



# #Rea(bili)tarLagoa

Programa Estratégico de  
Reabilitação Urbana da Mexilhoeira  
da Carregação e Calvário



**Município de Lagoa**

Áreas de Reabilitação Urbana e Mobilidade

| [www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt) | [reabilitacao.urbana@cm-lagoa.pt](mailto:reabilitacao.urbana@cm-lagoa.pt) | 282 380 400 |

[Página intencionalmente em branco]

Ainda que alguns passos pareçam inúteis: vá abrindo caminhos como a água que desce cantando montanha, outros te seguirão...

Antoine de Saint-Exupéry

[Página intencionalmente em branco]



## Índice

Abreviaturas e acrónimos.....	3	Controlo de operações urbanísticas .....	46
Enquadramento .....	4	Instrumentos de execução de política urbanística.....	47
Enquadramento com os ODS.....	7	Determinação do nível de conservação.....	48
A evolução das localidades .....	10	Identificação de prédios ou frações devolutas .....	49
Caracterização da ARU.....	14	Obrigação de reabilitar e obras coercivas.....	51
Objetivos da ARU/ORU .....	15	Empreitada �nica.....	51
Estratégia de Reabilita�o.....	18	Demoli�o de edifícios.....	52
Delimita�o de unidades de interven�o.....	19	Direito de preferência .....	52
A - Núcleo Antigo .....	22	Declara�o de utilidade pública para a realiza�o de expropria�o, venda forçada e servidão administrativa.....	54
B - Zona de regenera�o .....	24	Arrendamento forçado .....	56
C - Zona de urbaniza�o 70 - 90 século XX.....	26	Taxas municipais e compensa�es.....	56
D - Zona de urbaniza�o final s�c. XX Início do s�c. XXI.....	28	Reestrutura�o da propriedade.....	56
E - Zona de equipamentos e serviços .....	30	Modelo de Gestão e de execu�o da estratégia .....	57
F - Zona de atividades económicas .....	32	Prazo e controlo de execu�o .....	57
Diagnósticos.....	34	Modelo de gestão .....	57
Estados de conserva�o do edificado .....	34	Constitui�o e operacionaliza�o .....	58
Equipamentos de uso coletivo .....	37	Acompanhamento e avalia�o.....	59
Património imóvel Municipal.....	40	Modelo de execu�o.....	60
Carta Municipal do Património .....	42	Incentivos e apoios � reabilita�o urbana .....	62
Reabilitar como Regra.....	44	Benefícios fiscais .....	63
Instrumentos de execu�o de políticas urbanísticas .....	46	Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).....	63
		Imposto municipal sobre imóveis (IMI) .....	64
		Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) .....	64
		Imposto sobre o rendimento singular (IRS) .....	64

*Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*

Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para arrendamento habitacional .....	65
Instrumentos financeiros .....	67
IFRRU 2020 .....	67
1º Direito .....	68
Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível.....	68
Casa Eficiente 2020.....	69
Apoios do Município .....	70
Projetos estruturantes de iniciativa pública .....	73
Programa de investimento e de financiamento público.....	79
Conceitos .....	80
Bibliografia .....	84
Ficha Técnica .....	87

## Abreviaturas e acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BEI	Banco Europeu de Investimento
CCP	Código dos Contratos Públicos
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
DUP	Declaração de Utilidade Pública
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EG	Entidade Gestora
FIIAH	Fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional
IFRRU2020	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IMI	Imposto municipal sobre imóveis
IMT	Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis
IRC	Imposto sobre o rendimento coletivo
IRS	Imposto sobre o rendimento singular
IVA	Imposto sobre o valor acrescentado
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização

RJGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJR	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RMUE	Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SIIAH	Sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional

## Enquadramento

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, defende que *“a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*

Em conformidade com o artigo 7.º do RJRU a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana podem ter lugar em simultâneo ou acontecer em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver, desde que entre a delimitação da ARU e a aprovação da ORU não se exceda o prazo de 3 anos, conforme previsto no artigo 15.º do RJRU. A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.

Os municípios podem optar pela realização de uma operação urbana simples ou sistemática.

A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadrada por instrumento de programação designado por Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).

A operação 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 urbana, associada a um programa de investimento público e enquadrada por instrumento de programação designado por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Se o dever da promoção da reabilitação urbana incumbe ao Estado, através da sua administração direta e indireta, às regiões autónomas e às autarquias locais. Cabe aos proprietários dos edifícios e frações o dever da reabilitação destes. Através da realização de todas as obras de conservação ordinárias e extraordinárias, necessárias à manutenção, reposição da segurança, salubridade e arranjo estético. Não podendo estes provocar ou agravar situações de falta de segurança ou salubridade, deterioração do imóvel ou do seu arranjo estético.

A delimitação de área de Reabilitação Urbana constitui a assunção pelo município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto integrado de intervenções e de investimentos, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do território.

A ARU da Mexilhoeira da Carregação e Calvário foi nos termos do artigo 14º do RJRU aprovada em instrumento próprio, razão pela qual importa, desde

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

já, enquadrar a especificidade dessa aprovação recorrendo para o efeito às palavras contidas no comentário ao artigo referido (14.º) no livro Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, comentado.

A aprovação da área de reabilitação em instrumento próprio, em face das menções (conteúdo) que deve inscrever apresenta-se como um instrumento próximo do plano de pormenor de reabilitação urbana e do seu predecessor na economia do Decreto-Lei n.º 104/2004<sup>1</sup>: o documento estratégico.

Se assim é quanto ao conteúdo, já do ponto de vista dos efeitos, aquele instrumento próprio não pode ser equiparado a um plano de pormenor, por, em virtude do princípio da tipicidade, não se enquadrar no elenco típico destes previsto no RJGT<sup>2</sup>. O que não significa, porém, que esteja desprovido de efeitos jurídicos, uma vez que é com base na aprovação da área de reabilitação urbana que se densifica o dever de reabilitação que impende sobre os particulares (artigo 8.º, n.º5) e se permite o recurso aos mecanismos contratuais e impositivos previstos no RJRU.

Trata-se, assim, de um instrumento *sui generis* (daí ausência de designação legal), que se coloca a meio caminho entre o plano e o projeto, advindo-lhe a sua força jurídica dos mecanismos que legislativamente são dispostos para a sua execução e que podem conduzir, em última linha, à expropriação e à venda forçada do imóvel (referindo-se o carácter híbrido do documento estratégico, carácter este que pode ser aqui aproveitado, crf. Fernanda Paula Oliveira, *Regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Alterações do Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro*, Almedina, Coimbra, 2008, p. 79).

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 104/2004, publicado em Série I-A do Diário da República de 7 de maio, e que “No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/2003, de 10 de dezembro, aprova um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”

<sup>2</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, publicado em Série I do Diário da República de 14 de maio.

Consideremos porém, em face do seu conteúdo e do procedimento da respectiva aprovação, que esta deliberação tem *natureza normativa*.

No entanto, a peça fundamental do sistema gizado por aquele diploma é, indubitavelmente, a delimitação/aprovação de área de reabilitação urbana, acto que assume um conteúdo complexo e natureza regulamentar (qualificação que visa, essencialmente, facilitar a definição dos meios de reacção contenciosa dos interessados, permitindo-lhes o recurso à declaração de ilegalidade de normas quando pretendam contestar a delimitação da área e respetivos pressupostos e a definição da estratégia ou programa estratégico - designadamente por assentar numa errada ou incompleta ponderação de interesses - ou à impugnação incidental do acto administrativo praticado, por se fundar numa disposição normativa ilegal).

Aquela natureza complexa e regulamentar decorre de, para além da delimitação física daquela área, a aprovação da área de reabilitação urbana compreender igualmente o enquadramento das opções de desenvolvimento urbano do Município, a determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção; a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a escolha da entidade gestora (artigos 13.º e 10.º, n.º 3). Nas situações em que a delimitação da área de reabilitação urbana seja feita por intermédio de plano de pormenor esta qualificação esta facilitada pelo disposto no artigo 69.º, n.º1 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Este conteúdo amplo justifica-se por uma visão operacional da reabilitação urbana implicar a definição, à partida, de uma estratégia integrada e global de reabilitação, que não se esgota com a mera delimitação da área física a

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

reabilitar e com a eventualidade de intervenção nesta num horizonte temporal mais ou menos dilatado.

Por isso, a delimitação de uma área de reabilitação é um instrumento radicalmente distinto das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, uma vez que, para além de implicar, para a entidade gestora, a obrigação de promover a operação de reabilitação urbana (artigo 17º, nº 1) num período de tempo determinado que não pode exceder 15 anos (artigo 18º), impõe-lhe estreitas vinculações quanto ao modelo de execução de tal operação. Por isso também, a conversão das subsistentes áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em uma ou mais áreas de reabilitação urbana não pode, nos termos dispostos no artigo 78º do RJRU, ter lugar sem que a deliberação da assembleia municipal inclua a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico da reabilitação urbana.

Embora, por não serem planos municipais, estes instrumentos não possam produzir o mesmo tipo de efeitos que a estes são reconhecidos (designadamente, efeitos directos em relação aos particulares) - não podendo, por isso, ser utilizados como instrumentos autónomos para, com base neles, se indeferirem as concretas operações urbanísticas que os contrariem -, o RJRU veio aditar, ao contrário do que sucedia ao abrigo do diploma de 2004, um novo motivo de indeferimento das licenças ou de rejeição das comunicações prévias: a suscetibilidade de as operações *causarem um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício* (no caso de operação de reabilitação urbana simples) ou de *causarem um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere*, no caso de operações de reabilitação urbana sistemáticas (cfr. Artigo 52º).

O que significa a possibilidade de mobilização *indireta* da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana como parâmetros para a apreciação das concretas operações urbanísticas, já que,

com base neles (no seu incumprimento) é possível invocar-se aqueles fundamentos genéricos e, assim, indeferir-se uma licença ou rejeitar-se uma comunicação prévia.

Todavia algumas reservas quanto à introdução de critérios de apreciação que remetem para o exercício de poderes administrativos discricionários no âmbito dos procedimentos de comunicação prévia, os quais estão pensados para situações em que estes critérios estão pré-definidos de forma precisa.

Para além destas previsões "postas ao serviço" do instrumento próprio existe ainda outro mecanismo que permite retirar dele efeitos próprios. Trata-se daquele que se encontra inscrito na alteração ao RJUE aprovada pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de Março, que passou a admitir a alteração das condições da licença ou comunicação prévia de operação de loteamento por iniciativa pública, desde que tal alteração se mostre necessária à execução da área de reabilitação urbana (artigo 48º, nº 1), o que logicamente apenas pode visar as áreas delimitadas em instrumento próprio, já que, quanto às demais a existência de plano de pormenor permitiria chegar acriticamente à mesma solução.

Quanto às consequências do licenciamento ou admissão de comunicação prévia em contradição com o disposto no instrumento próprio (mais concretamente em contradição com os instrumentos estratégicos nele contidos) não pode a violação deste ser equiparada a uma violação de plano, para efeitos de aplicação do regime da nulidade, pelo que, no máximo gerar-se-á a anulabilidade do acto praticado, sendo em qualquer caso ilegal a conduta do particular que não se conforme com o que nele se encontra disposto. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011), pp. 90 - 92.



### **Enquadramento com os ODS**

Assumindo a Reabilitação Urbana com um aos pilares fundamentais ao cumprimento dos Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável (ODS) da AGENDA 2030, subscritos por Portugal, no âmbito da sua representação na Organização das Nações Unidas, e tendo<sup>3</sup> o *Município de Lagoa assumido publicamente o seu papel de instituição de referência no concelho, na região e no país, profundamente comprometida com uma estratégia centrada nas pessoas, no planeta, na prosperidade, na paz e nas parcerias.*

*Com o envolvimento de todas e todos os Lagoenses e, com o habitual empenho de todos os nossos colaboradores e colaboradoras, recorrendo a todos os nossos meios materiais e humanos, iremos focar-nos em projetos e ações que contribuam para a execução dos seguintes objetivos da Agenda 2030:*

- *Contribuir para a Saúde e Educação de qualidade;*
- *Garantir a Igualdade entre Mulheres e Homens nas várias esferas da vida;*
- *Facultar Energias Renováveis e Acessíveis;*
- *Reduzir as Desigualdades;*
- *Construir uma Cidade e Comunidades Sustentáveis;*
- *Incentivar à Produção e Consumo Sustentáveis;*
- *Contribuir para uma Ação Climática;*
- *Favorecer a Paz e Instituições Eficazes;*
- *Mobilizar Parcerias para a implementação destes objetivos.*

<sup>3</sup> Excerto da mensagem do Presidente da Câmara Municipal de Lagoa na página de apresentação de Lagoa 2020-2021 Cidade Sustentável, disponível em: <https://www.cm-lagoa.pt/index.php/pt/atividade-municipal/lagoa-2020-cidade-sustentavel> (acedido a 17.06.2021)

Torna-se, assim, fundamental identificar os objetivos para os quais este Programa Estratégico contribui:



Melhoria das condições de salubridade, segurança e conforto das habitações existentes;  
Redução da pobreza energética;  
Redução da exposição dos mais pobres e em situação de maior vulnerabilidade a fenómenos extremos como cheias e sismos.



Promoção do conforto as habitações, (redução da pobreza energética) e da substituição de elementos construtivos (coberturas, canalizações) com agentes nocivos à saúde;  
Devolução da ruas às pessoas, redução da velocidade de circulação (30km/h) reduzindo o número de morte e feridos em acidentes rodoviários;



A promoção de ensino de qualidade acontece em edifícios escolares com conforto (térmico e acústico) e em segurança ambiental (sem fibrocimento);



Viver em casas degradadas é fator de discriminação contra as mulheres, os centros das cidades (zonas normalmente degradadas) são maioritariamente habitadas por mulheres e famílias de baixo nível económico.



As habitações degradadas não garantem o acesso a saneamento básico;  
As canalizações antigas não garantem o uso eficiente nem o acesso seguro a água de qualidade em condições de igualdade com os residentes em habitações mais recente;



Promoção e apoio ao uso de energias renováveis nos edifícios existentes em Área de Reabilitação Urbana;



Promover políticas orientadas para o desenvolvimento de atividades produtivas, que permitam a criação de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento de micro, pequenas e médias empresas;



Empoderar e promover a inclusão social, económica e política (da população residente em ARU), independentemente da idade, género, deficiência, raça, etnia, origem, religião e condição económica;



Promover o acesso a habitação segura, adequada e a preço acessível;  
Proporcionar o acesso a sistemas de transportes seguros, acessíveis e sustentáveis;  
Aumentar a segurança rodoviária com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, particularmente mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos.



Promover o aumento da reutilização dos materiais e a redução de resíduos de construção e demolição;  
Promover a implementação de economia circular no setor da construção civil nas operações urbanísticas promovidas por particulares e obras públicas promovidas pelo Município;



Reforçar a resiliência e a capacidade das (ARU) a riscos relacionados com o clima e as catástrofes naturais, através da reabilitação e regeneração do edificado existente;



Minimizar os impactos da subida do nível médio das águas do mar nas localidades costeiras;  
Prevenir e reduzir a poluição marinha proveniente das águas pluviais e das atividades humanas nas localidades costeiras;



Promover a conservação, recuperação e uso sustentável do recurso solo, através da promoção da intervenção urbanística em solo já urbanizado;  
Reforçar a utilização de árvores em ambiente urbano como forma de redução de temperatura e reforço do resgate de oxigénio



Criação de parcerias para a realização de intervenções programadas de reabilitação do edificado privado e público com o objetivo da salvaguarda (patrimonial) e o desenvolvimento (sustentável) da comunidade.

## A evolução das localidades

---

### **CONTRIBUTO HISTÓRICO<sup>4</sup>**

A localidade de Mexilhoeira da Carregação, inserida na União de freguesias de Estômbar e Parchal, encontra-se implementada na margem esquerda do rio Arade, tendo inicialmente sido um entreposto comercial fenício que se desenvolveu com os romanos.

O couto da Mexilhoeira foi criado por D. João II em 1495, que a pedido da Câmara de Silves, enviou 12 pescadores para que aí se estabelecessem e morassem por pelo menos 2 meses por ano (SOUZA, 2010). O principal objetivo seria ajudar no comércio, visto ser um sítio ideal para o carregamento de produtos, resultantes de produção e indústria dos habitantes do concelho de Silves, de Lagoa e até de Albufeira.

O nome Carregação deve-se à função do cais, que funcionava como um porto de carregação de embarcações (LOPES, 1841). Embarcações essas que podiam ser nacionais e estrangeiras, e chegavam a carregar mais de 10 mil arrobas. Com o grande tráfego e afluência ao porto de carregação, gerou-se bastante comércio, levando à construção de casas e armazéns, e ao consequente crescimento da população.

Em meados do século XVII, deu-se a construção da Ermida de Santo António no ponto mais alto da povoação. O ponto de observação perfeito, dali se avistava um vasto horizonte, desde a malha urbana de Portimão a uma boa parte do curso do Rio Arade.

Um dos grandes impulsionadores da aldeia foi D. Cayetano Feu Marchena, que se empenhou na criação de pequenas unidades fabris de conservação do pescado. Em 1946, em sinal de gratidão, a Junta de Freguesia de Estômbar, aprovou a atribuição do seu nome a uma das ruas da localidade da Mexilhoeira da Carregação, que era muito protegida e acarinhada por D. Cayetano Feu.

No período áureo da Mexilhoeira da Carregação, surgiram as fábricas de peixe e figos enlatados, assim como empresas de vinho, sendo o principal destino a exportação (REIS, 2015).

Esses tempos não perduraram e na década de 1960, deu-se o declínio da indústria, as fábricas começaram a fechar, devido à falta de peixe e ao facto de as empresas não evoluírem e acompanharem as novas tecnologias.

Hoje em dia, ainda existe um número de residentes que se dedica à atividade piscatória, embora de forma irregular. São os serviços a atividade mais presente, resultado da construção de um empreendimento turístico na localidade.

Em relação à história do Calvário é de destacar o convento de São Francisco, fundado no início do século XVII, por Diogo Vieira Boyo. Também conhecido como Convento do Praxel, teve destaque durante o século XVII, por ser um local de sepultamento de algumas personalidades ilustres da região.

Em ruínas desde 1755, este convento apresenta um planta longitudinal, de capela-mor quadrada, com capelas laterais, dispendo, uma destas, de umas escadas de acesso a umas catacumbas de onde se podem observar algumas pinturas murais.

---

<sup>4</sup> Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Relatório de *Delimitação da Área de Reabilitação da Mexilhoeira da Carregação e Calvário*

### **MORFOLOGIA URBANA<sup>5</sup>**

A Mexilhoeira da Carregação e Calvário, a norte do Parchal, desenvolveram-se na margem esquerda do Rio Arade, onde se localiza o seu núcleo antigo.

Em tempos idos, possuiu um dos melhores cais naturais do Algarve, o que lhe conferiu grande importância como zona portuária.

A forte ligação ao rio, a presença de fábricas e a industrialização foram fatores fundamentais na atração de população que aí se estabeleceu. “Desde a grande rua térrea da aldeia, até ao sítio do Calvário, o espaço enchia-se de pipas de vinho que eram empurradas para o cais do Calhau, onde eram carregadas nos grandes barcos que ali atracavam.” (REIS, 2015).

Atualmente é possível observar que o tecido urbano se apresenta de uma forma concentrada, ainda que seja possível distinguir a malha urbana mais recente da malha urbana correspondente ao núcleo antigo.

Relativamente ao núcleo antigo, a faixa edificada contígua à zona das fábricas, essencialmente constituída pelas casas dos antigos operários, caracteriza-se por possuir dimensões mais modestas e espaço exteriores privados de áreas exíguas. Enquanto as construções mais recentes, se apresentam com áreas de implantação mais generosas, e na sua maioria também com espaços exteriores associados.

Salienta-se a importância do eixo definido pela EN125, assumindo-se como uma via fundamental para a ligação ao território concelhio e regional, podendo assumir-se como um dos limites do aglomerado urbano da Mexilhoeira da Carregação, a par da linha ferroviária.

Em relação ao Calvário, este aglomerado, a este da Mexilhoeira da Carregação, apresenta um tecido urbano concentrado e de menor dimensão. De carácter maioritariamente residencial, as construções variam entre 2 a 3 pisos, e apresentam uma boa área de implementação.

---

<sup>5</sup> Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Relatório de *Delimitação da Área de Reabilitação da Mexilhoeira da Carregação e Calvário*

## **O EDIFICADO<sup>6</sup>**

Este aglomerado virado para o Rio Arade com um passado ligado à pesca, desempenhou um papel importante como entreposto comercial assumindo-se como um dos principais portos de carregaçã do Barlavento Algarvio onde confluíam diversos produtos, tanto da agricultura (ex: figos, amêndoa e o vinho), da pesca e da indústria para serem carregados em barcos e distribuídos pelo país.

A pesca, a indústria conserveira, a produção de sal e toda a atividade portuária atraíram à Mexilhoeira muitas pessoas, o que alterou a fisionomia desta área à beira rio, as casas térreas deram origem aos bairros em torno das fábricas e o aglomerado desenvolve-se com um crescimento populacional assinalável. A malha urbana alargou-se, cresceu e consolidou-se entre a linha férrea e a zona ribeirinha, contudo quando as fábricas começaram a fechar por falta de rentabilidade, devido à escassez de peixe é à falta de modernidade das empresas, iniciou-se a decadência económica, e o povoamento perdeu a importância que até aí detinha.

Os tempos de crise, obrigaram esta população a mudar a sua base económica, enveredando pelo setor terciário nomeadamente pelo comércio e serviços ligados ao turismo tirando partido das condições biofísicas deste território.

Esta mudança, originou também o início da transformação urbana deste território ao constituírem-se novas zonas urbanas e novas centralidades gerando desequilíbrios, que levou ao abandono do núcleo antigo.

Os constrangimentos verificados no núcleo antigo da Mexilhoeira da

Carregaçã são comuns à generalidade de outros centros urbanos do concelho, abandono e descaracterizaçã do edificado associado ao despovoamento, deslocalizaçã de serviços, declínio da atividade comercial, novas urbanizaçõs, entre outros que interagem neste processo.

Em 2011, residiam 2088 indivíduos neste aglomerado urbano, correspondendo a 799 famílias, esta zona assume características marcadamente urbanas com uma ocupaçã densa, com um predomínio da funçã habitacional, contudo podemos considerar trata-se de uma área multifuncional pois nela coexistem outras funçõs como o comércio e os serviços.

É uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento visto que em 2011 o número de famílias era inferior ao número de alojamentos (1152 aloj.), mas pela degradaçã das condiçõs de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis principalmente no núcleo antigo, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutençã e reabilitaçã serem difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Esta última questão assume uma importância significativa, dada a idade dos edifícios, com um total de 623 edifícios em 2011, sendo que a maioria (59%) foi construída entre 1971 e 1990, cerca de 21% é anterior a 1970 e apenas 8% posterior a 2001. Considerando que, o envelhecimento dos edifícios está associado à idade dos mesmos, verifica-se de facto que a degradaçã é mais visível nos edifícios mais antigos.

A nível volumétrico, o núcleo antigo apresenta uma predominância de edifícios de 1 e 2 pisos (80%) na malha mais antiga, construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos (87%), sendo que nas franjas verifica-se a existência de um número significativo de edifícios de 3 e

<sup>6</sup> Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). Relatório de *Delimitaçã da Área de Reabilitaçã da Mexilhoeira da Carregaçã e Calvário*



### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

4 pisos (20%). A nível tipológico existe um predomínio dos edifícios geminados (58%), embora os edifícios organizados em banda representem 24%. No que diz respeito aos materiais utilizados na construção, verifica-se que em grosso modo os edifícios existentes nesta área são em betão armado (92%), os edifícios com estrutura de paredes de alvenaria representam cerca de 6% e os edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solto possuem um peso de 2%.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se que como área residencial por excelência, 68% dos alojamentos são de residência habitual, com uma área maioritária que varia de 50m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> distribuídos essencialmente por 3 ou 4 divisões. O uso secundário ou sazonal representa cerca de 18%, já os alojamentos vagos (14%) possuem ainda um peso significativo. Uma vez que a degradação dos edifícios resultante da sua utilização ou abandono acaba em muitos casos por ter reflexos nas condições do alojamento, parece justificar-se a reabilitação também de alojamentos através do incentivo à reabilitação do parque habitacional.

---

## Caracterização da ARU

---

A ARU de Mexilhoeira da Carregação e Calvário tem uma área aproximada de 59,4 ha, englobando a maior parte do aglomerado urbano das duas localidades, a frente ribeirinha e a área industrial abandonada da Mexilhoeira da Carregação.

A delimitação da ARU teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural. É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

A ARU da Mexilhoeira da Carregação e Calvário insere-se na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Operativa de Planeamento e Gestão 1 (PU UP1) de Ferragudo ao Calvário, revista através do Aviso n.º 14160/2013, publicado em 2ª Série do Diário da República n.º 224 de 19 de novembro.

Este instrumento de planeamento tem como objetivo geral a estruturação, a consolidação e a valorização da área urbana existente nos seus diversos usos e funções, através da atualização e na reordenação das opções do Plano de Urbanização (PU) em vigor, com a tradução, nomeadamente ao nível da classificação e qualificação dos usos do solo<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Cf. artigo 2º da Revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário.

Passados 7 anos desde a entrada em vigor da revisão do PU, verifica-se, conforme já defendido no PERU de Ferragudo, a necessidade de que o Município de Lagoa proceda à revisão do Plano de Urbanização, com a maior brevidade possível, por forma a corrigir as normas constantes do plano que estão a contribuir fortemente” para o agravamento do estado de conservação do edificado existente e a ser um entrave o desenvolvimento sustentável (alínea g) do n.º 2 do art.º 2º).

---

## Objetivos da ARU/ORU

---

No âmbito do processo de elaboração da delimitação da ARU, foram definidos objetivos genéricos e específicos, que representam as opções estratégicas de desenvolvimento do município para a área delimitada.

### **Objetivos estratégicos:**

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Desenvolver e potenciar a imagem urbana das localidades onde forma delimitadas áreas de reabilitação urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural dos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos e utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento 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;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

### **Objetivos específicos (OEs):**

#### ***Melhoria do sistema urbano***

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade;
- Cerzir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

#### ***Reabilitação e revitalização do parque edificado existente***

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

#### ***Qualificação dos espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva***

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;

## Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.

### **Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade**

- Potenciar as redes de telecomunicações;
- Intervenção no património construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

### **Estacionamento e circulação viária**

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

### **Apoio aos particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **Potenciar o desenvolvimento de outros segmentos turísticos**

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Aposta na produção de produtos regionais de qualidade;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural dos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

Para dar cumprimento aos objetivos definidos de forma mais simples e eficiente, o Município de Lagoa delineou uma estratégia, única, que irá orientar cada um dos (sete) Programas Estratégicos de Reabilitação



Urbana. Um por cada uma das ORU a aprovar, e que se desenvolvem em 4 eixos estratégicos.

#### **EE1 Património**

Garantir a salvaguarda e a valorização do património, através da reabilitação sustentável, de uma gestão urbanística integrada e da capacitação, reconhecimento e divulgação do património excecional existente.

#### **EE2 População, Habitação e Comunidade**

Aumento da população residente e dos níveis de conforto habitacional e no reforço da coesão e valores comunitários.

#### **EE3 Economia**

Promoção da diversidade, inclusão e sustentabilidade económica, e da criatividade e da inovação, tendo como linha de ação inclusiva e sustentável.

#### **EE4 Ambiente e Mobilidade**

Melhoria da mobilidade e da sustentabilidade ambiental com objetivo de aumentar a resiliência da comunidade.

A estratégia, delineada, desenvolver-se sob o espírito da Recomendação sobre a Paisagem Histórica Urbana da Unesco<sup>8</sup>.

Considerando, as definições da recomendação, importa explicar que por paisagem histórica urbana se entende como a área urbana que resulta da estratificação histórica e de valores culturais e naturais que transcende a noção de “centro histórico” para incluir um contexto urbano mais abrangente onde se incluem as características naturais do local, o ambiente construído, tanto histórico como contemporâneo, as suas infraestruturas à superfície e

subterrâneas, os espaços livres e os jardins, os padrões de ocupação do solo e organização espacial, as percepções e relações visuais, assim como todos os outros elementos da estrutura urbana. Onde se incluem as práticas e os valores sociais e culturais, os processos económicos e as dimensões imateriais do património, enquanto vetores de diversidade e de identidade.

Constitui a base de uma abordagem abrangente e integrada para a identificação, avaliação, conservação e gestão das paisagens históricas urbanas no enquadramento global do desenvolvimento sustentável.

Tem por finalidade preservar a qualidade do ambiente humano, melhorando a utilização produtiva e sustentável dos espaços urbanos, embora reconhecendo o seu carácter dinâmico e promovendo a diversidade funcional e social. Integra os objetivos de conservação do património urbano com os de desenvolvimento económico e social. Baseia-se numa relação equilibrada e sustentável entre o ambiente urbano e o natural, entre as necessidades das gerações presentes e futuras e o legado do passado.

A abordagem considera a diversidade e a criatividade cultural como recursos essenciais para o desenvolvimento humano, social e económico, e disponibiliza os instrumentos para gerir as transformações físicas e sociais e para assegurar que as intervenções contemporâneas sejam integradas de forma harmoniosa com o património numa envolvente histórica, respeita os contextos regionais e aprende com as tradições e percepções das comunidades locais.

<sup>8</sup> Resolução adoptada no relatório da comissão CLT na 17ª reunião plenária, a 1º de novembro de 2011 [https://unescoportugal.mne.gov.pt/images/cultura/recomendacao\\_sobre\\_a\\_paisagem\\_historica\\_urbana\\_unesco\\_2011.pdf](https://unescoportugal.mne.gov.pt/images/cultura/recomendacao_sobre_a_paisagem_historica_urbana_unesco_2011.pdf) (acedido a 15.04.2021)

## Estratégia de Reabilitação

A concretização da estratégia preconizada pelo Município de Lagoa para a ARU da Mexilhoeira da Carregação e Calvário está largamente dependente do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venham a ser alocados ao desenvolvimento deste projeto.

O PERU assume-se assim como um instrumento de política pública no qual o Município de Lagoa se propõe assumir um perfil abrangente que conjuga lógicas de intervenção tão distintas como as de **regulador**, **investidor**, **dinamizador** e **facilitador**.

Enquanto **regulador**, o papel a assumir pelo Município de Lagoa deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários e titulares de direitos, ónus ou encargos dos edifícios e frações localizados em ARU se encontram legalmente obrigados.

Tendo por base essa orientação, a intervenção municipal deverá prioritariamente:

- Consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente no que se refere à utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e o tratamento sistemático de informação de suporte à tomada de decisão;
- Implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de

incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;

- Promover o pleno desenvolvimento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto **investidor**, o papel a assumir pelo Município de Lagoa deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar).

Tendo por base essa orientação, a intervenção municipal deverá prioritariamente:

- Concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- Proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto **dinamizador**, o papel a assumir pelo Município de Lagoa deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para a concretização dos objetivos preconizados para a ARU.

Tendo por base essa orientação, a intervenção municipal deverá prioritariamente:

- Promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de incentivos e apoios de natureza fiscal, tributária e administrativa às intervenções de reabilitação;



## Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- Viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, potencialmente abrangidos pelos incentivos disponibilizados;
- Apoiar a concretização de processos de execução urbanística programada no perímetro da ARU cidade de Lagoa, com destaque para a as Operações Estratégicas previstas na Revisão do PDM de Lagoa.

Enquanto **facilitador**, o papel a assumir pelo Município de Lagoa deverá reduzir de forma substancial os custos que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada de respetivos direitos e deveres.

Tendo por base essa orientação, a intervenção municipal deverá prioritariamente:

- Simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio das operações urbanísticas, tornando-as mais transparentes e céleres para os intervenientes envolvidos;
- Promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores das operações urbanísticas, mitigando os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;
- Comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação urbana preconizada para a ARU cidade de Lagoa, assim como dos termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus potenciais beneficiários.

Considerando o anteriormente referido propõe-se a criação de unidades de intervenção, em que cada uma delas encerra características urbanas funcionais e específicas que garantam a articulação da estratégia com o todo.

---

<sup>9</sup> Cidade de Lagoa, Carvoeiro, Estômbar, Ferragudo, Mexilhoeira da Carregação e Calvário, Parchal e Porches.

Implica esse pressuposto que a intervenção seja orientada para toda a ARU e não para espaços específicos. Tal não impede a criação de unidades de intervenção específicas, para a prossecução de um objetivo concreto. O que não representa, contudo, uma contradição neste procedimento, porque as unidades de intervenção podem ser delimitadas tendo em vista a execução de determinados objetivos.

Isto é, no quadro deste PERU, a execução integrada da unidade de intervenção não é obrigatória, embora, sempre que possível, seja desejável. Clarificando, desde já, que um dos objetivos das unidades de intervenção é o de aprofundar soluções financeiras de concretização e a mobilização dos agentes públicos e privados.

## *Delimitação de unidades de intervenção*

A metodologia proposta para a implementação do PERU implica que a ARU seja trabalhada como um todo, não deixando, no entanto, de atender às diferentes especificidades que tem este território. Razão pela qual houve necessidade de estabelecer um padrão comum para a delimitação das unidades de intervenção de cada uma das sete Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas para o concelho de Lagoa<sup>9</sup>. Nesse sentido foram identificadas seis áreas, com características distintas, que importa considerar para efeito da definição das unidades de intervenção:

### **A – Núcleo Antigo**

Zona da localidade onde se concentram as edificações mais antigas e tendencialmente de maior valor arquitetónico e patrimonial;

**B – Zona de regeneração**

Zona de expansão do núcleo antigo, onde se concentram os edifícios de menor valor arquitetónico e que constitui a principal área a regenerar, onde se verifica carência de infraestruturas, serviços e atividades socioeconómicas;

**C – Zona de urbanização 70 – 90 séc. XX**

Zona de urbanização consolidada entre as décadas de 70 e 90 do século XX, onde se verifica carência de infraestruturas, serviços e atividades socioeconómicas;

**D – Zona de urbanização final séc. XX início séc. XXI**

Zona de urbanização recente que se consolidou desde o final do século XX até ao momento atual;

**E – Zona de equipamentos e serviços**

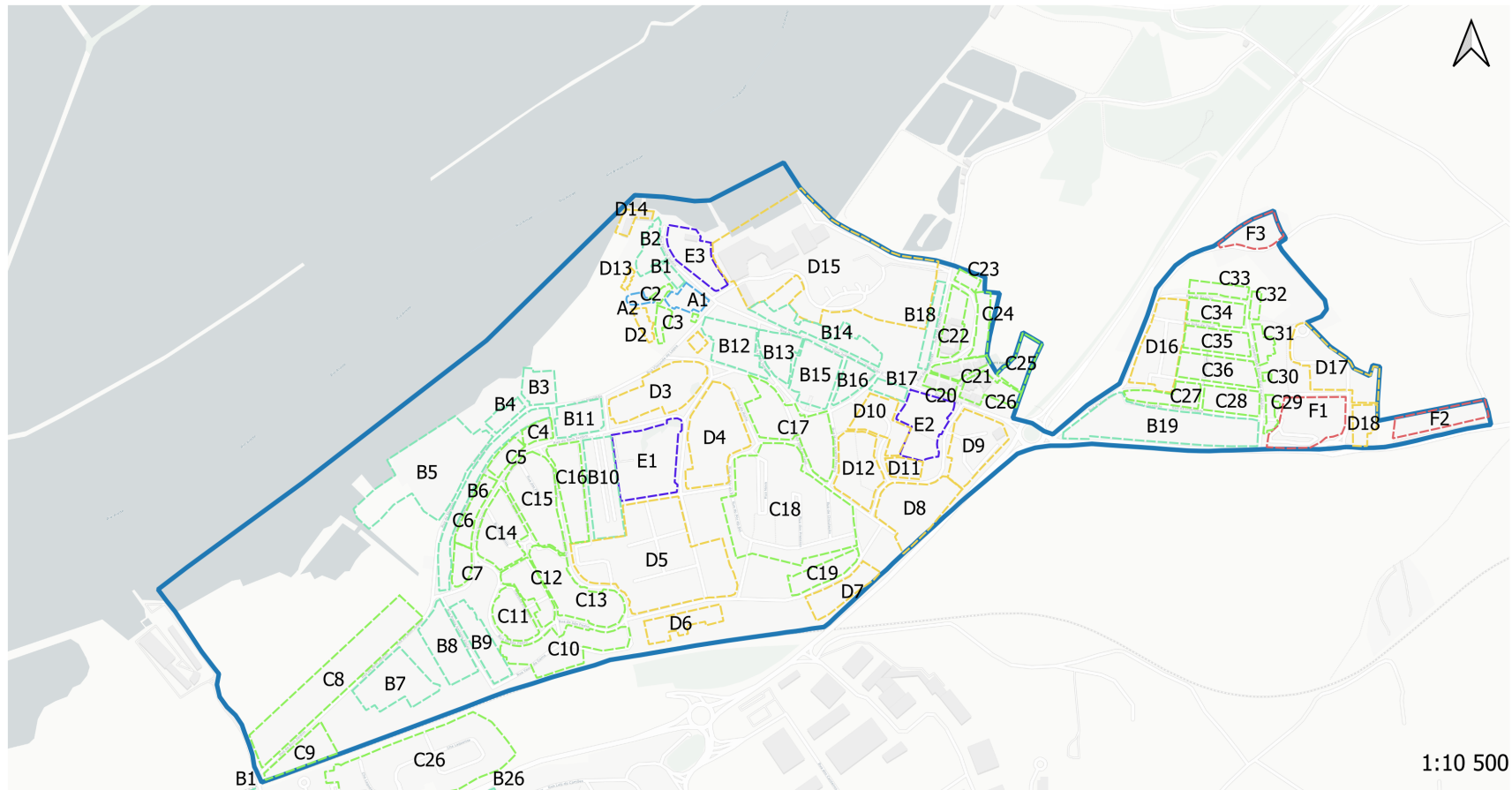
Zona onde existe predominância de equipamentos e serviços públicos;

**F – Zona de atividades económicas**

Zona onde existe predominância de espaços de atividades económicas, públicas e privadas;

Para cada uma destas zonas, propõe-se a delimitação de unidades de intervenção de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a coerência na intervenção, bem como a possibilidade de realização de uma intervenção integrada em diversos imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

Assim, a abordagem estratégica a desenvolver em cada uma das zonas definidas será necessariamente diferente.



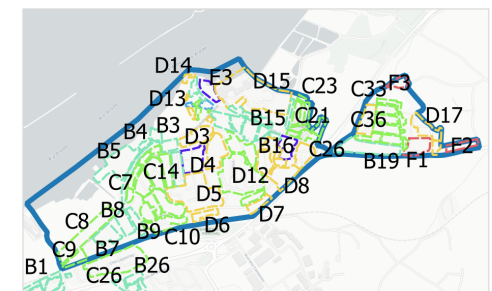
Município de Lagoa  
 Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de Intervenção

Unidades de Intervenção

- A - Núcleo antigo
- B - Zona de regeneração
- C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
- D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
- E - Zona de equipamentos e serviços
- F - Zona de atividades económicas

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
 GRUM 2021.06.18

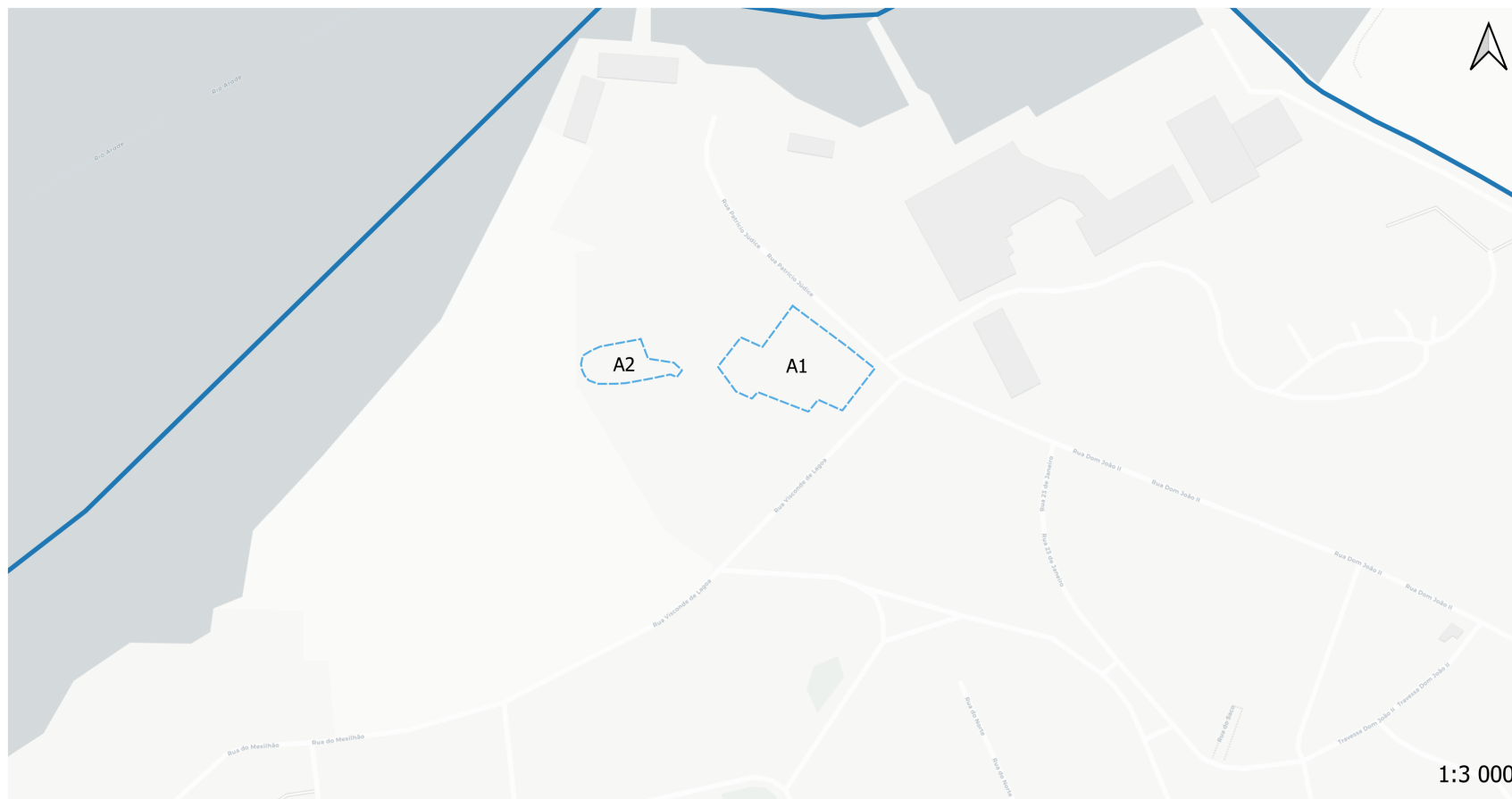


## **A - Núcleo Antigo**

**A** - No **Núcleo Antigo** a intervenção sobre o edificado deverá consistir na realização de operações (urbanísticas) de conservação dos edifícios ou da sua substituição total ou parcial, realizada com respeito e conservação pelos elementos arquitectónicos mais relevantes do edifício e dos edifícios contíguos e do património (arquitetónico e cultural) existentes.

Deverão ser permitidas ampliações em profundidade e em altura, desde que asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente, seja tomada em consideração a necessária articulação com a volumetria dos prédios contíguos e que não sejam comprometidos quaisquer projetos de conjuntos nem agravadas as desconformidades existentes.

O aumento da profundidade dos edifícios deverá ser feita com redução do logradouro ao nível do piso térreo sem que tal afete, negativamente, as condições de salubridade dos edifícios e dos espaços e edifícios confinantes.

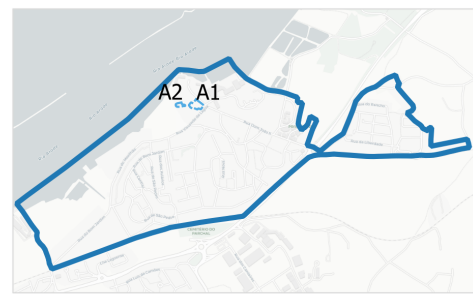


Município de Lagoa  
Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de intervenção  
Núcleo antigo

- Unidades de Intervenção
- A - Núcleo antigo
  - B - Zona de regeneração
  - C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
  - D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
  - E - Zona de equipamentos e serviços
  - F - Zona de atividades económicas

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
GRUM 2021.06.18



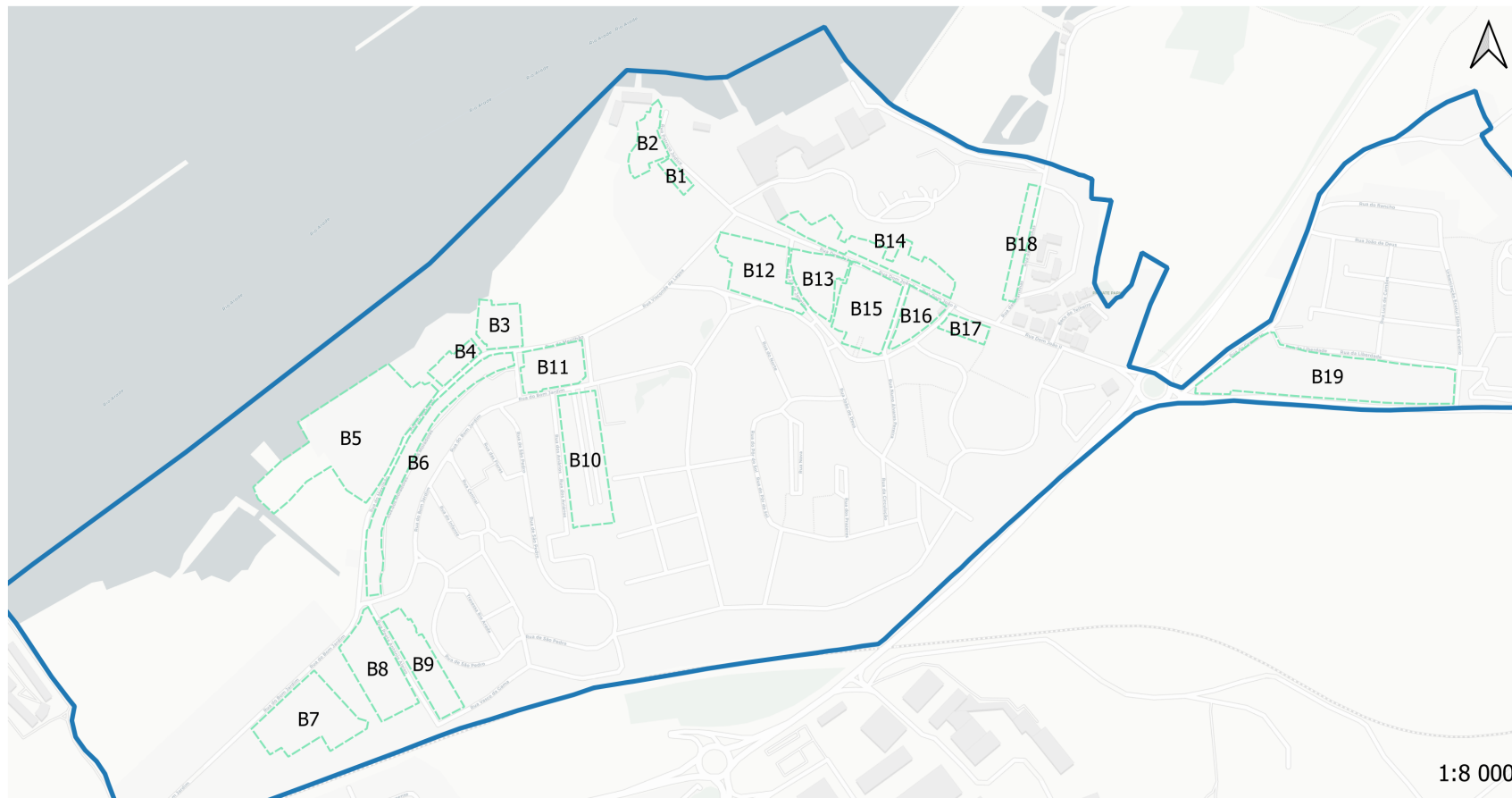
## ***B - Zona de regeneração***

**B - Na zona de regeneração** pretende-se que a intervenção constitua maioritariamente a substituição dos edifícios existentes, nomeadamente, daqueles com menor valor e qualidade arquitectónica, por outros que integrem as mais modernas técnicas e tecnologias disponíveis ao nível do conforto térmico, acústico e ambiental.

Os edifícios a implementar na zona de regeneração devem manter o alinhamento frontal dos edifícios existentes, ocorrendo o eventual aumento de profundidade nos termos idênticos aos previstos para o Núcleo Antigo.

Relativamente à ampliação em altura, o edifício a implementar, deverá possuir mais um piso que o edifício confinante. Quando os edifícios confinantes possuírem alturas diferentes, o novo edifício, deverá possuir mais um piso que o edifício mais baixo ou apresentar um volume de transição, com alturas diferentes consoante a altura dos edifícios confinantes.



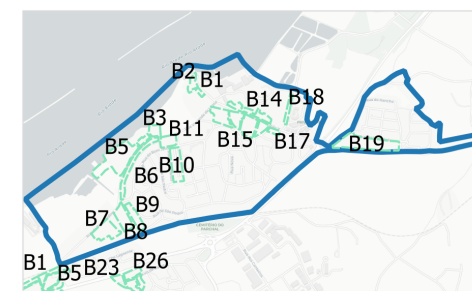


Município de Lagoa  
 Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de intervenção  
 Zona de regeneração

- Unidades de Intervenção
- A - Núcleo antigo
  - B - Zona de regeneração
  - C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
  - D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
  - E - Zona de equipamentos e serviços
  - F - Zona de atividades económicas

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
 GRUM 2021.06.18



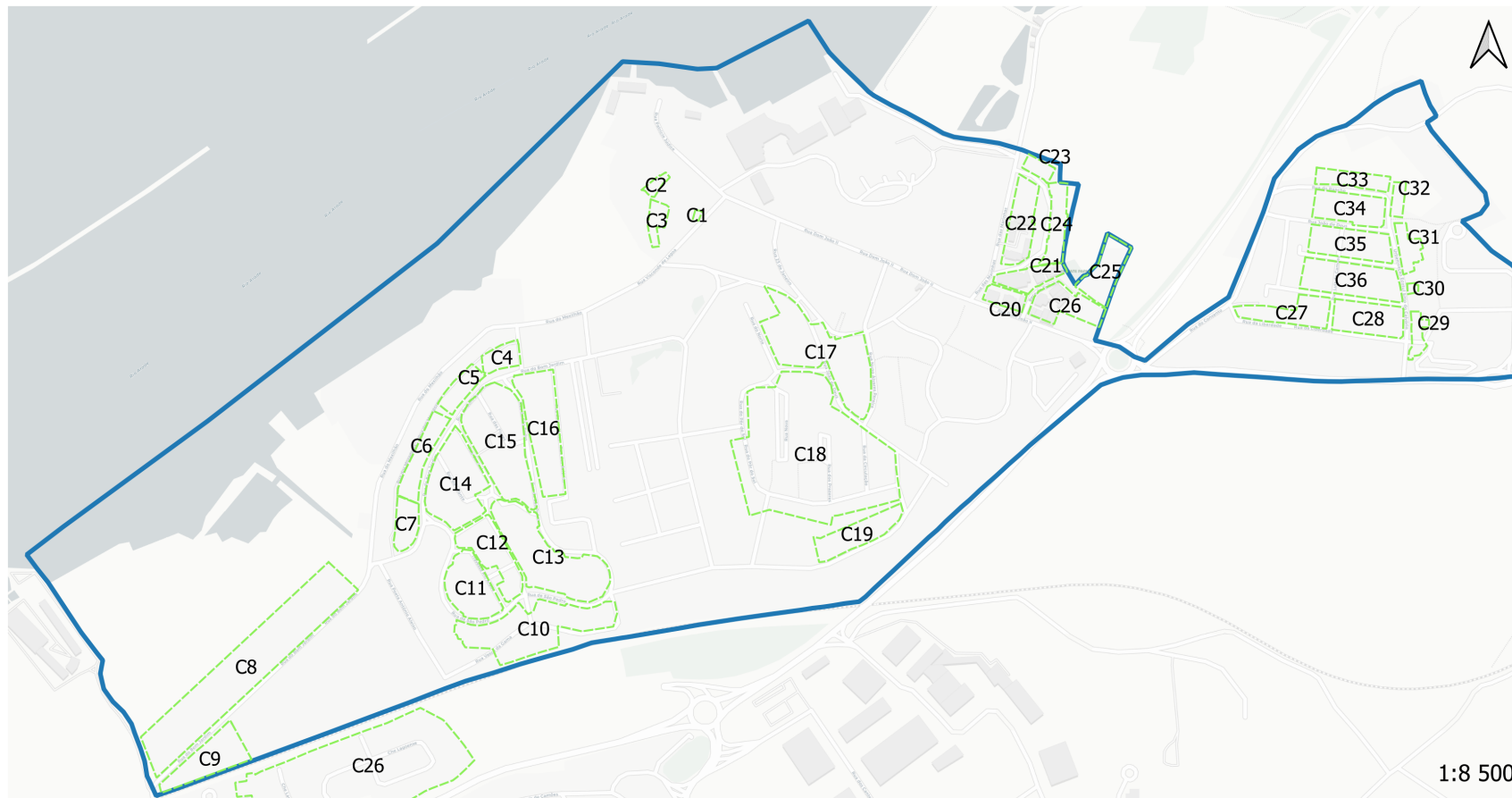
### ***C - Zona de urbanização 70 - 90 século XX***

**C - Na zona de urbanização 70 – 90 séc. XX** pretende-se, essencialmente, a realização de obras de conservação (ordinárias e extraordinárias) e de manutenção dos edifícios existentes, de forma a corrigir e desagrar desconformidades.

A urbanização dessa época, nomeadamente a promovida no pós 25 de abril de 1974, teve grande influência no desenvolvimento urbano do concelho de Lagoa quer através do desenvolvimento dos bairros SAAL, quer através da urbanização promovida pela Cooperativa de Habitação Económica, que importa salvaguardar.

Importa, por isso, preservar o legado que este tipo de urbanização teve preservando-a através de obras de conservação ordinárias e extraordinárias que visem dotar os edifícios de um maior grau de conformo, mas também que corrijam as desconformidades existentes e que resultaram de processos ampliação ocorridos com o decorrer do tempo.

Naturalmente, nestas zonas existem edifícios anteriores a esta época de construção (décadas de 70 – 90 séc. XX) e que pelo seu (mau) estado de conservação e menor valor e qualidade arquitectónica devem ser substituídos, a estes dever-se-ão aplicar as regras previstas para a zona de regeneração.

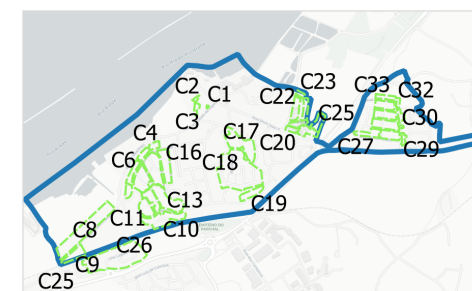


Município de Lagoa  
 Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de intervenção  
 Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX

- Unidades de Intervenção
- A - Núcleo antigo
  - B - Zona de regeneração
  - C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
  - D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
  - E - Zona de equipamentos e serviços
  - F - Zona de atividades económicas

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
 GRUM 2021.06.18



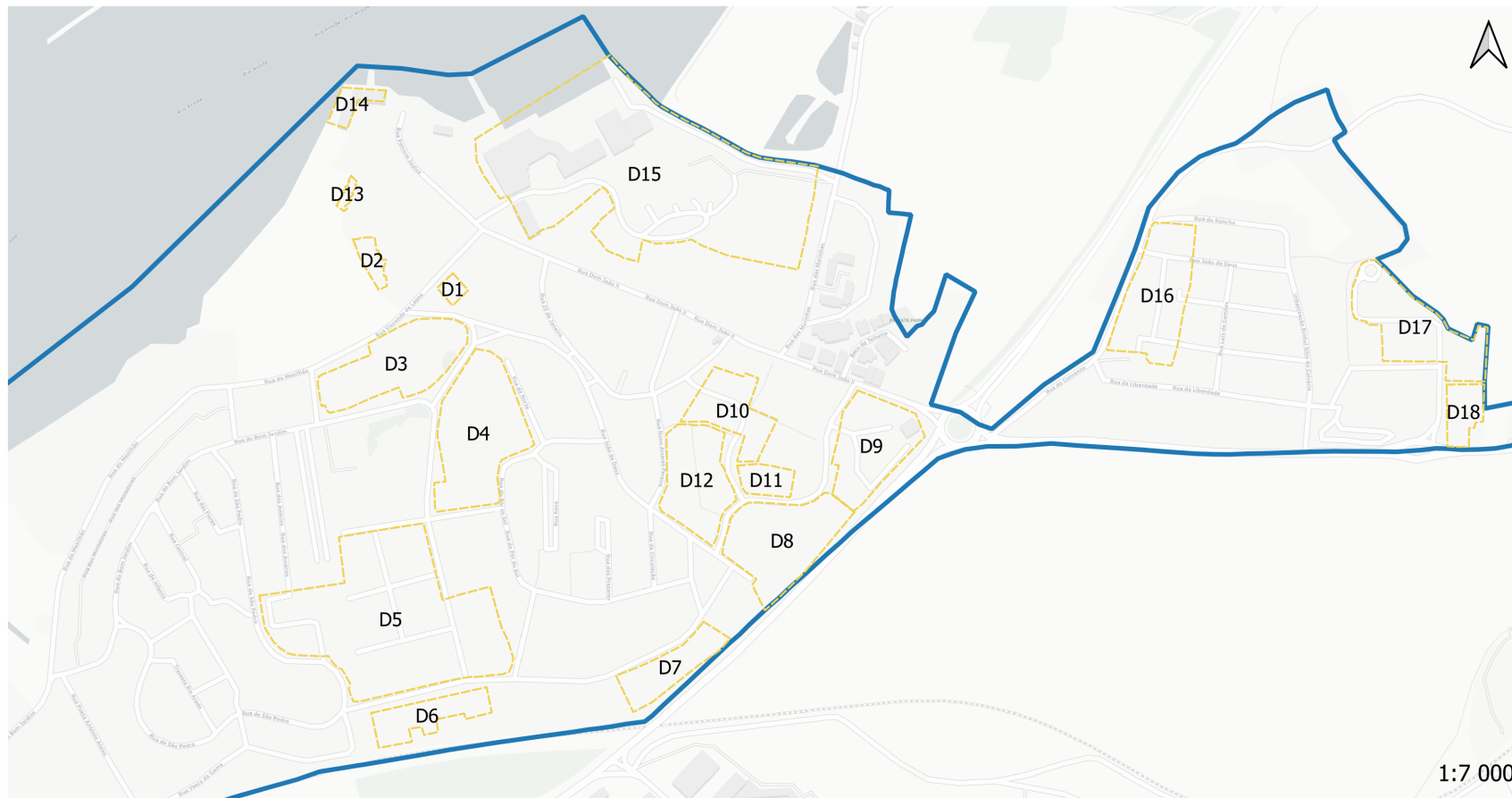
***D - Zona de urbanização final séc. XX Início do séc. XXI***

**D - A Zona de urbanização final séc. XX início séc. XXI**, por princípio, não tem (ainda) grandes problemas ao nível do edificado existente. Contudo, recorde-se que este PERU tem a validade de 10 anos (2021-2031) prorrogável por mais 5 anos (2036).

Importa por isso, prever que os edifícios existentes nesta zona devem ser objeto da realização de intervenções de conservação de forma a corrigir e desagravar desconformidades, mas também, a integrar nos edifícios e frações as mais modernas técnicas e tecnologias disponíveis ao nível do conforto térmico, acústico e ambiental. Criando-se desde já incentivos à realização, programada, das obras de manutenção.

Nas (**zona de urbanização 70 – 90 séc. XX e zona de urbanização final séc. XX início séc. XXI**) verifica-se a existência de diversos edifícios de afetação mista (habitação e comércio/serviços) devolutos, e sem perspectiva de virem a ser ocupados, face quer às continências económicas atuais quer à sua localização (em zonas residenciais e longe das zonas centrais e mais comerciais).

Fará, por isso, sentido criar condições aos proprietários para que mediante a realização das respetivas obras de adaptação (sujeitas a controlo prévio), façam a afetação das frações devolutas e sem perspectiva de uso para o fim para o qual foram criadas, ao uso habitacional, aumentando o número de habitações disponíveis, concorrendo dessa forma, para contrariar a desertificação populacional existente na Área de Reabilitação Urbana e contribuindo, positivamente, para o cumprimento do Eixo Estratégico (**EE2**) (população, habitação e comunidade) deste PERU.

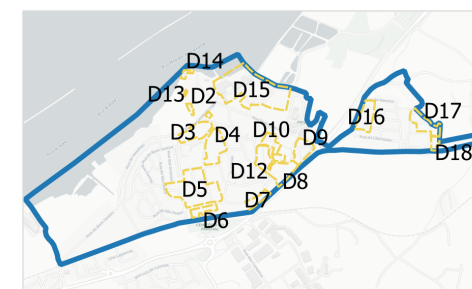


Município de Lagoa  
 Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de intervenção  
 Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI

- Unidades de Intervenção
- A - Núcleo antigo
  - B - Zona de regeneração
  - C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
  - D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
  - E - Zona de equipamentos e serviços
  - F - Zona de atividades económicas

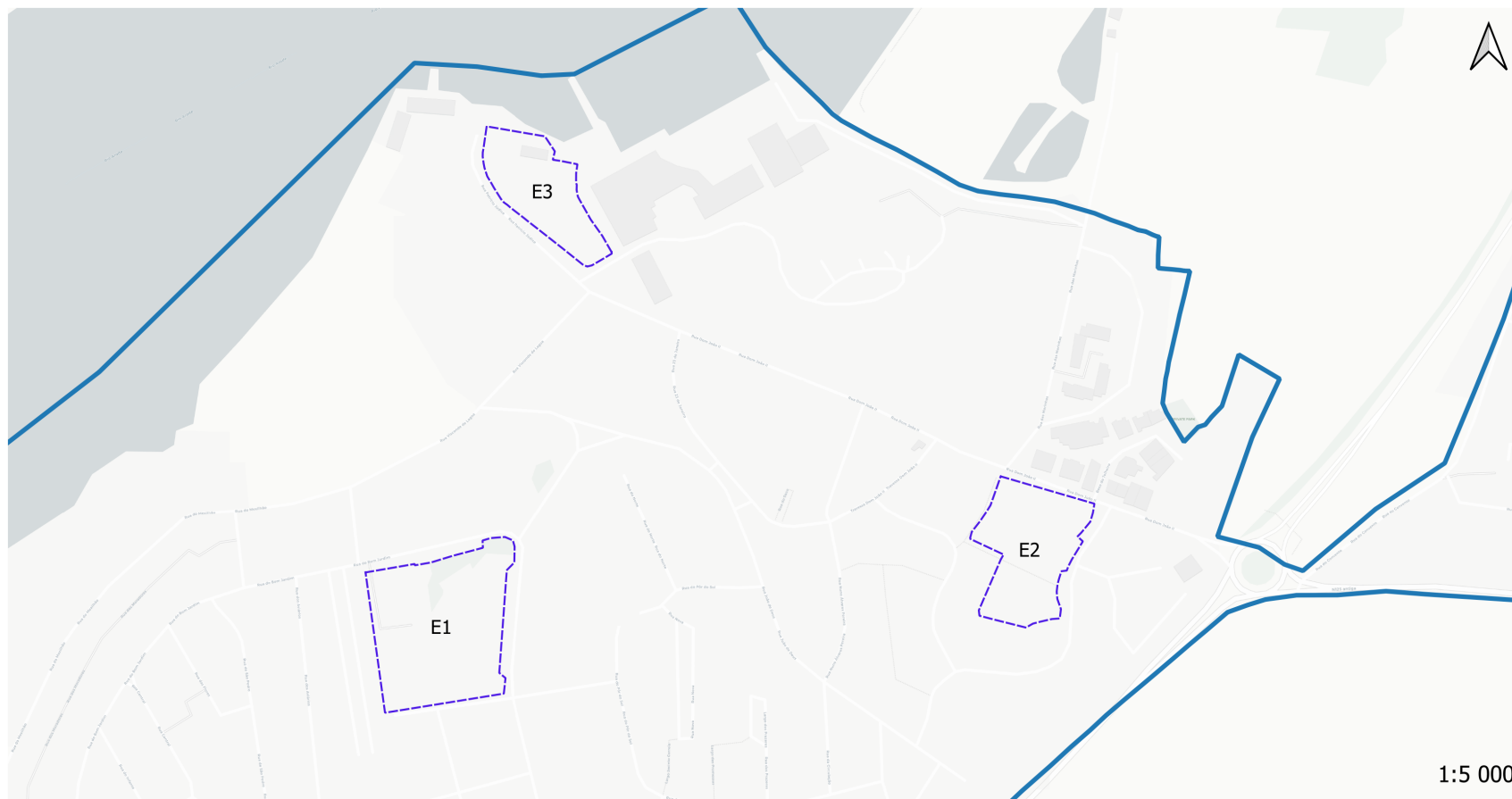
PORTUGAL TM06/ETRS 89  
 GRUM 2021.06.18



---

***E - Zona de equipamentos e serviços***

**E – A zona de equipamentos e serviços**, caracteriza-se por ser uma zona de urbanização recente em que a estratégia aplicável à intervenção no edificado (privado) é idêntica à proposta para a **zona de urbanização final séc. XX início séc. XXI**. A substancial diferença existente é a predominância de equipamentos e serviços públicos cuja intervenção, no âmbito do PERU, está dependente da programação definida pela Entidade Gestora.



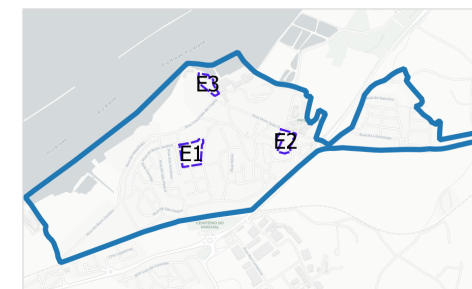
Município de Lagoa  
Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de intervenção  
Zona de equipamentos e serviços

Unidades de Intervenção

- A - Núcleo antigo
- B - Zona de regeneração
- C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
- D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
- E - Zona de equipamentos e serviços
- F - Zona de atividades económicas

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
GRUM 2021.06.18



### ***F - Zona de atividades económicas***

**F** – A **zona de atividades económicas**, caracteriza-se, tendencialmente, por ser uma zona de urbanização que se consolidou a partir das últimas décadas do século XX razão pela qual a estratégia aplicável à intervenção no edificado (privado) seja a proposta para a **zona de urbanização 70 – 90 séc. XX e zona de urbanização final séc. XX início séc. XXI**. A substancial diferença é a predominância de equipamentos públicos e privados, destinados a atividades económicas.

Na **zona de atividades económicas** a intervenção em prédios e edifícios públicos, no âmbito do PERU, está dependente da programação definida pela Entidade Gestora. Já a realização de operações urbanísticas nos edifícios privados está a cargo dos respetivos proprietários conforme acontece na restante ARU.

Contudo, considerando a existência de “*espaços para realização de atividades económicas livres*” deve haver o estabelecimento de parcerias entre a Entidade Gestora e os proprietários (dos edifícios) no sentido da promoção da ocupação desses espaços por agentes económicos que atualmente exercem a sua atividade noutras zonas da ARU e que face à atividade (de serviços ou industrial) que desenvolvem sejam aconselhável a sua re-localização para uma zona industrial, ou por outros agentes económicos que se pretendam vir a instalar no concelho de Lagoa. Estas parcerias vão influenciar, positivamente, no cumprimento do Eixo Estratégico (**EE3**) (Economia) deste PERU.





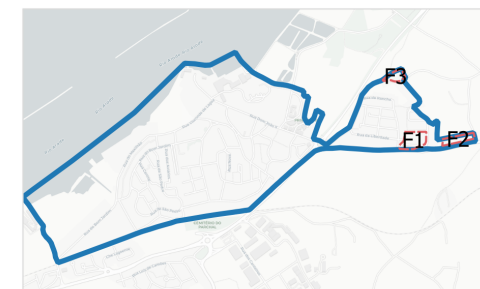
Município de Lagoa  
Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Unidades de intervenção  
Zona de atividades económicas

Unidades de Intervenção

- A - Núcleo antigo
- B - Zona de regeneração
- C - Zona urbanizada déc. 70/90 Séc. XX
- D - Zona urbanizada final Séc. XX / início Séc. XXI
- E - Zona de equipamentos e serviços
- F - Zona de atividades económicas

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
GRUM 2021.06.18



## Diagnósticos

---

O conhecimento da área de planeamento e programação são fatores essenciais ao sucesso do PERU, uma vez que é a partir deste que a Entidade Gestora vai desenvolver a sua ação.

Para tal o Serviço de Reabilitação Urbana e Mobilidade desenvolveu os estudos de identificação e diagnóstico com registo dos dados em Sistema de Informação Geográfica (SIG).

### *Estados de conservação do edificado*

Para a concretização do levantamento do edificado foi definido um conjunto de informações a analisar e que constitui a base dados a criar com as informações recolhidas em cada um dos edifícios a observar. Nesse sentido foi realizado o levantamento do edificado da área de estudo que identificou e catalogou os edifícios existentes com base no seu estado de conservação aparente, tendo por base a observação visual do estado geral dos edifícios e dos telhados e a comparação, em caso de dúvida, com a aplicação *Google Earth*<sup>10</sup>.

Foram identificados os edifícios com os seguintes estados de conservação:

#### **EDIFÍCIO DEGRADADO**

Apresenta anomalias que prejudicam o aspeto, o uso, e conforto do edifício, e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;

---

<sup>10</sup> <https://www.google.com/intl/pt-PT/earth/>

#### **EDIFÍCIO MUITO DEGRADADO**

Apresenta anomalias que prejudicam o uso e o conforto do edifício, ou que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, que podem motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução;

#### **EDIFÍCIO EM RUÍNA**

Apresenta ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica, ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, que podem motivar acidentes graves ou muito graves, e que requerem trabalhos de difícil execução.

Tendo sido identificados 251 edifícios dos quais:

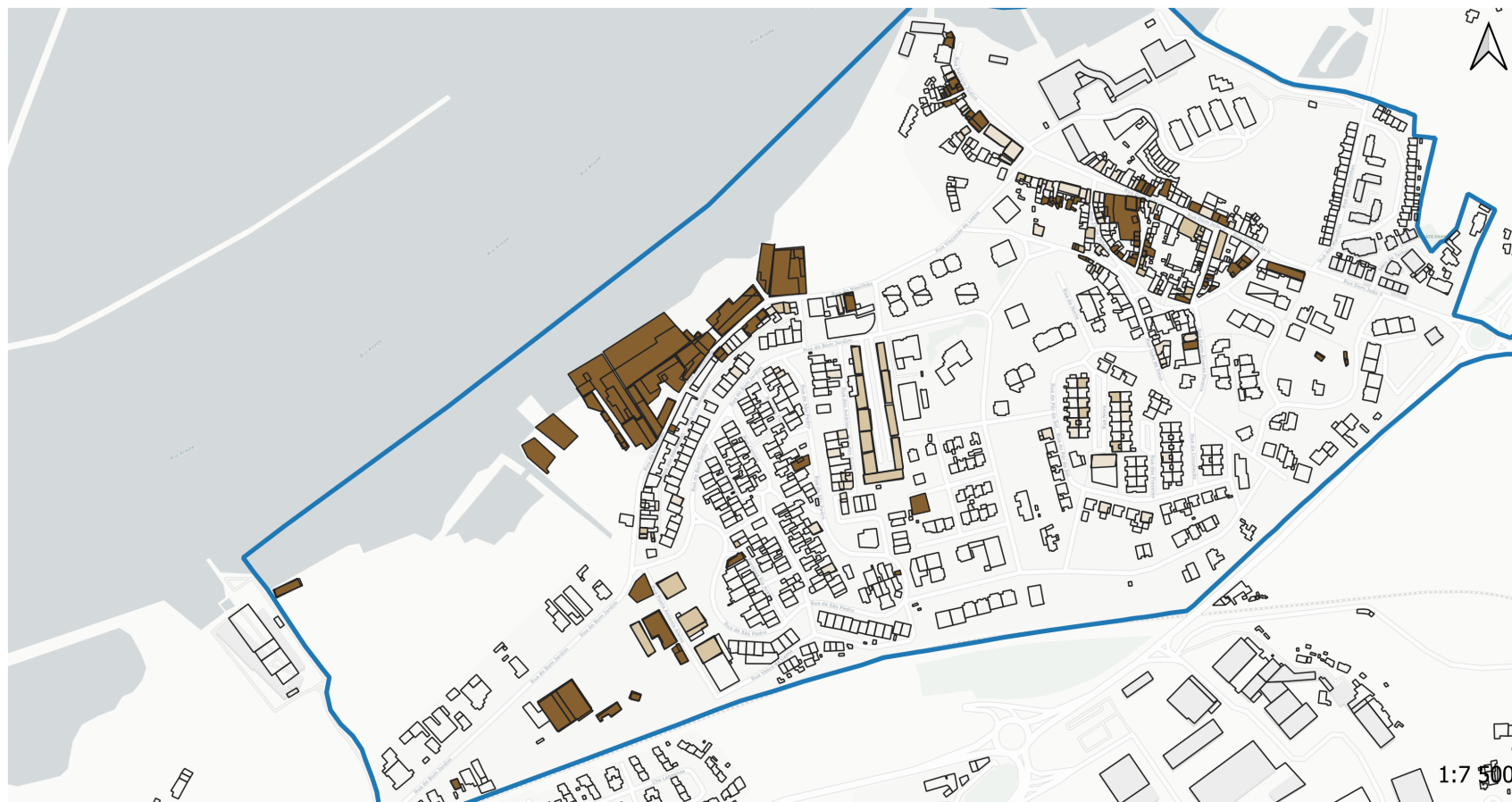
**99 - Edifícios degradados;**

**52 - Edifícios muito degradados;**

**100 - Edifícios em ruína.**

*Da realização do trabalho de campo, para verificação do estado de conservação do edificado nas localidades da Mexilhoeira da Carregação e Calvário, verificou-se a existência de uma grande quantidade de edifícios (de habitação e industriais) com telhados com placas de fibrocimento. Considera-se assim importante que o Município de Lagoa, no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, assumira uma posição pró-ativa na informação, facilitação e apoio à substituição dessas coberturas que podem conter substâncias nocivas à saúde.*








Município de Lagoa  
Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregaço e Calvário

Estado de conservação dos edifícios

Estado de Conservação dos Edifícios

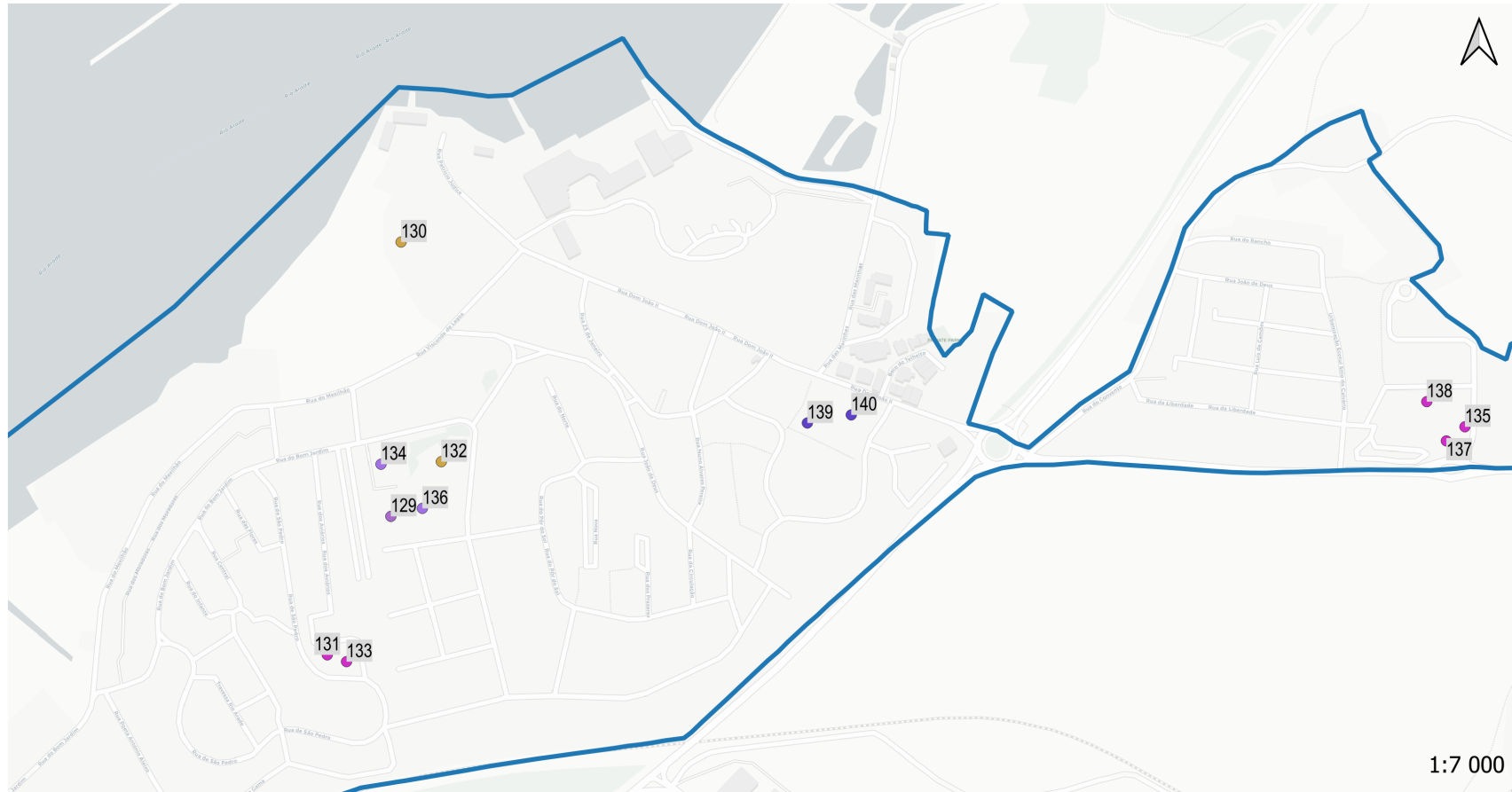
-  Edifício Degradado
-  Edifício Muito Degradado
-  Edifício em Ruína

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
GRUM 2021.08.04



## *Equipamentos de uso coletivo*

As localidades da Mexilhoeira da Carregação e do Calvário, ainda que não sejam os principais aglomerados urbanos da freguesia dispõem de um número significativo de equipamentos de utilização coletiva, públicos e privados que este levantamento localiza e identifica.



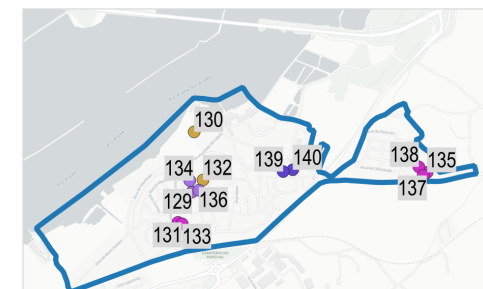
Município de Lagoa  
Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Equipamentos de uso coletivo

Equipamentos

- Desportivo
- Escolar
- Jardim e espaço público
- Proteção Social
- Religioso

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
GRUM 2021.07.29



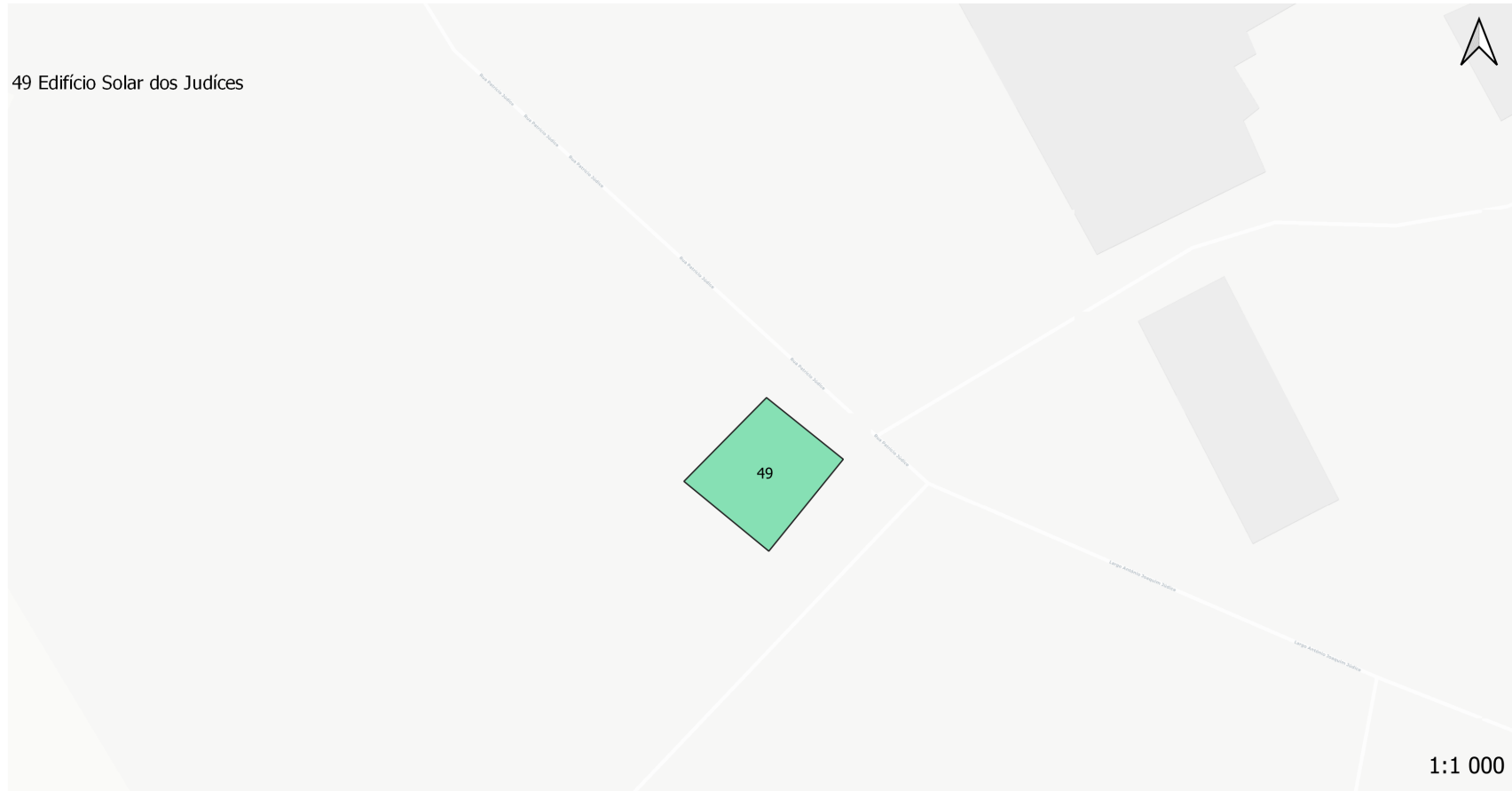
- 129 Multidesportivo da Quinta de S. Pedro
- 130 Ermida de Santo António
- 131 Jardim da Mexilhoeira da Carregação
- 132 Igreja Matriz de Santo António
- 133 Parque-infantil da Mexilhoeira da Carregação
- 134 ADR - Quinta de S. Pedro Creche/JI
- 135 Parque-infantil do Calvário
- 136 C. Paroquial de Estômbar Cresche/JI
- 137 Espaço de Feiras do Calvário
- 138 Jardim do Calvário
- 139 Jardim-de-infância da Mexilhoeira da Carregação
- 140 Escola EB da Mexilhoeira da Carregação

## *Património imóvel Municipal*

O Município é por excelência, sempre, um dos maiores proprietários no concelho, quer pela propriedade dos edifícios afetos aos serviços administrativos, educativos, culturais e desportivos, dos edifícios afetos aos serviços operacionais, dos edifícios afetos a habitação de promoção municipal e a outros edifícios e prédios urbanos que são adquiridos de forma diversa (compra, doação, cedência).

Importa, por isso, identificar os edifícios e prédios urbanos, propriedade do Município por forma a permitir a sua afetação ao desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana.

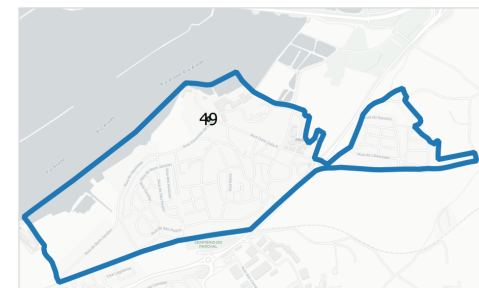




Município de Lagoa  
Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário  
Edifícios e prédios municipais  
Tipos de uso

Tipos de uso  
Cultura

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
GRUM 2021.07.30



## *Carta Municipal do Património*

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000)<sup>11</sup>, património é “o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os

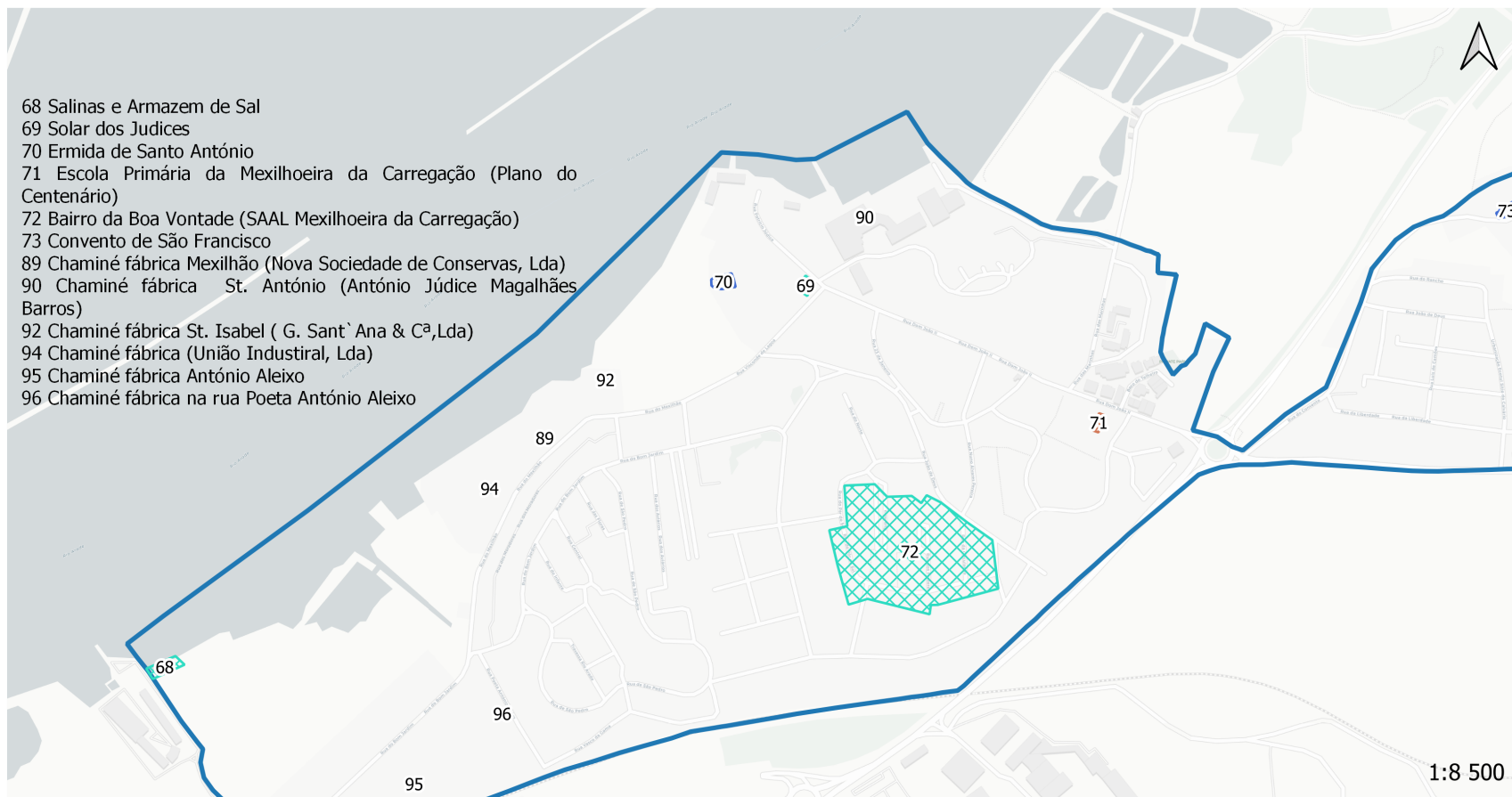
municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

Embora as localidades da Mexilhoeira da Carregação e Calvário não possuam património imóvel classificado ambas as localidades tem um número considerável de edifícios de elevado interesse patrimonial, dos quais se destaca o Convento de São Francisco (Calvário) e a Ermida de Santo António (Mexilhoeira da Carregação), ambos identificados no PDM e Plano de Urbanização da Unidade de Operativa de Planeamento e Gestão 1 (PU UP1) de Ferragudo ao Calvário, sem que contudo tenha, até ao momento havido qualquer classificação patrimonial sobre qualquer um dos edifícios.

A indústria conserveira foi um dos principais motores de desenvolvimento económico e social das localidades da Mexilhoeira da Carregação entre os finais do século XIX e a década de 70 do século XX, deixando através das suas chaminés a sua marca na paisagem urbana. Imagem essa que importa preservar enquanto marco de um passado recente que em muito contribuiu para o desenvolvimento (urbano) que ainda hoje existe.

Para realização do levantamento do Património recorreu-se à recolha de informação com recurso a fontes das quais se destaca o Levantamento Arqueológico do Algarve – Concelho de Lagoa, publicações que abordam o Processo SAAL e a Arquitetura no 25 de Abril de 1974, (processos SAAL do concelho de Lagoa), ao Mapa definitivo das obras de Escolas Primárias do Plano dos Centenários, relativamente as edifícios das Escolas Primárias do concelho, e ao levantamento de património do Município de Lagoa.

<sup>11</sup> Carta dos princípios para a conservação e restauro do património construído, assinada na Conferência Internacional sobre Conservação em 26 de outubro de 2000 em Cracóvia na Polónia <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf> (acedido a 15.04.2021)



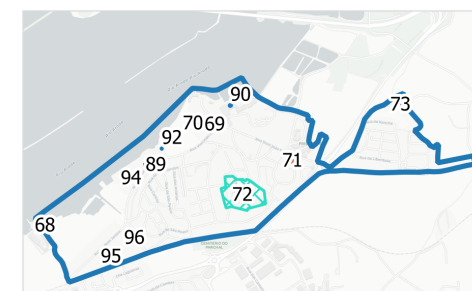
Município de Lagoa  
 Área de Reabilitação Urbana de Mexilhoeira da Carregação e Calvário

Património Edificado

Património Edificado

- Arquitetura cemiterial
- Arquitetura civil
- Arquitetura escolar
- Arquitetura militar
- Arquitetura militar e religiosa
- Arquitetura religiosa
- Arquitetura religiosa e civil
- Conjunto urbano
- Património Industrial

PORTUGAL TM06/ETRS 89  
 GRUM 2021.07.30



---

## Reabilitar como Regra

---

Pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho<sup>12</sup>, foi estabelecido o **regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas**. Este regime é resultado de uma vontade expressa do Governo, que através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, criou o projeto "Reabilitar como Regra"<sup>13</sup>, e definiu como um dos seus objetivos estratégicos criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

O diploma veio, em resposta, às necessidades detetadas de realizar uma revisão do enquadramento legal da construção, aprovando um regime que atenda às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios, e definindo os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação devem ter presente. Visando conciliar a melhoria das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela

---

<sup>12</sup> Publicado em Diário da República n.º 136/2019, Série I de 18 de julho.

<sup>13</sup> "Projeto Reabilitar como Regra" - adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios Com o objetivo de constituir a reabilitação como a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano de forma integrada, foi publicada a Resolução de Conselho de Ministros n.º 170/2017 no Diário da República n.º 216/2017, Série I de 9 de novembro, através da qual é determinada a realização do "Projeto Reabilitar como Regra" (Projeto RcR). Neste âmbito, a implementação do "Projeto RcR" visa "a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios". A realização do projeto apresenta como objetivos: proceder ao diagnóstico da situação atual, identificando os constrangimentos decorrentes da aplicação da regulamentação vigente a obras em edifícios existentes; propor um modelo global para a adequação das normas técnicas da construção à reabilitação de edifícios, incluindo linhas orientadoras para revisão de regulamentos específicos, e a correspondente estratégia de implementação; elaborar propostas de alteração normativa de acordo com o modelo e linhas orientadoras referidos na alínea anterior, e; preparar um documento de orientação complementar às propostas elaboradas.

O "Projeto RcR" vai ser apoiado pelo Fundo Ambiental, através de um protocolo a celebrar entre este e entidades de reconhecida competência técnica, com atribuições nos domínios da construção e da reabilitação do edificado.

O desenvolvimento do projeto será acompanhado por uma rede de pontos focais, constituída por entidades de reconhecido mérito, que tem como competência pronunciar-se sobre os resultados da execução do projeto, bem como transmitir informações, observações ou sugestões.

(<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/noticias/noticia1106.html>)

<sup>14</sup> Excerto do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 95/2019, adaptado.

preexistência e pela sustentabilidade ambiental, estabelece normas relativamente aos domínios da segurança estrutural, da vulnerabilidade sísmica, da segurança contra incêndios em edifícios, do comportamento térmico e eficiência energética, do comportamento acústico, e da acessibilidade de edifícios.

Reconhece que as normas em vigor (aplicáveis a edificações novas) não podem ser de todo aplicadas a operações de reabilitação, as soluções propostas visam a sustentabilidade ambiental e melhoria proporcional e progressiva melhoria das condições de vida das pessoas.

Por fim, tendo sido criado um regime regra, deixou de ser necessária a existência de um regime excecional e temporário e, em consequência, procedeu-se à revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou um regime excecional e temporário para a reabilitação de edifícios, dispensando-a da aplicação de uma série de normas técnicas da construção sem qualquer necessidade de justificação adicional que não a idade dos edifícios<sup>14</sup>.

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

O regime previsto no Decreto-Lei n.º 95/2019, é aplicável às operações de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, consoante as diversas especialidades do projeto:

- Aos requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, quando a respetiva licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977;
- No âmbito da segurança contra incêndios em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12/11;
- No âmbito do comportamento térmico e eficiência energética em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 40/90, de 6/02;
- No âmbito dos requisitos acústicos em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11/05;
- No âmbito das acessibilidades em edifícios, quando o procedimento de controlo prévio aplicável à sua construção tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8/08;
- No âmbito da instalação de infraestruturas de telecomunicações, quando a licença de construção tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1977;

## **Instrumentos de execução de políticas urbanísticas**

---

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana instituiu a possibilidade das entidades gestoras terem diversas competências que se constituem como instrumentos de execução, que se dividem em poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas e instrumentos de execução de política urbanística.

### ***Controlo de operações urbanísticas***

O controlo das operações urbanísticas é competência do município que pode ser delegada na entidade gestora. O ato de delegação do município na entidade gestora poderá incidir sobre a totalidade dos poderes ou sobre parte. Sendo a entidade gestora competente para exercício dos poderes que lhe forem expressamente delegados, sob os restantes, terá de requerer que o exercício dos poderes seja realizado pelo órgão municipal competente<sup>15</sup>.

O controlo das operações urbanísticas incide essencialmente sobre as operações urbanísticas iniciativa dos particulares, (executadas de acordo com a programação municipal) uma vez que as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora, pelo município ou pelo Estado estão isentas de controlo prévio. Sem prejuízo da necessidade de realização de consulta às entidades externas com tutela nas áreas de intervenção,

---

<sup>15</sup> O controlo prévio das operações urbanísticas nos termos do RJUE é competência do Presidente da Câmara a admissão/rejeição da comunicação prévia e da Câmara Municipal a aprovação/indeferimento do licenciamento

<sup>16</sup> Competências referidas no artigo 55º do Despacho n.º 3611/2019, publicado em DR 2ª Série, de 29 de março.

nomeadamente quando se trate de património cultural classificado ou em vias de classificação. Dispensável quando se trate de ORU com Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana sujeito a acompanhamento durante a fase de execução.

Caso a entidade gestora da área de reabilitação urbana não seja o município, esta pode apenas exercer os poderes que lhe foram delegados, podendo solicitar ao órgão municipal competente, o exercício dos demais, sempre que necessário. São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, os atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento, de comunicação prévia e de autorização de utilização que sejam competência da câmara municipal ou do presidente.

Quando a entidade gestora da ORU for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município, que no caso do Município de Lagoa já existe. Onde entre outras competências podem ser delegadas as competências<sup>16</sup> necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

### **Controlo de operações urbanística**

- Controlo prévio de operações urbanísticas
- Inspeções e vistorias
- Medidas de tutela de legalidade urbanística
- Cobrança de taxas e compensações
- Isenção de controlo prévio para as operações urbanísticas por si promovidas
- Consulta a entidades externas
- Proteção do existente
- Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia
- Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas
- Autorização de utilização

O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia<sup>17</sup>.

### ***Instrumentos de execução de política urbanística***<sup>18</sup>

O legislador fez uma opção clara pela utilização de mecanismos impositivos para execução de política urbanística no âmbito da reabilitação urbana. Tal opção é logo assinalada no preâmbulo do RJRU: “(...) procuraram reunir-se as diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação em vigor,

agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.”

Além, da reunião de diversos mecanismos que se encontravam dispersos em legislação diversa o RJRU veio prever novos mecanismos de execução de política urbanística que de uma forma geral se podem caracterizar como impositivos da vontade da entidade gestora.

A utilização dos instrumentos de execução da política urbanística está, antes de mais, dependente da programação municipal operada na Estratégia de Reabilitação Urbana ou no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A falta de hábito de programação em termos de políticas de gestão urbanística na qual a reabilitação urbana se enquadra, é desde logo, um entrave à sua operacionalização. A programação das ações a desenvolver permite, ao município, criar as oportunidades necessárias à sua execução, ao invés, de estar dependente de “oportunidades” criadas por outros (proprietários, entidades privadas ou públicas nacionais ou comunitárias) que venham permitir a sua execução.

<sup>17</sup> Cf. artigo 53.º-B do RJRU na alteração conferida pela Lei n.º 32/2012, publicada em DR 1ª Série de 14 de agosto.

<sup>18</sup> Cf. CONDUTO, M. Â. (2020). O Uso de instrumentos não financeiros na operacionalização das operações de reabilitação urbana. O Caso de Lagoa, pp. 55 e ss.

### Instrumentos de execução de política urbanística

- Determinação do nível de conservação
- Identificação de prédios ou frações devolutas
- Obrigação de reabilitar e obras coercivas
- Empreitada única
- Demolição de edifícios
- Direito de preferência
- Declaração de utilidade pública para a realização de Expropriação, Venda Forçada e Servidão Administrativa
- Arrendamento forçado
- Taxas Municipais e compensações
- Reestruturação da propriedade

O recurso, com sucesso, a estes instrumentos, depende da existência de um (bom) Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que inclua além das ações a desenvolver, os instrumentos de execução de política urbanística a recorrer.

A execução da reabilitação urbana pressupõe a existência de cooperação entre a entidade gestora e os proprietários e destes entre si. A existência (voluntária) destas associações é um fator positivo e facilitador ao desenvolvimento do programa definido. Caso tal não aconteça a adoção de medidas de cariz autoritário e impositivo poderá ser um recurso que está à disposição da entidade gestora para impor a sua vontade e assim executar os objetivos que definiu.

<sup>19</sup> Cf. N.º 1 do artigo 12º do RJRU.

### *Determinação do nível de conservação*

A determinação do estado de conservação é um fator essencial ao desenvolvimento da reabilitação dos prédios e frações privados. Para o determinar a entidade gestora determina a realização de vistoria nos termos do RJUE e do NRAU.

Da vistoria realizada, os prédios e frações que obtiverem nível de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau), terão agravamento na taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), e os proprietários obrigados a reabilitar.

A entidade gestora da reabilitação urbana assume um papel preponderante na concretização dos objetivos a que o Município se propôs aquando da delimitação da ARU, em que reconhece que a área delimitada, aquela área em concreto *“(…) em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada<sup>19</sup>”*. A forma mais adequada de se iniciar essa intervenção consiste na necessidade de realização de um diagnóstico prévio, para pelo menos, se aferir o efetivo estado de conservação do edificado e definir as prioridades de intervenção.

A determinação do estado de conservação pode acontecer de duas formas distintas: a requerimento do proprietário ou por vontade da entidade gestora.

Tratando-se de vistoria para determinação do estado de conservação por iniciativa do proprietário, esta beneficia, de uma redução de (pelo menos)



### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

50% das taxas, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na redação conferida pela Lei n.º 114/2017, de 29/12<sup>20</sup>.

Se a vistoria for realizada por iniciativa da entidade gestora o procedimento de convocatória desenvolve-se nos termos do número 2 do artigo 90º do RJUE<sup>21</sup>.

A vistoria de determinação do estado de conservação é realizada de acordo com a Portaria n.º 1192-B/2006, por técnico com habilitação profissional para subscrever projetos de arquitetura ou de engenharia (Arquiteto, Engenheiro ou Engenheiro Técnico), no termo da qual é preenchida uma ficha de avaliação, com os elementos a avaliar.

O estado de conservação é determinado por 5 níveis: nível 1 (péssimo), nível 2 (mau), nível 3 (médio), nível 4 (bom), nível 5 (excelente) e refletem o estado de conservação do prédio ou fração e a existência de infraestruturas básicas, e é determinado nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 156/2006.

A obtenção dos níveis de conservação 1 (péssimo) ou 2 (mau) determinam a aplicação de duas ações impositivas por parte da entidade gestora relativamente ao prédio ou fração:

1. Notificação ao proprietário para realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária para correção das anomalias detetadas;
2. Comunicação à Autoridade Tributária (AT) do estado de conservação do imóvel com vista ao agravamento da taxa de IMI;

---

<sup>20</sup> Cf. redação conferida pelo Orçamento de Estado para 2018, pela Lei n.º 114/2017, publicada em Diário da República n.º 249/2017, Série I de 29 de dezembro.

<sup>21</sup> “2 Do ato que determinar a realização da vistoria e respetivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel mediante carta registada expedida com, pelo menos, sete dias de antecedência.”

É dever dos proprietários de imóveis e frações procederem à realização de obras de conservação (ordinária e extraordinária) dos mesmos (artigo 89º do RJUE), dever que se constitui numa obrigação sempre que se verifique necessária a correção de más condições de segurança, de salubridade ou de arranjo estético.

É através da obrigação de reabilitar que a entidade gestora afere se os proprietários pretendem levar a cabo as obras de reabilitação ou se é necessário avançar para a adoção de medidas de cariz autoritário e impositivo.

Tratando-se de uma zona a regenerar no âmbito da programação da ORU deve a entidade gestora, aquando da notificação ao proprietário da necessidade de reabilitar, informar acerca dessa opção estratégica, dando conhecimento inclusivamente dos índices urbanísticos aplicáveis.

A comunicação à AT do estado de conservação após a realização de vistoria para verificação do estado de conservação é obrigatória, contudo, o agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel está dependente da previsão de tal situação no quadro de benefícios (e penalizações) aplicáveis à ARU, e da sua aprovação pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

---

### *Identificação de prédios ou frações devolutas*

Característica comum à quase totalidade das áreas de reabilitação urbana, além da degradação do edificado, é o reduzido número de habitantes, e objetivo a necessidade do aumento e da fixação de população nas zonas a intervir. Importa, por isso, ter conhecimento da existência de prédios e

frações devolutos, que possam, de imediato ou depois de reabilitados, dar resposta às necessidades existentes.

Consideram-se, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, devolutos os prédios urbanos ou frações autónomas que durante um ano se encontrem desocupados, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações<sup>22 23</sup>.

As áreas de reabilitação urbana são áreas, onde frequentemente se verifica a existência de prédios urbanos, degradados ou com condições de utilização, mas não ocupados.

Para identificação dos prédios devolutos, existe um dever geral de cooperação das entidades com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fração autónoma se encontra devoluta.

Em especial, as empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade devem prestar aos municípios, mediante solicitação escrita, a informação necessária à identificação da existência de contratos de fornecimentos, ou de consumo, por cada prédio urbano ou fração autónoma,

<sup>22</sup> Cf. Art.º 5º do Decreto-Lei n.º 159/2006, publicado em Diário da República n.º 152/2006, Série I de 8 de agosto, que aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluta.

<sup>23</sup> As empresas que tem de comunicar anualmente até 1 de outubro de cada ano uma lista atualizada de ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio urbano ou reação (art.º 4º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação).

<sup>24</sup> Código de processo nos tribunais administrativos.

<sup>25</sup> Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

<sup>26</sup> Até 31 de dezembro, Cf. n.º 14 do artigo 112.º do CIMI.

preferencialmente através de comunicação eletrónica, que permita a interoperabilidade com o SIG utilizado na gestão da reabilitação urbana.

Recorde-se, no entanto, que os municípios diretamente ou através de uma empresa do setor empresarial local são as entidades habitualmente fornecedoras de água, devendo as informações produzidas no âmbito dessa atividade ser o primeiro recurso de informação a utilizar

Do ponto de vista procedimental a entidade gestora é a entidade competente pela identificação dos prédios urbanos e frações autónomas que se encontrem devolutos e notificarem o proprietário (sujeito passivo do IMI) para o domicílio fiscal, do projeto de declaração do prédio devoluta, para exercício do direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos do Código de Procedimento Administrativo (CPA). Acresce que a decisão de declaração de prédio ou fração devoluta é sempre suscetível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no CPTA<sup>24</sup>. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

A declaração de um imóvel como devoluta pela entidade gestora tem como consequência a aplicação do dobro da taxa de IMI.

A comunicação de prédio devoluta é realizada eletronicamente à AT, pelo município, no mesmo prazo previsto no artigo 112.º do CIMI<sup>25</sup> para a comunicação da respetiva taxa anual<sup>26</sup>.

A inclusão desta disposição no RJRU, uma vez que não faz distinção entre prédios devolutos e prédios degradados constitui uma medida de

### *Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*

agravamento do imposto de IMI, não com uma função de reação a uma situação de degradação, mas a uma função de promoção da colocação de imóveis no mercado (arrendamento), de modo que estes possam cumprir a sua função social.

Complementarmente e no âmbito da NGPH, o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, veio proceder ao agravamento do IMI relativamente aos prédios devolutos em zonas de grande pressão urbanística, vincando desta forma a posição já anteriormente assumida pelo legislador no RJRU.

---

### *Obrigação de reabilitar e obras coercivas*

A obrigação de reabilitar (e realização de obras coercivas) prevista do artigo 55º, é uma peça essencial na engrenagem do RJRU. É em virtude dela que se se afere se os proprietários pretendem levar a cabo as obras de reabilitação ou se é necessário o avançar para a adoção de medidas de cariz autoritário e impositivo. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

A entidade gestora pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitação do edifício ou fração, impondo os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva do edifício e do prazo para execução e conclusão das obras.

Havendo concordância dos proprietários na execução das obras impostas pode ainda a entidade gestora propor a sua realização através de empreitada única, o que permitirá ganhos de economia de escala, evitar a reabilitação casuística e promover a associação entre proprietários.

O incumprimento da imposição de reabilitar pode determinar a posse administrativa do edifício ou fração para a execução das obras em

substituição do proprietário, aplicando-se os artigos 107º e 108º do RJUE. A execução da obra de reabilitação (coerciva) pode ser executada diretamente pela entidade gestora, com recurso a um empreiteiro ou através de empreitada única.

Em alternativa, pode a entidade gestora fazer uso das figuras da venda forçada ou da expropriação para dar cumprimento à sua vontade.

O ressarcimento da entidade gestora pela execução de obras coercivas, pode acontecer através dos regimes do arrendamento forçado, da expropriação ou da venda forçada.

---

### *Empreitada única*

A realização de obras através da associação entre proprietários deve configurar-se como a forma preferencial de realização de obras sempre que a unidade do conjunto a intervir assim o justifique, quer pelo estado de degradação do edificado (grande conjunto de edifícios degradados) ou inversamente, pela reduzida dimensão da propriedade, não torne económica e tecnicamente viável a realização da intervenção de reabilitação sem que haja lugar a uma alteração na estrutura fundiária.

A reabilitação urbana, sempre que possível, deve promover a associação entre proprietários. Para o efeito pode a entidade gestora, promover a realização de empreitada única, e em representação destes, contratar e gerir uma empreitada com o objetivo de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução. No âmbito desta empreitada única, a entidade gestora assume o papel de representante dos proprietários, podendo não ter sequer um imóvel seu incluído na área a reabilitar.

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

O lançamento da empreitada única está dependente da não posição à sua realização por parte dos proprietários, ou à realização de um contrato de reabilitação urbana, no caso de uma ORU sistemática.

A proposta de realização de empreitada única deve ser comunicada aos proprietários e demais interessados aquando da notificação para a realização de obras. Essa notificação deverá incluir a definição base das obras a realizar e dos custos previsíveis; definição dos tempos previsíveis de realização de obras e possibilidade de realojamento; e concessão de um prazo razoável para a pronúncia dos proprietários à adesão ou não à proposta da entidade gestora.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento da operação urbanística a realizar. A recusa da contratação dos termos da reabilitação, propostos, implica a aplicação do regime das obras coercivas.

O recurso à Empreitada única implica por parte a entidade gestora a devida programação e planeamento da intervenção a realizar, uma vez que além da prévia comunicação aos proprietários da operação a realizar, existe a necessidade de realização de um processo de contratação pública nos termos do CCP.

Em complemento à empreitada única e tratando-se de áreas em que haja lugar à realização de operação urbanística de transformação fundiária poderá haver lugar a realização de uma perequação compensatória e à constituição do respetivo fundo de compensação.

---

### **Demolição de edifícios**

A entidade gestora pode ordenar a demolição dos 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.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, a demolição total ou parcial não pode ser realizada em a prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente.

---

### **Direito de preferência**

O Direito de preferência caracteriza-se por atribuir (ao titular) prioridade ou primazia na celebração de determinado negócio jurídico, desde que este manifeste vontade de o realizar nas condições que foram acordadas entre o sujeito vinculado à preferência e um terceiro.

Trata-se de um direito que pode ser criado diretamente pela lei ou por negócio jurídico, sendo que as preferências legais, não resultantes de acordo ou pacto de preferência, mesmo que concedidas em favor de particulares, têm sempre na sua base um interesse de ordem pública, como seja o direito de preferência de que beneficiam os proprietários de prédios confinantes na transação de prédios rústicos, os proprietários de prédio onerado com servidão de passagem ou os coproprietários, nos termos do previsto nos artigos 1380.º, 1409.º e 1555.º do Código Civil.

Os nºs 1 e 2 do artigo 58.º do RJRU, prevêm que “A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana”, com a ressalva

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

de que, 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 na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, Lei de Bases do Património Cultural<sup>27</sup>.

Todas as operações de compra e venda de propriedades, dentro da área de reabilitação urbana, carecem do exercício de Direito de preferência<sup>28</sup>. Este instrumento constitui um importante instrumento de operacionalização da ORU, uma vez que permite à entidade gestora adquirir, através dele, os prédios urbanos necessários à execução da reabilitação urbana. A entidade gestora detém sobre os prédios existentes em área de reabilitação urbana prioridade no exercício do direito de transferência para as transmissões onerosas<sup>29</sup>, podendo adquirir o prédio em condições idênticas às de venda a outro particular.

A obrigatoriedade de comunicação da intenção de venda dos prédios urbanos permite à entidade gestora ter conhecimento dos proprietários, da dinâmica de preços aplicáveis, e evitar a especulação sobre prédios onde haja intervenção programada.

Para o exercício do direito de preferência previsto no RJRU não basta a delimitação de uma área de reabilitação urbana (como sucedia no âmbito das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística) e a intenção de vender, permutar ou dar em pagamento um imóvel nela localizado, já que o direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que aquele imóvel deve ser alvo de intervenção, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo para a sua execução. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

Em 2007, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 263-A/2007<sup>30</sup>, de 23 julho, diploma que define o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único, também denominado CASAPRONTA<sup>31</sup>, que determina a via eletrónica (processo simplificado)<sup>32</sup> para o pedido de certificação/declaração de não interesse no exercício do direito de preferência pelos municípios.

As entidades com direito de preferência respeitantes à transmissão têm que manifestar a intenção de exercer o direito de preferência em [www.casapronta.mj.pt](http://www.casapronta.mj.pt).

---

<sup>27</sup> Publicada em Diário da República n.º 209/2001, Série I-A de 8 de setembro.

<sup>28</sup> O Direito de preferência é exercido nos termos do artigo 1028º do Código Civil e do artigo 58º do RJRU.

<sup>29</sup> Tratando-se de património classificado ou em vias de classificação o Direito de preferência é regulado pelo artigo 37º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que define a ordem de preferência da seguinte forma: coproprietários, Estado, Regiões Autónomas e os municípios.

<sup>30</sup> Publicado em Diário da República n.º 140/2007, 1º Suplemento, Série I, de 23 de julho.

<sup>31</sup> <https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>

<sup>32</sup> O vendedor deixa de ter de comunicar a várias entidades, por vias diferentes, a venda da casa (exemplos: Autarquias, DGPC) e a ter de obter uma certidão de que essas entidades não pretendem exercer o direito de preferência.

A falta de manifestação expressa da intenção de exercer o direito legal de preferência, por parte da entidade pública que tem direito de preferência sobre o imóvel, no prazo de 10 dias determina a caducidade deste direito. Ou seja, decorridos 10 dias após a publicação do anúncio se, a Câmara Municipal, não manifestar no site a intenção de exercer o direito de preferência, o seu direito de preferência já não poderá ser exercido. O negócio pode ser celebrado sem necessidade de mais formalidades relacionadas com a obtenção de certidões, junto de entidades públicas, de *não exercício de direito de preferência*.

Considerando as especificidades necessárias ao recurso do Direito de preferência no âmbito da reabilitação urbana é de extrema importância que a gestão dos avisos publicados no CASAPRONTA, seja uma competência da entidade gestora, essencialmente para garantir a atempada resposta, acompanhar as dinâmicas do mercado e estudar eventuais oportunidades de intervenção através da utilização deste instrumento.

Importa, portanto, suscitar junto das empresas de mediação imobiliária e dos notários a necessidade do cumprimento da legislação aplicável ao exercício do direito de preferência em áreas de reabilitação urbana, nomeadamente naquelas em que existe uma maior pressão urbanística.

---

<sup>33</sup> A Servidão administrativa constitui uma restrição à propriedade, ainda que contrariamente, à expropriação e à venda forçada o proprietário não fica privado do seu bem. Limita a utilidade dos prédios sobre os quais recai, existe por isso necessidade de uma concreta fundamentação da utilidade pública e da prática pelo Município de um ato administrativo de individualização da servidão mesmo que em causa esteja uma servidão imposta por lei ou por um regulamento administrativo; da realização de averbamento no registo predial; havendo também lugar ao pagamento de indemnização nos termos do artigo 8º do Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro na sua redação atual). (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011).

<sup>34</sup> A utilização deste instrumento só deve ser realizada em situações de imperiosa necessidade, quando seja necessária a constituição de servidões administrativas relativas a património cultural classificado, em vias de classificação ou a classificar no âmbito da operação de reabilitação urbana, à passagem de infraestruturas, ou para instalação de atividades económicas essenciais e que se adequem aos objetivos da operação.

---

### ***Declaração de utilidade pública para a realização de expropriação, venda forçada e servidão administrativa***

A aprovação de uma ORU sistemática confere à entidade gestora a possibilidade de recorrer à Declaração de Utilidade Pública para concretizar as ações previstas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Pode a entidade gestora, através desta declaração, recorrer à expropriação ou em alternativa à venda forçada dos imóveis, cujos proprietários não se demonstrarem interessados em realizar as obras de reabilitação determinadas, ou uma vez realizadas, não se mostrarem disponíveis para proceder ao respetivo pagamento das custas que a administração teve com a recuperação do seu património. E para criarem servidões administrativas<sup>33</sup> <sup>34</sup>necessárias à execução de infraestruturas ou relativas à proteção do património cultural imobiliário, classificado, ou em vias de classificação existente em área de reabilitação urbana.

O recurso à Declaração de Utilidade Pública (DUP) enquanto instrumento de auxílio à execução das intervenções promovidas pelo Município, está antes de mais, condicionado à existência de uma definição estratégica das intervenções a realizar e da sua adequada programação física, financeira e temporal.

A utilização deste instrumento só deve ser realizada em situações de imperiosa necessidade, quando se trate de intervenções prioritárias, ou

quando esgotadas todas as outras oportunidades de entendimento com os proprietários e titulares de outros direitos sobre os imóveis.

Tratando-se de infraestruturas rodoviárias deve, desde logo, haver previsão das necessidades presentes e futuras nomeadamente para a criação de faixas de circulação automóvel, de vias segregadas para velocípedes, peões e de espaços de estacionamento.

O recurso à expropriação (por utilidade pública) ou à servidão administrativa pelo “*potencial lesivo*” que este instrumento tem em espaço urbano consolidado, apenas deve ser utilizada em intervenções com carácter prioritário ou essencial. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

Em alternativa à posse administrativa e à realização de obras coercivas o RJRU preconiza a Expropriação, que pode ser desencadeada quando necessária à realização de operações de reabilitação urbana; por incumprimento dos proprietários dos seus deveres de reabilitação; ou a requerimento do proprietário no caso deste se opor ao arrendamento forçado, “*sendo esta uma das poucas situações existentes no nosso ordenamento jurídico em que o procedimento expropriativo pode ser desencadeado a requerimento dos proprietários.*” (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

O legislador criou no âmbito do RJRU um regime de expropriação consideravelmente diferente do existente no Código das Expropriações, que

confere formas de atuação e de competências distintas entre os dois regimes, com um reforço das competências na entidade gestora.

Em alternativa à Expropriação o RJRU adotou o instituto da venda forçada<sup>35</sup>, que se constitui como um instrumento de política urbanística que permite à entidade gestora, quando os proprietários não cumpram com a obrigação de reabilitar ou que aleguem que não podem ou não querem proceder à realização as obras que lhes foram indicadas, vender a propriedade.

A venda forçada, realiza-se por hasta pública, e permite à entidade gestora colocar diretamente no mercado os edifícios e frações autónomas transacionados, com a garantia acrescida de que os mesmos serão (reabilitados) nos termos do PERU.

O recurso a este instrumento de política urbanística permite acelerar a execução da ORU.

Trata-se de um instrumento de provação da propriedade privada, “*com os mesmos efeitos da expropriação, na medida em que o particular é desapropriado do seu bem, contra a sua vontade mediante o pagamento de um preço nunca inferior ao de uma justa indemnização, sendo o mesmo transmitido a título definitivo em hasta pública a quem fizer a melhor oferta e se obrigar a reabilitar o imóvel no prazo inicialmente fixado pela entidade gestora.*” (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

<sup>35</sup> (...) este instituto, com raízes remotas, mas esquecidas, no nosso ordenamento jurídico - Cláudio Monteiro, “Escrever Direito por linhas rectas – legislação e planeamento urbanístico da Baixa de Lisboa (1755-1833)”, AAFDL, Lisboa, 2009, pp.44-47 refere que “o direito antigo português não configurava a expropriação como um instituto jurídico autónomo, nem previa qualquer ato jurídico -público capaz de, por si só, obter o efeito de extinção do direito de propriedade privada e a consequente transferência do bem para a esfera pública”, devendo a aquisição de terrenos ser feita por contrato de compra e venda, pressupondo a aquisição forçada dos mesmos um acto de autoridade régia. Mais recentemente, foi a própria Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que estabeleceu um regime de venda forçada aos arrendatários, quando o senhorio, nos termos do artigo 48º, não dê início às obras (...) (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)

### ***Arrendamento forçado***

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas relativas à realização das obras, 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, por concurso público, por um prazo mínimo de cinco anos, renovável por igual período.

### ***Taxas municipais e compensações***

No exercício do poder regulamentar próprio das autarquias locais<sup>36</sup>, o RJUE, veio prever que os municípios aprovassem o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), bem como o regulamento relativo ao lançamento e liquidação de taxas e prestação de caução devidas pela realização de operações urbanísticas.

Com base nesse poder regulamentar o RJRU criou mais um, importante, instrumento de política urbanística que consiste na possibilidade de criação de um regime especial de taxas urbanísticas com o objetivo de incentivar a realização de operações urbanísticas que integrem operações de reabilitação urbana ou que sejam incentivos à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas enquadradas no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

---

<sup>36</sup> Cf. Artigo 241 da CRP.

<sup>37</sup> Cf. Alínea g) do n.º 1 do artigo 6º da Lei n.º 53-E/2006, publicada em Diário da República n.º 249/2006, 4º Suplemento, Série I de 29 de dezembro.

Considerando, que o instrumento preconizado pelo RJRU, consiste numa promoção de finalidades sociais e de qualificação urbanística<sup>37</sup>, territorial e ambiental, o mesmo tem enquadramento legal no regime geral de taxas das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro. A concretização deste instrumento realiza-se através da redução ou isenção das taxas e compensações às operações urbanísticas enquadráveis neste regime especial.

### ***Reestruturação da propriedade***

A entidade gestora da ORU pode promover a reestruturação da propriedade de um ou de mais imóveis expropriados por utilidade pública.

A reestruturação da propriedade é uma operação urbanística de transformação fundiária que altera a divisão inicial dos prédios e frações existentes, cuja relevância se compreende por a política de reabilitação urbana poder implicar a necessidade de alinhar e alargar estradas, modificar outros lugares públicos, juntar num só dois ou mais edifícios ou fogos. A reestruturação da propriedade funda-se em motivos taxativos, previstos no artigo 64º, n.º 1, mas que cobrem (com alguma amplitude) as situações mais recorrentes de necessidade de reordenamento urbano em áreas de reabilitação. (Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011)



## Modelo de Gestão e de execução da estratégia

### *Prazo e controlo de execução*

A execução proposta para a Operação de Reabilitação Urbana enquadrada pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana desenvolver-e-à pelo período de 10 anos (2021 - 2031).

De acordo com o RJRU<sup>38</sup> o prazo de execução máximo de uma Operação de Reabilitação Urbana é 15 anos. A opção pela realização da programação por 10 anos permitirá à Entidade Gestora (Município) fazer uma maior e melhor gestão dos meios e recursos de forma a executar a totalidade dos investimentos previstos. Situação que poderia ficar comprometida se tivesse sido estabelecido como prazo de execução do prazo máximo de execução legalmente previsto.

A execução da presente Operação de Reabilitação Urbana está, ainda, sujeita ao controlo de acompanhamento e de avaliação previstos no artigo 20.º A, cabendo à entidade gestora elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal dos seguintes documentos, que fará publicidade na página electrónica o município:

- Relatório anual de monitorização do PERU;
- Relatório quinquenal de avaliação da execução do PERU;

Além da lógica de prestação de contas que está subjacente à produção destes elementos de reporte, pretende-se também que os mesmos constituam um

<sup>38</sup> Artigo 20º

1 - A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

suporte fundamental para a introdução de alterações ao PERU que possam vir a ser consideradas necessárias no decurso da sua implementação.

Os eventuais procedimentos de alteração ao PERU e/ou ARU que venham a ter lugar no decurso da ORU, serão obrigatoriamente submetidos a aprovação da Assembleia Municipal, na sequência de proposta da Câmara Municipal.

### *Modelo de gestão*

O Município de Lagoa assume como pressupostos centrais ao sucesso da ARU da Mexilhoeira da Carregação e Calvário:

- **A governação;**
- **A concertação económica e social;**
- **A eficácia da intervenção.**

Em que a **governação** é suportada por parcerias de natureza (institucionais, privadas, informais) e de escala (locais, regionais) diversa;

A **concertação económica e social** deve ser assegurada através da correta representatividade dos atores públicos e privados;

A **eficácia da intervenção** está associada à eficiência na utilização dos recursos (humanos e financeiros) nos domínios técnico e estratégico, com privilegio para as parcerias e para a partilha de informação;

Que estão ancorados em quatro princípios de atuação:

- **Monitorização**
- **Acompanhamento**

- **Auscultação**
- **Ação**

**Monitorização:** O RJRU estabelece no artigo 20.º-A as modalidades de acompanhamento e avaliação da ORU, que incluem designadamente a elaboração de um relatório anual de monitorização e um relatório quinquenal de avaliação da execução. Para o efeito, a execução da operação deve ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam avaliar o seu desempenho e os efeitos no território. Assim, estes indicadores deverão permitir não só avaliar a execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também integrar dados demográficos, sociais, de qualidade e estado de conservação do edificado e do espaço público, de mobilidade e associados à atividade económica, acessíveis em bases públicas, produzidos pelo Município de Lagoa, através de levantamentos funcionais ou inquéritos ou disponibilizados por outras entidades públicas e privadas.

**Acompanhamento:** Além do acompanhamento realizado através dos documentos previstos no ponto anterior. Torna-se essencial garantir um envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Lagoa - órgão com competência para aprovar as ORU e para apreciar os relatórios de monitorização e de avaliação anteriormente referidos.

**Auscultação:** Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas sectoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança) como forma de os envolver na execução da operação, procurando sempre que possível consensualizar soluções, avaliar efeitos e ajustar medidas.

**Ação:** A unidade orgânica flexível **Áreas de Reabilitação Urbana e Mobilidade**, que assumirá as funções de coordenação e de gestão da ORU, proporá ao Município de Lagoa, enquanto Entidade Gestora, a adoção das medidas necessárias à implementação da estratégia definida no presente PARU, diligenciando no sentido de garantir financiamento e assegurar o cumprimento do calendário proposto ou, caso se justifique, a sua reprogramação.

---

### **Constituição e operacionalização**

A estrutura de gestão da ORU cidade de Lagoa deverá ser constituída por recursos humanos qualificados nos domínios técnicos de referência e com experiência na gestão e aplicação de planos e estratégias de desenvolvimento territorial e na gestão de programas de incentivo comunitário.

O modelo proposto, para a estrutura de gestão, integra quatro dimensões designadamente:

- i) Coordenação/gestão;
- ii) Operacional e técnica;
- iii) Acompanhamento/monitorização;
- iv) Consultiva e estratégica.

**A dimensão de coordenação/gestão** é responsabilidade do Dirigente da unidade orgânica, a quem cabe a responsabilidade pela coordenação integral da ORU, pela gestão da equipa técnica, pela elaboração dos relatórios anuais e quinquenais previstos, bem como outras iniciativas de monitorização e acompanhamento, e pela dinamização das estruturas consultivas e estratégicas. Tem a natureza executiva e assegura o cumprimento do princípio da ação.

**A estrutura técnica e operacional** trabalha na dependência da coordenação assegurando a execução da ORU, a verificação física e documental da mesma, o apoio administrativo necessário, a implementação das ações de animação comunicação e publicidade, o suporte necessário aos mecanismo de acompanhamento, avaliação e prestação de contas, e ainda o apoio às estruturas consultivas e estratégicas.

Esta estrutura assume uma natureza executiva e o cumprimento dos princípios de ação e monitorização e nesse contexto assume as seguintes funções:

- **Área administrativa e financeira** - análise, acompanhamento e controlo administrativo e financeiro;
- **Área de planeamento e desenvolvimento** - acompanhamento físico das intervenções e apoio aos parceiros;
- **Área de acompanhamento e monitorização** - acompanhamento e monitorização das operações;
- **Área de animação e comunicação** - divulgação e partilha de informação; apoio aos parceiros;

Na estrutura técnica e operacional é privilegiado o envolvimento dos técnicos do município, que podem não estar integrados na estrutura orgânica responsável pela coordenação e gestão da ORU. No entanto, sempre que for necessário esta estrutura poderá ser reforçada com assessorias especializadas, cuja função será o apoio à elaboração de propostas ou pareceres em domínios em que não existam recursos na estrutura do município, seja em número suficiente ou em virtude de competências específicas.

No domínio de **acompanhamento e monitorização** prevê-se o envolvimento permanente da Assembleia Municipal de Lagoa mas também da Freguesia da área de influencia da ARU, que além da apreciação dos relatórios de monitorização e de avaliação (assembleia municipal) também assumem uma

função essencial na apresentação de sugestões de melhoria ou de facilitação da execução da ORU. Esta estrutura tem uma natureza deliberativa e assegura o cumprimento do princípio de acompanhamento.

No domínio consultivo estratégico está prevista a constituição de um Conselho para a Reabilitação Urbana, que assumirá funções no domínio consultivo do Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, para a área de reabilitação urbana.

A sua constituição carece da criação e aprovação de um regulamento próprio que determinará as competências e composição deste órgão. Sendo de ressalvar, no entanto, que dele devem fazer parte além do Presidente da Câmara Municipal, do Presidente da Assembleia Municipal, do Dirigente da Unidade Orgânica flexível responsável pela coordenação e de gestão da ORU, os Presidentes das Juntas de Freguesia e os representantes das entidades públicas e privadas relevantes nas questões urbanas, com intervenção ou interesse em áreas diversas como a reabilitação, mobilidade, ambiente, economia. Poderão ainda participar das reuniões deste órgão, por convite, peritos do meio académico e empresarial. A sua natureza é consultiva e assegura o cumprimento do princípio da auscultação.

---

## Acompanhamento e avaliação

O sucesso da Operação de Reabilitação Urbana da cidade de Lagoa está intimamente associado à qualidade do modelo de governação e gestão. Entende-se por isso que a aplicação territorial do modelo e dos princípios de governança exigem o desenvolvimento de mecanismos de acompanhamento e de avaliação que sejam simples, ágeis e transparentes, ou seja, que consigam por si só estimular o envolvimento e a confiança na operação.

## Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Nessa linha de ideias, os mecanismos de acompanhamento e avaliação atendem à necessidade de acompanhamento operacional, de monitorização estratégica e de avaliação de execução e dos efeitos.

Os mecanismos propostos são organizados em função dos objetivos/estratégia proposta neste Programa Estratégico, privilegiando a menstruação dos indicadores de realização e de resultado apresentados (resultados esperados) e da eficácia da intervenção na promoção de desenvolvimento territorial e na melhoria da qualidade de vida da população residente.

A responsabilidade pela implementação e divulgação dos diferentes mecanismos de acompanhamento e avaliação é da responsabilidade da estrutura técnica e operacional, em articulação com a coordenação da ORU.

No domínio do acompanhamento estão previstas as seguintes ações:

- **Realização de sessões de esclarecimento e divulgação de oportunidades e incentivos à reabilitação e regeneração urbana** - estas sessões deverão combinar a discussão/apresentação de informação técnica para promotores ou interessados na reabilitação do edificado, com a apresentação de informação síntese de forma aberta e transparente a todos os interessados;
- **Criação/manutenção de plataforma eletrónica de partilha de informação, estruturada a partir do sítio eletrónico do Município de Lagoa ([www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt))** - Onde será sistematizada e disponibilizada informação relativa à reabilitação urbana, incluindo dados relativos aos projetos concluídos e em execução, oportunidades de investimento, relatórios de acompanhamento e avaliação produzidos e apreciados em assembleia municipal. Entende-se esta plataforma útil ao reforço do conhecimento entre parceiros, à disseminação de boas práticas e a apoio e criação ou fortalecimento de redes e parcerias;

- **Realização de reuniões mensais entre a coordenação e a equipa técnica de acompanhamento da execução da ORU** - Nestas reuniões deverá ser feito o ponto de situação sobre a execução física e financeira, definidas medidas complementares e corretivas e monitorização geral da ORU;
- **Realização de reuniões semestrais com o Conselho de Reabilitação Urbana** - Nestas reuniões deverá ser apresentado e discutidos o desenvolvimento da ORU nomeadamente no que diz respeito à execução física e financeira do PERU e das grandes prioridades em matéria de desenvolvimento e de reabilitação urbana.

No domínio da avaliação propõe-se que a gestão e o controlo de execução da ORU combinem processos de avaliação interna (auto-avaliação) e externa através da realização de inquéritos de satisfação aos interessados.

## *Modelo de execução*

Define o RJRU nos seus artigos 10.º e 11.º os tipos de entidade gestora e os modelos de execução da Operação de Reabilitação Urbana.

Para a Operação de Reabilitação Urbana da cidade de Lagoa foi definida como entidade gestora o Município, que desenvolverá essa atividade através da unidade orgânica flexível **Áreas de Reabilitação Urbana e Mobilidade**, que assumirá as funções de coordenação e gestão de toda a operação.

Como modelos de execução foram definidos os seguintes:

- **Execução por iniciativa da entidade gestora - Município de Lagoa;**
- **Execução por iniciativa dos particulares;**

Relativamente ao primeiro modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser desenvolvida através de **Execução direta pela entidade gestora**, essencialmente pela realização dos investimentos previstos neste PERU, com recurso a contratos de empreitada realizados no âmbito do Código dos

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Contratos Públicos (CCP)<sup>39</sup>, ou através de administração direta utilizando para o efeito os meios próprios da entidade gestora.

Podendo, caso tal se justifique, haver o recurso à realização de parcerias com entidades privadas no âmbito da reabilitação das unidades de intervenção, que podem assumir uma das seguintes modalidades:

- Concessão da reabilitação urbana;
- Contrato de reabilitação urbana.

No que concerne ao segundo modelo, **execução da reabilitação por iniciativa dos particulares**, decorre do princípio geral de que a reabilitação deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos e ónus sobre os seus imóveis ou frações, que será desenvolvida com o apoio do Município a quem está destinado, entre outros, o controlo prévio das operações urbanísticas.

Para uma melhor compreensão deste modelo de execução importa recorrer ao comentário que consta do livro Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, Editado em 2011 pela Editora Almedina, que seguidamente se transcreve.

*“ (...) A execução pelos proprietários ou titulares de outros direitos traduz-se, normalmente, numa execução edifício a edifício. Pode, porém, suceder que se torne necessário efectivar a associação entre vários proprietários (a associação meramente voluntária nunca será impedida), o que sucederá quando esteja em causa uma operação de reabilitação urbana sistemática que obrigue a considerar integralmente uma determinada área (v.g. obrigando a unificar vários edifícios de dimensões reduzidas, num só ou vários, com dimensões adequadas; impondo a reformulação da divisão*

*interna de vários edifícios entre si, isto é, obrigando a um novo reparcelamento; exigindo uma intervenção integrada dos vários edifícios com o espaço público devido, por exemplo, à necessidade de criação de estacionamentos públicos subterrâneos aos mesmos, etc.) (...) 2. A execução por iniciativa dos particulares pode ser feita com o apoio da entidade gestora - apoio esse que terá a configuração adequada a cada situação concreta, mas que não pode fazer esquecer que a entidade gestora é, para além do mais, a entidade que procede ao controlo preventivo das intervenções quando o mesmo seja exigível legalmente (...) o que significa que esse apoio não pode colocar em causa a posição daquela entidade no âmbito dos seus poderes de apreciação dos projectos concretos. (...)” Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011, pp. 173, 174).*

<sup>39</sup> Decreto-Lei n.º 18/2008, publicado em Diário da República n.º 20/2008, Série I de 29 de janeiro alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, publicado em Diário da República n.º 168/2017, 2 Suplemento, Série I de 31 de agosto.

## Incentivos e apoios à reabilitação urbana

---

O RJRU prevê a existência de incentivos e de apoios à promoção da reabilitação urbana concedidos pelo Estado (artigo 74.º) e pelo Município (artigo 75.º).

Não obstante a responsabilidade privada pela execução das operações de reabilitação urbana pressupor a responsabilidade pelo financiamento (privado) das mesmas, tal não invalida que face ao interesse público naquela reabilitação, sejam desenhados instrumentos públicos de apoio e incentivo a tais intervenções. Trata-se, enfim, de conciliar, se e quando possível, imposição com promoção.

Os apoios de Estado podem ser agrupados num todo nem sempre coerente, nem sempre adequado e suficiente, de instrumentos de natureza fiscal e financeira. Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011, pp. 282

Na linha da progressiva municipalização de competências em matéria de reabilitação urbana, o RJRU imputa aos municípios particulares responsabilidades no apoio à reabilitação urbana: desde logo, prevê que sejam definidos obrigatoriamente, com a delimitação de uma área de reabilitação urbana, os benefícios fiscais associados ao Imposto Municipal sobre Transações e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (artigo 17.º, n.º 2). Esta obrigação positiva é, porém, compensada pela possibilidade de agravamento para o dobro de IMI sobre prédios devolutos (de acordo com o previsto no decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto) ou de majoração em 30% do IMI de prédios urbanos degradados (que não cumpram a sua função ou façam perigar pessoas e bens).

Acresce a possibilidade de, em regulamentos municipais, ser reduzido ou dispensado o pagamento de taxas em virtude de operações de reabilitação (artigo 67.º, n.ºs 1 e 2 do RJRU, mas que a nosso ver não pode inviabilizar a previsão naqueles regulamentos de regimes especiais de taxas municipais para outras situações de reabilitação, ainda que fora das áreas de reabilitação urbana (posto que cumpridos os os critérios para o efeito previstos no Regulamento Geral de Taxas das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro).

Os apoios municipais podem inclusive não cessar por aqui, como o expressamente admite o artigo 75.º do RJRU, o que é favorecido pela exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal (artigo 6.º, alínea b) da Lei das Finanças Locais e artigo 76.º, n.º1, do RJRU). Oliveira, Lopes, & Alves, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana Comentado, 2011, pp. 284, 285

## **Benefícios fiscais**

Como instrumento de estímulo às operações de reabilitação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, o Governo entendeu oportuno consagrar um conjunto de benefícios fiscais.

**NOTA:** A informação disponibilizada nos quadros seguintes não dispensa a consulta do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do Código do IVA, nas suas versões em vigor, que se encontram disponíveis nos seguintes endereços eletrónicos:

[https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx)

[https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx)

---

<sup>40</sup> Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23, Lista I do Código de IVA.

<sup>41</sup> Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.26, Lista I do Código de IVA.

<sup>42</sup> Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27, Lista I do Código de IVA.

---

## **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)**

**Redução do imposto para a taxa de 6%** para empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais<sup>40</sup>. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

**Redução do imposto para a taxa de 6%** para empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade<sup>41</sup>.

**Redução do imposto para a taxa de 6%** para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares<sup>42</sup>.

**A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.**

### ***Imposto municipal sobre imóveis (IMI)***

**Isenção do imposto** 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<sup>43</sup>; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

A **prorrogação da isenção** de IMI 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<sup>44</sup>. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

### ***Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT)***

**Isenção de imposto** 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<sup>45</sup>; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

---

<sup>43</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF.

<sup>44</sup> N.º 6 do artigo 45.º do EBF.

<sup>45</sup> Alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF.

<sup>46</sup> Alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF.

<sup>47</sup> N.º 4 do artigo 47.º do EBF.

<sup>48</sup> N.º 5 do artigo 47.º do EBF.

**Isenção de imposto** 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<sup>46</sup>; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

### ***Imposto sobre o rendimento singular (IRS)***

**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;

Ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação<sup>47</sup>.

**Redução das tributações sobre** as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento<sup>48</sup>. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)



### *Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*

**Redução das tributações sobre** os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: *(Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)*

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação<sup>49</sup>.

### *Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para arrendamento habitacional*<sup>50</sup>

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 aprovou o regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIIAH), cujo regime tributário que pode ser resumido da seguinte forma:

Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;

- Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares;

<sup>49</sup> N.º 7 do artigo 47.º do EBF.

<sup>50</sup> Informação disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html>, (acedido a 06.06.2021)

- Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;
- Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira dos FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH;
- Ficam isentas de IMT:
  - As aquisições e prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH;
  - As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH.
  - Ficam isentos de imposto de selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra;
  - Relativamente às SIIAH aplicar-se-á o regime aplicado aos FIIAH, com as devidas alterações. (Consultar números 1, 2, 3, 12, 14, 15 e 16 do artigo 71.º do EBF e artigos 102.º e seguintes do Orçamento do Estado para 2009).

Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A Lei do Orçamento de Estado para 2014 veio alterar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF, que passou a ter a seguinte redação:

“São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.”

(Consultar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF e a Lei do Orçamento do Estado para 2014)

***No concelho de Lagoa não existem, até ao momento, edifícios pertencentes a Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional e a Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional.***

## *Instrumentos financeiros*

O Governo consagrou como estímulo às operações de reabilitação urbana os seguintes instrumentos financeiros:

---

### **IFRRU 2020**

O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.

A estas dotações acrescem as provenientes de instituições financeiras europeias: o Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Através de um procedimento concursal, foram selecionadas as entidades gestoras financeiras, que disponibilizam os produtos financeiros (empréstimos ou garantias) através dos quais são financiadas as operações de reabilitação urbana - Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP.

O **IFRRU 2020** disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

**Num único pedido de financiamento**, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal, uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados em área de Reabilitação Urbana (ARU).

Assim, é imprescindível contactar a Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar a fim de obter o parecer prévio vinculativo do Município sobre o enquadramento do projeto.

No Município de Lagoa o ponto focal local IFRRU 2020, interlocutor privilegiado para o apoiar em todo o processo é o Gabinete da Reabilitação Urbana e Mobilidade (GRUM).

O pedido de parecer de enquadramento é realizado através de formulário próprio disponível na página eletrónica do Município de Lagoa em <https://cm-lagoa.pt/index.php/pt/ju-download/482-formularios>

O prazo de vigência deste instrumento financeiro foi prorrogado até 2023.

NOTA: Esta informação não dispensa a consulta da informação completa disponível em <https://ifrru.ihru.pt/>

## **1º Direito**

O **1.º Direito** - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Os apoios do programa, na perspectiva da reabilitação, podem ser concedidos a:

- i.** Municípios;
- ii.** Entidades públicas;
- iii.** 3.º Setor;
- iv.** Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
- v.** Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

Para candidatura ao programa as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do município.

1. O município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação, podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas.
2. O município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as que lhe mereçam parecer favorável de outras entidades ou de famílias.

3. O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar.
4. Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa **1.º Direito**.

NOTA: Esta informação não dispensa a consulta da informação completa disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.º-direito>

---

## **Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**

O programa "**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)**" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

Pode candidatar-se ao programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes

### Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

As candidaturas são apresentadas no Portal da Habitação, mediante a entrega, através de formulário eletrónico próprio.

NOTA: Esta informação não dispensa a consulta da informação completa disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha>

---

### ***Casa Eficiente 2020***

O Programa "**Casa Eficiente 2020**" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

As candidatas a este instrumento financeiro são apresentadas no Portal Casa Eficiente 2020, em <https://casaeficiente2020.pt/>

NOTA: Esta informação não dispensa a consulta da informação completa disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/casa-eficiente-2020>

## **Apoios do Município**

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, defende que a reabilitação urbana é “...*uma componente indispensável da política de cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades [...] procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades...*”. Competindo às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas.

É sobre estas premissas que surge o Programa Municipal de incentivo e apoio à reabilitação urbana designado por **#Rea(bili)tarLagoa**.

Tendo por base o disposto artigo 75.º do RJRU, foi elaborado o presente regulamento com o objetivo não só de incentivar e apoiar as intervenções de reabilitação do edificado existente, nas áreas de reabilitação urbana, mas também, de informar os interessados sobre os diferentes apoios e incentivos existentes não só de iniciativa municipal, mas também de iniciativa governamental, como são as isenções de impostos de IVA, IRC e IRS, que foram “transcritos”.

A reabilitação urbana assume, ainda, um importante contributo para a sustentabilidade e para o cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.2030 (ODS 2030), onde, entre outros contribui para a gestão territorial: impedindo a ocupação de novos espaços (preservando a utilização do recurso solo); financeiramente: promovendo a racionalização das

infraestruturas e dos equipamentos existentes; ambiental e patrimonial: em virtude da manutenção e valorização do património construído e do ambiente urbano; e social: pode funcionar como mecanismo de identificação e integração social e promover o bem-estar entre as populações.

Razões justificáveis para que os custos que possam advir, da implantação deste regulamento, ao Município de Lagoa são diluídos em face da importância que assume, em todas as suas vertentes, a recuperação do património edificado<sup>51</sup>.

Do regulamento constam propostas para a concessão dos seguintes apoios por parte do Município de Lagoa:

- **Apoio técnico** através da determinação das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
- **Apoio financeiro** à elaboração de projetos de arquitetura e especialidades;
- **Apoio na redução de taxas** devidas:
  - Pela emissão do Alvará de Licença ou de Admissão de Comunicação Prévia relativas a obras de edificação;
  - Pela emissão da autorização de utilização e de alteração de uso;
  - Para ocupação de via pública para realização de obras até ao limite máximo de tempo;
  - Pela ocupação do domínio público relativa a corpos salientes de construções;
  - Pela ocupação do domínio público relativa a infraestruturas;
  - Para realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas devida por obras de edificação, de acordo com o previsto em RMUE;

<sup>51</sup> Preâmbulo da proposta de regulamento para os apoios financeiros do Município.

- Pelo valor da compensação relativa à criação de lugares de estacionamento para as obras de edificação, de acordo com o previsto em RMUE;
  - Pelo valor das taxas relativas às compensações em numerário relativamente às obras de edificação de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si de acordo com o previsto em RMUE;
  - Pelo valor remanescente das taxas relativas às vistorias para verificação do nível de conservação dos edifícios antes e depois da realização de obra (redução complementar à prevista na alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) na sua atual redação;
  - Pelo valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados à habitação;
  - Pelo valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a serviços de restauração e bebidas;
  - Pelo valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a estabelecimentos alimentares e não alimentares;
  - Pelo valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização turística.
- **Apoio na isenção de taxas** devidas pela ocupação do domínio público para melhoria das condições de acessibilidade, termos e para os efeitos previstos no art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e

demais legislação aplicável, com fundamento na impossibilidade de execução de obra no interior do edifício;

- **Incentivos ao combate à desertificação** através:

- Da redução no valor da taxa de IMI relativa ao ano a que diz respeito a intervenção. para os prédios reabilitados, que não cumpram com os requisitos previstos no n.º 1 do artigo 45º do EBF<sup>52</sup>;
- Da redução da taxa de IMI que vigorar no ano a que respeita o imposto, para os prédios ou frações arrendados em regime de arrendamento habitacional a custos controlados;

- **Incentivos de carácter ambiental**

- Redução do valor das taxas devidas pela emissão do Alvará de Licença ou de Admissão de Comunicação Prévia relativas a obras de edificação para edifícios com sistemas de produção renovável;
- Redução de 30% no valor da taxa de IMI para prédios ou frações destinadas exclusivamente a habitação com sistemas de produção renovável.

A aplicação dos incentivos apresentados, de forma genérica, está dependente de aprovação de regulamento próprio, que segue um processo de aprovação autónomo do processo de aprovação do PERU da cidade de Lagoa, estando por sua vez alguns dos incentivos propostos dependentes de aprovação, anual, da Assembleia Municipal de Lagoa.

---

<sup>52</sup> 1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos 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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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 29/12)

- **Incentivos à instalação de ponto de carregamento de acesso privativo**
- Isenção do valor das taxas devidas pela Admissão de Comunicação Prévia relativa a obras de edificação para adaptação do espaço (logradouro), criação de acesso e instalação de infraestrutura elétrica;
- Isenção do valor das taxas de ocupação de via pública para a realização de obras.



## Projetos estruturantes de iniciativa pública

---

A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática caracteriza-se por uma intervenção integrada 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 e associada a um programa de investimento público.

Nesse sentido o Município de Lagoa definiu o conjunto de projetos estruturantes, seguidamente descritos, e agrupados pelos Eixos Estratégicos definidos para a Operação de Reabilitação Urbana.

### **EE2 População, Habitação e Comunidade 5 projetos**

No entanto, entre a delimitação da ARU cidade de Lagoa e a aprovação do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, mediaram cerca de 3 anos e naturalmente nesse período de tempo o Município de Lagoa desenvolveu uma série de projetos que contribuem para o cumprimento dos objetivos da estratégia e do próprio desenvolvimento deste programa estratégico.

Assim, e porque se considerou importante descrever não só as intervenções a realizar como as já realizadas, irão ser descritos todos os projetos estruturantes previstos e seguidamente o programa de investimento e financiamento público para os projetos em curso (durante a aprovação do PERU) e dos projetos a realizar.

<b>AQUISIÇÃO DE PRÉDIOS E FRACÇÕES PARA CRIAÇÃO DE HABITAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>L012</b>
--	-------------

LOCALIZAÇÃO	Concelho de Lagoa (zonas ARU)
ARU	Cidade de Lagoa
PROMOTOR	Município de Lagoa
NATUREZA DA INTERVENÇÃO	Habitação de baixa renda
ESTIMATIVA	500 000,00 €
FINANCIAMENTO	CML   1º Direito
CALENDARIZAÇÃO	2022 - 2031

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO	Aquisição de prédios ou frações destinadas a habitação (para colocação no mercado em regime de arrendamento de baixa renda) com recurso ao exercício do direito de preferência ou à aquisição direta ao proprietário atual.
-----------------------	---

RESULTADOS ESPERADOS	Adquirir prédios e frações que “não são vendáveis no mercado imobiliário”, (face à idade ou localização do imóvel), para criação de habitação de promoção pública “dispersa” a disponibilizar nas ARU do concelho. Aumentar a oferta de habitação pública em regime de arrendamento.
----------------------	---

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	<b>LONGO PRAZO</b>
----------------------------	--------------------

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA	OEs1 - Melhoria do sistema urbano	<b>3</b>
	OEs2 - Reabilitação e revitalização do parque edificado existente	<b>3</b>
	OEs3 - Qualificação dos espaços públicos e equipamento de utilização coletiva	<b>3</b>
	OEs4 - Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade	<b>3</b>
	OEs5 - Estacionamento e circulação viária	<b>0</b>
	OEs6 - Apoio aos particulares	<b>3</b>
	OEs7 - Potenciar o desenvolvendo de outros segmentos turísticos	<b>0</b>

Legenda:

**PRIORIDADE DE INVESTIMENTO**

**CURTO PRAZO** - desde a aprovação da ARU (2018) até 2021

**MÉDIO PRAZO** - 2022 a 2025

**LONGO PRAZO** - 2026 a 2031

**CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA**

**0** - Sem contributo

**1** - Contributo reduzido

**2** - Contributo médio

**3** - Contributo forte

<b>CRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CALVÁRIO COM A REQUALIFICAÇÃO DA ROTUNDA</b>	<b>MC001</b>
---	--------------

LOCALIZAÇÃO	Urbanização Ecotur
ARU	Mexilhoeira da Carregação e Calvário
PROMOTOR	Município de Lagoa
NATUREZA DA INTERVENÇÃO	Espaço urbano de utilização coletiva
ESTIMATIVA	510 246,13 €
FINANCIAMENTO	CML
CALENDARIZAÇÃO	2018

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO	Reabilitação do espaço urbano com criação de uma estrutura multifuncional com criação de um parque infantil, um espaço para realização de feiras, uma zona para a realização de espetáculos ao ar livre, envolvida por uma zona de lazer equipada com instalação sanitária pública.
-----------------------	---

RESULTADOS ESPERADOS	Reabilitação do lote de cedência da urbanização para criação de um espaço (multiusos) de utilização coletiva para a comunidade local e não só. Melhoria das condições de segurança e de circulação da rotunda existente nas imediações do lote. Melhoria das condições de realização de feiras (das velharias) e de espetáculos realizados naquele espaço no verão (Festival Internacional de Folclore).
----------------------	--

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	<b>CURTO PRAZO - concluído</b>
----------------------------	--------------------------------

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA	OEs1 - Melhoria do sistema urbano	<b>3</b>
	OEs2 - Reabilitação e revitalização do parque edificado existente	<b>3</b>
	OEs3 - Qualificação dos espaços públicos e equipamento de utilização coletiva	<b>3</b>
	OEs4 - Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade	<b>3</b>
	OEs5 - Estacionamento e circulação viária	<b>2</b>
	OEs6 - Apoio aos particulares	<b>1</b>
	OEs7 - Potenciar o desenvolvendo de outros segmentos turísticos	<b>1</b>

Legenda:

**PRIORIDADE DE INVESTIMENTO**

**CURTO PRAZO** - desde a aprovação da ARU (2018) até 2021

**MÉDIO PRAZO** - 2022 a 2025

**LONGO PRAZO** - 2026 a 2031

**CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA**

**0** - Sem contributo

**1** - Contributo reduzido

**2** - Contributo médio

**3** - Contributo forte

<b>REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO ESCOLAR DA MEXILHOEIRA DA CARREGAÇÃO</b>	<b>MC002</b>
--	--------------

LOCALIZAÇÃO	Rua Dom João II
ARU	Mexilhoeira da Carregação e Calvário
PROMOTOR	Município de Lagoa
NATUREZA DA INTERVENÇÃO	Equipamento de utilização coletiva
ESTIMATIVA	3 885 779, 41 €
FINANCIAMENTO	CML
CALENDARIZAÇÃO	2022 - 2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO	Reabilitação do edifício do Plano Centenário, com remoção de construções sem valor arquitectónico com construção de um novo edifício escolar. Criação de um polidesportivo coberto, de apoio à atividade escolar e à comunidade local. Envolvido por um arranjo exterior que ligará os diversos edifícios com compõem o complexo escolar.
-----------------------	---

RESULTADOS ESPERADOS	Dotar o cento escolar da Mexilhoeira da Carregação com a mais recente tecnologia e técnicas de ensino, tornando o equipamento num moderno e atrativo local de ensino para as crianças das localidades que o equipamento serve. “Devolver” o espaço da escola e o polidesportivo à população.
----------------------	---

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	<b>MÉDIO PRAZO</b>
----------------------------	--------------------

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA	OEs1 - Melhoria do sistema urbano	<b>3</b>
	OEs2 - Reabilitação e revitalização do parque edificado existente	<b>3</b>
	OEs3 - Qualificação dos espaços públicos e equipamento de utilização coletiva	<b>3</b>
	OEs4 - Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade	<b>3</b>
	OEs5 - Estacionamento e circulação viária	<b>1</b>
	OEs6 - Apoio aos particulares	<b>1</b>
	OEs7 - Potenciar o desenvolvendo de outros segmentos turísticos	<b>0</b>

Legenda:

**PRIORIDADE DE INVESTIMENTO**

**CURTO PRAZO** - desde a aprovação da ARU (2018) até 2021

**MÉDIO PRAZO** - 2022 a 2025

**LONGO PRAZO** - 2026 a 2031

**CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA**

**0** - Sem contributo

**1** - Contributo reduzido

**2** - Contributo médio

**3** - Contributo forte

<b>REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM DA MEXILHOEIRA DA CARREGAÇÃO</b>	<b>MC003</b>
--	--------------

LOCALIZAÇÃO	Rua Patrício Judice
ARU	Mexilhoeira da Carregação e Calvário
PROMOTOR	Município de Lagoa
NATUREZA DA INTERVENÇÃO	Espaço urbano de utilização coletiva
ESTIMATIVA	145 000,00 €
FINANCIAMENTO	CML
CALENDARIZAÇÃO	2022-2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO	<p>Requalificação do jardim da Mexilhoeira da Carregação com a instalação de um parque-infantil e um urban fitness.</p> <p>Demolição do centro náutico, remoção dos muros de vedação, reposição de pavimentos e colocação de infraestruturas de forma a permitir uma melhor ligação da localidade ao rio e ao cais do calhau.</p>
-----------------------	---

RESULTADOS ESPERADOS	<p>Melhoria da vivência no espaço público com aumento da atractividade ao “jardim público” com a instalação de novos equipamentos de lazer.</p> <p>Reatar da relação da Mexilhoeira com o rio Arade com a criação de um espaço de lazer moderno e mais apetecível de estar e de utilizar, interligado a outras infraestruturas ribeirinhas a criar.</p>
----------------------	---

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	<b>MÉDIO PRAZO</b>
----------------------------	--------------------

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA	OEs1 - Melhoria do sistema urbano	<b>3</b>
	OEs2 - Reabilitação e revitalização do parque edificado existente	<b>3</b>
	OEs3 - Qualificação dos espaços públicos e equipamento de utilização coletiva	<b>3</b>
	OEs4 - Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade	<b>3</b>
	OEs5 - Estacionamento e circulação viária	<b>1</b>
	OEs6 - Apoio aos particulares	<b>2</b>
	OEs7 - Potenciar o desenvolvendo de outros segmentos turísticos	<b>2</b>

Legenda:

**PRIORIDADE DE INVESTIMENTO**

**CURTO PRAZO** - desde a aprovação da ARU (2018) até 2021

**MÉDIO PRAZO** - 2022 a 2025

**LONGO PRAZO** - 2026 a 2031

**CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA**

**0** - Sem contributo

**1** - Contributo reduzido

**2** - Contributo médio

**3** - Contributo forte

<b>CONSTRUÇÃO DO PASSEIO FLUVIAL DA MEXILHOEIRA DA CARREGAÇÃO</b>	<b>MC004</b>
---	--------------

LOCALIZAÇÃO	Rio Arade
ARU	Mexilhoeira da Carregação e Calvário
PROMOTOR	Município de Lagoa
NATUREZA DA INTERVENÇÃO	Espaço urbano de utilização coletiva
ESTIMATIVA	750 000,00 €
FINANCIAMENTO	CML
CALENDARIZAÇÃO	2022 - 2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO	Construção de um percurso fluvial sobre estacas de ligação entre o Cais do Calhau, o Pontão da Ribeira e o Hotel Riverside (Núcleo piscatório do Parchal). Requalificação e valorização ambiental e ecológica da margem nascente do rio Arade.
-----------------------	---

RESULTADOS ESPERADOS	Requalificação da frente ribeirinha com o objetivo de fomentar uma nova dinâmica de apropriação urbana e social. A requalificação ambiental e ecológica das linhas de água existentes ao logo da área de intervenção. Potenciação da rede de espaços públicos. Introdução de uma vertente pedagógica no desenho do espaço público para as singularidades que o local de intervenção encerra.
----------------------	--

PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	<b>MÉDIO PRAZO</b>
----------------------------	--------------------

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA	OEs1 - Melhoria do sistema urbano	<b>3</b>
	OEs2 - Reabilitação e revitalização do parque edificado existente	<b>2</b>
	OEs3 - Qualificação dos espaços públicos e equipamento de utilização coletiva	<b>3</b>
	OEs4 - Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade	<b>3</b>
	OEs5 - Estacionamento e circulação viária	<b>3</b>
	OEs6 - Apoio aos particulares	<b>2</b>
	OEs7 - Potenciar o desenvolvendo de outros segmentos turísticos	<b>3</b>

Legenda:

**PRIORIDADE DE INVESTIMENTO**

**CURTO PRAZO** - desde a aprovação da ARU (2018) até 2021

**MÉDIO PRAZO** - 2022 a 2025

**LONGO PRAZO** - 2026 a 2031

**CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA**

**0** - Sem contributo

**1** - Contributo reduzido

**2** - Contributo médio

**3** - Contributo forte

## Programa de investimento e de financiamento público

Eixo	Designação	Prioridade	Promotor	Estimativa de Custo	Fontes de financiamento
EE2	L012 - Aquisição de prédios e fracções para criação de habitação pública ( <i>Investimento contabilizado no PERU cidade de Lagoa</i> )	Longo Prazo	Município de Lagoa	0,00 €	CML   1º Direito
EE2	MC002 - Requalificação do centro escolar da Mexilhoeira da Carregação	Médio Prazo	Município de Lagoa	3 885 779,41 €	CML
EE2	MC003 - Requalificação do Jardim da Mexilhoeira da Carregação	Médio Prazo	Município de Lagoa	145 000,00 €	CML
EE2	CM004 - Construção do Passeio Fluvial da Mexilhoeira da Carregação	Médio Prazo	Município de Lagoa	740 000,00 €	CML
			<b>EE2</b>	<b>4 770 779,41 €</b>	
			<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	<b>4 770 779,41 €</b>	

## Conceitos

### ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana; (Ficha I – 11 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)

### EDIFÍCIO

Um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, cobertura, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; (Ficha I – 21 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)

### EDIFÍCIO DEGRADADO

Apresenta anomalias que prejudicam o aspeto, o uso, e conforto do edifício, e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução; (NRAU – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (adaptado))

### EDIFÍCIO EM RUÍNA

Apresenta ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica, ou anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, que podem motivar acidentes graves ou muito graves, e que requerem trabalhos de difícil execução; (NRAU – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (adaptado))

### EDIFÍCIO MUITO DEGRADADO

Apresenta anomalias que prejudicam o uso e o conforto do edifício, ou que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, que podem motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução; (NRAU – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (adaptado))

### EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social da segurança pública e da proteção civil. (Ficha I – 25 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)

### ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os espaços urbanos de utilização coletiva são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover, entre outras, necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre. (Ficha I – 27 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)

### ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os espaços verdes de utilização coletiva são as áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre. (Ficha I – 28 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)

### FOGO

Um fogo é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares. (Ficha I – 31 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)

### INFRAESTRUTURAS URBANAS

As infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto. (Ficha I – 38 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)



#### OBRAS DE BENEFICIAÇÃO

São aquelas que não estando tipificadas nas de conservação servem para melhorar ou beneficiar os imóveis ou frações correspondentes. Mais valia acrescentada a um imóvel em virtude de qualquer alteração à sua estrutura ou aparência (beneficiação direta) ou da melhoria da sua envolvente urbana (beneficiação indireta). (*Glossário Portal da Habitação [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)*)

#### OBRAS DE CONSERVAÇÃO

As obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza, de acordo com o artigo 2º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro. (*Glossário Portal da Habitação [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)*)

#### OBRAS DE CONSERVAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Consideram-se como obras de conservação ordinária: obras ocasionadas por defeito de construção no prédio, por caso fortuito ou por força maior; as que não sendo imputadas ações ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano. (*Decreto-Lei n.º 321-B/90*)

#### OBRAS DE CONSERVAÇÃO ORDINÁRIA

Consideram-se como obras de conservação ordinária: obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências; obras impostas pela administração pública, nos termos de lei geral ou local, que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da licença de utilização; obras destinadas a manter o prédio no fim do contrato, nas condições existentes à data da sua celebração. (*Decreto-Lei n.º 321-B/90*)

#### OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO

As intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no RJUE:

- i. Obras de alteração;
- ii. Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável. (*Decreto-Lei n.º 95/2019*)

#### OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

As operações urbanísticas são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água. (*Ficha I – 45 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019*)

#### PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

A parceria público-privada é um acordo formal (geralmente, um contrato), através do qual uma entidade pública (governo, autoridade local ou regional) e uma ou mais entidades privadas decidem cooperar para construir equipamentos ou desenvolver serviços. (*Glossário do Desenvolvimento Territorial DGOTDU*)

#### PEREQUAÇÃO

A perequação consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito. (*Ficha I – 50 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019*)

#### PLANO DE PORMENOR

O Plano de Pormenor desenvolve e caracteriza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização especial das demais atividades de interesse geral. (*Decreto-Lei n.º 80/92015*)

#### **PRÉDIO**

Um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência. *(Ficha I – 54 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

#### **PRÉDIO URBANO DEVOLUTO**

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. *(Decreto-Lei n.º 159/2006)*

#### **REABILITAÇÃO**

Por reabilitação entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística. *(Ficha I – 56 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

#### **REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE EM SOLO URBANO**

A reestruturação da propriedade em solo urbano é uma operação de recomposição da estrutura fundiária que incide sobre o conjunto dos prédios de uma área delimitada de solo urbano e que tem por finalidade adaptar essa estrutura fundiária a novas necessidades de utilização do solo previstas em plano territorial ou em alvará de loteamento. *(Ficha I – 58 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

#### **REGENERAÇÃO**

Por regeneração entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial. *(Ficha I – 59 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

#### **REGIME DE RENDA APOIADA**

Regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. *(Lei n.º 32/2016)*

#### **REGIME DE RENDA CONDICIONADA**

O regime de renda condicionada foi criado com o objetivo de proporcionar mais casas para arrendar, com rendas mais baixas à partida, embora atualizáveis de forma controlada nos anos subseqüentes do contrato de arrendamento. *(Decreto-Lei n.º 148/81)*

#### **SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA**

Sistema de Informação geográfica Ficha n.º II-27 Definição Sistema de Informação geográfica (SIG) pode ser entendido como uma ferramenta de sistematização, armazenamento, gestão, exploração e disponibilização de conjuntos de dados geográficos, constituída por bases de dados de informação geográfica e alfanumérica georreferenciada. *(Ficha II – 27 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

#### **TECIDO URBANO**

O tecido urbano é a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem. *(Ficha I – 64 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

#### **TOTAL OU PREDOMINANTEMENTE AFETOS AO USO HABITACIONAL**

Os edifícios ou frações autónomas em que pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente estacionamento, arrecadação ou usos sociais. *(Decreto-Lei n.º 95/2019)*

#### **UNIDADE DE EXECUÇÃO**

Uma unidade de execução é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial. *(Ficha I – 65 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019)*

**UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

Uma unidade operativa de planeamento e gestão é uma porção continua de território, delimitada em plano diretor municipal ou em plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas. *(Decreto Regulamentar n.º 9/2009)*

**ZONA DE PRESSÃO URBANÍSTICA**

Áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja por a oferta habitacional ser escassa ou desadequada face às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos. *(Decreto-Lei n.º 67/2019)*

## **Bibliografia**

### **Diplomas Legais**

Altera a Lei das Finanças Locais, aprovada pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, n. Lei n.º 51/2018, Diário da República n.º 157/2018, Série I de (2018-08-16), 4109 a 4147, Altera a Lei das Finanças Locais, aprovada pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto, n. Decreto-Lei n. 159/2006, Diário da República n. 152/2006 Série I (2006-08-08), 5651 a 5652, Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, n. Decreto-Lei n. 80/2015, Diário da República n. 93/2015 Série I (2015-05-14), 2469 a 2512, Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial, n. Lei n. 6/2006, Diário da República n. 41/2006 Série I-A (2006-02-27), 1558 a 1587, Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

Aprova o Regime do Arrendamento Urbano, n. Decreto-Lei n. 321-B/90, Diário da República n. 238/1990 1 Suplemento Série I (1990-10-15), 4286 (5) a 4286 (23), Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.

Aprova o regime geral das taxas das autarquias locais, n. Lei n. 53-E/2006, Diário da República n. 249/2006 4 Suplemento, Série I (2006-12-29), 8626 (393) a 8626 (395), Aprova o regime geral das taxas das autarquias locais.

Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes, n. Portaria n.º 301/2019, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), 128 a 133, Define o método de projeto para a

melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional, n. Portaria n.º 304/2019, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), 137 a 142, Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.

Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico, n. Portaria n.º 302/2019, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), 134 a 134, Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico.

Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra», n. Resolução do Conselho de Ministros n. 170/2017, Diário da República n. 216/2017 Série I (2017-11-09), 5972 a 5973, Determina a realização do «Projeto Reabilitar como Regra».

Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural, n. Lei n. 107/2001, Diário da República n.º 209/2001 Série I-A (2001-09-08), 5808 a 5829, Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda, n. Decreto-Lei n.º 309/2009, Diário da República n.º 206/2009, Série I (2009-10-23), 7975 a 7987, Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, n. Decreto-Lei n. 95/2019, Diário da República n. 136/2019, Série I (2019-07-18), 35 a 45, Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto, n. Decreto-Lei n. 266-B/2012, Diário da República n. 252/2012, 2º Suplemento Série I (2012-12-31), 7424 (255) a 7424 (258),

## Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, n. Lei n. 73/2013, Diário da República n. 169/2013 Série (2013-09-03), 5499 a 5519, Estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais.

Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, n. Decreto-Lei n. 555/99, Diário da República n. 291/1999, Série I-A (1999-12-16), 8912 a 8942, Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes, n. Portaria n.º 305/2019, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), 143 a 145, Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação, n. Portaria n.º 303/2019, Diário da República n.º 175/2019, Série I (2019-09-12), 135 a 136, Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação.

Identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, n. Portaria n. 113/2015, Diário da República n.78/2015 Série I (2015-04-22), 2013 a 2024, Identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria n.º 232/2008, de 11 de março.

Lei de bases da habitação, n. Lei n.º 83/2019, Diário da República n.º 168/2019, Série I (2019-09-03), 11 a 33, Lei de bases da habitação.

Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, n. Lei n. 31/2014, Diário da República n. 104/2014 Série I (2014-05-30), 2988 a 3003, Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Portaria que aprova os termos, formatos e procedimentos para comunicação pelas Câmaras Municipais à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dos elementos previstos no n.º 1 do artigo 128.º do Código do IMI, n. Portaria n.º 213/2018, Diário da República n.º 137/2018, Série I (2018-07-18), 3242 a 3243, Portaria que aprova os termos, formatos e procedimentos para comunicação pelas Câmaras Municipais à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dos elementos previstos no n.º 1 do artigo 128.º do Código do IMI.

Primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.os 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio», n. Lei n. 32/2016, Diário da República n. 162/2016 Série I (2016-08-24), 2860 a 2874, Primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que «estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.os 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio».

Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, n. Decreto-Lei n. 136/2014, Diário da República n. 173/2014 Série I (2014-09-09), 4809 a 4860, Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, n. Lei n. 32/2012, Diário da República n. 157/2012 Série I (2012-08-14), 4452 a 4483, Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, n. Lei n. 31/2012, Diário da República n. 157/2012 Série I (2012-08-14), 4411 a 4452, Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, n. Decreto-Lei n.º 67/2019, Diário da República n. 97/2019 Série I (2019-05-21), 2530 a 2537, Procede ao agravamento do imposto municipal sobre imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística.

*Resolução do Conselho de Ministros n. 50-A/2018*, Diário da República n. 84/2018 1 Suplemento Série I (2018-05-02), 1784 (2) a 1784 (18), Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

## Projeto de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

### **Documentos de referência**

Centro de Informação Regional das Nações Unidas para a Europa Ocidental (Ed.). (2018). *Guia sobre Desenvolvimento Sustentável—17 Objetivos para transformar o nosso mundo*.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU). (2011). *Glossário do Desenvolvimento Territorial*. Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

EEA Grants Active citizens fund (Ed.). (2021). *Carta Aberta pelo Direito ao Lugar*.

IGESPAR, IP (Ed.). (2010). *Guia de Inventário Arquitectónico—Kit 01*.

Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. (2019). *IFRRU 2020 Guia do Beneficiário*. Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2013). *Manual de Apoio Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*.

Lugar o Plano, Gestão do Território e Cultura. (2016). *Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Mexilhoeira da Carregaçã e Calvário*.

UNESCO. (2011, Novembro 10). *Recomendação sobre Paisagem Histórica Urbana*. [https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao\\_sobre\\_a\\_paisagem\\_historica\\_urbana\\_unesco\\_2011.pdf](https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao_sobre_a_paisagem_historica_urbana_unesco_2011.pdf)

*Código Civil e diplomas complementares (22ª)*. (2019). Quid Juris.  
Gomes, M. V., Cardoso, J. L., & Alves, F. J. S. (sem data). *LEVANTAMENTO ARQUEOLÓGICO DO ALGARVE CONCELHO DE LAGOA*. 107.

Oliveira, F. P., Lopes, D., & Alves, C. (2011). *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado*. Almedina.

Oliveira, F. P., Neves, M. J. C., & Lopes, D. (sem data). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação—Comentado* (Reimpressão da 4.ª Edição, 2017).

Pinho, M. (2014). *Regulamento Geral Edificações Urbanas*. Petrony Editora.

### **Documentos académicos**

Conduto, M. Â. (2020). *O Uso de instrumentos não financeiros na operacionalização da reabilitação urbana—O caso de Lagoa* [Dissertação]. Universidade de Coimbra.

### **Páginas web**

*Estatuto Benefícios Fiscais*. (sem data). [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx)

*Portal do IHRU*. <http://www.ihru.pt/>

*Portal do Município de Lagoa (Algarve)*. <http://www.cm-lagoa.pt/index.php/pt/>

## **Ficha Técnica**

**Título:** #Rea(bili)tarLagoa - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Mexilhoeira da Carregação e Calvário

**Promotor e Propriedade:** Município de Lagoa

**Elaboração:** Unidade Orgânica Flexível Áreas de Reabilitação Urbana e Mobilidade

**Coordenação da elaboração:** Miguel Ângelo Conduto  
*MSc Reabilitação Urbana*

**Colaboração na elaboração:** Nelson Marques  
*Arquiteto*

Rubim Capelinha (SIG)  
*Gestão Ambiente e Território*

Ismael Medeiros (informação património)  
*Arqueólogo*

**Revisão:** Miguel Ângelo Conduto

**Produção:** julho 2021

**Aprovação:**

Câmara Municipal 24 agosto 2021

Assembleia Municipal 29 dezembro 2021

**Publicado em Diário da República II Série sob o Aviso n.º 2332/2022 de 3 de fevereiro**