguesia beneficia da proximidade ao mar e da qualidade ambiental, mas enfrenta riscos de despovoamento permanente e envelhecimento urbano, comuns a territórios turísticos costeiros. A reabilitação do edificado, associada à valorização do espaço público e à diversificação funcional do centro urbano, constitui um vetor essencial para revitalizar a economia local, estimular o comércio e os serviços e promover a fixação de população residente.

12 - Em síntese, os dados demográficos e habitacionais confirmam a pertinência da delimitação da ARU da Praia de Mira e a necessidade de implementação de uma ORU sistemática. A conjugação entre um parque edificado envelhecido, um uso habitacional sazonal e uma população em envelhecimento justifica plenamente uma intervenção integrada que una a reabilitação física e funcional à revitalização social e económica do território. Neste contexto a delimitação das 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.

04. Caracterização ARU

04.1. Caracterização geral

01 - A Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia de Mira compreende o aglomerado urbano central da freguesia homónima, no concelho de Mira, delimitando a área que, pela degradação do edificado, insuficiência das infraestruturas e desqualificação dos espaços públicos, justifica a realização de uma intervenção integrada de reabilitação urbana.

02 - Esta área corresponde ao núcleo urbano consolidado da Praia de Mira, estruturado em torno da Barrinha, do lago do mar e dos eixos viários principais que configuram a sua malha urbana: Avenida da Barrinha, Avenida Cidade de Coimbra, Avenida Arrais Batista Cera e Avenida Infante D. Henrique.



Figura 5- Delimitação da ARU da Praia de Mira

03 - A delimitação da ARU integra um conjunto de zonas residenciais, comerciais e de lazer com valor histórico, paisagístico e identitário, fortemente associado à vocação balnear e à relação com o sistema lagunar da Barrinha.

04 - Estas áreas revelam, no entanto, problemas estruturais comuns a grande parte dos aglomerados costeiros, que comprometem a sua sustentabilidade e atratividade urbana. Com o intuito de compreender e mitigar as debilidades existentes, foram identificadas principais problemáticas transversais:

- ⇒ Degradação e envelhecimento do edificado, com presença de edifícios devolutos, desocupados ou em mau estado de conservação, em especial nas zonas centrais e mais antigas;
- ⇒ Deficiência dos arruamentos e percursos pedonais, com perfis estreitos, ausência de passeios e de condições adequadas de acessibilidade, nomeadamente para pessoas com mobilidade condicionada;
- ⇒ Espaços públicos pouco qualificados, com escassez de arborização, mobiliário urbano e zonas de lazer e de estar, comprometendo a atratividade e a vivências social;
- ⇒ Insuficiência de espaços verdes e de lazer, apesar da proximidade a áreas naturais, carecendo de articulação funcional e estética com o tecido urbano;
- ⇒ Fragmentação da malha urbana, marcada por uma ocupação linear ao longo das vias principais e por uma ausência de centralidades bem definidas;
- ⇒ Debilidade do tecido económico local, com comércio e serviços de proximidade em declínio e forte dependência do turismo sazonal;
- ⇒ Inexistência, até à aprovação da ARU, de instrumentos específicos de incentivo à reabilitação urbana e habitacional.

05 - Espera-se que a delimitação da ARU da Praia de Mira permitam enquadrar e dinamizar um conjunto de ações e projetos de requalificações urbana e de valorização territorial, nomeadamente:

- ⇒ Reabilitação e modernização do parque edificado, promovendo a eficiência energética, a segurança e o conforto habitacional;
- ⇒ Requalificação e valorização dos espaços públicos e frentes ribeirinhas, reforçando a ligação entre o centro urbano, a Barrinha e o mar;
- ⇒ Consolidação dos tecidos urbanos e das redes de mobilidade, melhorando as acessibilidades pedonais e cicláveis e reduzindo conflitos entre os diferentes modos de circulação;
- ⇒ Reforço da função habitacional permanente, combatendo o fenómeno de sazonalidade e estimulando a fixação de população residente;
- ⇒ Promoção de um urbanismo sustentável e inclusivo, orientado para a coesão social e a melhoria da qualidade de vida;
- ⇒ Valorização da identidade territorial e da memória local, preservando elementos patrimoniais, culturais e ambientais que caracterizam a Praia de Mira como lugar de referência;
- ⇒ Dinamização económica e turística, através de intervenções que estimulem o comércio local, os serviços e as atividades ligadas à natureza, ao lazer e à cultura.

06 - A área de intervenção da ARU corresponde a uma parte significativa do perímetro urbano da Praia de Mira, integrando o núcleo consolidado e áreas contíguas com funções residenciais, comerciais, de serviços e de enquadramento urbano e paisagístico. O seu perímetro estrutura-se em torno da Barrinha de Mira, do Lago do Mar e dos principais eixos viários que organizam a malha urbana, abrangendo as frentes edificadas centrais, os espaços públicos estruturantes e zonas de transição entre o tecido urbano e os sistemas naturais envolventes.

07 - A delimitação adotada privilegia a continuidade territorial e funcional, assegurando a integração das áreas onde se concentram os principais equipamentos, infraestruturas e atividades que estruturam a vida social, económica e turística da freguesia, bem como zonas que evidenciam necessidades de requalificação ou potencial estratégico de valorização urbana.

08 - A definição desta ARU assume, assim, natureza estratégica, ao abranger o núcleo identitário da Praia de Mira e os espaços que garantem a sua articulação com a frente marítima, a Barrinha e os eixos estruturantes de mobilidade. A intervenção prevista permitirá qualificar o edificado, reforçar a estrutura de espaço público, melhorar as condições de mobilidade e consolidar funções urbanas permanentes, promovendo uma imagem urbana mais coesa, atrativa e sustentável.

09 - Constata-se que parte dos arruamentos e acessos apresenta défices ao nível da circulação pedonal e da acessibilidade universal, decorrentes de perfis viários desadequados e insuficiência de passeios qualificados.

10 - A reabilitação urbana da Praia de Mira, ao promover uma intervenção integrada sobre o edificado, as infraestruturas e os espaços públicos, visa superar estas limitações, criando um ambiente urbano funcional, inclusivo e ambientalmente qualificado. Pretende-se, deste modo, reforçar a articulação entre urbanidade e paisagem natural, valorizar a identidade local e consolidar a Praia de Mira como centralidade balnear, residencial e turística sustentável.

04.2. Estrutura urbana e morfologia do edificado

01 - A estrutura urbana da Praia de Mira caracteriza-se por um padrão predominantemente linear e descontínuo, resultante de um crescimento gradual fortemente condicionado pelos elementos naturais estruturantes, designadamente a Barrinha de Mira, o cordão dunar, o Lago do Mar e a envolvente florestal. Estes sistemas naturais condicionaram a expansão urbana ao longo dos principais eixos viários, originando um tecido construído alongado, com reduzida permeabilidade transversal e fraca articulação entre diferentes sectores do aglomerado.

02 - A malha urbana apresenta uma centralidade difusa, distribuída por vários eixos com funções comerciais, residenciais e de serviços, nomeadamente as Avenidas Cidade de Coimbra, Infante D. Henrique, Arrais Batista Cera e a envolvente da Barrinha, sem que se verifique uma hierarquia urbana claramente estruturada. Esta dispersão funcional dificulta a consolidação de um centro urbano plenamente reconhecível, legível e agregador da vivência coletiva.

03 - A relação entre o edificado e o espaço público revela fragilidades estruturais. Observam-se arruamentos de perfil reduzido, percursos pedonais descontínuos, insuficiente qualificação paisagística e fraca articulação entre o tecido urbano e a frente lagunar. Apesar do elevado valor ambiental e identitário da Barrinha, subsistem situações de descontinuidade física e funcional entre esta e a malha urbana consolidada, limitando o seu potencial como eixo estruturante de vivência urbana e fruição quotidiana.

04 - Do ponto de vista morfológico, predomina a habitação unifamiliar térrea ou de dois pisos, associada à arquitetura tradicional gandraesa, com implantação dispersa e alinhamentos irregulares. Parte deste edificado apresenta sinais de envelhecimento e desadequação funcional. Em contraste, ao longo dos principais eixos estruturantes surgem edifícios multifamiliares de maior volumetria, cuja escala e linguagem arquitetónica nem sempre estabelecem uma relação harmoniosa com o tecido envolvente, gerando descontinuidades visuais e morfológicas.

05 - A coexistência destas tipologias, aliada ao crescimento turístico e sazonal das últimas décadas, que introduziu habitação de uso temporário e construção dispersa, contribuiu para uma estrutura urbana heterogénea, com fragilidades ao nível da continuidade espacial, da acessibilidade universal e da integração funcional entre diferentes áreas do aglomerado.

06 - Este quadro justifica a necessidade de uma intervenção integrada no âmbito da ARU, orientada para a consolidação da estrutura urbana, reforço das centralidades, qualificação do espaço público e valorização da relação entre urbanidade e sistemas naturais envolventes.

04.3. Estado de conservação e número de pisos

01 - O estado de conservação do parque edificado evidencia uma composição de construções tradicionais envelhecidas e edifícios mais recentes, predominantemente multifamiliares, refletindo diferentes fases de crescimento urbano.

02 - O levantamento dos usos e da volumetria permite identificar três padrões dominantes:

- ⇒ Predominância de moradias térreas nas áreas dos Prazos Velhos e da Videira;
- ⇒ Edifícios de dois pisos na envolvente da Barrinha e ao longo da Avenida Infante D. Henrique;
- ⇒ Edifícios de três e quatro pisos concentrados sobretudo nas Avenidas Cidade de Coimbra e Arrais Batista Cera, assumindo maior expressão nos eixos estruturantes.

03 - De acordo com o diagnóstico municipal e os dados dos Censos 2021:

- ⇒ Cerca de 35% do edificado necessita de reparação;
- ⇒ 11% apresenta níveis de degradação moderada a profunda;
- ⇒ As situações mais críticas localizam-se em áreas interiores do aglomerado, designadamente nos Prazos Velhos e em arruamentos associados à Avenida Infante D. Henrique.

04 - As zonas de expansão mais recente, como a Videira Norte e Sul, revelam melhores condições construtivas. Contudo, apresentam fragilidades ao nível do desenho urbano, nomeadamente passeios de dimensão reduzida, arborização insuficiente e fraca integração entre o edificado e o espaço público.

05 - Em termos de volumetria:

- ⇒ 70% do edificado possui um piso;
- ⇒ 17% possui dois pisos;
- ⇒ 13% possui três ou mais pisos, concentrando-se maioritariamente nos eixos centrais e estruturantes.

06 - Esta estrutura confirma o carácter de baixa densidade da Praia de Mira, mas evidencia igualmente descontinuidades volumétricas e morfológicas, sobretudo nas zonas de transição entre habitação unifamiliar térrea e edifícios multifamiliares de maior altura. Tal situação reforça a necessidade de uma intervenção orientada para a reabilitação do edificado degradado, a qualificação do espaço público e a harmonização da imagem urbana, promovendo maior coerência formal, funcional e paisagística no conjunto do perímetro da ARU.

04.4. Usos do edificado e caracterização funcional

01 - uso habitacional constitui a função dominante no território abrangido pela ARU, verificando-se uma diversidade de situações associadas à evolução urbana da Praia de Mira. Nas áreas dos Prazos Velhos predomina edificado térreo, antigo e maioritariamente destinado a residência permanente. Nas zonas da Videira Norte e Sul observa-se coexistência de habitação permanente e sazonal, refletindo o crescimento mais recente e a forte componente turística da freguesia. Ao longo da Avenida Infante D. Henrique mantém-se uma morfologia predominantemente tradicional, com presença de usos mistos ao nível do rés-do-chão.

02 - As atividades comerciais e de serviços concentram-se essencialmente nos principais eixos estruturantes, designadamente nas Avenidas Cidade de Coimbra, Arrais Batista Cera e na envolvente da Barrinha. Contudo, esta concentração não se traduz numa continuidade funcional consolidada, sendo frequentemente interrompida por edifícios devolutos, estabelecimentos encerrados e pela sazonalidade do funcionamento de muitos espaços comerciais, o que compromete a vitalidade urbana ao longo do ano.

03 - A função turística assume relevância significativa, integrando unidades hoteleiras, alojamento local, estabelecimentos de restauração e equipamentos associados ao turismo balnear e à fruição da Barrinha. Esta vocação reforça o papel da Praia de Mira enquanto destino sazonal, mas evidencia igualmente a necessidade de consolidar usos permanentes que assegurem maior estabilidade funcional e económica.

04 - Os equipamentos coletivos apresentam uma distribuição relativamente dispersa, incluindo pequenos espaços sociais e comunitários, áreas de recreio informal, equipamentos desportivos de pequena escala e zonas de fruição associadas à Barrinha. Apesar da sua presença, verifica-se margem para reforçar a sua articulação e integração na estrutura urbana.

05 - A existência de edifícios devolutos ao longo dos eixos estruturantes representa uma oportunidade estratégica para dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente através da promoção de habitação acessível, usos culturais e reforço do comércio e serviços permanentes, contribuindo para a revitalização do tecido económico local.

06 - A continuidade funcional e a articulação entre as diferentes áreas residenciais, comerciais e de lazer encontram-se ainda fragilizadas pela insuficiência de percursos pedonais estruturados e de infraestruturas de mobilidade suave, limitando a conectividade interna e a fruição integrada do território.

07 - Este diagnóstico funcional reforça a pertinência de uma intervenção integrada no âmbito da ARU, orientada para a diversificação de usos, a consolidação das centralidades e a qualificação das condições de mobilidade e vivência urbana.

04.5. Espaços públicos: tipologia e estrutura funcional

01 - Os espaços públicos integrados na ARU da Praia de Mira desempenham um papel estruturante na identidade urbana e paisagística da freguesia, podendo organizar-se em diversas tipologias. Em primeiro lugar, destacam-se os espaços ribeirinhos associados às margens da Barrinha de Mira, que apresentam elevado valor ambiental, paisagístico e recreativo. Contudo, registam-se fragilidades ao nível da continuidade dos percursos pedonais, inexistência ou descontinuidade de ciclovias, insuficiência de sombreamento e escassez de elementos de permanência qualificados. Em segundo lugar, os principais eixos viários estruturantes, como a Avenidas Cidade de Coimbra, Infante D. Henrique, Arrais Batista Cera e Avenida da Barrinha, que assumem simultaneamente funções de circulação e de centralidade urbana. Apesar da sua importância, apresentam constrangimentos ao nível da largura e qualificação dos passeios, arborização insuficiente e limitada continuidade funcional do espaço público, dificultando a fruição pedonal e a permanência.

03 – Em terceiro lugar referem-se a pequenas praças e largos, com destaque para o Largo José Rui Alcaide e plataformas pedonais na envolvente da Barrinha, constituem pontos de encontro e referência urbana. No entanto, apesar do seu potencial estratégico, carecem de reforço ao nível do mobiliário urbano, sombreamento, acessibilidade universal e diversificação de usos que promovam maior permanência e dinamização ao longo do ano.

04 - Por fim, os espaços verdes e áreas arborizadas de lazer apresentam expressão limitada e reduzida articulação entre si, revelando défices de equipamento e de integração numa estrutura contínua de espaços públicos qualificados. A forte sazonalidade da vivência urbana na Praia de Mira reforça a necessidade de requalificação destes espaços, de modo a promover a sua utilização permanente e diversificada, garantindo maior conforto, segurança e atratividade ao longo de todo o ano.

04.6. Estado de conservação e qualificação dos espaços públicos

01- Os espaços públicos integrados na ARU evidenciam um conjunto de fragilidades estruturais que condicionam a qualidade da vivência urbana e a sua fruição ao longo do ano, destacando-se:

- ⇒ Descontinuidade dos percursos pedonais e existência de passeios degradados, subdimensionados ou inexistentes;
- ⇒ Ausência ou desarticulação de percursos cicláveis;
- ⇒ Arborização insuficiente, com impacto no conforto térmico;
- ⇒ Mobiliário urbano escasso, desatualizado ou pouco funcional;
- ⇒ Fraca articulação entre espaço público e atividades comerciais e de serviços.

02 - Os espaços de lazer e permanência existentes, designadamente o Largo José Rui Alcaide e as zonas adjacentes à Barrinha, apresentam elevado potencial urbano e paisagístico, mas carecem de qualificação ao nível do conforto ambiental, identidade formal e diversificação de usos. A insuficiência de sombra, pavimentos envelhecidos e escassez de áreas multifuncionais limitam a sua utilização regular e permanente.

03 - A forte sazonalidade da Praia de Mira acentua estas fragilidades, tornando evidente a necessidade de uma intervenção integrada que qualifique o espaço público como elemento estruturador da centralidade urbana e da coesão territorial.

04.7. Espaços verdes e zonas de lazer urbano

01 - A estrutura verde da ARU caracteriza-se pela sua fragmentação, sendo composta por pequenos espaços verdes dispersos, margens naturais da Barrinha e faixas arbóreas descontínuas ao longo de alguns eixos viários. Embora relevantes do ponto de vista paisagístico e ambiental, estes elementos não configuram um sistema verde estruturado, nem asseguram continuidade ecológica e funcional.

02 - A arborização revela-se particularmente insuficiente nos principais eixos urbanos, como as Avenidas Cidade de Coimbra, Infante D. Henrique e da Barrinha, bem como em áreas residenciais interiores, comprometendo o conforto ambiental e a qualidade do espaço público.

03 - Apesar da proximidade a áreas naturais de elevado valor ecológico, como a Mata Nacional, o sistema dunar e a lagoa, a articulação entre estes sistemas e o tecido urbano é limitada, inexistindo corredores verdes estruturados, percursos cicláveis contínuos ou ligações pedonais qualificadas que integrem o espaço urbano na paisagem envolvente.

04.8. Equipamentos e estruturas de utilização coletiva

01 - Os equipamentos coletivos existentes apresentam, de modo geral, pequena escala, dispersão territorial e capacidade limitada face às necessidades da população residente e flutuante, especialmente durante o período balnear. Destacam-se:

- ⇒ Equipamentos sociais e comunitários de proximidade;
- ⇒ Pequenas áreas de recreio infantil;
- ⇒ Equipamentos desportivos informais ou de reduzida dimensão;
- ⇒ Estruturas sazonais de apoio à atividade turística.

02 - Verifica-se, contudo, que parte destes equipamentos evidencia desgaste físico, carência de manutenção e limitações ao nível da acessibilidade universal, inclusão e adequação funcional às atuais exigências sociais e demográficas.

04.9. Elementos patrimoniais e identitários

01 - O património identitário da Praia de Mira constitui um ativo estratégico da ARU, sendo marcado por:

- ⇒ Arquitetura tradicional gandraesa, caracterizada por moradias térreas com molduras em tijolo, quintais e anexos agrícolas;
- ⇒ Elementos associados à pesca artesanal e à memória marítima;
- ⇒ Estruturas históricas relacionadas com o recreio e o turismo balnear;
- ⇒ A Barrinha de Mira, enquanto elemento simbólico, ambiental e estruturante da identidade local.

02 - A ausência de orientações consistentes de desenho urbano e a coexistência de tipologias arquitetónicas heterogêneas fragilizam a imagem global da vila, reforçando a necessidade de definir critérios de reabilitação, valorização e integração do património edificado e paisagístico.

04.10. Síntese da caracterização setorial

01 - A caracterização setorial da ARU permite identificar um conjunto de fragilidades estruturais:

- ⇒ Edificado - envelhecido, energeticamente ineficiente e com descontinuidades volumétricas;
- ⇒ Espaço público – percursos pedonais e cicláveis insuficientes ou degradados, mobiliário urbano limitado e escassez de áreas de permanência qualificadas;
- ⇒ Estrutura verde – fragmentada e pouco articulada;
- ⇒ Equipamentos coletivos – oferta limitada e dispersa;
- ⇒ Dinâmica económica – forte sazonalidade e presença de edifícios devolutos em eixos estratégicos.

02- Em contrapartida, a ARU apresenta potencialidades significativas:

- ⇒ Património natural de elevado valor ambiental e paisagístico;
- ⇒ Identidade cultural consolidada;
- ⇒ Localização estratégica no contexto regional;
- ⇒ Potencial de reconversão e reabilitação do edificado existente;
- ⇒ Frente lagunar como eixo estruturante da regeneração urbana.

03 - Este conjunto de fatores justifica a adoção de uma intervenção integrada no âmbito da ARU, orientada para:

- ⇒ Valorização ambiental e paisagística;
- ⇒ Modernização e eficiência do edificado;
- ⇒ Qualificação do espaço público e reforço da mobilidade suave;
- ⇒ Dinamização económica e turística sustentável;
- ⇒ Consolidação de centralidades e melhoria da coesão territorial.

Capítulo IV - Estratégia

A estratégia de reabilitação urbana para a Praia de Mira assenta na articulação entre a visão municipal para o território, as especificidades da ARU e os objetivos definidos no RJRU. A intervenção proposta orienta-se para a transformação do tecido urbano existente, promovendo a revitalização do edificado, a qualificação do espaço público, a valorização ambiental e o reforço das dinâmicas económicas, sociais e culturais, num quadro de sustentabilidade e resiliência territorial.

01. Estratégia geral para a reabilitação urbana no município

01 - A política de requalificação urbana das centralidades e núcleos urbanos do Município de Mira tem vindo a afirmar-se como um objetivo assumido das políticas municipais de ordenamento e desenvolvimento territorial, desde os primeiros instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, como o PDM. A reabilitação urbana constitui, hoje, uma preocupação estruturante do município, que a reconhece como instrumento indispensável para a valorização dos lugares e do respetivo património edificado e paisagístico, para o reforço da atratividade e da economia local, bem como para o fomento da coesão social e territorial.

02 - Por outro lado, esta preocupação reflete a dinâmica municipal no desenvolvimento e execução de projetos de reabilitação urbana, em particular nas frentes costeiras e lagunares e nas principais centralidades do concelho, enquadrados em diversos programas de financiamento, bem como através de iniciativas próprias de requalificação do espaço público e de valorização do património natural.

03 - É neste contexto e neste desafio da requalificação das centralidades e frentes urbanas do concelho que os executivos municipais têm defendido a valorização e a qualificação dos espaços urbanos, com especial incidência nas estruturas urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos (que estruturam e qualificam o espaço) e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e reabilitação dos edifícios singulares e daqueles que, ainda, representam símbolos da identidade.

04 - Efetivamente, ao longo das últimas décadas, vários núcleos urbanos do Município de Mira, e em particular as áreas mais antigas e consolidadas, têm vindo a evidenciar fenómenos de degradação progressiva do edificado e de desqualificação dos espaços públicos, associados a processos de envelhecimento demográfico, desocupação sazonal, abandono de usos tradicionais e pressão de novos modelos de ocupação turística. Este processo tem contribuído para a diminuição da atratividade de alguns tecidos urbanos e para a perda de valor patrimonial, funcional e simbólico.

05 - Os edifícios sofrem a erosão do tempo e, progressivamente, revelam sinais de degradação, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Assim como, a inadequação às normas atuais de conforto e eficiência energética. Importa, por isso, através da adoção de políticas municipais consistentes de reabilitação urbana, procurar inverter estas tendências e criar condições para mobilizar proprietários, investidores e restantes agentes locais.

06 - As políticas de reabilitação urbana têm evidenciado, ao longo dos anos, resultados relevantes a nível nacional, assumindo um papel determinante na recuperação de centros históricos e áreas centrais. Também no Município de Mira se perspetiva que a reabilitação urbana constitua uma das soluções mais eficazes para dinamizar as zonas urbanas consolidadas, em particular nas frentes lagunares e balneares, como é o caso da Praia de Mira, oferecendo inúmeras vantagens e uma oportunidade clara para salvaguardar e valorizar o património edificado e natural existente.

07 - Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e 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.

08 - A responsabilidade neste domínio, de grande complexidade e transversalidade, abarca um amplo 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 delas carecem, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam a segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

09 - A proposta de delimitação da ARU da Praia de Mira decorre, assim, da necessidade de criar estímulos à regeneração e revitalização do tecido urbano, numa abordagem territorialmente focada neste núcleo urbano específico, que constitui uma das principais centralidades turísticas do concelho, tendo em vista a sua requalificação integrada, privilegiando a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado, a melhoria das condições de habitabilidade e de funcionalidade, a qualificação do espaço público, a valorização da frente lagunar e a promoção de uma vivência urbana mais equilibrada ao longo de todo o ano.

10 - Importa, por isso, promover junto dos proprietários vontades e dinâmicas de reabilitação do tecido edificado, numa lógica de atuação complementar entre o investimento público, dirigido à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços públicos, e o investimento privado dirigido à reabilitação do parque habitacional já 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.

11 - 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 grande parte da população:

- ⇒ Os dados dos últimos censos evidenciam uma tendência para a estagnação ou para um ligeiro declínio demográfico, em algumas freguesias do município, associada ao envelhecimento da população residente;
- ⇒ Associado a este declínio assiste-se, na generalidade, à evidência de um parque habitacional envelhecido, com níveis de degradação que aconselham a sua reabilitação;
- ⇒ Regista-se, também, fenómenos de desocupação sazonal e presença de edifícios devolutos ou subutilizados, particularmente em zonas com forte pressão turística e de segunda habitação;
- ⇒ Observa-se dificuldades no acesso à habitação permanente condigna e financeiramente compatível com o rendimento médio das famílias, bem como carência de soluções para jovens e famílias que pretendem fixar-se no concelho.

12 - O processo de reabilitação pode, assim, assumir uma importância estratégica de elevado relevo ao incentivar e mobilizar proprietários/promotores para a reabilitação e colocação de habitação no mercado. Em paralelo, contribuirá para a revitalização e dinamização do tecido comercial e de serviços, tornando os lugares com melhores e mais atrativas condições de sociabilização durante todo o ano.

13 - Efetivamente a intervenção de requalificação/reabilitação urbana tem, também, por objetivo fundamental, criar espaços agradáveis, seguros e inclusivos, capazes de contribuir para a afirmação de um município, que aposta forte na construção de um território, onde o turismo de carácter sustentável e de forte associação com os valores patrimoniais, naturais e ambientais possa assumir o seu papel de motor da economia local. Para isso, a valorização, reabilitação e requalificação do edificado é a peça chave como é também a criação de espaço público qualificado na criação e afirmação de lugares de encontro, de sociabilização e de vivência urbana.

14 - Se associarmos e articularmos o processo de reabilitação urbana enquadrado pelas ARU com outros instrumentos e políticas municipais, como por exemplo a Estratégia Local de Habitação (que o município pode vir a implementar) ou as estratégias de adaptação às alterações climáticas, poderemos criar as condições bases que permitam intervir ou incentivar a intervenção sobre o edificado degradado e devoluto e, assim, contribuir para a promoção de uma imagem urbana mais qualificada dos lugares e para um mercado de habitação mais ajustado e em linha com a real capacidade de rendimento dos habitantes.

15 – A tabela a seguir apresentada (análise SWOT) ilustra e identifica os principais pontos fortes do Município de Mira e as oportunidades que o contexto regional e nacional oferecem e os pontos fracos e ameaças que podem resultar desse mesmo contexto e enquadramento. Qualquer estratégia de desenvolvimento municipal a desenhar e implementar deve considerar a valorização e exploração dos pontos fortes e enquadrar-se no quadro de oportunidades disponibilizadas pelo contexto regional e nacional. E, claro, por oposição, deve ultrapassar os pontos fracos mitigando eventuais efeitos que podem decorrer das ameaças próprias do contexto e do enquadramento regional e nacional atuais.

Tabela 8- SWOT Concelho de Mira

Pontos Fortes	Pontos Fracos
⇒ Localização geográfica favorável no litoral centro (Coimbra, Aveiro e Figueira da Foz); ⇒ Boas acessibilidades e acessos regionais (A17, IC2 e rede complementar); ⇒ Património natural (Barrinha de Mira, Lagoa e praia); ⇒ Elevada qualidade paisagística e ambiental; ⇒ Identidade cultural e comunitária forte, associada à pesca artesanal, à cultura gandraesa e às atividades tradicionais. ⇒ Zona industrial consolidada com empresas de referência nacional; ⇒ Turismo balnear e de natureza com forte procura sazonal.	⇒ Envelhecimento da população; ⇒ Êxodo de jovens e dificuldade de fixação de população qualificada; ⇒ Sazonalidade elevada, o que reduz a continuidade de alguns serviços; ⇒ Deficiências e envelhecimento no edificado em zonas mais antigas e rurais; ⇒ Carência de habitação permanente acessível; ⇒ Estrutura verde urbana fragmentada; ⇒ Dependência do turismo sazonal; ⇒ Baixa diversificação económica.
Oportunidades	Ameaças
⇒ Disponibilidade de instrumentos e programas de financiamento para reabilitação e habitação; ⇒ Crescente procura por destinos de turismo de natureza, bem-estar e desporto; ⇒ Desenvolvimento de projetos de mobilidade suave (ciclovias, percursos pedonais) articulados com a rede ecológica; ⇒ Requalificação da área industrial; ⇒ Valorização dos produtos locais, da gastronomia e da cultura como fatores de diferenciação e atração; ⇒ Programas de revitalização de aldeias e habitação acessível; ⇒ Integração de soluções baseadas na natureza e de adaptação às alterações climáticas na reabilitação urbana.	⇒ Pressões associadas às alterações climáticas: erosão costeira, subida do nível da água, riscos hidrológicos e ambientais; ⇒ Regulamentação ambiental cada vez mais restritiva para novas operações urbanísticas; ⇒ Perda da população jovem; ⇒ Dificuldade na fixação de famílias permanentemente; ⇒ Competitividade de destinos turísticos próximos; ⇒ Limitações financeiras para projetos estruturantes a longo prazo; ⇒ Pressão imobiliária orientada para segunda habitação e alojamento turístico, com impacto nos preços da habitação permanente.

16 - A definição de políticas municipais de reabilitação urbana, fazem parte e integram o processo de desenvolvimento do município de Mira. Atualmente o município reconhece que essa preocupação deve ser estendida a outros espaços urbanos que evidenciam necessidade de reabilitação, seja do parque edificado privado seja do espaço público. Para promover e dinamizar essa vontade de reabilitar o que está em processo de degradação e/ou abandono, o município identificou um conjunto de ações/projetos de requalificação de edifícios, recuperando-os, reconvertendo-os e integrando os na vida do centro e das centralidades e de requalificação dos espaços públicos, sejam eles, vias, percursos, largos, praças ou jardins. Os edifícios e espaços públicos, ao serem recuperados e integrados na vida quotidiana dos centros e das centralidades, contribuirão, decisivamente, para a afirmação e oferta de lugares de lazer e de sociabilização urbana que os tornam mais apetitosos e mais propícios à sua fruição.

17 - Em consequência espera-se que o tecido edificado privado acolha novas vontades e novas dinâmicas de reabilitação em especial no que se refere aos setores do comércio e serviços. Aos pouco e progressivamente, os centros e as centralidades irão ganhar nova vida urbana, oferecer maior animação e proporcionar melhores e mais atrativas condições de sociabilidade. Aos poucos os centros e as centralidades afirmarão uma imagem urbana, dos seus edifícios e dos seus espaços, mais qualificada.

18 - A estratégia geral de reabilitação urbana para o concelho de Mira procurou responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concentrada sobre o território.

19 - O modelo de atuação proposto vem assim ao encontro da:

- ⇒ Consolidação urbana da principal centralidade do concelho: a Vila de Mira;
- ⇒ Valorização da rede local de outras centralidades urbanas e lugares do concelho, propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam, tendo em conta as especificidades de cada lugar.

20 - Como tal, a estratégia geral de atuação valoriza a identidade do Município de Mira, (re)qualificando lugares e paisagens, otimizando os recursos e infraestruturas instaladas, e promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas, que caracterizam o sistema urbano do concelho. A operacionalização desta estratégia consistirá, assim, em identificar e reconhecer a identidade dos diferentes territórios (nas suas dimensões urbanas, ambientais, sociais e económicas) e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos, incorporando um modelo de reabilitação baseado nas novas formas de habitar, relacionar, trabalhar, circular e viver.

21 - Neste âmbito, o processo de reabilitação urbana passa por potenciar as estruturas existentes, promovendo:

- ⇒ A função habitacional, reinventando tipologias de habitação adaptadas aos novos modelos familiares e às necessidades permanentes da população local (incluindo programas de apoio ao arrendamento acessível, essenciais para atrair jovens e novas famílias e contrariar a tendência de sazonalidade e envelhecimento);
- ⇒ O espaço público, impulsionando o encontro, a sociabilidade e a fruição urbana, articulando-o com o comércio de rua, com os percursos pedonais e com os espaços de lazer, replicando boas práticas europeias que mostram a importância do espaço público qualificado como motor da regeneração económica;
- ⇒ A mobilidade, facilitando as deslocações internas através do reforço da mobilidade suave, consolidação do sistema viário e integração de redes de ciclovias e percursos pedonais contínuos, essenciais num território balnear e de natureza como Mira;
- ⇒ O lazer, associando atividades de fruição cultural, ambiental e patrimonial às atividades lúdicas ligadas à Barrinha, à praia e às áreas naturais envolventes;
- ⇒ A identidade local, expressas em eventos, manifestações culturais e atividades comunitárias que reforcem o sentimento de pertença e o orgulho na herança gandraesa e lagunar;
- ⇒ O turismo, afirmando a Praia de Mira, a Barrinha e o sistema lagunar como portas de entrada e saída para explorar as riquezas naturais, ambientais, culturais e gastronómicas do concelho, devidamente articuladas em rede com outros recursos municipais e regionais.

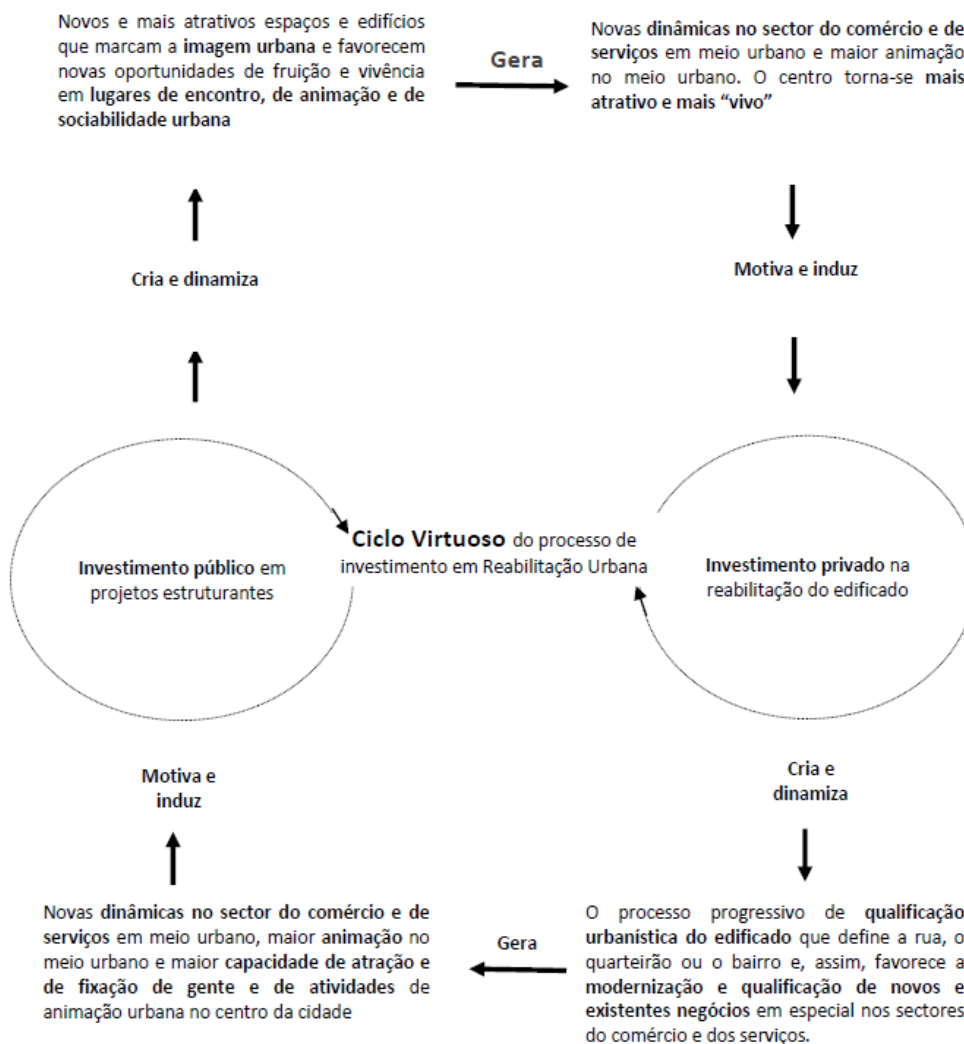


Figura 6 - O processo de investimento em reabilitação urbana

22 - A presente estratégia pretende, para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, criar dinâmicas sociais e económicas nas centralidades urbanas, com especial incidência na Praia de Mira. A intervenção tem como intuito a afirmação destas centralidades como espaços atrativos, capazes de fixar população (invertendo a tendência de perda e envelhecimento demográfico), captar novos residentes e atrair visitantes ao longo de todo o ano. Esta apoia-se na dinamização do designado ‘ciclo virtuoso’, expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo de reabilitação.

23 - É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou até mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.

24 - A estratégia de reabilitação assenta, assim, num centro com condições para se afirmar como o elemento federador de um território de ocupação dispersa, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população jovem.

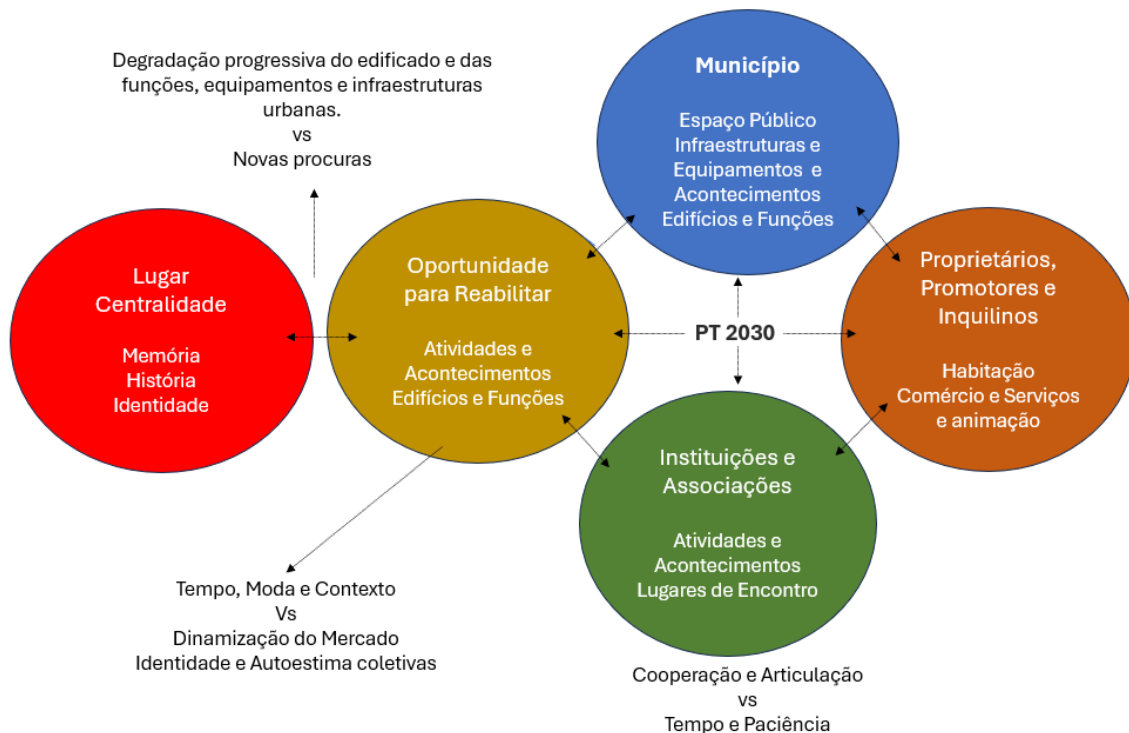


Figura 7- Processo de reabilitação urbana e principais agentes

25 - Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro e das centralidades de Mira exige o envolvimento e a partilha de responsabilidades de vários atores:

- ⇒ O lado público (município) a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos e, ainda, a quem compete a formulação de políticas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;
- ⇒ O lado institucional e associativo a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios, mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;
- ⇒ O lado privado (promotores, proprietários e inquilinos) a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro.

02. Estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Praia de Mira

02.1. Enquadramento

01 - Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, a Praia de Mira também se debate com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional da generalidade do seu parque habitacional. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis, com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão.

02 - A responsabilidade de ação de qualquer destes lados referidos assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as “coisas realmente aconteçam”. A revitalização e reabilitação do centro urbano é um processo e como qualquer processo consome tempo, mas que reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas associadas e que fazem parte de cada centro e de cada centralidade.

03 - A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana 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.

04- A política de requalificação urbana da freguesia da Praia de Mira, tem-se mostrado uma preocupação do município, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património.

05 - Efetivamente, ao longo dos tempos os centros urbanos e, na generalidade, o tecido urbano da Praia de Mira, têm assistindo à degradação progressiva das estruturas urbanas e dos edifícios mais antigos, o que tem originado a diminuição dos valores patrimoniais e da atratividade. Os edifícios sofrem a erosão do tempo e, progressivamente, mostram sinais de degradação, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Importa, por isso, com a adoção de políticas municipais, procurar reverter tendência.

06 - As políticas de reabilitação urbana têm evidenciado resultados interessantes a nível nacional. Também se espera, que no município de Mira, constitua uma das soluções para dinamizar as zonas urbanas, em particular a zona da Praia de Mira, pois apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado. Ambiciona-se, assim, dar continuidade à intervenção de reabilitação urbana, atreves da criação de incentivos disponibilizados pelo RJRU, promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, com especial foco no edificado privado.

07 - 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.

08 - Pretende-se, com a implementação da execução da ORU criar estímulos à regeneração e revitalização do tecido urbano, tendo em vista a sua requalificação, privilegiando a promoção da reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, assim, as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados da Praia de Mira. Importa, por isso, 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.

09 - A delimitação e formalização da ARU da Praia de Mira permitiu, assim, enquadrar a realização desta 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.

10 - É ambição do órgão de poder local tornar os aglomerados do concelho, como um espaço urbano globalmente mais integrado e mais qualificado, com parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, com condições que se enquadrem nos padrões atuais de qualidade e conforto, e que, no seu conjunto, possam oferecer uma imagem urbana atrativa para a instalação de novas funções e atividades e, potencialmente, novos residentes.

11 - A reabilitação urbana, para além de promover a conservação do património edificado, contribui para o desenvolvimento económico e social da região. A abordagem técnica adotada permite manter a autenticidade das construções, garantindo simultaneamente a adaptação às exigências contemporâneas de conforto e eficiência energética, promovendo a valorização do território num paradigma de sustentabilidade e inovação na preservação do património rural.

12 - Deste modo, após diagnóstico da área da ORU, é possível reconhecer que este território apresenta fenómenos de fragmentação urbana, degradação parcial do edificado, usos sazonais intensos, pressão turística concentrada, insuficiência de percursos pedonais contínuos e fragilidades na estrutura verde urbana. Simultaneamente, a Praia de Mira dispõe de recursos naturais e paisagísticos de elevado valor identitário, que constituem elementos estratégicos para reforçar a atratividade, consolidar centralidades e promover um modelo de desenvolvimento urbano sustentável.

13 - A presente estratégia enquadra-se na visão municipal definida no âmbito das políticas de reabilitação urbana, considerando que a intervenção na Praia de Mira deve assumir uma natureza estruturante, orientada para:

- ⇒ Salvar e reabilitar o edificado existente, especialmente o tradicional;
- ⇒ Qualificar o espaço público e reforçar a mobilidade suave;
- ⇒ Integrar a Barrinha como eixo estruturante da vivência urbana;
- ⇒ Promover a coesão socioeconómica e reduzir a sazonalidade;
- ⇒ Garantir um território mais acessível, verde e resiliente.

14 - Deste modo, a estratégia proposta constitui o referencial para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Praia de Mira, assegurando que o conjunto de ações e projetos a desenvolver permitirá reverter a tendência de desqualificação, reforçar a atratividade do território, dinamizar a vivência urbana ao longo de todo o ano e consolidar a identidade singular que caracteriza a Praia de Mira no contexto municipal e regional.

02.2. Visão

01 - Sustentado na análise e diagnóstico apresentados acima, nos desafios e potencialidades identificados, a ORU, tem como principal objetivo definir o que se pretende alcançar com a sua implementação, num horizonte temporal de curto/médio prazo. No essencial pretende-se tornar o território da área de intervenção da ARU da Praia de Mira num território atrativo, inclusivo, agradável e competitivo, assim como torná-lo o mais socialmente justo e coeso, possível, considerando os meios e as capacidades de intervenção disponíveis.

02 - Tendo em conta a necessidade de conseguir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar, pretende-se alcançar e concretizar o seguinte conjunto de objetivos:

- ⇒ Afirmar a Praia de Mira como um sítio agradável e atrativo para viver;
- ⇒ Promover a fixação da população, assim como o seu aumento;
- ⇒ Reforçar a política de preservação, reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida na área de intervenção;
- ⇒ 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;
- ⇒ Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados, com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação e fixação da população;
- ⇒ Fomentar a valorização do património, da história e da identidade da Praia de Mira;
- ⇒ Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- ⇒ Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado;
- ⇒ Promover a revitalizar o tecido económico.

03 - Tendo em conta estes objetivos é possível definir a seguinte visão para a área de intervenção da Praia de Mira:

“Afirmar a Praia de Mira como um núcleo urbano qualificado, identitário e sustentável, articulando a reabilitação do edificado, a valorização da Barrinha, a qualificação do espaço público e a dinamização económica, promovendo uma vivência urbana ativa e equilibrada ao longo de todo o ano.”

04 - Esta visão assenta em seis princípios fundamentais:

- ⇒ Identidade- valorizar a cultura gandraesa, a memória piscatória e o património natural;
- ⇒ Sustentabilidade- promover soluções baseadas na natureza, eficiência energética e resiliência climática;
- ⇒ Mobilidade suave- estruturar percursos pedonais e cicláveis contínuos, seguros e inclusivos;
- ⇒ Vivência urbana- reforçar zonas de estadia, sombra, lazer e interação social;
- ⇒ Equilíbrio funcional- reduzir a sazonalidade, reforçar serviços e estimular o comércio local;
- ⇒ Coesão territorial- articular frentes lagunares, zonas residenciais e eixos comerciais como um sistema urbano coerente.

02.3. Eixos e objetivos estratégicos

01 - A estratégia de intervenção para a Praia de Mira é orientada por um conjunto de eixos e objetivos estratégicos, comuns a todo o processo de reabilitação urbana no município de Mira:

- A. **Eixo Estratégico 1-** Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado, seguindo princípios de sustentabilidade e conservação patrimonial, assegurando a reabilitação dos edifícios que constituem o património histórico, que incluem os seguintes objetivos:
 - Objetivo estratégico 1- consolidação estrutural e funcional do edificado;
 - Objetivo estratégico 2- capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis;
- B. **Eixo Estratégico 2-** Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público, através da concretização de projetos no espaço público, que incluem os seguintes objetivos:
 - Objetivo estratégico 3- estruturação e requalificação de espaços públicos de circulação;
 - Objetivo estratégico 4- estruturação e requalificação de espaços públicos de estar e de lazer;
- C. **Eixo Estratégico 3-** Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental, que incluem os seguintes objetivos:
 - Objetivo estratégico 5- gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular;
 - Objetivo estratégico 6- adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE;
- D. **Eixo Estratégico 4-** Coesão e competitividade territorial
 - Objetivo estratégico 7- dinamizar e apoiar a economia local;
 - Objetivo estratégico 8- valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica.

02 - Todos estes eixos e todas as intervenções sobre a estruturação do urbano, na sua globalidade, desenvolvem-se e relacionam-se com as orientações e lógicas de intervenção, sempre presentes, de garantia e de enquadramento, nas preocupações e princípios de adaptação às alterações climáticas, do uso eficiente da água e da energia, da redução das emissões de GEE e de comportamentos, ambientalmente sustentáveis e responsáveis, pelos cidadãos, entidades e serviços públicos e tecido empresarial.

Eixo Estratégico 1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente

A implementação da ARU deverá afirmar a área como um espaço urbano mais qualificado e coerente, promovendo um tecido construído renovado, interligado e com melhores condições de vida. A reabilitação do edificado degradado ou desajustado contribuirá para uma imagem urbana mais homogénea e para uma maior vivência dos espaços públicos. O principal desafio consiste em mobilizar proprietários e promotores para adaptar os edifícios aos padrões atuais de qualidade e conforto, gerando impactos positivos na atratividade da área, favorecendo a fixação da população e a atração de novos residentes.

Projetos	
P1	Reabilitação estrutural do edificado
P2	Melhoria da qualidade e conforto (eficiência térmica e energética)
P3	Requalificação e reabilitação do edificado em ruínas e/ou mau estado de conservação
P4	Programa Municipal de Habitação Acessível
P5	Manual de boas práticas para a reabilitação sustentável do edificado
P6	Balcão Municipal de Reabilitação Urbana
P7	Capacitação/sensibilização para a reabilitação urbana



Eixo Estratégico 2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público

01 - O processo de reabilitação do edificado associado a intervenções de reabilitação dos espaços públicos bem como a adoção das principais preocupações em matérias como a mobilidade e acessibilidade, dos espaços e do território, para todos, gera uma dinâmica de reabilitação indutora e positiva.

02 - Qualificar e reabilitar zonas de circulação e de estar 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.

Projetos	
P8	Requalificação integral da Frente Lagunar da Barrinha
P9	Programa de reperfilamento e requalificação de arruamentos e avenidas
P10	Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos
P11	Requalificação de praças e largos
P12	Mobiliário urbano uniformizado
P13	Rede verde urbana e microparques locais



Eixo Estratégico 3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental

Os elementos marcantes do lugar, os valores ambientais e paisagísticos e os valores culturais, da memória e da história, constituem elementos centrais nos processos de reabilitação urbana, porque dignificam e garantem coerência e enquadramento a processo de reabilitação e reforçam a autoestima e identidade coletivas.

Projetos/Ações	
P14	Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos
P15	Criação/reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos
P16	Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica
P17	Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente
P18	Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística



Eixo Estratégico 4- Coesão e competitividade territorial e identidade

01 - A intervenção de requalificação urbana, em qualquer território, gera expectativas de dinamização do tecido económico, em especial, no que se refere à oferta de comércio e serviços de proximidade. Estas dinâmicas gerem, por sua vez, dinâmicas do mercado imobiliário. Atualmente, a afirmação de uma imagem qualificada constitui um fator chave no processo de atração de novos investimentos e de gente, reforçando o posicionamento competitivo face a territórios envolventes menos qualificados.

02 - Os elementos marcantes do lugar, os valores ambientais e paisagísticos e os valores culturais, da memória e da história, constituem elementos centrais nos processos de reabilitação urbana, porque dignificam e garantem coerência e enquadramento a processo de reabilitação.

Projetos/Ações	
P19	Criação de incentivos à reabilitação e modernização do comércio local
P20	Criação de um programa anual de eventos
P21	Qualificação e modernização do comércio tradicional/local
P22	Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio
P23	Programa de participação cívica e orçamento participativo



03 - Apresentam-se na tabela os Eixos Estratégicos, alinhados com os Objetivos Estruturantes e respetivos Projetos Estruturantes definidos nesta ORU:

Tabela 9- Estratégia Territorial e Operacional da ORU da Praia de Mira

Eixos estratégicos	Ee1 Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee2 Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3 Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4 Coesão e competitividade territorial e identidade
Objetivos estratégicos	Oe1- reabilitação e consolidação estrutural e funcional do edificado; Oe2- capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis;	Oe3- estruturação e requalificação de espaços públicos de circulação; Oe4- estruturação e requalificação de espaços públicos de estar e de lazer;	Oe5- gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular; Oe6- adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE;	Oe7- dinamizar e apoiar a economia local; Oe8- valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica.
Projetos estruturantes	P1- Reabilitação estrutural do edificado P2- Melhoria da qualidade e conforto P3- Requalificação e reabilitação do edificado em ruínas e/ou em mau estado de conservação P4- Programa Municipal de Habitação Acessível P5- Manual de boas práticas para a reabilitação sustentável do edificado P6- Balcão Municipal de Reabilitação Urbana P8- Capacitação/sensibilização para a reabilitação urbana	P8- Requalificação integral da frente lagunar da Barrinha P9- Programa de reperfilamento e requalificação de arruamentos e avenidas P10- Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos P11- Requalificação de praças e largos P12- Mobiliário urbano uniformizado P13- Rede verde urbana e microparques	P14- Otimização e valorização do sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos P15- Criação/reforço da rede de partilha de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos P16- Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica P17- Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente P18- Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística	P19- Criação de incentivos à reabilitação e modernização do comércio local P20- Criação de um programa anual de eventos P21- Qualificação e modernização do comércio tradicional/local P22- Programa de participação cívica e orçamento participativo P23- Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio

Capítulo V - Programa da ORU

01. Projetos estruturantes

01 - A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, materializados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de promover o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.

02 - Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação, identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam neste território.

03 - Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Importa sublinhar que os projetos estruturantes, embora se organizem por eixo estratégico de intervenção face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam da sua realização.

04 - O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território, é, assim, a tradução de um compromisso entre as características particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a sua matriz urbana. Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o centro urbano da Praia de Mira como um espaço que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.

05 - O quadro e a figura seguintes, sistematizam e identificam a relação entre os Eixos e Objetivos Estratégicos com os Projetos e ações programados.

Tabela 10- Estratégia Territorial e Operacional da ORU da Praia de Mira: eixos estratégicos, projetos estruturantes e projetos/ações prioritárias

Estratégia territorial e operacional da ORU da Praia de Mira		
Eixos estratégicos	Objetivos estratégicos	Projetos/Ações
Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Oe1- Reabilitação e consolidação estrutural e funcional do edificado	P1-Reabilitação estrutural P2-Melhoria da qualidade e conforto P3-Requalificação e reabilitação do edificado em ruínas e/ou mau estado de conservação P4- Programa Municipal de Habitação Acessível
	Oe2- Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis	P5- Manual de Boas práticas para a reabilitação sustentável do edificado P6- Balcão Municipal de Reabilitação Urbana P7- Capacitação/sensibilização para a reabilitação urbana
Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público.	Oe3- Estruturação e requalificação de espaços públicos de circulação	P8- Requalificação integral da frente lagunar da Barrinha P9- Programa de reperfilamento e requalificação de arruamentos e avenidas P10- Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos
	Oe4- Estruturação e requalificação de espaços públicos de estar e de lazer	P11- Requalificação de praças e largos P12- Mobiliário urbano uniformizado P13- Rede verde urbana e microparques
Ee3- Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental	Oe5- Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular	P14- Otimização e valorização do sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos P15- Criação/reforço da rede de partilha de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos P16- Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica
	Oe6- Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE	P17- Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente P18- Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística
Ee4- Coesão e Competitividade Territorial e Identidade	Oe7- Dinamizar e apoiar a economia local	P19- Criação de incentivos à reabilitação e modernização do comércio local P20- Criação de um programa anual de eventos P21- Qualificação e modernização do comércio tradicional/local
	Oe8- Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica	P22- Programa de participação cívica e orçamento participativo P23- Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio

06 - A operacionalização da estratégia de reabilitação urbana na ARU dos Bairros Ferroviários incide nas seguintes áreas chave:

- ⇒ Frente Lagunar da Barrinha de Mira (Norte, Nascente e Poente)
- ⇒ Avenida Cidade de Coimbra
- ⇒ Avenida Infante D. Henrique
- ⇒ Núcleo dos Prazos Velhos
- ⇒ Núcleo da Videira (Norte e Sul)
- ⇒ Eixo Rua da Barrinha – Avenida Arrais Batista Cera (marginal marítima)
- ⇒ Zonas de transição entre tecido urbano e espaços naturais (dunas, lagoa e mata)

07 - Estas áreas constituem os núcleos estruturantes onde a intervenção pública e privada deverá convergir, articulando reabilitação do edificado, qualificação do espaço público, reforço da mobilidade suave e valorização ambiental.

08 - A frente lagunar constitui o principal elemento identitário e paisagístico da Praia de Mira, mas apresenta atualmente fragilidades ao nível da acessibilidade, continuidade pedonal, sombreamento, equipamento urbano e integração com o tecido urbano consolidado. O espaço apresenta troços descontínuos, pavimentos degradados e zonas com escassa arborização e articulação com a vivência urbana quotidiana.

09 - A estratégia de reabilitação prevê:

- ⇒ criação de um parque linear contínuo, articulando margens e percursos;
- ⇒ qualificação dos pavimentos e introdução de materiais drenantes;
- ⇒ instalação de mobiliário urbano e zonas de estar;
- ⇒ reforço de arborização e sombreamento;
- ⇒ criação de miradouros, pontões e zonas de fruição;
- ⇒ integração com comércio e restauração existentes;
- ⇒ acessibilidade universal em toda a extensão da Barrinha.

10 - Pretende-se transformar a frente lagunar no principal espaço de encontro, sociabilidade e lazer, valorizando a relação histórica e simbólica da comunidade com a água.

11 - A Avenida Cidade de Coimbra constitui o eixo comercial e funcional mais relevante da Praia de Mira, concentrando serviços, comércio e atividades permanentes. Apresenta, contudo, passeios reduzidos, fraca arborização, estacionamento desordenado e ausência de elementos que reforcem o seu papel como centralidade.

12 - A estratégia de requalificação passa por:

- ⇒ alargamento e qualificação de passeios;
- ⇒ criação de corredores pedonais e cicláveis;
- ⇒ arborização contínua;
- ⇒ reorganização do estacionamento;
- ⇒ melhoria de cruzamentos e segurança rodoviária;
- ⇒ incentivo à reabilitação de fachadas e frentes comerciais.

13 - Este eixo deve afirmar-se como “rua principal” da Praia de Mira, com identidade clara e coerente.

14 - A Avenida Infante D. Henrique apresenta uma morfologia residencial tradicional, com presença de edificado gandarês e ligação direta ao núcleo histórico da Praia de Mira. Parte do edificado encontra-se envelhecido e degradado, e os arruamentos mostram fragilidades ao nível dos passeios, arborização e iluminação.

15 - A estratégia prevê:

- ⇒ introdução de passeios contínuos e acessíveis;
- ⇒ melhoria de pavimentos e drenagem;
- ⇒ arborização e áreas de sombra;
- ⇒ incentivos à reabilitação habitacional, preservando elementos identitários;
- ⇒ reforço da ligação entre zona residencial e espaços de fruição ribeirinha.

16 - Os Prazos Velhos constituem um dos núcleos mais antigos da Praia de Mira, com predomínio de moradias térreas tradicionalmente associadas à cultura gandaresa. Apresentam um edificado envelhecido, infraestruturas limitadas, arruamentos estreitos e descontinuidades pedonais.

17 - A intervenção prevista inclui:

- ⇒ reabilitação profunda do edificado degradado, através de incentivos municipais e instrumentos financeiros;
- ⇒ qualificação de arruamentos, introdução de passeios e melhoria da iluminação;
- ⇒ eliminação de barreiras arquitetónicas;
- ⇒ criação de pequenos espaços de estadia e microcentros de sociabilidade;
- ⇒ promoção da habitação permanente e de rendas acessíveis.

18 - Este núcleo deverá afirmar-se como espaço residencial identitário e qualificado.

19 - A Videira constitui uma área residencial consolidada, mas com carências evidentes ao nível do espaço público, arborização e mobilidade suave. A presença de passeios estreitos, falta de sombras, estacionamento informal e ausência de pontos de encontro limita a sua vivência e funcionalidade.

20 - A intervenção inclui:

- ⇒ reorganização viária e pedonal;
- ⇒ arborização e criação de zonas verdes;
- ⇒ qualificação de ligações à Barrinha e ao corredor verde;
- ⇒ criação de pequenas zonas de lazer, parques infantis e espaços comunitários.

21 - Este eixo constitui o principal corredor turístico da Praia de Mira, articulando praia, restauração, comércio, alojamento e atividades de verão. A sazonalidade intensa provoca pressões sobre espaço público, estacionamento e circulação.

22 - A estratégia prevê:

- ⇒ reorganização do espaço público, pavimentos e mobiliário;
- ⇒ reforço da articulação com a Barrinha e com percursos pedonais;
- ⇒ incremento da arborização e sombra;
- ⇒ qualificação das transições entre praia–marginal–Barrinha;
- ⇒ promoção de eventos e usos culturais;
- ⇒ incentivos à reabilitação das frentes comerciais.

23 - Este eixo deverá assumir-se como imagem de marca da Praia de Mira.

24 - As zonas de transição entre o tecido urbano e os espaços naturais — sistema dunar, Lagoa e Mata Nacional — constituem áreas sensíveis e críticas para a sustentabilidade ecológica. Atualmente, apresentam descontinuidade de percursos, falta de ordenamento e fragilidade ecológica crescente.

25 - A intervenção inclui:

- ⇒ criação de percursos de mobilidade suave;
- ⇒ integração de soluções baseadas na natureza;
- ⇒ reforço da conectividade ecológica;
- ⇒ pontos de observação, educação ambiental e interpretação da paisagem;
- ⇒ proteção e recuperação de habitats dunar-lagunares.

26 - Entre os edifícios e estruturas que assumem importância estratégica para afirmar a identidade urbana e cultural da Praia de Mira destacam-se:

- ⇒ casas tradicionais gandraesas nos Prazos Velhos e Avenida Infante D. Henrique;
- ⇒ edifícios degradados nos eixos comerciais;
- ⇒ antigos anexos agrícolas e estruturas de valor cultural;
- ⇒ edifícios com potencial para reuso cultural, turístico ou comunitário;
- ⇒ frentes edificadas junto à Barrinha com valor paisagístico e simbólico.

27 - A reabilitação destes elementos deverá ser promovida através de incentivos públicos, parcerias e enquadramento no regime da ORU Sistemática.

28 - A requalificação dos eixos Avenida Cidade de Coimbra, Avenida Infante D. Henrique, Avenida Arrais Batista Cera, Rua da Barrinha, acessos à marginal marítima e arruamentos internos dos Prazos Velhos é essencial para consolidar a vivência urbana e estruturar a mobilidade pedonal e ciclável.

29 - A intervenção inclui:

- ⇒ melhoria de passeios e atravessamentos;
- ⇒ reorganização do estacionamento;
- ⇒ uniformização de pavimentos e iluminação;
- ⇒ introdução de arborização e mobiliário urbano;
- ⇒ promoção de reabilitação do edificado adjacente.

30 - A intervenção de reabilitação e requalificação urbana sobre estes elementos permitirá afirmar uma centralidade urbana mais consolidada, qualificada e coerente na Praia de Mira, oferecendo espaços públicos mais atrativos, de maior conforto térmico e ambiental, capazes de promover sociabilidade, lazer e mobilidade sustentável. A estratégia municipal prevê, naturalmente, que o investimento público induza dinâmicas positivas no investimento privado, motivando proprietários e promotores a reabilitar o parque edificado e a dinamizar atividades económicas, culturais e turísticas.

31 - Assim, com um espaço público mais qualificado, um edificado reabilitado e uma estrutura verde mais integrada, a Praia de Mira apresentará uma imagem urbana mais competitiva, inclusiva e valorizada, capaz de reforçar a autoestima coletiva e atrair residentes, visitantes e investimento ao longo de todo o ano.

02. Projetos/ações prioritárias

01 - Sem prejuízo de outras ações ou projetos que possam vir a ser implementados e executados identificam-se, desde já, um conjunto de projetos e ações considerados estruturantes para a Praia de Mira, capazes de gerar efeitos multiplicadores, induzir investimento privado e promover dinâmicas de reabilitação urbana contínua. Estas ações pretendem contribuir, de forma progressiva e sustentada, para a afirmação de uma imagem da Praia de Mira mais qualificada, mais atrativa e mais alinhada com a identidade lagunar e balnear que caracteriza a freguesia.

02 - Considerando a estratégia municipal de incentivo e promoção da reabilitação urbana, é natural que várias destas ações e projetos, sobretudo as de natureza regulatória e imaterial, sejam transversais às várias ARUS do concelho, contribuindo para uma política integrada, coerente e articulada entre os diferentes núcleos urbanos. No caso da Praia de Mira, estas ações assumem especial relevância devido ao carácter sazonal da vivência urbana, à importância do turismo balnear e natural e à necessidade de consolidar centralidades funcionais ao longo de todo o ano.

03 - As ações e projetos prioritários para a Praia de Mira agrupam-se em quatro grandes domínios estratégicos:

1. Reabilitação, requalificação e revitalização do edificado;
2. Requalificação e estruturação do espaço público e da mobilidade;
3. Valorização ambiental, afirmação da resiliência e da sustentabilidade ambiental;
4. Afirmação da coesão e competitividade ambiental.

04 - Nas fichas seguintes especificam-se e apresentam-se as intervenções que integram cada uma das ações e projetos prioritários:

Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente			
Oe1	Reabilitação e consolidação estrutural e funcional do edificado			
P1	Reabilitação estrutural do edificado			
Descrição	Este projeto/ação está associado, essencialmente, à intervenção sobre edifícios da ARU da Praia de Mira que apresentam fragilidades estruturais, patologias graves ou degradação significativa, comprometendo a sua segurança, salubridade e funcionalidade. A ação enquadra-se no cumprimento do dever de reabilitação previsto no artigo 6.º do RJRU e visa apoiar técnica e operacionalmente os proprietários na execução das obras. As intervenções previstas têm como objetivo assegurar melhores condições de estabilidade estrutural, resistência sísmica, estanquidade, segurança contra incêndios e conforto térmico, reduzindo patologias como infiltrações, humidades ascendentes, fissuração, degradação de coberturas e corrosão de elementos estruturais. Os levantamentos realizados na ARU evidenciaram a existência de um número relevante de edifícios antigos, localizados sobretudo nos Prazos Velhos, na Videira e na Avenida Infante D. Henrique, que carecem de reabilitação urgente. Estas construções apresentam sistemas construtivos tradicionais (alvenarias mistas, coberturas frágeis, ausência de isolamento) que exigem intervenções prioritárias de consolidação. A presente ação privilegia a adoção de técnicas de reabilitação sustentáveis, reforço de eficiência energética e introdução de soluções de redução de emissões de CO₂ (NZEB), promovendo a compatibilização entre a preservação da imagem urbana tradicional e as exigências contemporâneas de desempenho climático e ambiental.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente *****	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público **	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental ***	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade **
Promotor	Privado (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, IHRU, empresas			
Natureza e volume de Investimento	Essencialmente privado. Embora todo o investimento possa ter uma componente, pública ou institucional, de apoio. O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 4.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Privado. Capitais próprios ○ Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ○ Programa de Recuperação e Resiliência ○ Programas de apoio à reabilitação do IHRU (Exemplo: Reabilitar para Arrendar/Habitar) ○ Portugal 2030 (Programas Regionais e temáticos 2021-2027) ○ Fundo ambiental ○ Orçamento Municipal			
Calendarização	2026-2041			



Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente				
Oe1	Reabilitação e consolidação estrutural e funcional do edificado				
P2	Melhoria da qualidade e conforto				
Descrição	Esta ação visa melhorar o desempenho energético, o conforto térmico e a eficiência ambiental do edificado existente na ARU da Praia de Mira, através da implementação de soluções de isolamento, substituição de caixilharias, melhoria de sistemas de ventilação, instalação de painéis solares térmicos e fotovoltaicos e substituição de equipamentos ineficientes. Muitos edifícios apresentam fraco isolamento, caixilharias obsoletas e ausência de estratégias passivas adaptadas ao clima litoral, resultando em desconforto térmico e custos energéticos elevados. Esta ação procura corrigir estas fragilidades. A intervenção insere-se num quadro mais amplo de mitigação das alterações climáticas, promovendo soluções NZEB e reduzindo emissões de CO₂. Assume ainda especial relevância em zonas com edificado degradado. A presente ação pode integrar-se e apoiar-se nos seguintes programas de apoio: ○ Valorização do Programa de Intervenções em Habitações (PRR); ○ Apoio à manutenção de condições de conforto e adequação da habitação própria (comparticipação na totalidade ou em parte de pequenas obras de conservação e adaptação como por exemplo: conforto térmico); ○ Ponderação de aplicação de incentivos municipais a proprietários/promotores imobiliários que implementem projetos habitacionais que cumpram todas as regras de acessibilidade universal e aos proprietários de comércio e serviços que adaptem os seus espaços para terem acessibilidade universal nas instalações e nos serviços e produtos.				
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade	
	*****	*	*****	**	
Promotor	Privado (essencialmente)				
Entidades Envolver	Município de Mira, IHRU, empresas				
Natureza e volume de Investimento	Público e Privado (essencialmente). O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.000.000€.				
Enquadramento Financeiro	○ Privado. Capitais próprios ○ Programa de Recuperação e Resiliência ○ Programas de apoio à reabilitação do IHRU (Exemplo: Reabilitar para Arrendar) ○ Portugal 2030 (Programas Regionais e temáticos 2021-2027) ○ Orçamento Municipal ○ Fundo ambiental ○ ADENE				
Calendarização	2026-2041				

Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente			
Oe1	Reabilitação e consolidação estrutural e funcional do edificado			
P3	Requalificação e reabilitação do edificado em ruínas ou em mau estado de conservação			
Descrição	Este projeto/ação foca-se nos edifícios em ruína, devolutos, parcialmente abandonados ou com elevado estado de degradação, situados sobretudo nos Prazos Velhos, Videira e áreas interiores entre a Avenida Infante D. Henrique e a Barrinha. Muitas destas construções apresentam patologias severas que afetam a segurança e habitabilidade. A ação abrange edifícios privados e potenciais edifícios estratégicos para reconversão em habitação acessível, equipamentos de pequena escala, comércio local ou alojamento sustentável, quando aplicável. A presente ação pode integrar-se e apoiar-se nos seguintes programas de apoio: ○ Programa de Intervenções em Habitações (PRR); ○ Portugal 2030; ○ Programas do IHRU; ○ Incentivos municipais.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente *****	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público ***	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental ***	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade ***
Promotor	Privado (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município de Mira, IHRU, Fundo Ambiental, ADENE, técnicos projetistas, empresas de construção, associações locais			
Natureza e volume de Investimento	Público e Privado (essencialmente). O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Privado. Capitais próprios ○ Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ○ Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) ○ Programas IHRU (Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Habitar) ○ Portugal 2030 (Programas Regionais e Operacionais Temáticos 2021–2027) ○ Orçamento Municipal			
Calendarização	2026-2041			



Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente			
Oe2	Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentável			
P4	Programa Municipal de Habitação Acessível			
Descrição	Este programa visa aumentar a oferta de habitação permanentemente acessível na Praia de Mira, através da reabilitação de edifícios existentes, aquisição e recuperação de imóveis devolutos e articulação com programas nacionais de apoio à habitação (PRR, 1.º Direito, Porta de Entrada e iniciativas do IHRU). Os diagnósticos municipais identificam carência de habitação acessível, agravada pela forte pressão sazonal e pelo uso turístico. Este programa procura garantir que a população residente dispõe de condições dignas e preços compatíveis com o rendimento médio local. O programa privilegia a reabilitação sustentável, adaptando edifícios antigos às exigências de conforto térmico, acessibilidade universal e desempenho energético NZEB, reduzindo simultaneamente a pressão sobre o solo urbano.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*****	**	**	*****
Promotor	Público			
Entidades Envolver	Município de Mira, IHRU, segurança social, associações locais			
Natureza e volume de Investimento	Público. Ação transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar. Caso se recorra a empresa externa estima-se um valor, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Privado. Capitais próprios ○ Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação ○ Programas IHRU (Reabilitar para Arrendar / Reabilitar para Habitar) ○ Portugal 2030 (Programas Regionais e Operacionais Temáticos 2021–2027) ○ Orçamento Municipal			
Calendarização	2026-2041			



Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente			
Oe2	Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentável			
P5	Manual de boas práticas para a reabilitação urbana do edificado			
Descrição	O Manual de Boas Práticas para a Reabilitação Urbana do edificado constitui-se como um instrumento técnico de referência, orientado para qualificar as intervenções no parque edificado da Praia de Mira, garantindo a adoção de práticas construtivas sustentáveis, compatíveis com a identidade arquitetónica local e com os objetivos ambientais da ORU. O manual terá aplicabilidade transversal a todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar no município. O documento agregará orientações técnicas e recomendações dirigidas a proprietários, projetistas, empreiteiros e agentes imobiliários, permitindo uniformizar critérios de intervenção, reduzir dissonâncias urbanas e promover um modelo de crescimento urbano mais sustentável. O Manual abordará diferentes escalas e incluirá diretrizes sobre o relacionamento entre o espaço construído e o espaço público envolvente. O conteúdo do manual integrará, entre outros: ○ técnicas adequadas para intervenção em edifícios tradicionais gandraeses; ○ compatibilização entre materiais antigos e contemporâneos; ○ boas práticas de reforço estrutural e melhoria do comportamento térmico; ○ soluções passivas de eficiência energética adaptadas ao contexto atlântico-litoral; ○ recomendações de drenagem, impermeabilização e ventilação; ○ preservação de fachadas, cromatismo, volumetrias e vãos; ○ integração harmoniosa de energias renováveis e equipamentos técnicos; ○ estratégias de mitigação de riscos climáticos e de aumento da resiliência urbana. O manual será também um instrumento de apoio ao procedimento urbanístico, clarificando os requisitos mínimos de projeto e obra, simplificando a relação entre município e promotores e garantindo maior previsibilidade das decisões de licenciamento. A disponibilização do manual será efetuada em formato digital e impresso, com sessões públicas de apresentação e workshop técnico, integradas no Programa Municipal de Reabilitação Urbana.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente **	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público *	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental *****	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade ***
Promotor	Público			
Entidades Envolver	Município de Mira			
Natureza e volume de Investimento	Público. Ação transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar. Caso se recorra a empresa externa estima-se um valor, na ordem dos 100.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Orçamento Municipal ○ Portugal 2030 (assistência técnica) ○ Fundo Ambiental (projetos de sensibilização)			
Calendarização	2026-2028			



Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente			
Oe2	Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentável			
P6	Balcão Municipal de Reabilitação Urbana			
Descrição	O Balcão Municipal de Reabilitação Urbana (BMRU) será uma estrutura técnico-administrativa de apoio direto aos cidadãos e agentes económicos, funcionando como ponto único de contacto para todos os assuntos relacionados com a reabilitação urbana. O BMRU assegurará informação, acompanhamento personalizado e apoio à instrução de processos urbanísticos no âmbito das ARU/ORU. O serviço prestará: ○ esclarecimento sobre procedimentos de licenciamento e comunicação prévia; ○ apoio técnico no enquadramento urbanístico dos projetos; ○ informação detalhada sobre benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC); ○ apoio na candidatura a incentivos financeiros (PRR, IHRU, PT2030); ○ acompanhamento das etapas de obra e verificação de conformidade com o Manual de Boas Práticas. O BMRU funcionará como plataforma de articulação entre o Município, os promotores privados, as entidades reguladoras e as instituições financeiras, promovendo uma cultura de intervenção qualificada e sustentável. Serão promovidas sessões de atendimento especializado (engenharia, arquitetura, energia, acessibilidade) e criados mecanismos de apoio digital, incluindo uma plataforma online com submissão de pedidos e simulação de benefícios fiscais. O Balcão será igualmente responsável por monitorizar os resultados da ORU, produzindo relatórios periódicos e alimentando o sistema de indicadores de execução, conforme previsto no RJRU.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente *****	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público *	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental **	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade ***
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira			
Natureza e volume de Investimento	Público. Ação transversal a todo a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar. Estima-se um valor, na ordem dos 150.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Orçamento Municipal			
Calendarização	2026-2041			



Ee1	Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente			
Oe2	Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentável			
P7	Capacitação/sensibilização para a reabilitação urbana sustentável			
Descrição	A promoção e intervenção de reabilitação urbana, num quadro atual de reconhecida fragilidade que no que diz respeito às características estruturais do parque habitacional quer no que se refere à idade, estado de conservação, qualidade arquitetónica e urbanística e condições de qualidade e de conforto, é um compromisso coletivo que exige a concentração e concertação de esforços do lado público e do lado privado. Este projeto visa promover ações continuadas de formação e capacitação dirigidas a diferentes públicos contribuindo para a qualificação das intervenções no tecido urbano e para a disseminação de práticas inovadoras de reabilitação sustentável. É objetivo principal desta ação promover: ○ Implementação de sessões de capacitação para diferentes públicos (proprietários de imóveis na ARU; empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos); ○ Avaliação da necessidade de criação de guia de boas práticas para a reabilitação do edificado, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial, quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e que, entre outros conteúdos permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios. O projeto promoverá ainda campanhas de sensibilização pública, envolvendo escolas, associações locais e agentes económicos, para reforçar a identidade urbana, a preservação do património e a adoção de comportamentos sustentáveis. A responsabilidade por esta ação é do município de Mira. A concretização exige o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis, empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que de forma direta ou indireta possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU. Tendo em consideração o seu carácter, perspetiva-se que a ação possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU, com ações de capacitação anuais, por exemplo.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente ***	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público *	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental ****	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade ***
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, universidades, CCDR, associações, empresas de construção e população			
Natureza e volume de Investimento	Público. O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar			
Enquadramento Financeiro	○ Privado. Capitais próprios ○ Orçamento Municipal			
Calendarização	2026-2034			



Ee2	Requalificar e estrutura, em rede, o espaço público			
Oe3	Estruturação e requalificação dos espaços públicos de circulação			
P8	Requalificação integral da frente lagunar da Barrinha			
Descrição	A requalificação integral da frente lagunar da Barrinha constitui o principal projeto estruturante da ORU, procurando transformar a frente ribeirinha num espaço público contínuo, inclusivo, ecológico e de elevada qualidade paisagística, capaz de reforçar a identidade ambiental da Praia de Mira e de dinamizar a vitalidade urbana ao longo de todo o ano. A intervenção incidirá sobre o conjunto dos espaços marginais à Barrinha entre a Avenida da Barrinha e os principais pontos de acesso pedonal, integrando: ○ reconfiguração dos perfis de pavimentos e passeios; ○ criação de corredores pedonais e cicláveis contínuos; ○ qualificação de miradouros, zonas de estadia e plataformas de descanso; ○ introdução de mobiliário urbano uniforme e acessível; ○ estruturação de percursos inclusivos com rampas e sinalética universal; ○ reforço de sombreamento com espécies arbóreas adaptadas ao ambiente dunar; ○ melhoria da drenagem e controlo de erosão nas zonas de transição terra-água. Paralelamente, será feita a recuperação ecológica das margens, reforço da vegetação ripícola e implementação de soluções baseadas na natureza (NBS), permitindo: ○ Aumentar a resiliência climática; ○ Reduzir riscos de inundações; ○ Melhorar a biodiversidade local. O projeto inclui a articulação com a rede verde urbana, garantindo ligação à Videira, ao passadiço do Lago do Mar e à frente marítima, reforçando o papel estruturante da Barrinha como eixo ecológico e cívico da vila. A intervenção será realizada de forma faseada, integrando componentes de obra pública, paisagismo, iluminação eficiente, mobiliário e drenagem sustentável (SUDS).			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente **	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público *****	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental ***	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade **
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Junta de Freguesia, Câmara Municipal de Mira, APA, CCDR			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 2.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Portugal 2030 (Programas Regionais e Operacionais Temáticos 2021–2027) ○ Fundo ambiental ○ Orçamento Municipal			
Calendarização	2026-2034			



Ee2	Requalificar e estrutura, em rede, o espaço público			
Oe3	Estruturação e requalificação dos espaços públicos de circulação			
p9	Programa de reperfilamento e requalificação de arruamentos e avenidas			
Descrição	Este projeto/ação visa intervir nos principais eixos estruturantes da Praia de Mira — nomeadamente Avenida Cidade de Coimbra, Avenida Infante D. Henrique, Avenida Arrais Batista Cera, Avenida da Barrinha e artérias da Videira e Prazos Velhos — com o objetivo de reorganizar o perfil viário, reforçar a segurança rodoviária, qualificar os percursos pedonais e cicláveis e melhorar a integração entre o edificado e o espaço público. A intervenção incidirá sobre: ○ redefinição de perfis transversais com passeios contínuos e acessíveis; ○ criação de zonas de coexistência onde adequado; ○ reorganização de estacionamento para reduzir ocupação informal do espaço público; ○ introdução de arborização adaptada ao contexto litoral, prioritariamente em troços expostos ao sol; ○ melhoria das condições de drenagem urbana; ○ instalação de sinalética moderna e coerente; ○ implementação de pavimentos mais seguros, permeáveis e com melhor desempenho térmico. No contexto da ORU, o reperfilamento permitirá assegurar a uniformização da leitura urbana, reforçar o carácter pedonal do centro e aumentar o conforto ambiental. Serão privilegiadas soluções de mobilidade suave, promovendo a redução de conflitos entre automóveis, peões e ciclistas. O projeto terá carácter faseado, integrando prioridades como a melhoria da acessibilidade na envolvente da Barrinha, a qualificação das ligações à frente marítima e a melhoria das condições de circulação nas áreas residenciais consolidadas.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	*****	***	**
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Junta de Freguesia, Câmara Municipal de Mira			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 2.500.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Portugal 2030 (Programa Operacional Regional 2021-2027) ○ Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2041			



Ee2	Requalificar e estrutura, em rede, o espaço público			
Oe3	Estruturação e requalificação dos espaços públicos de circulação			
P10	Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos			
Descrição	Este projeto/ação tem como objetivo tornar a Praia de Mira um território universalmente acessível, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 163/2006 e com os princípios do desenho inclusivo. A intervenção incidirá em espaços públicos, equipamentos, arruamentos, interfaces de transporte e percursos de ligação à Barrinha e à frente marítima. Serão executadas ações como: ○ criação de passeios contínuos e nivelados; ○ implementação de rebaixamentos normalizados em passeadeiras; ○ instalação de pavimento tátil direcional e de alerta; ○ melhoria da acessibilidade na marginal e nas zonas de estadia; ○ adaptação de edifícios públicos essenciais; ○ reforço da sinalética inclusiva; ○ criação de percursos acessíveis entre estacionamento, praia e Barrinha. O projeto integra ainda a avaliação das condições de acessibilidade em edifícios privados com utilização pública, promovendo incentivos à adaptação dos mesmos. A ação constitui um dos pilares estruturantes da ORU, contribuindo para uma vila inclusiva, segura e preparada para todas as gerações, residentes e visitantes.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	*****	**	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Câmara Municipal de Mira, Instituições Públicas			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Programa 2030 (Programa Operacional Regional /Programas Operacionais nacionais temáticos 2021-2027) ○ Orçamento Municipal ○ PRR no âmbito da acessibilidade			
Calendarização	2026-2036			



Ee2	Requalificar e estrutura, em rede, o espaço público			
Oe4	Estruturação e requalificação dos espaços públicos de estar e de lazer			
P11	Requalificação de praças e largos			
Descrição	A ação envolve a requalificação de espaços de estadia estratégicos, incluindo o Largo José Rui Alcaide, zonas de estar junto à Barrinha, pequenos largos da Videira e áreas internas dos Prazos Velhos. A intervenção centra-se na criação de espaços públicos mais confortáveis, sombreados e integrados na paisagem, incorporando: ○ pavimentos renovados e mais confortáveis; ○ mobiliário urbano durável e uniformizado; ○ zonas de sombra com árvores de grande porte; ○ áreas de descanso inclusivas; ○ iluminação eficiente e ambiente noturno qualificado; ○ reforço da drenagem sustentável; ○ integração de arte pública e elementos identitários ligados à cultura gandraesa. A requalificação destes espaços pretende criar novos polos de encontro social, promover a vivência urbana ao longo de todo o ano e reforçar a identidade coletiva da Praia de Mira, contribuindo para a dinamização económica do comércio de proximidade.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmer a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Câmara Municipal de Mira, Instituições públicas			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	○ Programa 2030 (Programa regionais ou nacionais temáticos 2021-2027) ○ Orçamento Municipal ○ Fundos ambientais			
Calendarização	2026-2035			



Ee2	Requalificar e estrutura, em rede, o espaço público			
Oe4	Estruturação e requalificação dos espaços públicos de estar e de lazer			
P12	Mobiliário Urbano Uniformizado			
Descrição	Este projeto prevê a criação e implementação de um sistema coerente de mobiliário urbano para toda a ARU, garantindo uma linguagem visual uniforme e valorizadora da identidade da Praia de Mira. O mobiliário incluirá: bancos, caixotes do lixo, suportes para bicicletas, sinalética, abrigos de transporte, estruturas de sombra e elementos decorativos ligados à cultura local. A uniformização permitirá: ○ reforçar a qualidade estética do espaço público; ○ facilitar manutenção e reposição; ○ reduzir custos de operação; ○ promover acessibilidade e ergonomia; ○ consolidar a imagem urbana da vila. O programa será implementado gradualmente, associado às obras de requalificação viária, praças, frente lagunar e espaços verdes.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmer a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	****	**	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Câmara Municipal de Mira			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 750.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Portugal 2030 (Programas Regionais e Operacionais Temáticos 2021–2027) ○ Orçamento Municipal ○ Parcerias com o Programa Valorizar			
Calendarização	2026-2029			



Ee2	Requalificar e estrutura, em rede, o espaço público			
Oe4	Estruturação e requalificação dos espaços públicos de estar e de lazer			
P13	Rede verde urbana e microparques			
Descrição	Este projeto/ação visa criar e consolidar uma rede verde contínua dentro da ARU da Praia de Mira, ligando espaços verdes existentes, a Barrinha, zonas de lazer e áreas residenciais através de microcorredores ecológicos, árvores de alinhamento, soluções de drenagem sustentável (SuDS) e novas áreas verdes equipadas. A ação pretende reforçar o conforto térmico, melhorar a permeabilidade dos solos, mitigar o efeito de calor urbano e promover uma infraestrutura ecológica funcional, articulada com as características do território dunar e lacustre. Intervenções previstas incluem: ○ arborização dos principais eixos viários (Cidade de Coimbra, Infante D. Henrique, Arrais Batista Cera); ○ criação de microcorredores verdes entre Prazos Velhos, Videira e Barrinha; ○ instalação de sombra natural em zonas críticas; ○ renaturalização parcial de taludes e bordaduras; ○ criação de jardins de baixa manutenção adaptados ao clima litoral; ○ integração de percursos pedonais sombreados. A rede verde será estruturada segundo princípios de baixo consumo hídrico, biodiversidade local e integração paisagística, reforçando a imagem de Praia de Mira como eco-destino sustentável.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	*****	****	***
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Junta de Freguesia, Câmara Municipal de Mira, APA, ICNF			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Portugal 2030 (Programas Regionais e Operacionais Temáticos 2021–2027) ○ Orçamento Municipal ○ Fundo Ambiental			
Calendarização	2026-2041			



Ee3	Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental			
Oe5	Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular			
P14	Otimização e valorização do sistema de recolha de resíduos sólidos			
Descrição	O presente projeto/ação visa contribuir para a adoção de medidas que contribuam para a diminuição dos resíduos urbanos e para aumentar a eficiência no seu tratamento e valorização, bem como impulsionar a transição para a economia circular, envolvendo o contexto doméstico e não-doméstico, com o objetivo de diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, incrementando o sistema de recolha seletiva e a valorização dos resíduos diferenciados, avaliando a implementação de modelos adaptados às características do território. Considerando que é fundamental diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, importa incrementar o sistema de recolha seletiva e a valorização dos resíduos diferenciados, avaliando a implementação de modelos adaptados às características do território. Para tal, sugere-se: ○ Aumento do número de pontos de recolha em locais centrais e recolha a pedido de monos/monstros; ○ Avaliação da viabilidade de sistema de recolha de resíduos recicláveis porta-a porta com o sistema PAYT - Pay-As-You-Throw, na totalidade do território ou, numa primeira fase, em espaços-piloto; ○ Reutilização de perecíveis e a avaliação de implementação de sistema de compostagem doméstica/comunitária, com aproveitamento quer do setor doméstico, quer do comércio/restauração, em terrenos agrícolas; ○ Envolvimento da população através de aplicativos de reporte de problemas (ex: contentores cheios, falta de recolha) e transparência nos indicadores de desempenho do sistema de recolha.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	**	*****	**
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município de Mira, Entidades públicas, ERSUC			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos - Programa para a Ação Climática e Sustentabilidade); ○ Orçamento Municipal.			
Calendarização	2026-2032			



Ee3	Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental			
Oe6	Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição das emissões de GEE			
P15	Criação/reforço da rede de partilha de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos			
Descrição	Para reforçar a rede partilhada de bicicletas e trotinetes elétricas e a rede de carregamento de veículos elétricos, é essencial adotar um conjunto de medidas estruturais, tecnológicas, regulatórias e de incentivo, que envolvem, entre outras, as seguintes ações: ○ Criação de corredores de mobilidade suave, com faixas exclusivas e seguras; ○ Reforço da iluminação e segurança nas ciclovias; ○ Reforço das bicicletas e trotinetes a serem parte da rede de partilha; ○ Instalação de carregadores rápidos (50-150 kW) e ultrarrápidos (>150 kW) em zonas de maior tráfego; ○ Carregadores lentos (AC) em zonas residenciais e de estacionamento prolongado. A mobilidade sustentável é essencial para combater a sazonalidade dos fluxos rodoviários e reduzir emissões.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	****	****	***
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, Entidades públicas			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Capitais próprios (empresas fornecedoras de energia); ○ Programa de Recuperação e Resiliência (associado à sustentabilidade e à digitalização); ○ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); ○ Orçamento de Estado (como o Fundo Ambiental); ○ Programas europeus.			
Calendarização	2026-2030			



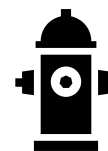
Ee3	Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental			
Oe6	Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição das emissões de GEE			
P16	Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica			
Descrição	O presente projeto/ação visa a implementação a adoção de medidas que promovam a sustentabilidade e a minimização do impacto das atividades humanas no ecossistema e no território, promovendo ações que contribuam para a transição, para a utilização de energias limpas e renováveis, promovendo a descarbonização e eficiência da iluminação pública, através da alteração das luminárias publicas para as que possuam baixo consumo e elevada eficiência energética. É objetivo principal deste projeto / ação promover: ○ Campanhas de sensibilização pública; ○ Educação ambiental nas escolas; ○ Capacitação de cidadãos e Comunidades; ○ Formação de funcionários públicos e empresas; ○ Ferramentas digitais de apoio; ○ Iniciativas de participação cívica.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	*	*****	***
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município de Mira, Entidades públicas			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem de Investimento dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Capitais próprios; ○ Programa de Recuperação e Resiliência (associado à sustentabilidade e à digitalização); ○ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); ○ Orçamento de Estado (exemplo: Fundo Ambiental); ○ Programas europeus.			
Calendarização	2026-2035			



Ee3	Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental			
Oe5	Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular			
P17	Reforço e modernização do sistema de iluminação pública inteligente e eficiente			
Descrição	O presente projeto/ação visa a implementação de uma rede de iluminação pública eficiente e inteligente em toda a ARU, que envolvam a: ○ Transição para luminárias de baixo consumo e elevada eficiência energética; ○ Incorporação de tecnologia que permita a gestão inteligente de fluxos energéticos para uma maior eficiência e adequação aos níveis de utilização dos espaços, no sentido de incrementar também a segurança e conforto para a população. Em termos de luminárias eficientes, propõe-se também a implementação de um sistema inteligente podendo, numa primeira fase, incidir sobre áreas piloto, no sentido de avaliar ganhos e envolver a comunidade na sua avaliação. Prevê-se, com este reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública incrementar os ganhos de eficiência energética e reduzir as emissões de GEE. Este projeto/ação perspetiva-se como responsabilidade no Município em articulação com as operadoras/prestadoras de serviços de iluminação pública.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente **	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público ****	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental ****	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade **
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, Entidades públicas, E-REDES			
Natureza e volume de Investimento	Público. Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Capitais próprios (empresas fornecedoras de energia); ○ Programa de Recuperação e Resiliência (associado à sustentabilidade e à digitalização); ○ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); ○ Orçamento de Estado (como o Fundo Ambiental); ○ Programas europeus.			
Calendarização	2026-2036			



Ee3	Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental			
Oe5	Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular			
P18	Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística			
Descrição	O presente projeto/ação visa a otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, alcançada através de intervenções de reforço e beneficiação/modernização das redes de: ○ Abastecimento de água e pontos de água (bocas de incêndio); ○ Tratamento de águas residuais, nomeadamente a Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) e as condutas; ○ Águas pluviais. Em termos temporais, configura-se como uma ação contínua e regular, uma vez que a monitorização do estado e modernização de infraestruturas é crucial para o desenvolvimento sustentável do território, sendo, contudo, de salientar que tratando de espaços centrais de Mira, não se registam necessidades de curto prazo de investimentos na conservação das redes diz respeito, à exceção de upgrades relativos a sistemas de gestão inteligente. Este projeto pode ser integrado com o P9 e P11, evitando obras repetidas.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	**	***	*****	**
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, Entidades públicas			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos - Programa para a Ação Climática e Sustentabilidade); ○ Orçamento próprio (das entidades promotoras); ○ Orçamento Municipal.			
Calendarização	2026-2041			



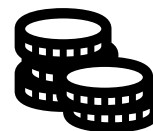
Ee4	Coesão e competitividade territorial e identidade			
Oe7	Dinamizar e apoiar a economia local			
P19	Criação de incentivos à reabilitação e modernização do comércio local			
Descrição	A criação de incentivos à reabilitação do comércio local que integrem medidas de apoio à realização de intervenções físicas nos estabelecimentos e de apoio na identificação e valorização de oportunidades de financiamento e de apoios locais. Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas, visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local. Neste contexto, tendo-se verificado que o comércio tradicional existente na ARU apresenta necessidades de requalificação e modernização, é objetivo deste projeto / ação promover as seguintes ações: ○ Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de reabilitação e modernização dos estabelecimentos comerciais com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; ○ Reforço das ações de sensibilização e promoção, como o “compre no comércio local” Apoio à qualificação dos espaços comerciais e na identificação e valorização de oportunidades de financiamento e de apoios locais.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*****	***	**	*****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município de Mira, Entidades públicas			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Programa de Recuperação e Resiliência (Bairros Digitais); ○ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); ○ Orçamento Municipal; ○ Programas europeus.			
Calendarização	2026-2035			



Ee4	Coesão e competitividade territorial e identidade			
Oe8	Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica			
P20	Criação de um programa anual de eventos			
Descrição	O presente projeto/ação visa estruturar um Programa Anual de Eventos na Praia de Mira, atuando como instrumento de dinamização económica, reforço da coesão social e valorização da identidade local, reduzindo a forte sazonalidade que caracteriza a vila. O programa será concebido para funcionar ao longo de todo o ano, articulando dimensões culturais, ambientais, desportivas e gastronómicas. Entre as iniciativas potenciais incluem-se: - o festivais temáticos ligados à pesca, ao mar e à Barrinha; - o feiras gastronómicas e mercados sazonais de produtos locais; - o eventos de natureza (birdwatching, caminhadas interpretativas, remo, SUP); - o atividades culturais (música, literatura, teatro ao ar livre); - o iniciativas de educação ambiental e ciência cidadã; - o competições desportivas de nível regional ou nacional ligadas à praia e à lagoa; - o animação urbana nas praças e frente lagunar nos meses de menor procura turística. O programa procurará envolver ativamente o comércio local, restaurantes, alojamento e associações culturais, sociais e desportivas, criando um verdadeiro ecossistema de eventos capaz de gerar fluxo económico, visibilidade territorial e reforço identitário. Esta ação constitui um instrumento fundamental para combater a sazonalidade turística e comercial, garantindo que a Praia de Mira seja vivida e reconhecida como destino ao longo de todo o ano.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	**	**	*****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, Instituições culturais, ambientais e desportivas			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais na ordem dos 750.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	- o Turismo de Portugal; - o Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (2021- 2027)); - o Apoios à cultura – Direção Regional de cultura e Direção do Património Cultural; - o Orçamento Municipal; - o Programas europeus.			
Calendarização	2026-2041 (atualizado anualmente)			

Ee4	Coesão e competitividade territorial e identidade				
Oe7	Dinamizar e apoiar a economia local				
P21	Qualificação e modernização do comércio tradicional/local				
Descrição	A importância da função comercial na atratividade de uma área urbana é inequívoca, quer pela sua função na satisfação das necessidades quotidianas da comunidade residente, quer pelo seu contributo na captação de outros públicos e retenção de valor no território. O comércio tradicional na ARU é muito residual e algumas unidades estão mesmo encerradas, carecendo de apoio à qualificação e modernização dos espaços. Neste contexto, tendo-se verificado que o comércio tradicional existente na ARU apresenta necessidades de modernização e qualificação, é objetivo deste projeto/ação promover as seguintes ações: ○ Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de qualificação e modernização dos estabelecimentos comerciais com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; ○ Definição de orientações para as intervenções físicas a realizar nos estabelecimentos comerciais e diretrizes no que diz respeito a elementos publicitários, de ensombramento, esplanadas, entre outros, tendo em vista o equilíbrio estético e mais atrativo da ARU.				
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade	
	***	***	**	*****	
Promotor	Público (essencialmente)				
Entidades Envolver	Município de Mira, Entidades públicas				
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.				
Enquadramento Financeiro	○ Programa de Recuperação e Resiliência (Bairros Digitais); ○ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); ○ Orçamento Municipal; ○ Programas europeus.				
Calendarização	2026-2036				

Ee4	Coesão e competitividade territorial e identidade			
Oe8	Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica			
P22	Programa de Participação Cívica e Orçamento Participativo			
Descrição	Este projeto/ação pretende criar um programa estruturado de participação cidadã, que incorpore mecanismos permanentes de diálogo entre a comunidade e o município, reforçando a governança local e a apropriação coletiva dos processos de reabilitação urbana. As principais componentes incluem: ○ criação de um Orçamento Participativo Temático para a Praia de Mira, com verba anual dedicada a projetos indicados pelos cidadãos; ○ realização de assembleias públicas regulares com discussão sobre ORU, espaço público, mobilidade e ambiente; ○ criação de plataformas digitais de participação e consulta pública; ○ integração do comércio, associações e escolas em processos de cocriação de soluções urbanas; ○ programas de voluntariado para manutenção, conservação e vigilância cidadã de espaços públicos e naturais; ○ dinamização de laboratórios urbanos participativos (Urban Labs) ligados à Barrinha, à mobilidade suave e ao património gandarês. Este projeto é estruturante, na medida em que promove uma cultura de corresponsabilização e transforma a população em agente ativo do processo de regeneração da Praia de Mira.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	*	***	**	*****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades Envolver	Município de Mira, Junta de freguesia, escolas, IPSS, comércio local			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos e programas regionais 2021- 2027); ○ Fundos de inovação social; ○ Orçamento municipal.			
Calendarização	2026-2035			



Ee4	Coesão e competitividade territorial e identidade			
Oe8	Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica			
P23	Criação de publicações informativas sobre a história e memória do sítio			
Descrição	O presente projeto/ação visa promover a história e as memórias do lugar “Centro da Cidade”, como forma de divulgar os elementos patrimoniais e as especificidades do lugar, em especial a história das casas gandaresas e das atividades ligadas ao mar, mais especificamente na concretização de diversas intervenções que contribuam para a sua valorização e para a preservação das suas características distintivas, a imagem e o ambiente urbano. São objetivos deste projeto/ação promover: ○ Publicações sobre o património local; ○ Publicações sobre a história de Mira e a sua relação com o mar; ○ Publicações sobre os Museus; ○ Publicações sobre a oferta turística e roteiro municipal.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee1- Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee2- Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee3- Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee4- Coesão e competitividade territorial e identidade
	**	**	**	*****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município de Mira, Instituições culturais, comércio local			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais na ordem dos 250.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	○ Portugal 2030; ○ IAPMEI; ○ PRR; ○ Orçamento Municipal.			
Calendarização	2026-2038			



03. Cronograma

01 - Os projetos e ações públicas identificadas no âmbito da ORU da Praia de Mira encontram-se, na sua maioria, em fase preliminar de estudo, preparação e enquadramento técnico, visando a futura oportunidade da sua execução, a elaboração dos respetivos projetos e a definição de programas específicos de intervenção. Estas ações traduzem um posicionamento municipal claro e coerente quanto à promoção da Reabilitação Urbana, alinhado com as orientações do RJRU e com as prioridades estratégicas da autarquia para qualificação do território.

02 - Este conjunto de ações acompanha, igualmente, o processo contínuo de gestão municipal e procura garantir o acesso a oportunidades de financiamento no âmbito do Portugal 2030, dos programas temáticos e regionais, do PRR (quando aplicável), bem como de outros instrumentos nacionais de apoio à reabilitação do edificado, à qualificação do espaço público, à mobilidade sustentável e à revitalização económica.

03 - Considerando que muitos dos projetos se encontram ainda em fase principiante, seja de preparação técnica, seja de candidatura a fundos comunitários, e atendendo à incerteza associada às taxas de comparticipação, ao escalonamento plurianual dos programas e ao grau de maturidade das operações, não se apresentam, por agora, prioridades fechadas nem estimativas definitivas de investimento público municipal. Estas serão ajustadas à medida que os projetos avancem para fases de execução, candidatura ou contratação.

04 - A Operação de Reabilitação Urbana da Praia de Mira assume o prazo máximo legal de 15 anos, conforme estipulado no artigo 20.º do RJRU, contados a partir da data da sua publicação em Diário da República.

05 - Nos termos do RJRU, a entidade gestora, o Município de Mira, elabora anualmente um Relatório de Monitorização da ORU, a submeter à Assembleia Municipal. Este relatório deverá avaliar:

- ⇒ O progresso físico e financeiro das ações;
- ⇒ O grau de execução dos projetos estruturantes e prioritários;
- ⇒ Indicadores de reabilitação do edificado, do espaço público e da mobilidade;
- ⇒ O impacto socioeconómico e ambiental das intervenções.

06 - A cada cinco anos, a Câmara Municipal deverá ainda apresentar à Assembleia Municipal um Relatório de Avaliação da Execução da ORU, acompanhado, sempre que necessário, de proposta de alteração do instrumento de programação, quer para ajustar prioridades, quer para integrar novas oportunidades de financiamento ou necessidades emergentes do território.

07 - Todos os relatórios de monitorização e avaliação serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do Município, garantindo transparência, escrutínio público e envolvimento permanente da comunidade local e dos diversos atores institucionais.

08 – Na tabela seguinte apresenta-se uma calendarização esquemática, distribuída pelo período de vigência da ORU (2026–2041), e que identifica os grandes momentos de planeamento, execução e avaliação das ações.

Tabela 11- Calendarização esquemática da ORU da Praia de Mira

	Aprovação	Monitorização	Avaliação
2026	X		
2027		X	
2028		X	
2029		X	
2030		X	X
2031		X	
2032		X	
2033		X	
2034		X	
2035		X	X
2036		X	
2037		X	
2038		X	
2039		X	
2040		X	X
2041		X	X

Tabela 12- Cronograma dos projetos/ações prioritários

Projetos/Ações Prioritárias	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
P1-Reabilitação estrutural	Preparação e Operacionalização da ação															
P2-Melhoria da qualidade e conforto																
P3-Requalificação e reabilitação do edificado em ruínas e/ou mau estado de conservação																
P4- Programa Municipal de Habitação Acessível																
P5- Manual de Boas práticas para a reabilitação sustentável do edificado																
P6- Balcão Municipal de Reabilitação Urbana																
P7- Capacitação/sensibilização para a reabilitação urbana																
P8- Requalificação integral da frente lagunar da Barrinha																
P9- Programa de reperfilamento e requalificação de arruamentos e avenidas																
P10- Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos																
P11- Requalificação de praças e largos																
P12- Mobiliário urbano uniformizado																
P13- Rede verde urbana e microparques																
P14- Otimização e valorização do sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos																
P15- Criação/reforço da rede de partilha de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos																
P16- Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica																
P17- Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente																
P18- Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística																
P19- Criação de incentivos à reabilitação e modernização do comércio local																
P20- Criação de um programa anual de eventos																
P21- Qualificação e modernização do comércio tradicional/local																
P22- Programa de participação cívica e orçamento participativo																
P23- Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio																

04. Investimento programado

04.1 Investimento público

01 - A concretização dos objetivos estratégicos definidos para a ARU da Praia de Mira só será possível através da implementação de um conjunto de ações e projetos estruturantes, capazes de gerar efeitos multiplicadores, induzir novas dinâmicas urbanas e económicas e transformar de forma progressiva o território. Num contexto municipal marcado por recursos financeiros limitados e forte sazonalidade, estas ações assumem-se como instrumentos operativos fundamentais para garantir a eficácia da reabilitação urbana, atuando como motores de mudança e inovação.

02 - As ações selecionadas evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento urbano, ambiental e socioeconómico, funcionando como catalisadores de regeneração e revitalização do tecido urbano da Praia de Mira. Ao promoverem melhorias no espaço público, no edificado, na mobilidade, na resiliência ambiental e na competitividade económica, estas ações desencadeiam um processo positivo, em que a execução de um projeto cria condições para que outros possam emergir, reforçando-se mutuamente.

03 - Importa destacar que muitos destes projetos apresentam articulações diretas entre si, sendo interdependentes ou complementares. O sucesso de um projeto de mobilidade suave (ex.: rede ciclável) depende frequentemente da requalificação dos arruamentos, da melhoria da iluminação pública e da criação de espaços de estadia. Do mesmo modo, a reabilitação do edificado é potenciada pela qualificação do espaço público, pela ativação económica e pela criação de corredores verdes e espaços identitários de lazer. A coerência entre ações é, portanto, essencial para garantir uma transformação integrada.

04 - No “Quadro 13 – Ações e Projetos Prioritários de Investimento” sistematiza-se o conjunto das ações e projetos definidos para a ARU da Praia de Mira. Este apresenta a designação de cada ação/projeto, respetivo enquadramento no eixo estratégico e objetivo estratégico aplicáveis, a natureza do financiamento e uma estimativa global do investimento a executar no âmbito da operação de reabilitação urbana até 2041.

05 - Os valores apresentados devem ser entendidos como estimativas orientadoras, que traduzem o grau de compromisso do Município de Mira em promover um processo efetivo e continuado de reabilitação urbana. À semelhança do que ocorre noutras operações municipais e nacionais, estes montantes incluem potenciais componentes de financiamento provenientes de programas comunitários e nacionais, nomeadamente Portugal 2030, PRR, Fundo Ambiental, programas do IHRU, Turismo de Portugal ou outros mecanismos que venham a ser disponibilizados. Não correspondem, por isso, exclusivamente a investimento municipal direto.

06 - Destaca-se ainda que diversas ações e projetos apresentam carácter transversal, aplicando-se não só à ARU da Praia de Mira, mas também a outras áreas urbanas reabilitadas ou em futura delimitação no concelho. São exemplos disso os programas de mobilidade suave, a modernização de redes de iluminação pública eficiente, ou as iniciativas de participação cidadã e sensibilização ambiental.

07 - Outras ações integram-se exclusivamente no perímetro da ARU, devido à sua especificidade territorial, urgência ou impacto direto na qualificação urbana da Praia de Mira, como as intervenções nos Prazos Velhos, a qualificação da envolvente da Barrinha, a criação do corredor verde urbano, a reabilitação do edificado degradado e a requalificação das frentes comerciais das Avenidas principais.

08 - Importa referir que algumas ações são de responsabilidade predominantemente privada (ex.: reabilitação de edifícios, modernização do comércio, criação de alojamento sustentável), enquanto outras são assumidas como responsabilidade municipal, designadamente as infraestruturas, o espaço público, corredores verdes, mobilidade e iluminação pública. O total de investimento deverá ser entendido como uma soma destes contributos diferenciados, refletindo a natureza colaborativa do processo de reabilitação urbana.

Tabela 13- Investimento estimado (global)

Investimento Programado/Estimado	Exclusivamente na área da ARU/ORU	ORU e Globalidade do município (investimento partilhado)
Privado e Institucional (IP, IPSS ...)	7.500.000€ (Ações 1, 2 e 21)	-
Público (edifícios e espaços públicos)	10.250.000€ (Ações 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 18)	10.000.000€ (Ações 7, 14, 15, 16, 17 e 19 a 23)

Tabela 14- Projetos/Ações prioritárias e investimento estimado

Eixos e Objetivos estratégicos		Projetos/Ações programadas e investimento estimado		
Ee1 Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Oe1 Consolidação estrutural e funcional do edificado	P1	Reabilitação estrutural do edificado	4.000.000€
		P2	Melhoria da qualidade e conforto	2.000.000€
		P3	Requalificação e reabilitação do edificado em ruínas e/ou em mau estado de conservação	2.000.000€
		P4	Programa Municipal de Habitação Acessível	1.000.000€
	Oe2 Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentável	P5	Manual de Boas Práticas para a reabilitação sustentável do edificado	100.000€
		P6	Balcão Municipal de Reabilitação Urbana	150.000€
		P7	Capacitação / Sensibilização para a reabilitação urbana	1.500.000€
Ee2 Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Oe3 Estruturação e requalificação dos espaços públicos de circulação	P8	Requalificação integral da frente lagunar da Barrinha	2.000.000€
		P9	Programa de Reperfilamento e Requalificação de arruamentos e avenidas	2.500.000€
		P10	Eliminação de barreiras arquitetónica e acessibilidade para todos	1.000.000€
	Oe4 Estruturação e requalificação dos espaços públicos de estar e de lazer	P11	Requalificação de praças e largos	1.000.000€
		P12	Mobiliário urbano uniformizado	750.000€
		P13	Rede verde urbana e microparques	500.000€
Ee3 Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Oe5 Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas ligadas à economia circular	P14	Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos	1.000.000€
		P15	Criação/reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos	1.000.000€
		P16	Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica	500.000€
	Oe6 Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição das emissões de GEE	P17	Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente	2.000.000€
		P18	Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística	2.500.000€
Ee4 Coesão e competitividade territorial e identidade	Oe7 Dinamizar e apoiar a economia local	P19	Criação de incentivos à reabilitação e modernização do comércio local	1.000.000€
		P20	Criação de um programa anual de eventos	750.000€
		P21	Qualificação e modernização do comércio tradicional/local	1.500.000€
	Oe8 Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica	P22	Programa de participação cívica e orçamento participativo	500.000€
		P23	Criação de publicações informativas sobre a história e a memória no sítio	250.000€

04.2. Investimento privado

01 - A análise das experiências em processos de reabilitação urbana demonstra que não é possível alcançar a reabilitação urbana em escala, de forma contínua e com impacto sem um envolvimento significativo dos investidores e promotores privados. No contexto da ARU da Praia de Mira, o papel da iniciativa privada assume particular relevância dada a predominância de edificado de uso habitacional, a existência de inúmeras moradias térreas envelhecidas, e a necessidade de revitalizar o comércio e os serviços, fortemente condicionados pela sazonalidade turística.

02 - O investimento privado surge, assim, como elemento crítico para o sucesso da operação de reabilitação urbana. Por um lado, as intervenções municipais estruturantes, como a requalificação do espaço público, mobilidade suave, valorização da Barrinha, criação de corredores verdes e modernização das infraestruturas, atuam como catalisadores da confiança dos investidores, reduzindo risco e aumentando a atratividade económica do território. Por outro lado, a resposta da iniciativa privada, observada já em diversos eixos centrais da Praia de Mira, constitui sinal claro da capacidade de mobilização, sobretudo nos segmentos de habitação, alojamento turístico sustentável e comércio de proximidade.

03 - Este efeito de “crescimento acompanhado” é central para o modelo de reabilitação urbana: o investimento público qualifica, ordena e estrutura; o investimento privado acompanha, valoriza e multiplica o impacto das intervenções. A articulação entre ambos cria um ciclo virtuoso capaz de gerar transformação real do território.

04 - Para estimar o investimento privado futuro, procedeu-se à análise detalhada do estado de conservação do edificado inserido na ARU, da sua tipologia, antiguidade e nível de degradação, combinando estes dados com as dinâmicas de mercado e com o potencial de valorização induzido pela execução dos projetos públicos.

05 - De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Tabela 15- Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação do edificado

Estado de conservação e Custo de obra (estimado) / m2 por estado de conservação		
5 Em obras	O edifício está a ser alvo de intervenção construtiva, podendo tratar-se de reabilitação, conservação ou remodelação. Os elementos visíveis podem estar incompletos ou temporariamente desativados devido ao processo de obras.	0,00€
4 Bom	O edifício apresenta boas condições de conservação, sem sinais de degradação estrutural. Não necessita de obras significativas a longo prazo.	150,00€
3 Razoável	O edifício apresenta desgaste normal associado à idade, podendo existir pequenas patologias. Permanece seguro e funcional, mas poderá requerer intenções de manutenção para evitar a degradação.	350,00€
2 Mau	O edifício evidencia degradação visível e generalizada. O nível de desempenho e conforto encontra-se comprometido, sendo necessário obras significativas.	600,00€
1 Ruína	O edifício encontra-se muito degradado, com risco de queda parcial ou total. Apresenta falhas estruturais graves ou elementos instáveis. Não reúne condições de habitabilidade ou uso, exigindo intervenção profunda, reconstrução ou demolição controlada.	850,00€

06 - Os valores e custos estimados por metro quadrado utilizados no presente documento dizem respeito exclusivamente à intervenção física no edifício, incluindo obras de conservação, reabilitação profunda, reforço estrutural, eficiência energética, substituição de redes internas e melhorias funcionais, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas.

07 - Os valores apresentados têm carácter indicativo, servindo apenas como referência estratégica para estimar o volume de investimento privado esperado no horizonte de vigência da ORU da Praia de Mira. A quantificação final dependerá da elaboração, por parte dos promotores privados de projetos de arquitetura, caderno de encargos, medições e orçamentos detalhados, avaliação das condições estruturais e funcionais do edificado, materiais e a decisão de investimento.

08 - Se considerarmos dois cenários, um moderado e um otimista, relativamente ao número de unidades habitacionais a reabilitar na ARU da Praia de Mira até 2041, e assumindo uma área média por unidade de 120m² de área bruta de construção, estima-se que o investimento privado em reabilitação urbana possa atingir um montante compreendido entre 75 a 135 milhões de euros, conforme apresentado na tabela seguinte.

Tabela 16- Cenários hipotéticos de número de intervenção em reabilitação urbana em função do estado de conservação (custo de obra estimado/m²)

Estado Conservação		Cenário moderado			Cenário otimista		
		Nº	Custos	Investimento	Nº	Custos	Investimento
3	Razoável	1000	150m ² x 400€/m ²	60.000.000€	1470	150m ² x 400€/m ²	88.200.000€
2	Mau	250	150m ² x 600€/m ²	150.000€	370	150m ² x 600€/m ²	33.300.000€
1	Péssimo	100	150m ² x 900€/m ²	13.500.000€	125	150m ² x 900€/m ²	16.975.000€
		Σ			Σ		
		73.650.000€			138.375.000€		

09 - Reforça-se que se tratam de valores indicativos. O montante do investimento privado depende. Essencialmente, da iniciativa, vontade e oportunidade, no tempo, dos mesmos. É evidente que apoios ao financiamento do processo de reabilitação ou execução de obras de requalificação do que é público, podem e devem constituir fatores dinamizadores do processo de reabilitação de imóveis de posse privada.

05. Modelo de gestão e execução

01 - A Câmara Municipal de Mira assume-se como entidade gestora da ORU sistemática da Praia de Mira, dispondo de todas as competências previstas na legislação em vigor para garantir a execução coordenada, eficaz e continuada do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Compete, por isso, ao Município assegurar a gestão operacional, administrativa, técnica e financeira da ORU, garantindo a articulação entre intervenções públicas, investimentos privados e medidas de incentivo à reabilitação.

02 - Assim, numa lógica de proporcionalidade e adequação, o Município de Mira poderá recorrer a todos os Instrumentos de Execução da ORU Sistemática, previstos nos artigos 54.º a 64.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), nomeadamente:

- ⇒ Imposição de obras coercivas, quando os proprietários disponham de capacidade para suportar os encargos de reabilitação, sem prejuízo de programas de apoio existentes;
- ⇒ Empreitada única, sempre que esta se revele a forma mais eficaz de promover intervenções integradas no espaço público ou no edificado;
- ⇒ Ordem de demolição de edifícios, nos termos e condições previstos no artigo 57.º do RJRU;
- ⇒ Exercício do direito de preferência, conforme previsto no artigo 58.º;
- ⇒ Arrendamento forçado, sempre que se verifiquem condições legais para aplicação do artigo 59.º;
- ⇒ Constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º;
- ⇒ Expropriação por utilidade pública, quando estejam reunidas as condições previstas no artigo 61.º;
- ⇒ Venda forçada, prevista no artigo 62.º;
- ⇒ Reestruturação da propriedade, nos termos do artigo 64.º do RJRU.

03 - Nos termos da legislação aplicável, incluindo o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com as redações subsequentes, mantém a entidade gestora da ORU da Praia de Mira as seguintes competências específicas no domínio urbanístico:

- ⇒ Competência para a prática de atos administrativos no âmbito dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização, nos termos do RJUE;
- ⇒ Competência para determinar e promover inspeções e vistorias de fiscalização urbanística aos imóveis inseridos na ARU;
- ⇒ Competência para adotar medidas de tutela da legalidade urbanística, incluindo embargos e medidas de reposição da legalidade;
- ⇒ Competência para cobrança de taxas municipais relacionadas com operações urbanísticas;
- ⇒ Competência para rececionar cedências e compensações urbanísticas.

04 - A entidade gestora dispõe ainda das competências previstas nos artigos 65.º e 68.º do RJRU, no âmbito de outros instrumentos de política urbana, designadamente:

- ⇒ Determinar o nível de conservação de um prédio urbano ou fração inserida na ARU, ainda que não ocupados, para aplicação de medidas previstas em legislação específica;
- ⇒ Identificar prédios ou frações não ocupadas, para efeitos do Decreto-Lei n.º 159/2006;
- ⇒ Estabelecer um regime especial de taxas municipais que incentive a realização de operações de reabilitação urbana;
- ⇒ Estabelecer taxas municipais específicas para a instalação e modernização de atividades económicas no âmbito da ORU Sistemática;
- ⇒ Definir, em regulamento municipal, um regime especial de compensações urbanísticas, conforme artigos 44.º, n.ºs 4 e 5, do RJUE;
- ⇒ Constituir fundos de compensação dedicados ao recebimento e pagamento de compensações inerentes a mecanismos de perequação urbanística.

05 - Para garantir a implementação eficaz da ORU, a Câmara Municipal de Mira organizará a governação da operação através de:

A - Estrutura técnica de reabilitação urbana	Equipa municipal multidisciplinar responsável pela coordenação técnica, acompanhamento dos projetos, avaliação de conformidade, apoio ao licenciamento e fiscalização.
B – Comissão de Acompanhamento da ORU	Com carácter consultivo, integrando o município, junta de freguesia, técnicos municipais, entre outros
C – Núcleo de apoio ao investidor privado	Criado para apoiar proprietários na instrução de processos, acesso a financiamento, esclarecimento de incentivos, compatibilização com o RJRU e aconselhamento técnico

06. Política municipal de habitação e instrumentos de apoio e de promoção da reabilitação

01 - A habitação constitui um domínio prioritário das políticas públicas municipais do Município de Mira. A promoção de melhores condições habitacionais, o aumento da oferta, a reabilitação de edificado degradado e a criação de soluções adaptadas às necessidades atuais da população têm sido preocupações constantes da autarquia. Neste sentido, o Município tem vindo a recorrer a diversos instrumentos estratégicos para assegurar a melhoria das condições de habitabilidade, conciliando desenvolvimento urbano sustentável com coesão social e qualificação do território.

02 - A implementação da estratégia de reabilitação urbana na Praia de Mira visa não só modernizar e reabilitar o edificado e o espaço público, promovendo uma imagem urbana mais qualificada, mas também contribuir diretamente para a resposta às carências habitacionais identificadas, quer através da reabilitação do edificado devoluto, quer pela promoção de modelos de habitação permanente, acessível e adaptada às exigências contemporâneas.

03 - A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Mira, aprovada em Assembleia Municipal datada de 10 de dezembro de 2020, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião de 22 de novembro de 2020. Esta prevê a implementação de soluções habitacionais dirigidas a famílias em situação de vulnerabilidade, realojamento de agregados em condições indignas, reabilitação de fogos municipais e privados e ampliação da oferta habitacional em regime acessível, com enquadramento no Programa 1.º Direito e no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

04 - O investimento global previsto no âmbito da ELH de Mira inclui operações de construção de novos fogos e reabilitação de imóveis existentes, reforçando o parque habitacional municipal e promovendo melhores condições de habitabilidade, conforto térmico, eficiência energética e inclusão social.

05 - O Município de Mira delimitou várias ARU no seu território, entre as quais a ARU da Praia de Mira. Para estas áreas, está prevista a elaboração e implementação de ORU, que constituem instrumentos essenciais para dinamizar e promover a regeneração e revitalização do tecido construído, incentivar a reabilitação de edifícios em degradação e promover maior oferta de habitação, reduzindo a existência de imóveis devolutos, subutilizados ou sem função.

06 - A articulação entre ARU/ORU e a ELH permite alinhar esforços, aproveitar incentivos fiscais e financeiros e criar condições para atrair novos residentes, fixar população jovem e reforçar a qualidade de vida no território.

07 - As Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), instrumento previsto na Lei de Bases da Habitação e regulamentação associada, constituem igualmente uma oportunidade para reforçar a intervenção municipal sempre que se verifiquem desequilíbrios graves entre oferta e procura habitacional. A eventual delimitação de ZPU na Praia de Mira poderá complementar a atuação das ARU e da ELH, permitindo:

- ⇒ Estimular a reabilitação de imóveis devolutos ou degradados;
- ⇒ Promover regimes especiais de apoio;
- ⇒ Condicionar práticas especulativas;
- ⇒ Reforçar a oferta de habitação acessível e permanente;
- ⇒ Garantir equilíbrio territorial e estabilização dos preços da habitação.

08 - Quando articuladas com as ARU, ORU e ELH, as ZPU tornam-se instrumentos operativos de grande alcance, capazes de promover sinergias estruturantes entre reabilitação física, inclusão social e revitalização urbana.

09 - A ELH de Mira permite o acesso a programas nacionais com financiamento significativo, designadamente o 1.º Direito, destinados a solucionar carências habitacionais de agregados vulneráveis. O diagnóstico municipal, construído com contributos da Rede Social, instituições locais e agentes económicos, identificou prioridades no reforço do parque habitacional público e na criação de incentivos para a reabilitação de fogos privados passíveis de recuperação.

10 - Assim, a política municipal de habitação procura equilibrar:

- ⇒ O combate a situações indignas;
- ⇒ A promoção de arrendamento acessível;
- ⇒ A dinamização da reabilitação urbana;
- ⇒ A criação de condições para fixação de população jovem e ativa.

11 - Reconhecendo a idade do parque habitacional, a existência de edifícios devolutos, subutilizados ou em mau estado de conservação, bem como a forte pressão sazonal e as dificuldades de acesso à habitação permanente, o Município de Mira estabelece uma estratégia integrada baseada na coordenação entre a ELH, as ARU/ORU e os instrumentos previstos na Lei de Bases da Habitação. Estes instrumentos, atuando de forma articulada, permitem estruturar soluções que respondam simultaneamente à reabilitação urbana, à revitalização económica e à oferta de habitação digna e acessível.

12 - No esquema abaixo sistematiza-se o modelo de articulação dos instrumentos estratégicos:

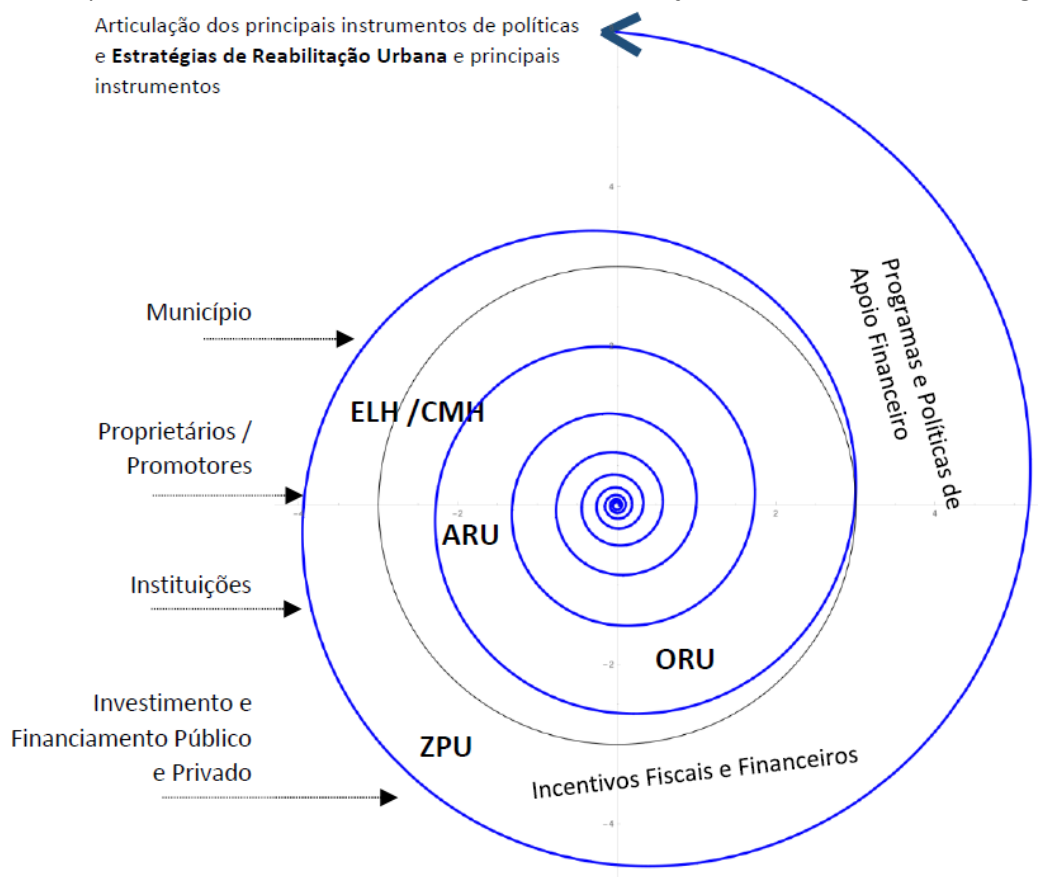


Figura 8- Articulação entre diferentes instrumentos para a promoção de políticas de reabilitação urbana

Capítulo VI - Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos

A identificação e apresentação dos benefícios fiscais e incentivos associados à presente operação de reabilitação urbana assume carácter meramente enquadrador e indicativo, face ao contexto e enquadramento legal atual, não dispensando, a sua aplicação, a verificação dos regimes jurídicos em vigor, bem como do cumprimento dos requisitos legalmente estabelecidos, designadamente no que se refere ao Estatuto dos Benefícios Fiscais e os códigos do IVA e do IMT.

0.1. Benefícios fiscais (AT)

01 - Segundo o artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU “obriga à definição, pelo Município, 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” e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”.

02 - Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT)

01 - O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) estabelece o regime aplicável aos prédios urbanos objeto de reabilitação, urbana e define os incentivos fiscais associados ao IMT e ao IMT para edifícios localizados em ARU, como é o caso da ARU da Praia de Mira.

“1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.*
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. “*

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

“2- Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis 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.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

“3- Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.”

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

“4- O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.”

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

“5- A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.”

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

“6- A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.”

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

02 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

“8- A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se:

- a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou*
- b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou*
- c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.”*

(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

“9- No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.”

(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

Impostos sobre Rendimentos Singulares (IRS)

01 - O artigo 71.º do EBF, relativo aos “incentivos à reabilitação urbana”, estabelece os benefícios concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios referentes ao IRS é definido o seguinte:

“4- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, (...)”*

(Redação do Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho)

“18- Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.”

(Redação do Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho)

“19- As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.”

(Redação do Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho)

“23- Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) “Ações de reabilitação” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início.*
 - ii) Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.**
- b) “Área de reabilitação urbana” a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;*
- c) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.”*

(Redação do Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho)

“24- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.”

(Redação do Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho)

02 - Conforme transcrito, a determinação do estado dos imóveis/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 respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

(Redação do Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

03 - O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma. A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

(Redação do Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

04 - O artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece, relativamente à regulamentação do disposto, o seguinte:

“1- Os elementos do imóvel a avaliar para efeito do disposto no presente diploma, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação, bem como os procedimentos necessários à execução do presente diploma, são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação.

2- A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor da portaria prevista no número anterior, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações.”

(Redação do Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)

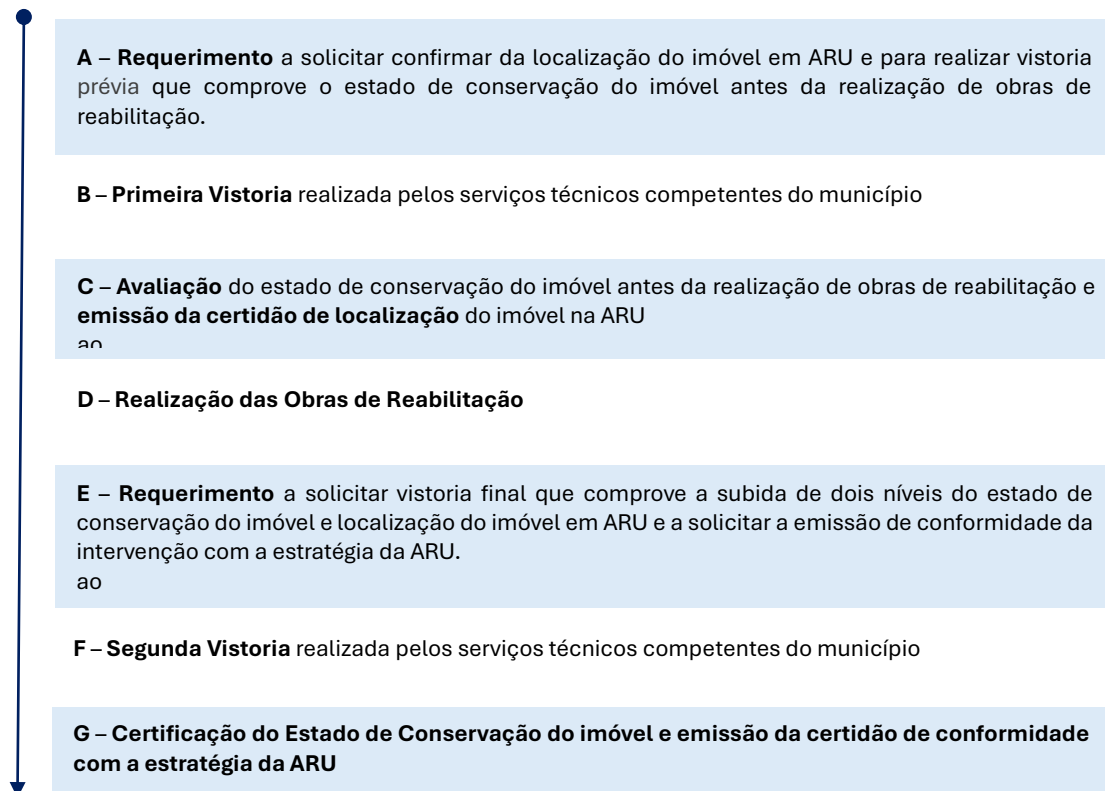
05 - Os proprietários e titulares de outros direitos e encargos de edifícios ou frações, compreendidos ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

06 - O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Mira o procedimento de vistorias antes e após a boa conclusão das obras.

07 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

08 - Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal provas de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

Figura 9- Processos para atribuição dos benefícios fiscais



Código do Imposto de Valor Acrescentado (CIVA)

01 - O Código do IVA estabelece, no artigo 18.º, a Taxa de Imposto a 6% aplicada às seguintes prestações de serviços constantes da Lista I (artigo 26.º):

“2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.”

(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)

02 - Contudo, como é referido no artigo 50.º:

“9- A verba 2.23 da lista i anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

- a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;*
- b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.”*

02. Incentivos municipais

01 - O Município de Mira, no âmbito do seu Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e Outras Receitas, dispõe de mecanismos que permitem isenções e reduções de taxas, a aplicar às operações urbanísticas realizadas dentro das ARU, nos termos do RJRU e do *documento disponível no site da Câmara* “Regulamento, Tabela de Taxas e outras Receitas do Município de Mira. Estes mecanismos visam estimular a reabilitação do edificado, reduzir encargos dos proprietários e promover a regeneração urbana, sobretudo em imóveis degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados. Assim, como incentivo direto à reabilitação urbana, são aplicáveis as seguintes isenções e reduções de taxas urbanísticas, mediante requerimento do interessado:

Isenções de taxas

- a) Isenção do pagamento de taxas de licenciamento, comunicação prévia ou autorização relativas a:
 - i. Obras de conservação;
 - ii. Obras de reconstrução;
 - iii. Obras de alteração dirigidas à melhoria das condições de uso, segurança, acessibilidade e eficiência energética dos edifícios.
- b) Isenção das taxas municipais de ocupação do espaço público quando a ocupação resulte exclusivamente da execução das obras referidas
- c) Isenção das taxas relativas à emissão de alvarás de licença ou autorização para as obras de reabilitação urbana abrangidas.
- d) Isenção das taxas relativas à realização de vistorias municipais exigíveis no âmbito das obras de reabilitação.

Reduções de taxas

1. As operações urbanísticas realizadas na ARU que não se enquadrem diretamente nos casos anteriores beneficiam de uma redução de 50% no valor das taxas municipais, como forma de promover comportamentos alinhados com a política municipal de regeneração urbana. Esta redução aplica-se, por exemplo, a:
 - i. Pedidos de informação prévia;
 - ii. Autorizações ou comunicações prévias não diretamente associadas ao corpo da intervenção;
 - iii. Ocupações acessórias do espaço público;
 - iv. Alterações menores às condições de uso.

02 - Em complemento ao regime de isenções e reduções de taxas, o Município de Mira disponibilizará apoio administrativo e técnico aos proprietários e promotores que desenvolvam operações de reabilitação na ARU, incluindo:

- ⇒ Acompanhamento na instrução de processos de controlo prévio (licenciamento ou comunicação prévia);
- ⇒ Apoio técnico especializado às obras isentas de controlo prévio municipal, de acordo com o RJRU (ex.: obras de conservação);
- ⇒ Apoio à elaboração de elementos gráficos, sempre que tecnicamente justificável;
- ⇒ Orientações relativas a materiais, soluções construtivas tradicionais, eficiência energética e acessibilidade universal;
- ⇒ Articulação com eventuais programas de financiamento nacionais ou europeus (PRR, IFRRU 2030, Portugal 2030).

03 - Este apoio constitui um incentivo não financeiro, mas de grande impacto, reduzindo custos para os municípios e promovendo práticas de reabilitação qualificadas e coerentes com os objetivos da ORU.

03. Apoios e programas existentes que podem apoiar a reabilitação

03.1. Financiamento enquadrado no Portugal 2030

01 - No âmbito do Portugal 2030, encontram-se disponíveis diversos instrumentos de financiamento destinados a apoiar a reabilitação urbana, a qualificação do espaço público, a eficiência energética e a resiliência territorial. Estes mecanismos integram prioridades europeias alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, com a transição climática e digital, e com a necessidade de reforço da coesão económica e social.

02 - O IFRRU 2030– Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas constitui o principal mecanismo de apoio reembolsável à reabilitação urbana no quadro do Portugal 2030. Destina-se a entidades públicas e privadas, incluindo municípios, IPSS, cooperativas, empresas e particulares, e permite financiar:

- ⇒ reabilitação integral de edifícios habitacionais, turísticos ou de serviços;
- ⇒ reconversão de edifícios devolutos ou degradados;
- ⇒ reabilitação energética com certificação NZEB;
- ⇒ intervenções estruturantes no espaço público urbano.

03 - O IFRRU 2030 apresenta condições altamente competitivas, podendo atingir até 85% de financiamento, consoante a localização do projeto e o tipo de beneficiário. Os projetos devem contribuir para a regeneração urbana, melhoria da eficiência energética e inclusão social.

04 - O Portugal 2030 disponibiliza ainda Avisos do Domínio Urbano Sustentável, dirigidos a municípios e entidades parceiras, para financiar investimentos que promovam cidades mais inovadoras, resilientes e sustentáveis. Estes avisos privilegiam:

- ⇒ projetos de mobilidade suave (ciclovias, redes pedonais, interfaces multimodais);
- ⇒ soluções de regeneração urbana que reforcem a atratividade residencial e turística;
- ⇒ intervenções que integrem natureza, água e infraestruturas verdes;
- ⇒ ações de digitalização de serviços municipais e sistemas de gestão urbana inteligente.

05 - As taxas de comparticipação podem chegar igualmente a 85%, variando em função do enquadramento regional e da tipologia de investimento. Destaca-se também o Programa Sustentável 2030, um dos maiores instrumentos financeiros do Portugal 2030, orientado para os desafios da transição energética e climática.

06 - Estes fundos permitem financiar projetos municipais estruturantes previstos na ORU, bem como ações integradas com parceiros locais, instituições científicas, associações e entidades do setor empresarial.

07 - O quadro do Portugal 2030 inclui ainda apoios direcionados à eficiência energética dos edifícios públicos, requalificação de infraestruturas municipais e modernização dos serviços de proximidade, permitindo ao Município de Mira desenvolver projetos alinhados com:

- ⇒ a redução da pegada carbónica;
- ⇒ a melhoria do desempenho energético do edificado;
- ⇒ a promoção de soluções de economia circular;
- ⇒ a criação de ambientes urbanos mais seguros, confortáveis e inclusivos.

09 - Estes mecanismos constituem uma oportunidade estratégica para financiar intervenções previstas nos eixos estruturantes, potenciando a execução dos projetos públicos e incentivando a mobilização de investimento privado.

03.2. Financiamento enquadrado em programas geridos pelo IHRU

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (RPA-HA)

01 - O Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa do IHRU, enquadrado na Nova Geração de Políticas de Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que visa promover a disponibilização de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

02 - O programa constitui um instrumento fundamental para territórios com forte pressão sazonal e carência habitacional. Podem candidatar-se ao programa pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que os alojamentos a reabilitar:

- ⇒ cumpram os requisitos mínimos de segurança, salubridade e conforto;
- ⇒ respeitem os limites de renda definidos pelo programa;
- ⇒ sejam destinados predominantemente a arrendamento habitacional permanente;
- ⇒ se mantenham como arrendamento acessível até ao reembolso integral do financiamento.

03 - Igualmente, qualquer agregado familiar cujo rendimento respeite os limites definidos pelo regime de renda acessível pode apresentar candidatura à ocupação dos fogos disponibilizados através da plataforma eletrónica do programa. O funcionamento do programa organiza-se em três etapas fundamentais:

1. Inscrição e registo

- ⇒ O proprietário/senhorio regista o imóvel na plataforma do RPA-HA, sendo emitido um certificado de inscrição, contendo informação sobre tipologia, capacidade de ocupação mínima e valor máximo da renda aplicável.
- ⇒ Os candidatos a arrendamento registam-se igualmente na plataforma, obtendo o certificado de candidatura, no qual constam a tipologia mínima e o intervalo de renda admissível.

2. Celebração do contrato de arrendamento

- ⇒ O encontro entre senhorios e candidatos pode ser feito diretamente, via mediador ou através da própria plataforma.
- ⇒ O contrato deve respeitar:
 - a tipologia adequada à composição do agregado;
 - a renda balizada entre 15% e 35% do rendimento mensal do agregado;
 - a confirmação de que o imóvel cumpre as condições técnicas, energéticas e de habitabilidade exigidas.
- ⇒ Em anexo seguem sempre os certificados de inscrição e de candidatura, assim como comprovativos de seguros obrigatórios.

3. Acesso ao benefício fiscal

04 - Para acesso ao benefício fiscal, o contrato de arrendamento é registado no Portal das Finanças e submetido na Plataforma do Arrendamento Acessível, que se encontra disponível através da ligação paa.portaldahabitacao.pt.

05 - O programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- ⇒ O montante máximo é de 90% do investimento total;
- ⇒ O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- ⇒ O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- ⇒ O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- ⇒ A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- ⇒ A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

Casa Eficiente 2030

01 - Este programa destina-se a financiar intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação, com enfoque na eficiência energética, eficiência hídrica e redução da produção de resíduos urbanos. É promovido pelo Estado Português e gerido, em estreita cooperação, pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), ADENE, APA e entidades do setor da água e energia.

02 - O financiamento é reembolsável, proveniente do Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo operacionalizado através dos bancos comerciais aderentes, que atuam como intermediários financeiros. O programa é especialmente adequado a:

- ⇒ reabilitação energética de habitações permanentes;
- ⇒ substituição de vãos envidraçados e isolamento térmico;
- ⇒ instalação de sistemas solares térmicos ou fotovoltaicos;
- ⇒ renovação de redes de águas, esgotos e sistemas de gestão eficiente da água;
- ⇒ intervenções que reduzam consumos e emissões associadas ao uso do edifício.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

01 - Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

02 - Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares. O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

01 - Trata-se de um programa da responsabilidade do IHRU que abrange exclusivamente situações habitacionais indignas previamente identificadas na ELH de Mira. O seu objetivo é apoiar a concretização de soluções de habitação para pessoas que vivem em condições inadequadas e que não dispõem de capacidade financeira para assegurar o acesso a uma habitação adequada.

02 - Este programa, peça central das políticas públicas de habitação, visa garantir o direito a uma habitação digna a pessoas que residem em contextos marcados por precariedade, insalubridade ou insegurança, incluindo situações em zonas de risco ambiental, casos de sobrelotação ou situações de inadequação face a necessidades específicas, nomeadamente de pessoas com deficiência.

03 - O apoio é concedido sob a forma de financiamento dirigido a entidades públicas e assistenciais locais, como municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social, bem como a associações de moradores, cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados elegíveis, e ainda diretamente aos próprios agregados familiares. Este financiamento permite disponibilizar um conjunto diversificado de respostas habitacionais, a preços compatíveis com os rendimentos dos destinatários.

04 - O Programa assenta sobretudo na promoção da reabilitação do edificado e no acesso ao arrendamento, integrando também abordagens participativas e territorialmente inclusivas. Valoriza a cooperação entre políticas e organismos setoriais, bem como entre administrações central, regional e local, envolvendo ainda os setores público, privado e cooperativo na construção de soluções habitacionais sustentáveis e socialmente integradoras.

03.3. Outros programas de financiamento

01 - Além dos programas de financiamento anteriormente identificados, como os enquadrados no Portugal 2030 e os geridos pelo IHRU, existem outros mecanismos de incentivo diretamente associados às políticas de habitação e de reabilitação urbana, cuja relevância foi reforçada com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (“Mais Habitação”).

02 - Estes instrumentos fiscais e financeiros complementam a operacionalização da ORU, contribuindo para estimular iniciativas privadas, apoiar o arrendamento acessível e promover a reconversão de património edificado.

03 - Destacam-se, assim, os seguintes benefícios e regimes aplicáveis:

IVA

01 - Taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação e construção de habitação económica ou de custos controlados. Nos termos da verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do IVA, aplica-se taxa reduzida de 6% às empreitadas de:

- ⇒ Construção ou reabilitação de habitação económica;
- ⇒ Construção ou reabilitação de habitação de custos controlados, desde que certificadas como tal pelas entidades competes.

02 - Este incentivo é particularmente aplicável a projetos de reabilitação promovidos no âmbito da ARU, nomeadamente os destinados a arrendamento acessível ou programas públicos de habitação.

Benefícios fiscais no arrendamento habitacional permanente (artigo 72.º n.º 2 a 5 do Código do IRS)

01 - A Lei “Mais Habitação” introduziu novas isenções e reduções de taxa no IRS para contratos de arrendamento habitacional permanente, designadamente:

- ⇒ redução de taxa aplicável a rendimentos prediais, mediante duração do contrato;
- ⇒ majorações e incentivos específicos quando o imóvel se situa em ARU e resulta de reabilitação.

02 - Este regime favorece a reconversão do edificado reabilitado na Praia de Mira para arrendamento estável e acessível.

Isenção do IMI para habitação própria e permanente ou habitação para arrendamento (artigo 46.º n.º 5 do EBF)

01 - Esta isenção aplica-se a prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente ou habitação destinada a arrendamento habitacional, estes podem beneficiar de isenção até 3 anos, prorrogável, quando localizados em ARU e sujeitos a obras de reabilitação nos termos do RJRU.

Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (artigo 45.º-A do EBF)

01 - Os imóveis afetos ao Programa de Arrendamento Acessível (PAA) podem beneficiar de isenção de IMI, isenção de IMT na aquisição para a reabilitação e benefícios fiscais sobre rendas. Este regime é especialmente relevante para a promoção de habitação acessível.

Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado (artigo 74.º-A do EBF)

01 - Este artigo prevê benefícios fiscais para proprietários que celebrem contratos de arrendamento a custos acessíveis e proprietários que vendam imóveis ao Estado, autarquias ou entidades públicas para fins habitacionais. Neste inclui reduções em IRS/IRC e isenções em IMT e IMI.

Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento (artigo 74.º-A do EBF)

01 - Este regime incentiva a conversão de imóveis afetos ao alojamento local, quando transferidos para arrendamento habitacional permanente durante prazo mínimo legal. Concedem-se benefícios fiscais relevantes, incluindo isenções de IRS/IRC sobre rendas e redução de IMI/IMT.

Isenção de IMI aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional (artigo 11.º-B do Código do IMI)

01 - Este mecanismo permite isentar de IMI de terrenos para construção destinados a programas habitacionais públicos ou acessíveis e em prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, quando associados a políticas municipais de habitação. Aplica-se a projetos de reabilitação ou reconstrução situados dentro da ARU.

Prédios devolutos em ZPU (artigo 112.º-B n.º 1 e 3 do Código do IMI)

01 - Para imóveis classificados como devolutos ou em ruínas, localizados em ZPU, é aplicável um agravamento do IMI até 6 vezes, podendo atingir limites superiores conforme condições definidas. Este mecanismo funciona como incentivo indireto à reabilitação e mobilização do edificado devoluto.

Exclusão de AIMI de prédios objeto de Programa de Apoio ao Arrendamento (artigo 135.º-B do Código do IMI)

01 - Os imóveis integrados em programas públicos de arrendamento acessível ficam excluídos do Adicional ao IMI (AIMI), reforçando a viabilidade económico-financeira de projetos de reabilitação destinados ao arrendamento.

Capítulo VII - Operacionalização

01 - A operacionalização do processo de implementação e execução do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana considera e prossegue:

- a) Dinamização e promoção de processos de reabilitação do edificado privado motivando ou, obrigando mesmo, os proprietários a intervir.
- b) Promoção e implementação de processo de requalificação de tudo o que é público (equipamentos e edifícios marcantes, largos, praças, jardins, mas, também, ruas, passeios, estacionamento, percursos e pistas ciclopedonais) desenvolvendo e implementando o conceito de rede, que interliga e confere coerência à relação entre espaços e pontos de interesse.
- c) Modernização das redes de infraestruturas urbanas que qualificam o espaço
- d) Promoção de processos de modernização do comércio tradicional e promoção de atividades e de acontecimentos que animem a vida urbana.
- e) A criação de centralidades, qualificadas e atrativas, ao nível da imagem e do conforto urbano, e a afirmação de espaços de encontro e de sociabilidade urbana que garantam níveis maiores de coesão e de inclusão.

02 - Para garantir a execução de ações de requalificação urbano sobre tudo o que é público o município procede à elaboração de projetos de execução, calendarizando, no tempo, a execução e procurando, sempre que possível, o enquadramento em meios financeiros de apoio integrados no PT 2030 ou outros programas de apoio financeiro.

03 - Para fazer face a eventual inação de proprietários privados o município assume, após identificação e confirmação de edifícios que carecem de obras de reabilitação, ao seguinte procedimento:

- a) Notificação dos proprietários para programação e realização de obras de reabilitação.
- b) Na ausência de resposta positiva por parte dos particulares / proprietários o município reserva o direito de recurso dos instrumentos de execução para a reabilitação urbana referidos que resultam do RJRU e que a seguir se apresentam (ponto 07.2)

04 - Para o efeito o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU da Praia de Mira assinalada um conjunto de propostas expressas nos cartogramas anexos ao presente documento.

05 - As propostas assinaladas representam prioridades de intervenção. No entanto, qualquer outra intervenção, mesmo que não assinalada, pode ser objeto de requalificação desde que se mostre indispensável e se enquadre na estratégia de requalificação urbana da ARU da Praia de Mira.

01. Critérios de acesso aos benefícios fiscais

01 - Os critérios de acesso aos benefícios fiscais aplicáveis à ARU da Praia de Mira decorrem diretamente do disposto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em especial no seu artigo 71.º, relativo aos incentivos à reabilitação urbana. Este artigo estabelece o conjunto de benefícios que podem ser concedidos, as condições de elegibilidade e os procedimentos de certificação obrigatórios.

02 - Os n.ºs 18 e 19 do artigo 71.º clarificam os requisitos formais para acesso aos benefícios fiscais relacionados com o IRS:

“18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17)”

“19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18)”

03 - O número 23 do respetivo artigo, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

- ⇒ “Ações de reabilitação”, as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)
- ⇒ ‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- ⇒ ‘Estado de conservação’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

04 - No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

- ⇒ *“A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior”.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

05 - A determinação do estado dos imóveis/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 respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma.

06 - No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

07 - Na Instrução do processo, os proprietários e titulares de outros direitos e encargos de edifícios ou frações, compreendidos na área de intervenção da ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

08 - O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Mira o procedimento de vistorias antes e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

09 - Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada. O esquema a seguir apresentado sistematiza o procedimento de acesso a benefícios fiscais.

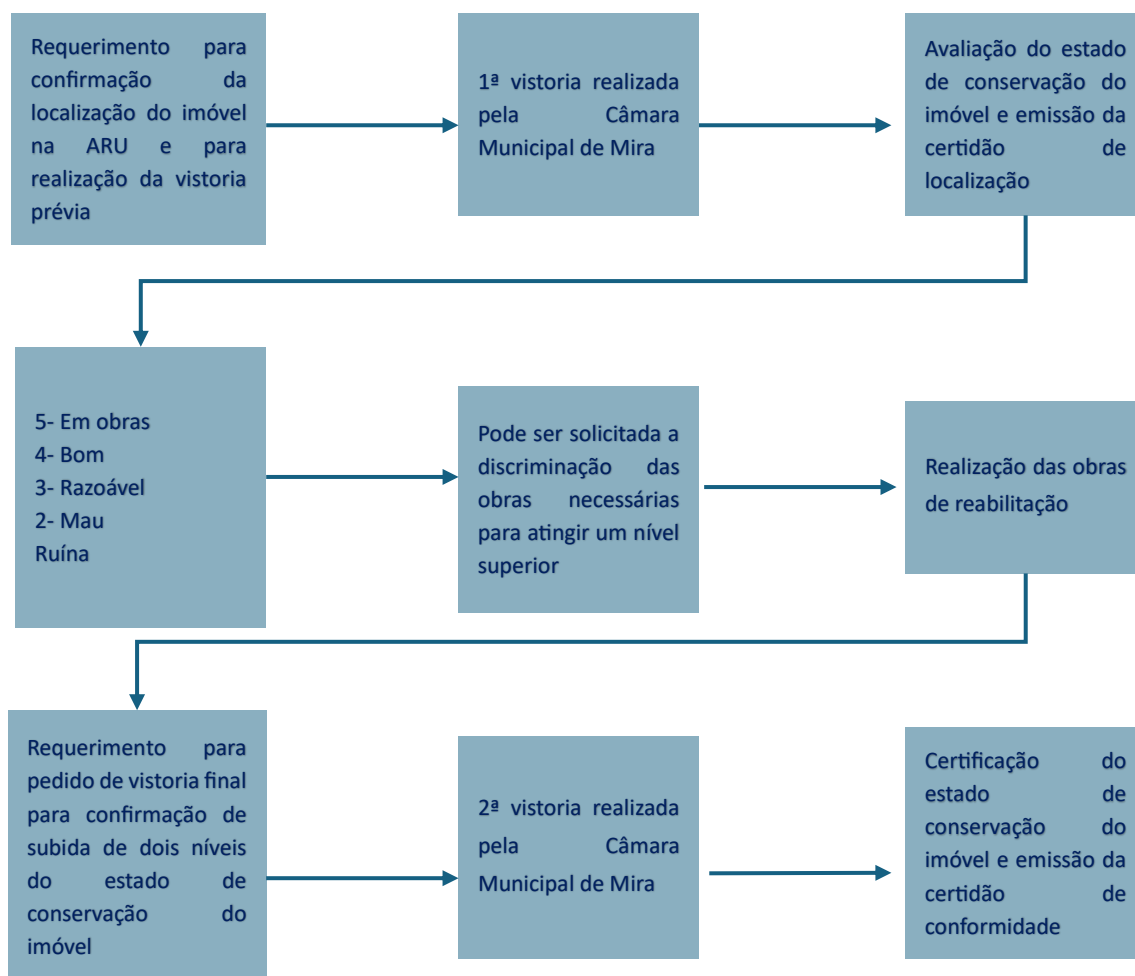


Figura 10- Procedimento de acesso aos benefícios fiscais (sistematização)

02. Condições para aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação urbana e consequente de reabilitação do edificado da ARU da Praia de Mira, através da aprovação da ORU sistemática, designadamente:

Obrigações de reabilitar e obras coercivas (artigo 55.º)

01 - Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação de 1 (ruína) ou 2 (mau), a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e prazo para a conclusão de obras necessárias à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

02 - Quando o proprietário, não cumpre a obrigação de reabilitar, não inicia as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada ou não as conclui dentro dos prazos que foram fixados para o efeito, a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

Empreitada única (artigo 56º)

01 - A entidade gestora de uma ORU pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única. Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

02 - No caso de oposição por parte dos proprietários no que diz respeito à representação da entidade gestora, devem contratar as obrigações a que ficam responsáveis no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição do edifício (artigo 57º)

01 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável. Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

02 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

03 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência (artigo 58º)

01- A entidade gestora tem preferências nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situados em ARU.

02 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

03 - Este direito apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

04 - O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do Município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado. Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- O direito de preferência na primeira doação do bem.

Arrendamento forçado (artigo 59º)

01 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

02 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

03 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Servidões (artigo 60º)

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Expropriação (artigo 61º)

01 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

02 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

03 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege - se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

- A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
- As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

04 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

05 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada (artigo 62º)

01 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se refere no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

02 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

03 - A entidade gestora e o Município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

04 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

05 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

06 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

- O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;
- A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;
- A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

07 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos números 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

08 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

09 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

- Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;
- Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

10 - A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64- B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

- É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;
- Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

12 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a não a concluir no prazo estabelecido:

- A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;
- O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

13 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63º)

01 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento. Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

02 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

03 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

04 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

05 - Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

06 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria da entidade gestora, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Reestruturação da propriedade (Artigo 64º)

01 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

- As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, não o fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

02 - Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

03 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

04 - Neste contexto, o Município de Mira procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras.

05 - Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (artigo 46º e 65º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (artigo 55º do RJRU e secção V do RJUE).

06 - A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.

Cartogramas Anexos

01- O presente relatório é complementado por um conjunto de **x** cartogramas que o clarificam e complementam:

- ⇒ Cartograma 1- Limite da ARU da Praia de Mira sobre o perímetro urbano do PDM de Mira
- ⇒ Cartograma 2- Limite da ARU da Praia de Mira sobre ortofotomapa
- ⇒ Cartograma 3- Limite da ARU da Praia de Mira sobre a cartografia do Município
- ⇒ Cartograma 4- Usos do edificado
- ⇒ Cartograma 5- Estado de conservação do edificado
- ⇒ Cartograma 6- Número de pisos do edificado (acima da cota soleira)
- ⇒ Cartograma 7- Espaços públicos
- ⇒ Cartograma 8- Estado de conservação dos espaços públicos
- ⇒ Cartograma 9- Tipologia dos espaços públicos de circulação

02 - O município pode e deve recorrer aos instrumentos previstos no RJRU como, por exemplo, a realização de obras coercivas, direto de preferência, aumento do IMI, venda forçada ou mesmo a expropriação ou outros referenciados no presente relatório.