

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA DA VIEIRA /
DELIMITAR A ARU DA PRAIA DA VIEIRA (OUO 5) - OBJETIVO 2, INDICADOR 2

SETEMBRO 2025



DESIGNAÇÃO DO ENTREGÁVEL

RELATÓRIO FUNDAMENTADO DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA PRAIA DA VIEIRA (R2)

REFERÊNCIA DO FICHEIRO – Nº DE PÁGINAS

R2_RELATORIO_FUNDAMENTADO_ARU_PRAIA_VIEIRA – 68 PÁGINAS

AUTORIA

EQUIPA TÉCNICA | DPEMT - DIANA GOMES, HELENA GODINHO (COORDENAÇÃO), PATRÍCIA CARVALHEIRO



SIGLAS E ACRÓNIMOS

A: Autoestrada

ADPV: Associação para o Desenvolvimento Sócio Cultural da
Praia da Vieira

AEA: Área de expansão alargada

AEP: Área de expansão de proximidade

ARU: Área de Reabilitação Urbana

BGE: Base Geográfica dos Edifícios

BGRI: Base Geográfica de Referenciação de Informação

CCDR: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional

CIAXCA: Centro Interpretativo da Arte Xávega e da Cultura
Avieira

CIM-RL: Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria

CIVA: Código do IVA

CMMG: Câmara Municipal da Marinha Grande

COS: Carta de Uso e Ocupação do Solo

DGT: Direção-Geral do Território

DPEMT: Divisão de Planeamento Estratégico Mobilidade e
Transportes

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

EM: Estrada Municipal

EN: Estrada Nacional

ER: Estrada Regional

ERU: Estratégia de Reabilitação Urbana

IGT: Instrumento de Gestão Territorial

ICNF: Instituto de Conservação da Natureza e Florestas

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas
de imóveis

INE: Instituto Nacional de Estatística

IRS: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas
Singulares

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins
Estatísticos

OE: Objetivo Estratégico

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PIP: Planos de Intervenção nas Praias

PNPOT: Programa Nacional da Política de Ordenamento do
Território

PROT-C: Programa Regional de Ordenamento do Território do
Centro

POC-OMG: Programa de Orla Costeira Ovar – Marinha Grande

REN: Reserva Ecológica Nacional

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

UOPG: Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



INDICE

1. METODOLOGIA.....	1
2. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA.....	3
2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL - REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA	3
2.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO.....	7
2.3. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO.....	12
2.4. ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO.....	14
2.5. ENQUADRAMENTO EM MATÉRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	17
2.6. CARACTERÍSTICAS E ELEMENTOS - CHAVE DO TERRITÓRIO.....	28
3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA DA VIEIRA	41
3.1. PROPOSTA DE LIMITE ..	41
3.2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO	56
3.3. OBJETIVOS A PROSSEGUIR.....	58
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	62
5. CONCLUSÃO E PRÓXIMOS PASSOS.....	68



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Capa do Guia da História e Natureza Praia da Vieira, CMMG 2014	7
Figura 2 – Anteprojeto do plano de urbanização da Praia da Vieira, 1946.....	9
Figura 3 – Capas de livros de António Vitorino e José Loureiro Botas	9
Figura 4 – Capa do documentário de António Campos – Gente da Praia da Vieira	12
Figura 5 – Enquadramento do concelho da Marinha Grande.....	12
Figura 6 - Acessibilidades do concelho da Marinha Grande.....	13
Figura 7 – Instrumentos de gestão territorial, DGT	18
Figura 8 – Programa da Orla Costeira entre Ovar e Marinha Grande (POC-OMG) na Praia da Vieira.....	19
Figura 9 – Planos de Intervenção da Praia da Vieira	19
Figura 10 – Modelo Territorial da Região Centro (PROT-C) e Estrutura urbana (PROT-C)	21
Figura 11 – Extrato da Carta de Ordenamento do PDM, 1995	22
Figura 12 – Extrato da Carta de Condicionantes do PDMMG e da Carta da Reserva Ecológica Municipal, 1995.....	22
Figura 13 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, 2025	25
Figura 14 – Extrato da Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, 2025	27
Figura 15 – Extrato da Planta de Condicionantes - Recursos Naturais, Património Equipamentos e Infraestruturas, 2025.....	25
Figura 16 – Extrato da Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional 2025.....	26
Figura 17– Extrato da Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Redes de Defesa.....	27
Figura 18– Planta da Mata Nacional de Leiria, ICNF 1940	29
Figura 19 – Evolução da densidade do edificado – Número de edifícios por época de construção, Fonte INE	29
Figura 20 – Carta de Uso e Ocupação do Solo, 2018 (DGT)	32
Figura 21 – Excerto do DL nº. 36:887 de 1948, que originou o Ante-Projeto do Plano de Urbanização da Praia da Vieira de Leiria	35
Figura 22 – Sobreposição da área do núcleo antigo sobre fotografia tirada por drone (março de 2025)	37
Figura 23 – Sobreposição da área de expansão de proximidade sobre imagens do Google Earth	39
Figura 24 – Sobreposição da área de expansão alargada sobre imagens do Google Earth	39
Figura 25 – Identificação dos equipamentos e largos na proposta de limite da ARU.....	42
Figura 26 – Proposta de limite de ARU da Praia da Vieira, sobre cartografia	43
Figura 27 – Proposta de limite de ARU da Praia da Vieira, sobre ortofotomapa datado de 2023	44
Figura 28 - Proposta de limite de ARU da Praia da Vieira, sobre Perímetro do Aglomerado Urbano do PDMMG.....	44
Figura 29 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta - Caraterização do Edificado	45
Figura 30 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Estado de Conservação.....	46
Figura 31 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta -Número de Pisos.....	48
Figura 32 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Espaço Público com necessidades de Intervenção.....	49
Figura 33 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta - Caraterização do Edificado por Zona.....	50
Figura 34 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta - Estado de Conservação por Zona.....	51
Figura 35 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Rede de Abastecimento de Água.....	52
Figura 36 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta - Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas.....	53
Figura 37 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Rede de Drenagem de Águas Pluviais.....	54



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Indicadores demográficos, 2021 e 2011	14
Tabela 2 - Agregados domésticos privados por escalão de dimensão, 2021 e 2011	15
Tabela 3 - Edifícios por localização e época de construção, 2021	15
Tabela 4 - Edifícios por localização e dimensão da reparação, 2021 e 2011	15
Tabela 5 - Alojamentos familiares clássicos por localização e forma de ocupação.....	16

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 – Conjunto de fotografias de Dora Landau, 1955	10/11
Fotografia 2 – Travessa do Areal, Travessa das Dunas e Limite sul da proposta de ARU	34
Fotografia 3 – Largo do Mercado e Largo Salva-Vidas	35
Fotografia 4 – Fotografias de vários espaços da AEP.....	39
Fotografia 5 – Lavadouro sito no Largo do Lavadouro e Espaço público sito na Rua do Mar e respetivo projeto	38
Fotografia 6 – Imagem de drone 25 março 2025	41
Fotografia 7 - Fotografias da Avenida dos Pescadores	57
Fotografia 8 – Diversas Fotografias com situações a melhorar.....	57
Fotografia 9 – Fotografia do Areal da Praia, Dora Landau 1955.....	60
Fotografia 10 – Barcos das 3 Companhas existentes: Lusitano, Viking e Falcão.....	61
Fotografia 11 – Ações de Sensibilização sobre a Arte Xávega, CIAXCA 2024.....	61

1. METODOLOGIA

O presente trabalho segue o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, e teve origem na deliberação tomada por unanimidade pela Câmara Municipal na sua reunião de 11 de novembro de 2024, que reconheceu a necessidade de promover a Reabilitação Urbana dando início ao processo formal para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira e estabelecendo-o como um dos Objetivos Estratégicos da Divisão de Planeamento Estratégico Mobilidade e Transportes – Área de Reabilitação Urbana, no âmbito do SIADAP 3 para 2025.

Por despacho do Presidente da Câmara datado de 6 de março de 2025, foi determinado que o trabalho seria executado sem recurso a contratação externa, em estreita colaboração com as demais unidades orgânicas relevantes para o projeto.

O trabalho foi estruturado em duas fases distintas:

A primeira foi iniciada a 6 de março de 2025 e concluída a 6 de maio, incluiu:

Reunião de arranque com o Presidente Aurélio Ferreira para:

- a) Definição de objetivos e decisão de que o projeto de delimitação seria elaborado internamente
- b) Decidir que a aprovação da delimitação da ARU ocorreria antes da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.
- c) Recolha e análise de informação cartográfica sobre o perímetro urbano e a avaliação detalhada do território.
- d) Trabalho de campo: Levantamento e verificação in loco.
- e) Apresentação de proposta preliminar de limite da ARU para apreciação e validação.

E resultou na entrega do R1 RELATÓRIO FUNDAMENTADO da delimitação da ARU da Praia da Vieira.

A segunda iniciou-se após **validação da primeira fase do trabalho** por despacho do Presidente da Câmara, datado de 12 de maio de 2025, e a tramitação inerente à apresentação de proposta de delimitação da ARU da Praia da Vieira culmina agora com a apresentação da proposta para aprovação.

O projeto de delimitação que ora se apresenta devidamente **fundamentado**, inclui:

1. **Memória descritiva e justificativa:** Detalhando os critérios para a delimitação da área e os objetivos estratégicos a serem alcançados.
2. **Planta com correspondência cadastral:** Representando claramente a área abrangida.
3. **Quadro de benefícios fiscais:** Apresentando os incentivos associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), conforme o artigo 14.º, alínea a), do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Nesta fase optamos por coligir todo o conteúdo do **R1 - RELATÓRIO FUNDAMENTADO**, complementando-o com os pontos supra indicados, que em conjunto, constituem o **R2 - PROPOSTA FUNDAMENTADA PARA DELIMITAÇÃO DA ARU DA PRAIA DA VIEIRA**.

Pretende-se que o projeto de delimitação da ARU da Praia da Vieira seja apresentado para **validação da Câmara Municipal**, seguindo-se a sua **submissão à Assembleia Municipal** que tem a competência para aprovar (n.º 1 do artigo 13.º do RJRU).

Uma vez recebido o ato de aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, a Câmara Municipal procederá simultaneamente à sua **publicação oficial** através de aviso na 2.ª série do Diário da República e à sua **divulgação na página eletrónica do município** (n.º 4 do artigo 13.º). Adicionalmente, o documento será **remetido ao IHRU** (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) por meios eletrónicos, através do email aru@ihru.pt (n.º 5 do artigo 13.º).

2. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

2.1. ENQUADRAMENTO LEGAL - REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), em instrumento próprio, em parte do aglomerado urbano turístico da Praia da Vieira, freguesia de Vieira de Leiria, concelho da Marinha Grande.

A delimitação da ARU da Praia da Vieira tem o seu enquadramento legal no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação em dois conceitos fundamentais: um primeiro o conceito de **área de reabilitação urbana**, cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela do território que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste regime, o segundo, o conceito de **operação de reabilitação urbana**, que corresponde à estruturação das intervenções a realizar no interior da área de reabilitação urbana delimitada pelo município.

Temos pois o RJRU a definir que a reabilitação urbana é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (Artigo 7.º RJRU) é promovida pelo município, resultando da aprovação da delimitação da ARU e da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver na ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A delimitação da ARU tem em consideração o disposto no artigo 12º do RJRU, designadamente: “As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”

É com base neste enquadramento legal que **o Município da Marinha Grande avança com a delimitação da ARU da Praia da Vieira, ciente do muito que ainda falta empreender, no sentido da promoção da reabilitação urbana neste aglomerado urbano turístico, tanto ao nível da iniciativa privada com intervenção nos edifícios que dela carecem, como da iniciativa pública através da reabilitação e reforço de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos.**

Consciente do processo degenerativo que se tem vindo a operar nesta área urbana consolidada de génese antiga, o município, enquanto entidade gestora no âmbito deste trabalho, opta pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática** que “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.*”

Após aprovação da ORU e na qualidade de entidade gestora, o município elaborará anualmente um relatório de monitorização da operação em curso, cujo prazo de execução pode ser no máximo, de 15 anos, submetendo-o à apreciação da Assembleia Municipal. A cada 5 anos de vigência da ORU a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução desta operação, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

A delimitação da ARU e a ORU serão, nos termos da lei, aprovadas em momentos distintos, e após aprovação da ARU, a delimitação caduca, se no prazo de três anos não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

DE ACORDO COM O RJRU A REABILITAÇÃO URBANA DEVE CONTRIBUIR, DE FORMA ARTICULADA, PARA A PROSECUÇÃO DOS SEGUINTE OBJETIVOS (**ARTIGO 3º DO RJRU**):

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*

- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

A POLÍTICA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVE IGUALMENTE OBEDECER AOS SEGUINTE PRINCÍPIOS (ARTIGO 4º DO RJRU):

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da*

intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;

i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;

j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

A DELIMITAÇÃO DE UMA ARU TEM OS SEGUINTE EFEITOS (Artigo 17.º RJRU):

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Em cumprimento do RJRU, o processo de delimitação da **ARU da Praia da Vieira**, em curso, tem em consideração **as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços verdes, bem como a fragilização do contexto demográfico e socioeconómico** que, no seu conjunto, justificam uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização. Todos estes aspetos foram identificados no âmbito do trabalho de campo realizado entre março e julho de 2025, que possibilitou o reconhecimento mais aprofundado do território, bem como na análise de diversa documentação existente nos serviços municipais.

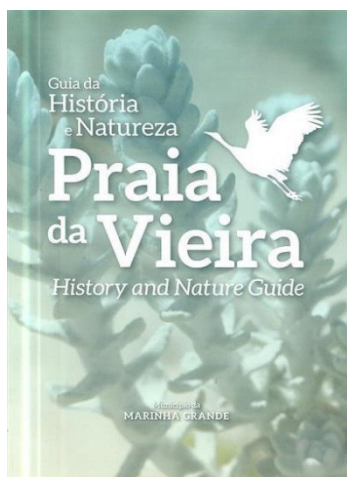
Este relatório consubstancia a fundamentação da delimitação da ARU da Praia da Vieira, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização da área proposta, explicitando os critérios subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir.

2.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO

Para além do enquadramento legal, pareceu-nos fundamental para o estudo em curso, entendermos as origens desta povoação e a natureza das suas gentes, pelo que efetuámos um trabalho de pesquisa que nos levou à consulta, de diversa documentação e cartografia existente no Arquivo Municipal da Marinha Grande e também, de algumas publicações que abordam esta temática, evidenciando a curiosidade que esta pequena povoação do litoral português sempre exerceu ao longo da sua história recente, sobretudo ao longo do século XX.

Numa abordagem sumária tentamos demonstrar como as dificuldades de manutenção e crescimento da povoação, moldou o carácter das suas gentes, habituadas durante décadas a viver em privação.

Em 2014, o Município da Marinha Grande apresentou uma candidatura no âmbito da Requalificação Ambiental do Estuário do Rio Lis, financiada pelo QREN - Programa Operacional do Centro - Ações de Valorização do Litoral, que resultou na publicação do **GUIA DA HISTÓRIA E NATUREZA PRAIA DA VIEIRA**.



No início desta publicação, pode ler-se o seguinte: “(...) *as especificidades do desenvolvimento local assentaram, fundamentalmente, nas tradições do trabalho: a tradição agrícola dos Campos do Lis, que remonta à ação do Rei D. Dinis no Reguengo do Ulmar, com as primeiras grandes obras de hidráulica logo em finais do século XIII; a tradição florestal, com o seu amplo conjunto de ofícios e indústrias, de transportes terrestres e marítimos para a exportação de madeiras, sementes e resinas- e até, a construção naval; a tradição operária, de vidreiros, serradores e metalúrgicos; e a tradição piscatória ligada ao advento da Arte, no século XVIII, e à sua difusão pelo litoral central.*

Figura 1 – Capa do Guia da História e Natureza da Praia da Vieira, CMMG 2014

O berço de todas estas atividades exigiu, porém, o esforço de muitas vidas de trabalho árduo e de sofrimento. Muitos serradores morreram ou ficaram inutilizados debaixo das falcas. Mais homens, ainda, naufragaram sobre as ondas, nos seus grandes barcos de mar. Muitas mulheres choraram ausências e mataram-se a trabalhar, caminhando distâncias inimagináveis, descalças e em passo apressado, para levarem a sardinha – viva, a saltar – às gentes do interior. E muitos outros ainda homens e mulheres, sofreram a vertigem do afastamento e da perda, forçados a abandonar a sua terra, fugindo à fome. Mas não nos esqueçamos: aqui nesta Praia, antes – mas mesmo muito antes – que fosse construída uma escola, havia já, na década de 40 do século XIX, um Posto de Alfândega destinado a cobrar impostos às companhas de pesca.”.

E continua:

“(...) Construção em madeira

Antes das obras de regularização da foz do rio Lis dirigidas pelo Eng.º Reinaldo Oudinot entre 1772 e 1802, a Praia não era habitada. O primitivo núcleo de habitações em madeira sobre estacas implantadas na duna (os chamados “palheiros” característicos de todo o litoral central) remonta à viragem do século XVIII para o

século XIX, surgindo a sua representação pela primeira vez num mapa de 1807, com a legenda indicativa de “barracas de pescadores”. Esse núcleo de 15 edifícios, habitações e armazéns, situava-se do lado norte da Avenida dos Pescadores. No entanto, devido ao intenso assoreamento era frequente a obstrução da foz, pelo que as areias acabaram por soterrar o molhe da margem esquerda, levando a que por diversas ocasiões o rio saísse do seu leito e serpenteasse pelo areal, formando lagoas, ameaçando as casas e destruindo-as à sua passagem, tal como sucedeu em 1846, 1860, 1898, 1901 e 1912.

Na noite de 21 para 22 de outubro de 1885, terá aqui ocorrido um incêndio de grandes proporções, na sequência do qual o núcleo habitacional se deslocou para sul, fugindo também às constantes ameaças do ímpeto caudaloso do rio. Os pescadores ocuparam assim a parte mais alta da duna, vindo depois desta área, ao longo do século XX, a constituir-se como a zona mais intensamente ocupada e, também a mais típica da Praia, tendo como eixo central a Rua da Boavista, onde se concentra hoje muito comércio e restaurantes.

A moda dos banhos de mar, nos séculos XIX e XX, trouxe gente de outras paragens para veranejar na Praia, construindo-se palheiros de grande dimensão, alguns com enormes escadarias exteriores, que eram alugados aos banhistas (...)

O período de transformações mais intensas, porém iniciou-se com o advento da Democracia, em abril de 74. Nesse tempo, muitos habitantes da Praia, na sua maioria pescadores e operários da indústria limeira existente na freguesia, cansados de tantos anos de miséria e até de fome (no inverno, quando mar era avaro), muniram-se de cordas, machados e enxadas, e deitaram abaixo as últimas barracas de madeira, consideradas por todos como símbolos de um passado muito sofrido que, com toda a legitimidade, diziam de “escravidão”.

Tempos de opressão

Para quem vem de fora, a Praia da Vieira revela-se uma terra acolhedora, de gente boa e de fala cantada. Deixando para trás a Ladeira Grande e seguindo em frente na direção do mar, o núcleo urbano surge-nos dividido pelo prolongamento deste mesmo eixo viário – a Avenida dos Pescadores – em duas zonas distintas: para a esquerda, a Praia Velha, ocupada desde o século XIX pela comunidade piscatória e por gentes de outros ofícios hoje extintos – serradores e operários limeiros, sobretudo; para a direita, até às margens do Lis, a Praia Nova, ocupando cerca de 20 hectares da Mata Nacional de Leiria cedidos à Câmara Municipal da Marinha Grande em 1923, tendo em vista o alargamento da povoação. O plano de urbanização, contudo só viria a ser conhecido em finais da década de quarenta, num período tragicamente marcado pela ferocidade da ditadura e dos caciques locais. (...)

Os pescadores viram-se então pressionados para abandonar a Praia Velha e mudarem para uma área junto à foz do Lis que, arbitrariamente, lhes queriam destinar, sem que fossem tidas em consideração as necessidades do seu ofício. Recusando-se a abandonar as suas casas, continuaram como antes, proibidos de fazer qualquer reparação nas barracas – nem sequer substituir uma tábuas – sendo-lhes igualmente negada a possibilidade de construírem casas de alvenaria.”

O ANTEPROJETO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE 1946 da autoria do arquiteto Luís Cristino da Silva, a que o supracitado Guia da História e da Natureza faz menção, caracteriza a Praia da Vieira como *humilde e mísera povoação de pescadores*, não obstante as diversas tentativas da Câmara Municipal em *transformar esta povoação numa praia moderna e atraente*.



Figura 2 – Anteprojecto do Plano de Urbanização da Praia da Vieira, 1946

É curioso verificar como a Praia da Vieira apesar desta caracterização, ou, se calhar por conta dela, serviu de inspiração a poetas e escritores, alguns ali nascidos, como [António Vitorino 1886-1962](#) e [José Loureiro Botas 1902-1963](#), de quem Aquilino Ribeiro escreveu que “*A pintar homens do mar ninguém há que se lhe compare*”; outros que não sendo dali naturais, se deixaram inspirar pela beleza poética, da vida do mar e das suas gentes, como foi o caso do poeta e escritor jornalista leiriense, [Acácio de Paiva 1863-1944](#) ou de [Alves Redol 1911-1969](#) natural de Vila Franca de Xira e por esse motivo apaixonado pelos descendentes da Praia que rumaram ao Tejo durante o século passado, a quem apelidou de “*nómadas do rio como os ciganos na terra*”, “*aquela gente que vivia em barcos*”.

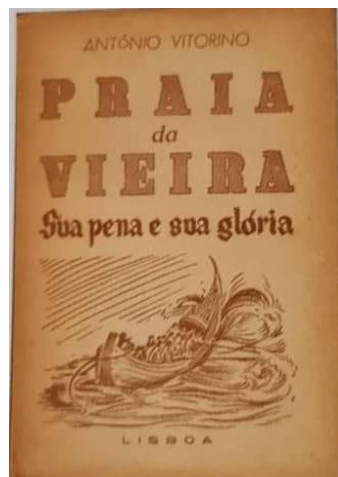
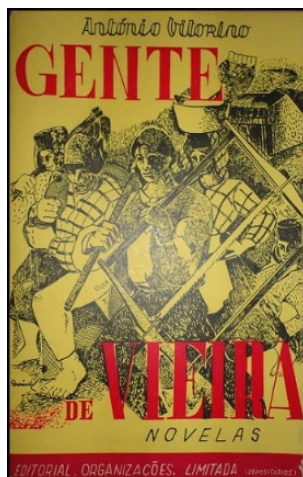
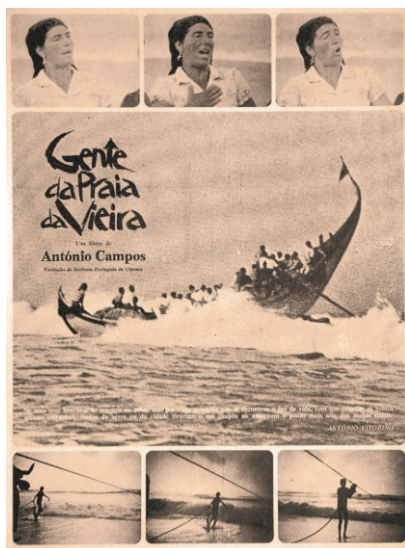


Figura 3 – Capas de livros de António Vitorino e José Loureiro Botas

É difícil imaginar como se vivia na Praia da Vieira há 100 ou mesmo 50 anos, mas também aqui nos podem

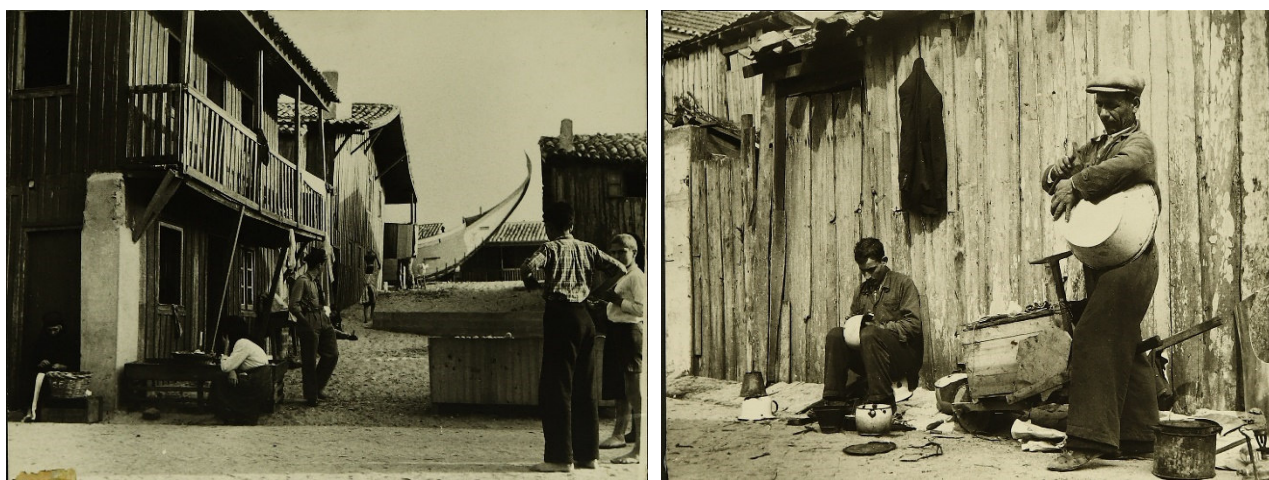


ajudar os filmes de um outro criativo, [António Campos 1922-1999](#), um dos primeiros cineastas em Portugal a dedicar-se ao filme documentário. Num desses documentários, o seu 1º filmado após o 25 de abril de 1974, designado de “[Gente da Praia da Vieira](#)”, também ele fala dos pescadores que se vêem obrigados a emigrar para o Rio Tejo. Um outro documentário que intitula “[A Festa](#)”, retrata precisamente a festa em honra de São Pedro e da Nossa Senhora dos Navegantes, no ano de 1974, mostrando o presente de então: a festa religiosa e pagã e seus intervenientes.

Figura 4 – Capa do documentário de António Campos – Gente da Praia da Vieira

António Campos dá nome ao auditório existente na Praia da Vieira, inventariado pela Direção-Geral do Património Cultural como exemplar de arquitetura civil cultural e recreativa do séc. XX. O edifício foi mandado construir em 1962, pelo então proprietário Ângelo Rodrigues Valgode, para ser uma “Casa de Espetáculos” destinada a cinema, bailes públicos e variedades e restauração. Em 1996, a parte do complexo original, entretanto destacada, onde hoje existe o Auditório António Campos, foi adquirida pelo Município da Marinha Grande, que ali realizou obras de melhoramento, para o reabrir ao público entre 2001 e 2018. Com a tempestade Leslie sofreu graves danos que impedem a sua utilização. Existe, no entanto, um projeto que visa a sua requalificação e reabertura ao público.

Podemos igualmente perceber a dinâmica da pesca na praia e o modo de vida das pessoas na década de 50 do século passado, através do olhar fotográfico de [Dora Landau 1898-19...](#), uma austríaca que se refugiou no nosso país em 1934 e esteve na Praia da Vieira no Verão de 1955, deixando um magnífico espólio fotográfico, retratando um “*modo de vida moldado pelo mar, pelas dunas e pelos pinhais (...)*”.





Fotografia 1 – Conjunto de fotografias de Dora Landau, 1955

Tudo o que possa ser feito, para transmitir às gerações mais novas, alguma da história e do património cultural deste lugar, será sempre pouco, é, no entanto, uma forma de honrar o passado constituído por muitas histórias sofridas de pessoas reais. A perspetiva histórica da Praia da Vieira e também uma certa imagem poética, não obstante não ter hoje uma expressão direta no desenvolvimento deste trabalho, parece-nos tão importante como o contexto territorial que se apresenta de seguida.

2.3. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

O concelho da Marinha Grande situa-se na Região Centro e integra a NUT III Região de Leiria.

Em termos administrativos o concelho da Marinha Grande confronta a norte e a este com o concelho de Leiria, a sul com o concelho de Alcobaça e a oeste com o Oceano Atlântico. Ocupa atualmente uma área total de 187,25 km² e é composto por três freguesias: a freguesia da Marinha Grande que ocupa 72,54% do território do concelho (135,83 km²), a freguesia de Vieira de Leiria que ocupa 22,97% (43,00 km²) e a freguesia da Moita que passou a integrar o concelho da Marinha Grande em 12 de julho de 2001, através da publicação do Decreto-Lei n.º 28/2001 DRn.º160, Série A, com uma área de 8,41 km².

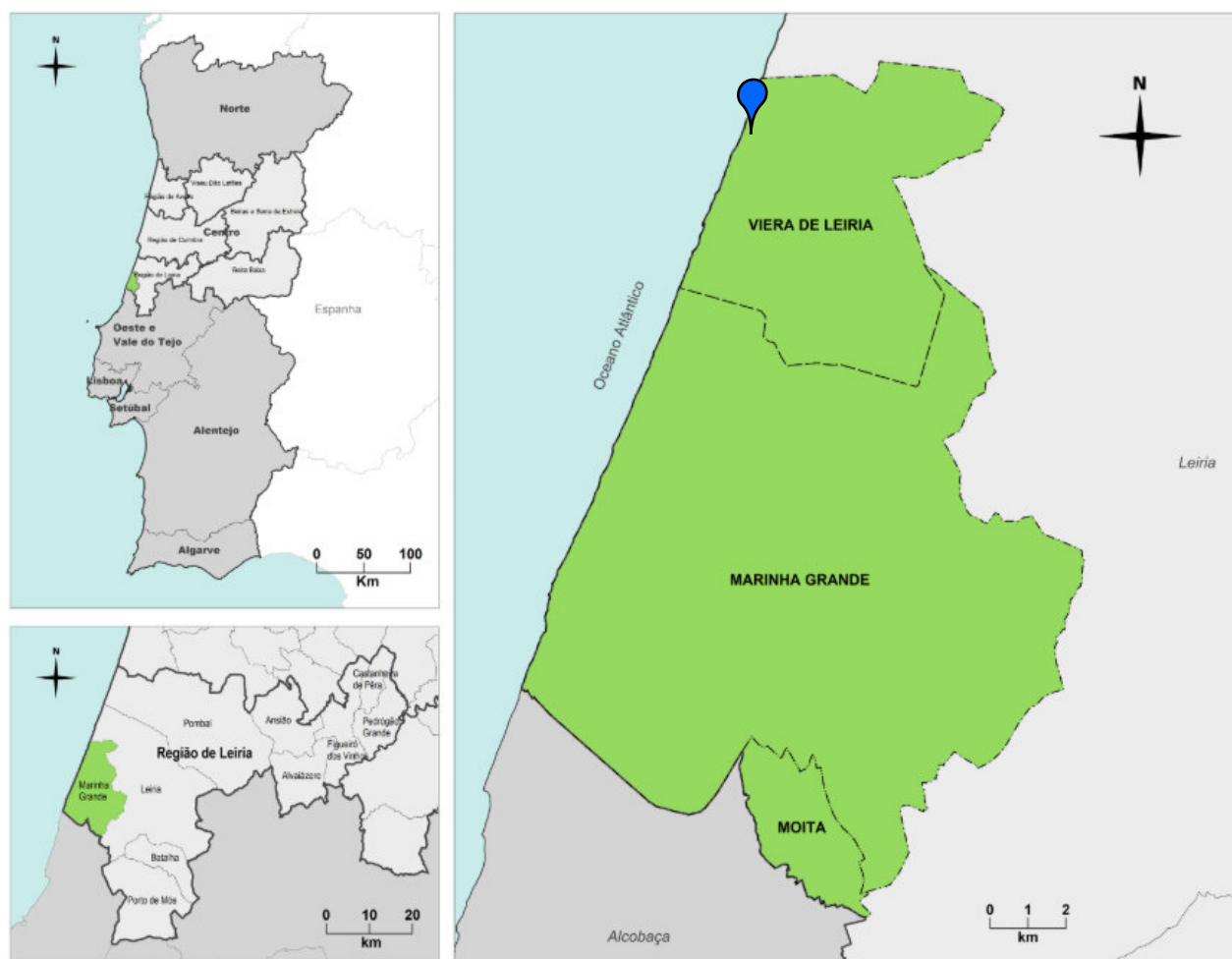


Figura 5 – Enquadramento do concelho da Marinha Grande

No que respeita às acessibilidades, os principais eixos rodoviários que servem a Região de Leiria servem igualmente o concelho, designadamente a A17/A8 que garantem as ligações externas.

Quanto à estrutura viária interna, é essencialmente materializada pela: EN 242 (ligação Nazaré – Marinha Grande – Leiria), EM 242-1 (ligação Marinha Grande – Vieira de Leiria) e ER 242-2 (ligação Marinha Grande – S. Pedro de Moel) que atravessam toda a malha urbana e se cruzam na sua zona central; e pela ER 349 estrada regional sob a jurisdição da CMMG, que garante a ligação da Praia da Vieira ao interior do concelho e, consequentemente, a outras vias importantes.

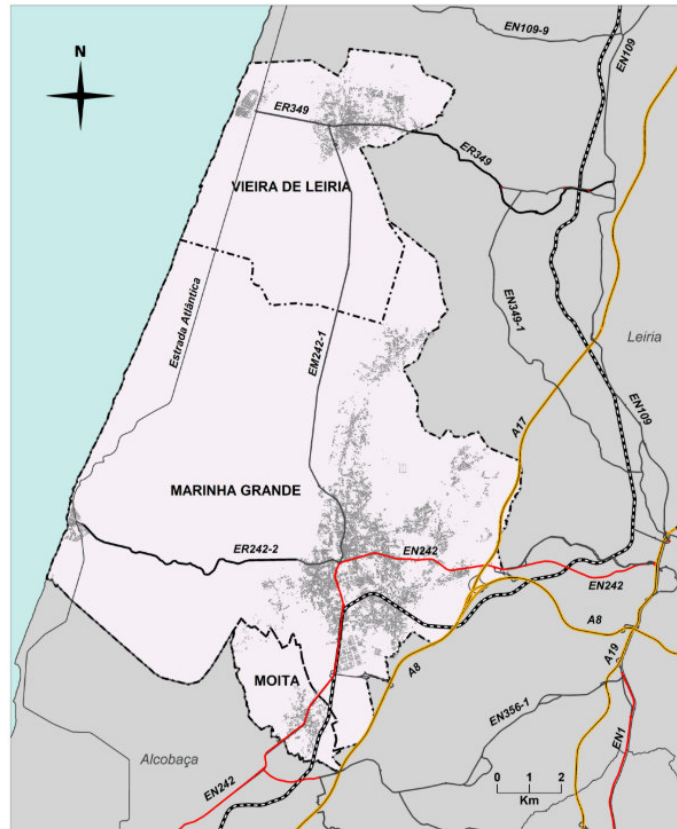


Figura 6 – Acessibilidades do concelho da Marinha Grande

Considerando os percursos mais rápidos em condições de trânsito ótimas, a Marinha Grande encontra-se a cerca de 15 minutos de Leiria, capital de distrito e centro regional urbano com o qual tem uma forte relação, e a menos de duas horas de distância de Lisboa (1h36 - 137km) e do Porto (1h58 - 198km). A Estrada Atlântica sendo uma estrada costeira é um grande valor acrescentado, pois permite a ligação da Praia da Vieira a outras praias e concelhos ao longo do litoral, desde a Praia do Osso da Baleia (Pombal) a norte, até à Praia da Foz do Arelho (Caldas da Rainha) a sul, passando por Leiria, Alcobaça e Nazaré. Esta ligação costeira é particularmente interessante para o turismo e para quem procura explorar a região.

Estas acessibilidades rodoviárias são fundamentais para a mobilidade de residentes e visitantes, facilitando o acesso à praia e a outras localidades da região.

O concelho é ainda servido pela linha ferroviária do Oeste, estando atualmente em discussão a articulação estratégica entre a Linha do Oeste e a Linha de Alta Velocidade que ligará o Porto a Lisboa.

2.4. ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

Os dados estatísticos apresentados nos quadros seguintes foram obtidos a partir do acesso à página do Instituto Nacional de Estatística (INE), até ao nível da freguesia de Vieira de Leiria. A informação específica relativa à Praia da Vieira e à ARU foi trabalhada com base na análise das subsecções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) dos anos de 2011 e 2021, e da Base Geográfica dos Edifícios de 2021 (BGE).

De acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População e Habitação do INE, o quadro demográfico apresentado na tabela 1, de crescimento da população a nível concelhio, não tem expressão na freguesia de Vieira de Leiria e na Praia da Vieira. Aquele aumento, resulta essencialmente do crescimento populacional na freguesia da Marinha Grande, pois nas restantes freguesias, Moita e Vieira de Leiria, regista-se um decréscimo na população residente. Na freguesia de Vieira de Leiria regista-se um decréscimo populacional de -7,5%, que equivale a menos 439 residentes de 2011 para 2021.

Tabela 1 - Indicadores demográficos, 2021 e 2011

Unidade territorial	Área	População residente		Variação populacional	Densidade populacional		Proporção da população residente com 65 ou mais anos de idade
		N.º		%	Habitantes/km2		%
	km2	2021	2011	2011-2021	2021	2011	2021
Portugal	92 225,20	10 343 066	10 561 614	-2,07	112	115	23,43
Centro	28 199,40	2 227 239	2 327 239	-4,31	79	83	27,42
Região de Leiria	2 449,10	286 752	294 629	-2,67	117	120	25,14
Concelho da Marinha Grande	187,25	39 024	38 681	0,89	208	207	23,30
Freguesia da Marinha Grande	135,83	32 322	31 413	-7,51	238	231	22,39
Freguesia de Vieira de Leiria	43,01	5 406	5 845	2,89	126	136	28,47
Freguesia da Moita	8,41	1 296	1 423	-8,92	154	169	24,38
Lugar da Praia da Vieira	0,75	707	729	-0,22	942	972	32,25
Área da ARU	0,14	263	334	-0,71	1876	1876	37,64

Fonte: INE Recenseamento Geral da População e Habitação 2021 e 2011

A dinâmica demográfica tem igualmente tradução no número de agregados domésticos, que passam a nível concelhio de 15 455 em 2011, para 16 112 em 2021. No entanto, na freguesia de Vieira de Leiria a perda demográfica traduz-se igualmente na diminuição do número de agregados, de 2 310 em 2011 para 2 268 em 2021, ou seja, menos 42.

Analisando a dimensão dos agregados familiares verifica-se, na Tabela 2, que esta diminuição corresponde a perda de agregados com três ou mais pessoas, tendo-se registado uma estabilização de agregados constituídos por duas pessoas e um aumento de agregados unipessoais. Este indicador cruzado com a análise etária, permite-nos concluir que há uma preponderância de população acima dos 65 anos, e, portanto, uma percentagem significativa de agregados unipessoais que correspondem fundamentalmente a idosos que vivem isolados. Na freguesia de Vieira de Leiria, representam 28,5% da população residente.

Tabela 2 - Agregados domésticos privados por escalão de dimensão, 2021 e 2011

Unidade territorial	2021				2011			
	Total	Com 1 pessoa	Com 2 pessoas	Com 3 ou + pessoas	Total	Com 1 pessoa	Com 2 pessoas	Com 3 ou + pessoas
	N.º				N.º			
Portugal	4 149 096	1 027 871	1 382 996	1 738 229	4 043 726	866 827	1 277 558	1 899 341
Centro	909 312	229 461	319 732	360 119	904 770	195 368	301 017	408 385
Região de Leiria	116 456	28 858	40 156	47 442	114 328	24 320	37 521	52 487
Concelho da Marinha Grande	16 112	3 968	5 573	6 571	15 455	3 300	5 253	6 902
Freguesia da Marinha Grande	13 349	3 287	4 614	5 448	12 639	2 743	4 305	5 591
Freguesia de Vieira de Leiria	2 268	592	801	875	2 310	490	799	1 021
Freguesia da Moita	495	89	158	248	506	67	149	290
Lugar da Praia da Vieira	333	241		92	299	190		109
Área da ARU	162	118		44	165	112		53

Fonte: INE Recenseamento Geral da População e Habitação 2021 e 2011

Quando passamos para a análise ao parque edificado do concelho e da freguesia de Vieira de Leiria, conforme Tabela 3, verificamos que cerca de 50% foi construído até 1980 e um conjunto alargado foi construído entre 1980 e 2000. No caso específico da Praia da Vieira, de um total de 673 edifícios apenas 57 foram construídos após 2001, o que equivale a dizer que estamos perante um parque edificado envelhecido que tem maiores probabilidades de desenvolver patologias e necessidades de reabilitação.

Tabela 3 - Edifícios por localização e época de construção, 2021

Unidade territorial	Total	Até 1945	1946-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021
	N.º					
Portugal	3 573 416	451 771	1 342 535	1 138 816	529 510	110 784
Centro	1 116 787	137 331	445 535	345 109	159 006	29 806
Região de Leiria	133 657	11 435	57 700	41 903	18 500	4 119
Concelho da Marinha Grande	14 901	723	6 758	4 859	2 170	391
Freguesia da Marinha Grande	11 117	462	5 130	3 541	1 679	305
Freguesia de Vieira de Leiria	3 234	223	1 419	1 097	427	68
Freguesia da Moita	550	38	209	221	64	18
Lugar da Praia da Vieira	673	19	347	250	44	13
Área da ARU	370	15	202	126	20	7

Fonte: INE Recenseamento Geral da População e Habitação 2021 e 2011

Foi igualmente analisada a evolução das necessidades de reparação do edificado, com os dados do INE que se encontram sistematizados na tabela seguinte.

Tabela 4 - Edifícios por localização e dimensão da reparação, 2021 e 2011

Unidade territorial	Total		Sem necessidade de reparação		Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	3 573 416	3 544 389	2 294 590	2 519 452	780 126	624 322	335 599	244 303	163 101	156 312
Centro	1 116 787	1 111 952	698 621	794 248	243 728	189 916	115 879	77 129	58 559	50 659
Região de Leiria	133 657	n.d.	89 775	n.d.	26 114	n.d.	12 036	n.d.	5 732	n.d.
Concelho da Marinha Grande	14 901	14 612	10 779	10 729	2 693	2 581	982	806	447	496
Freguesia da Marinha Grande	11 117	10 835	8 106	7 865	1 924	1 970	746	620	341	380
Freguesia de Vieira de Leiria	3 234	3 204	2 233	2 454	699	518	209	149	93	83
Freguesia da Moita	550	573	440	410	70	93	27	37	13	33
Lugar da Praia da Vieira	673	668	420	n.d.	148	n.d.	80	n.d.	25	n.d.
Área da ARU	370	356	174	n.d.	116	n.d.	63	n.d.	17	n.d.

Fonte: INE Recenseamento Geral da População e Habitação 2021 e 2011

Os dados relativos à forma de ocupação dos alojamentos existentes, sistematizados na Tabela 5, permitem aferir que dos 4 354 alojamentos localizados na freguesia de Vieira de Leiria em 2021, 886 estavam vagos, ou seja cerca de 20% da totalidade. Regista-se ainda um elevado número de residências secundárias na freguesia, 1 200, facto que estará relacionado com a existência de residências secundárias na Praia da Vieira. Apesar de não conseguirmos individualizar para a área da ARU, os alojamentos que são residências secundárias e os que se destinam ao arrendamento/venda ou que se encontram vagos por outros motivos, conclui-se que 588 alojamentos compreendem estas três formas de ocupação, e apenas 162 alojamentos representam residência habitual.

Tabela 5 - Alojamentos familiares clássicos por localização e forma de ocupação

Unidade Territorial	Total	Residência Habitual	Residência Secundária	Vago para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos
Portugal	5 970 677	4 142 581	1 104 881	348 097	375 118
Centro	1 097 922	674 178	266 374	74 626	82 735
Região de Leiria	173 276	116 340	32 504	10 387	14 045
Concelho da Marinha Grande	22 012	16 080	2 874	1 511	1 547
Freguesia da Marinha Grande	17 075	16 080	2 874	1 511	1 547
Freguesia de Vieira de Leiria	4 354	2 268	1 200	539	347
Freguesia da Moita	583	495	23	38	27
Lugar da Praia da Vieira	1 520	333	1 187		
Área da ARU	750	162	588		

Fonte: INE. Recenseamento Geral da População e Habitação 2021 e 2011

2.5. ENQUADRAMENTO EM MATÉRIA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

A identificação e análise dos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional – programas e planos - com incidência na área em estudo, permite enquadrar e assegurar a necessária compatibilização entre níveis. Assim da consulta à DGT, verifica-se:



Figura 7 – Instrumentos de gestão territorial, DGT

NÍVEL NACIONAL

O **PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT)**, de 2019, refere que a orla costeira da Região Centro “*constitui um dos maiores desafios do litoral nacional, não só em termos de gestão integrada de recursos e de atividades, mas, sobretudo, em termos de minimização de riscos sobre pessoas e bens.*”.

A responsabilidade do município no âmbito do ordenamento do território e do urbanismo, impõe que tenha particular atenção e sensibilidade na gestão do território, ponderando a relação entre as vulnerabilidades críticas e a ocupação e usos do solo.

O **PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ENTRE OVAR E MARINHA GRANDE (POC-OMG)** aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto, estabeleceu um conjunto de princípios e critérios para a gestão das áreas inseridas em domínio hídrico e das zonas adjacentes, tendo aprovado os planos de intervenção nas praias (PIP), que qualifica a Praia da Vieira como um dos Núcleos Piscatórios de Nível I, onde se desenvolve a Arte Xávega.

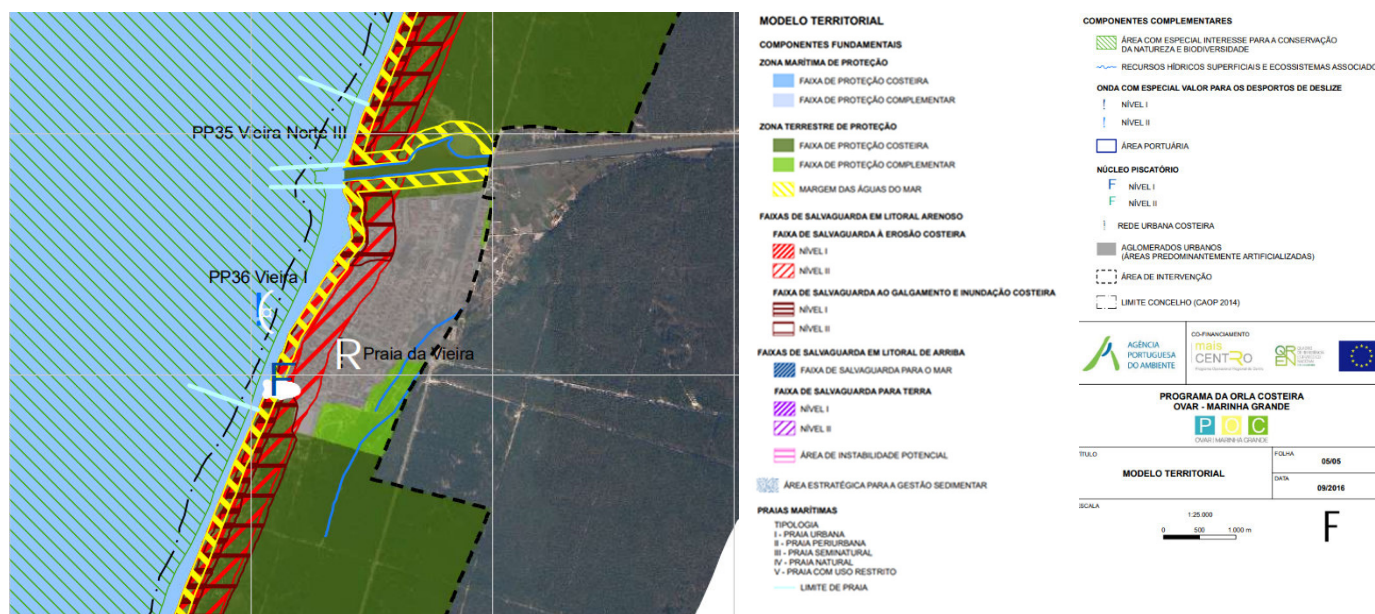


Figura 8 – Programa da Orla Costeira entre Ovar e Marinha Grande (POC-OMG) na Praia da Vieira

Através do Despacho n.º 4034/2024, publicado em Diário da República 2.ª série n.º 73 de 12.04.2024, foi determinada a promoção da alteração do POC-OMG que visa avaliar a classificação das praias e a sua delimitação, bem como proceder à correção de erros e incongruências detetados nas normas que contêm os princípios e os critérios para o uso e gestão das praias com aptidão balnear e zonas envolventes. O período de discussão pública que decorreu de 19 de março a 2 de maio 2025, tendo sido proposta a seguinte alteração no que respeita à Praia da Vieira:

“É proposta a manutenção da edificação destinada a venda de pescado associada à atividade de arte xávega, a qual estava prevista no PIP em vigor a retirar/relocalizar. Adicionalmente, alargada para norte a área afeta à arte xávega, adequando-se à ocupação atual, e consequentemente eliminada a UB08, evitando-se conflitos com a prática balnear.”

Na presente data esta alteração ainda não foi publicada.



ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

ESTACIONAMENTO

- A manter
- A criar/requalificar

ACESSOS

- Sobrelevado existente
- Sobrelevado a criar/reconstruir
- Sobrelevado a demolir
- Escada ou rampa
- Não consolidado a retirar/requalificar
- Veículos motorizados autorizados

EQUIPAMENTOS E APOIOS

TIPOLOGIAS

- E Equipamento
- EP Equipamento com funções de Apoio de Praia
- APC Apoio de Praia Completo
- APS Apoio de Praia Simples

CONSTRUÇÕES

- A manter
- A criar
- A relocar
- A demolir/remover
- Polígono de implantação

ZONAS A AFETAR A USOS

- Área útil de praia
- Limite de área a sujeitar a concessão
- UB00 Identificação de Unidade Balnear
- Corredor de emergência
- Área destinada a Arte Xêvega

PLANO DE ÁGUA ASSOCIADO

- Limite de espraio das vagas
- Zona de Banhos
- Limite do plano de água associado

OUTRAS INTERVENÇÕES

- Duna costeira a reabilitar
- Duna costeira consolidada
- Obra de defesa costeira a criar

Figura 9 – Planos de Intervenção da Praia da Vieira

NIVEL REGIONAL

Através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2021, de 17 de dezembro, alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 6/2024, de 5 de janeiro foi determinada a elaboração do **PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO** (PROT-C) cujo período de discussão pública terminou no passado dia 11 de abril 2025.

O concelho da Marinha Grande está classificado neste IGT, como centro urbano de estruturação regional

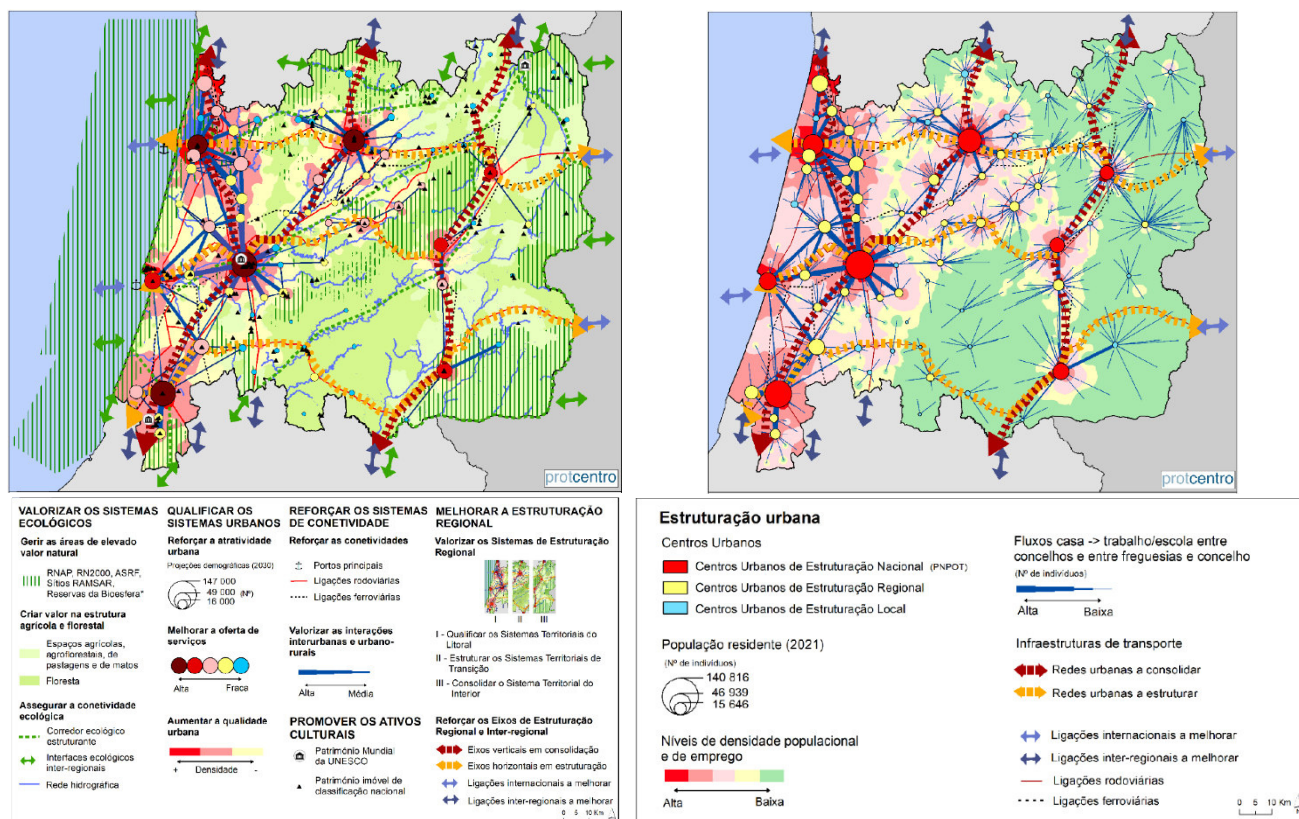


Figura 10 – Modelo Territorial da Região Centro (PROT-C) e Estrutura urbana (PROT-C)

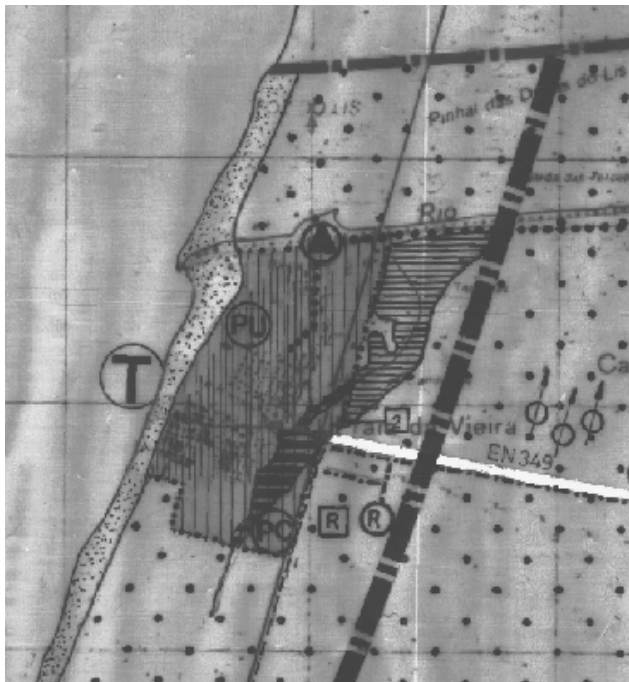
NIVEL SUPRAMUNICIPAL E MUNICIPAL

A nível supramunicipal e no que toca ao enquadramento da atividade da Comunidade Intermunicipal (CIM), o **PLANO DE AÇÃO DA CIM REGIÃO DE LEIRIA 2030** define como um dos seus objetivos estratégicos, apoiar medidas trans setoriais de prevenção, adaptação e mitigação das alterações climáticas e o reforço da capacidade de resposta às vulnerabilidades existentes e futuras.

A localização da Praia da Vieira, como acontece com qualquer outra zona costeira, faz com que seja intrinsecamente vulnerável aos impactos das alterações climáticas e a eventos extremos. Seria, de facto, irresponsável e perigoso ignorar esta realidade, pois o futuro da localidade e da comunidade que ali vive e depende dela pode estar em causa.

O **PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE (PDMMG)**, destaca-se como o principal Instrumento de Gestão Territorial (IGT) em vigor no Município da Marinha Grande, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 37/95, de 9 de março de 1995, publicada no Diário da República, I série – B, N.º 94, de 21 de abril de 1995, objeto três alterações: uma, ratificada por Resolução de Conselho de Ministros n.º 153/98, de 10 de dezembro, publicada no Diário da República, I série – B, N.º 300, de 30 de dezembro de 1998 e, a segunda, aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 29 de dezembro de 2016, publicada no Diário da República, 2.ª série – B, N.º 24, de 2 de fevereiro de 2017, mediante o Aviso n.º 1313/2017, e a última, a alteração por adaptação, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 66 de 04 de abril, através do Aviso n.º 4419/2018.

De acordo com a Carta de Ordenamento e o artigo 5.º do Regulamento do PDMMG em vigor, a Praia da Vieira é



considerada aglomerado urbano, o *Centro urbano-turístico de Praia da Vieira* para o qual, de acordo com o n.º 3 do artigo 6.º do referido regulamento são estabelecidas as seguintes regras para a Área Urbana:

- a) - Recuperação do núcleo antigo;
- b) - Preenchimento e completamento da área consolidada através da edificação lote a lote e de loteamento urbano atendendo à cêrcea dos edifícios contíguos.

Figura 11 – Extrato da Carta de Ordenamento do PDM, 1995

No que respeita às condicionantes, na Praia da Vieira, conforme se visualiza nas imagens seguintes, verifica-se a existência da Reserva Ecológica Nacional (REN) com áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre e áreas de prevenção de riscos naturais; da Reserva Agrícola Nacional (RAN), bem como servidões e restrições de utilidade pública ligadas à Base Aérea de Monte Real, à captação de águas subterrâneas para abastecimento público e à rede elétrica.

É crucial ter em conta a existência de todas essas condicionantes na Praia da Vieira, uma vez que impõem restrições significativas ao planeamento e a qualquer tipo de intervenção no território, mas também representam valores naturais e estratégicos que precisam de ser protegidos e geridos de forma sustentável.

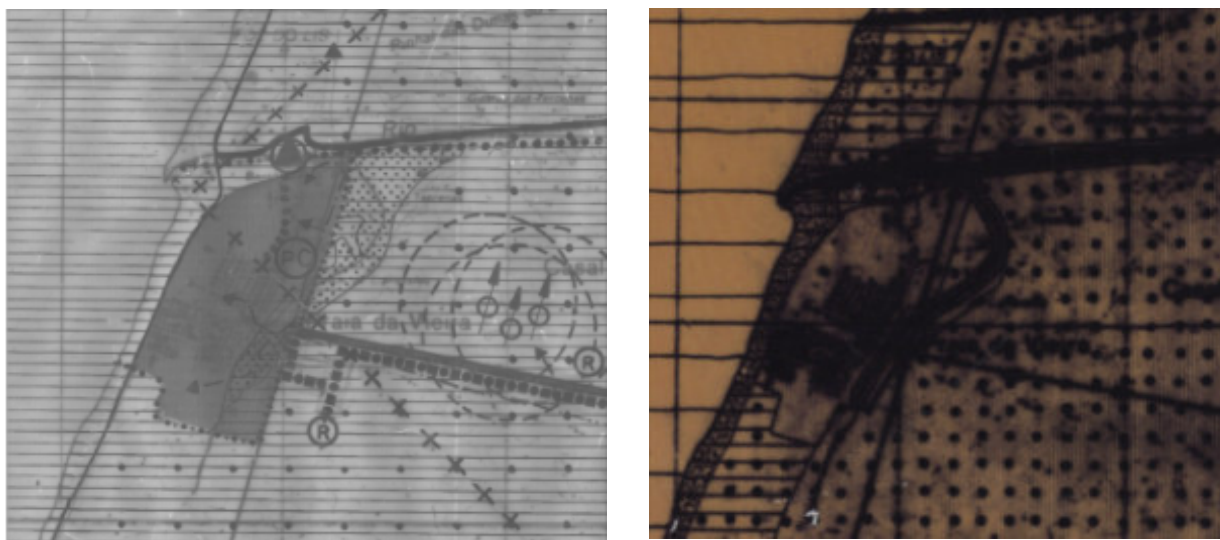


Figura 12 – Extrato da Carta de Condicionantes do PDMMG e da Carta da Reserva Ecológica Municipal, 1995

O PDMMG que se encontrava em vigor desde 21 de abril de 1995, foi alvo de processo de revisão tendo sido aprovado por maioria na sessão de 27.06.25 pela assembleia municipal sob proposta da câmara municipal, e publicado no Diário da República de 26-08-2025 através do Aviso n.º 21266/2025/2. De acordo com o teor do regulamento, e designadamente no que respeita ao Solo Urbano, o n.º 2 do artigo 68.º refere que: *A ocupação de solo urbano deve privilegiar os processos de regeneração, reabilitação e consolidação das áreas urbanas, sem prejuízo das áreas de expansão que se demonstrem como incontornáveis para a fixação da população e do controle do mercado fundiário habitacional, tais como soluções decorrentes dos programas nacionais e municipais de habitação e respetivos equipamentos de apoio.*

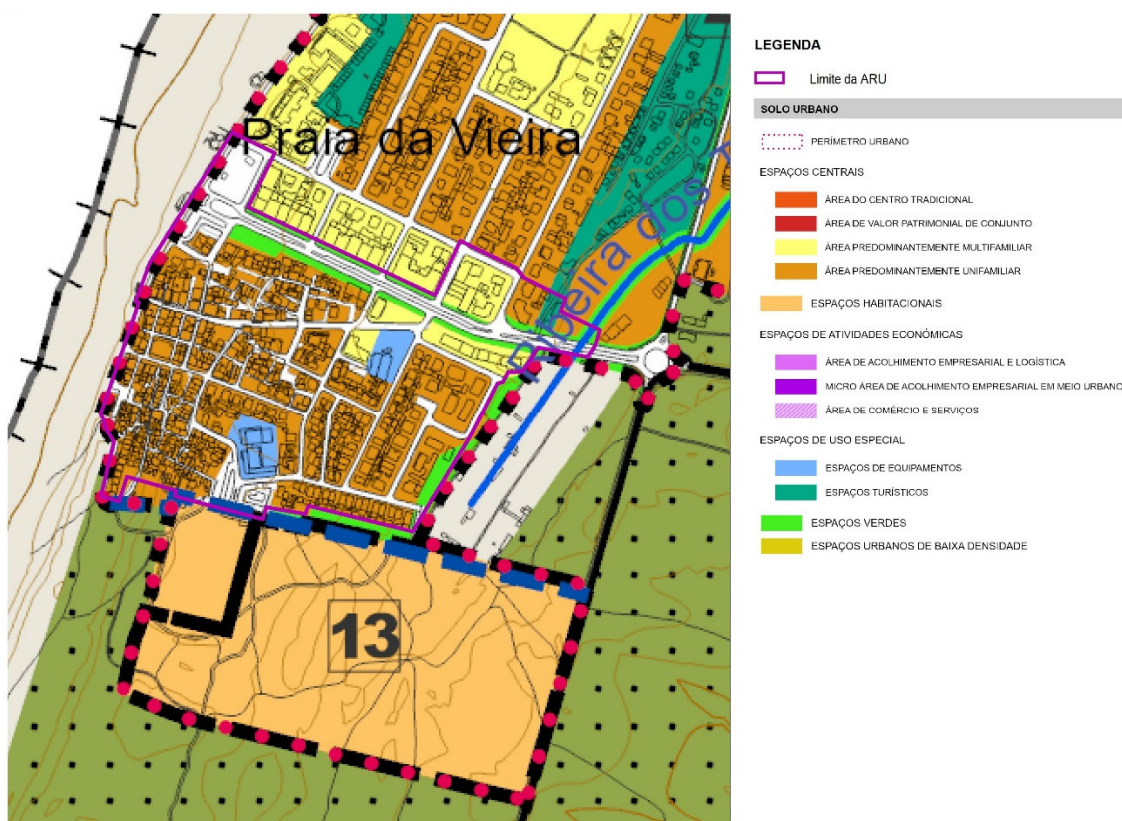


Figura 13 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, 2025

A área proposta para ARU - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira insere-se, de acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, classificado como Solo Urbano – Espaços Centrais, e qualificado em áreas: predominante multifamiliar (a norte da Av. dos Pescadores) e unifamiliar (a sul da Avenida dos Pescadores), Espaços de Equipamentos (Mercado da Praia da Vieira) e Espaços Verdes.

Encontram-se definidas duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) para o aglomerado da Praia da Vieira, devidamente sistematizadas no artigo 105º e no Anexo I do regulamento do PDM:

UOPG 2 – PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA DA VIEIRA

Desenvolve-se através de Plano de Urbanização destinado a qualificar o tecido urbano consolidado e estruturar urbanisticamente a área de expansão nascente, que integram preexistências habitacionais, promovendo a manutenção da nuclearização do espaço urbano existente para mitigação dos riscos relacionados com o avanço das águas do mar, dando continuidade à defesa deste aglomerado costeiro.

Esta UOPG tem os seguintes **objetivos**:

- a) Preservar a memória local do aglomerado, das suas tradições, nomeadamente da arte xávega;
- b) Promover o ordenamento urbanístico, construindo um suporte qualificado para a centralidade, promovendo um processo de expansão urbana integrador de atividades de diferentes naturezas;
- c) Criar espaços de equipamentos e serviços que sustentem a área de lazer e urbana envolvente que se pretende implementar;
- d) Proteger, valorizar, conservar e reabilitar os valores culturais;
- e) Criar e promover os percursos pedonais;
- f) Consolidação das funções urbanas e da vocação turística como local com interesse para turismo náutico e desportos de onda, conforme definido no POC-OMG;
- g) Promover a qualificação do espaço público, assegurando a melhoria das condições de acessibilidade, mobilidade pedonal e estacionamento;
- h) Requalificar o espaço público e dotar a área com uma rede viária adequada e hierarquizada em função da dinâmica dos diferentes fluxos, prevendo-se ainda o reforço das ligações pedonais e cicláveis com a frente de mar.

Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para as respetivas categorias de espaço, podendo as operações urbanísticas a desenvolver ser enquadradas, em unidades de execução.

UOPG 13 – EXPANSÃO DA PRAIA DA VIEIRA

Desenvolve-se através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e tem como **objetivos**:

- a) Prever a localização de um empreendimento turístico, assim como áreas de estadia e lazer, complementares e de apoio ao turismo de sol/mar;
- b) Elaboração de um esquema de estrutura que abranja a totalidade da UOPG e que incorpore o seguinte:
- i) Mobilidade;
 - ii) Avaliação da localização dos equipamentos;
 - iii) Habitação uni ou multifamiliar;
 - iv) Eventuais pretensões para usos turísticos;
 - v) Rede de infraestruturas urbanísticas;
 - vi) Área de atividades económicas associadas ao surf.
- c) Articular as áreas de expansão com as áreas já ocupadas, tendo em conta os valores ambientais existentes.

Regime de edificabilidade e parâmetros urbanísticos:

São permitidos todos os usos complementares e compatíveis aplicando-se os parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de espaço.

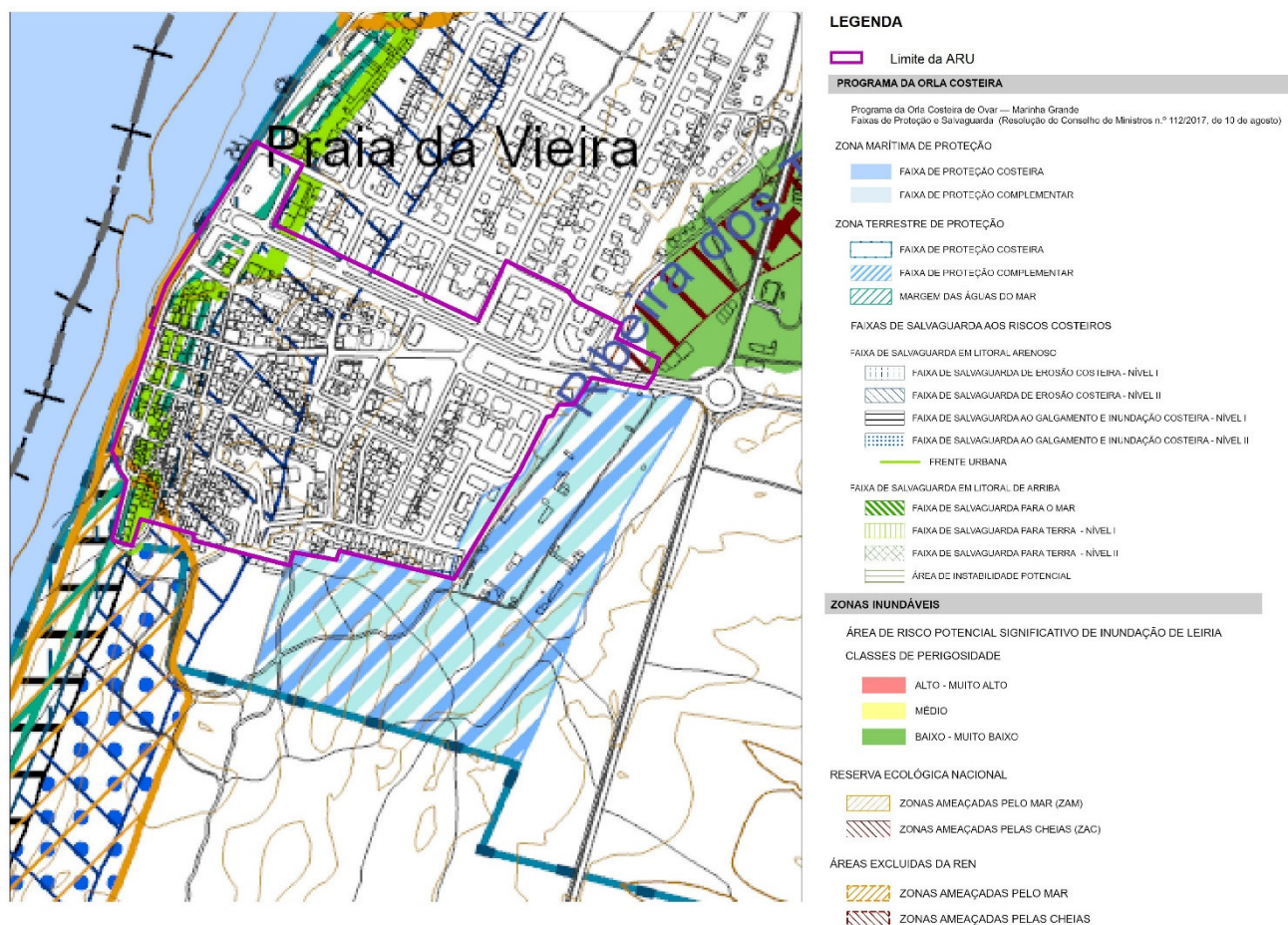


Figura 14 – Extrato da Planta de Ordenamento – Riscos e Salvaguardas, 2025

No que concerne às Condicionantes, e na área proposta para delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira realçam-se as condicionantes dos Recursos Hídricos constantes da PC-RNPEI, nomeadamente

o Domínio Público Marítimo, a Margem das Águas do Mar e as Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP) associadas à rede elétrica e outras conforme extrato da planta:

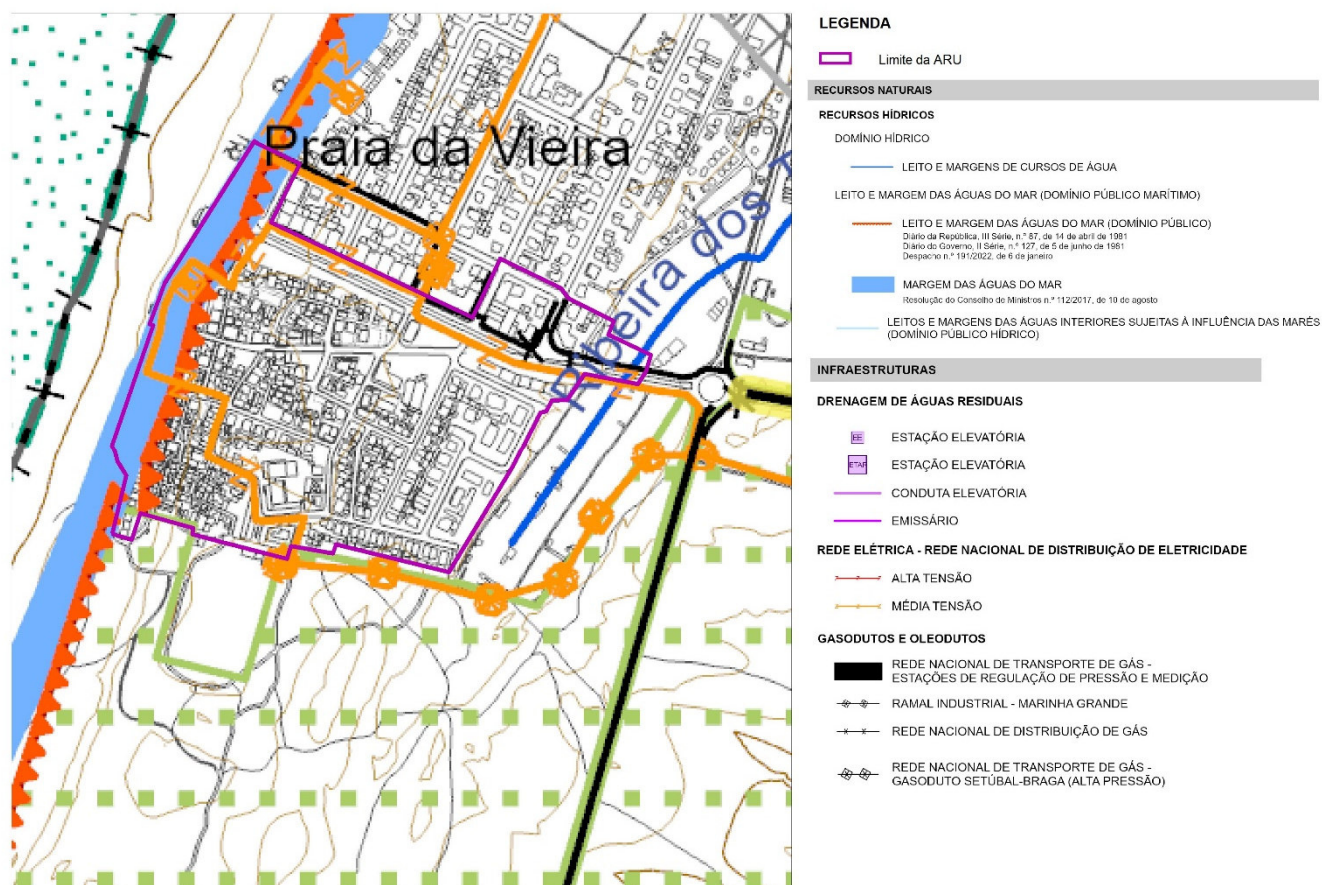


Figura 15 – Extrato da Planta de Condicionantes - Recursos Naturais, Património, Equipamentos e Infraestruturas, 2025

Sobrepondo os limites da proposta de ARU da Praia da Vieira com a Planta de Condicionantes - Recursos Naturais, Património, Equipamentos e Infraestruturas e com a Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, verifica-se uma afetação ao Domínio Hídrico, na tipologia “MARGEM DAS ÁGUAS DO MAR” e com afetação à REN, na tipologia “ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS”, respetivamente, conforme se pode visualizar nas figuras seguintes:

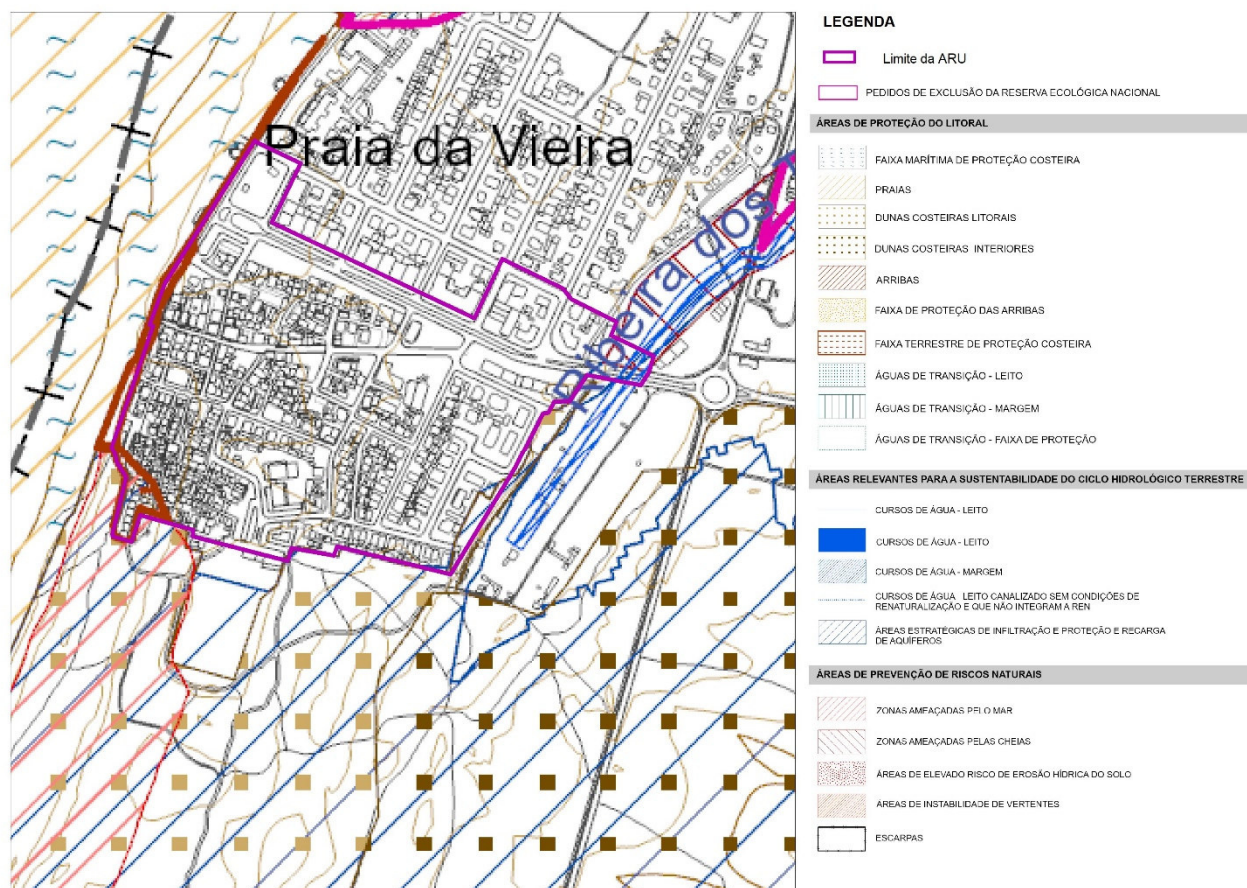


Figura 16 – Extrato da Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, 2025

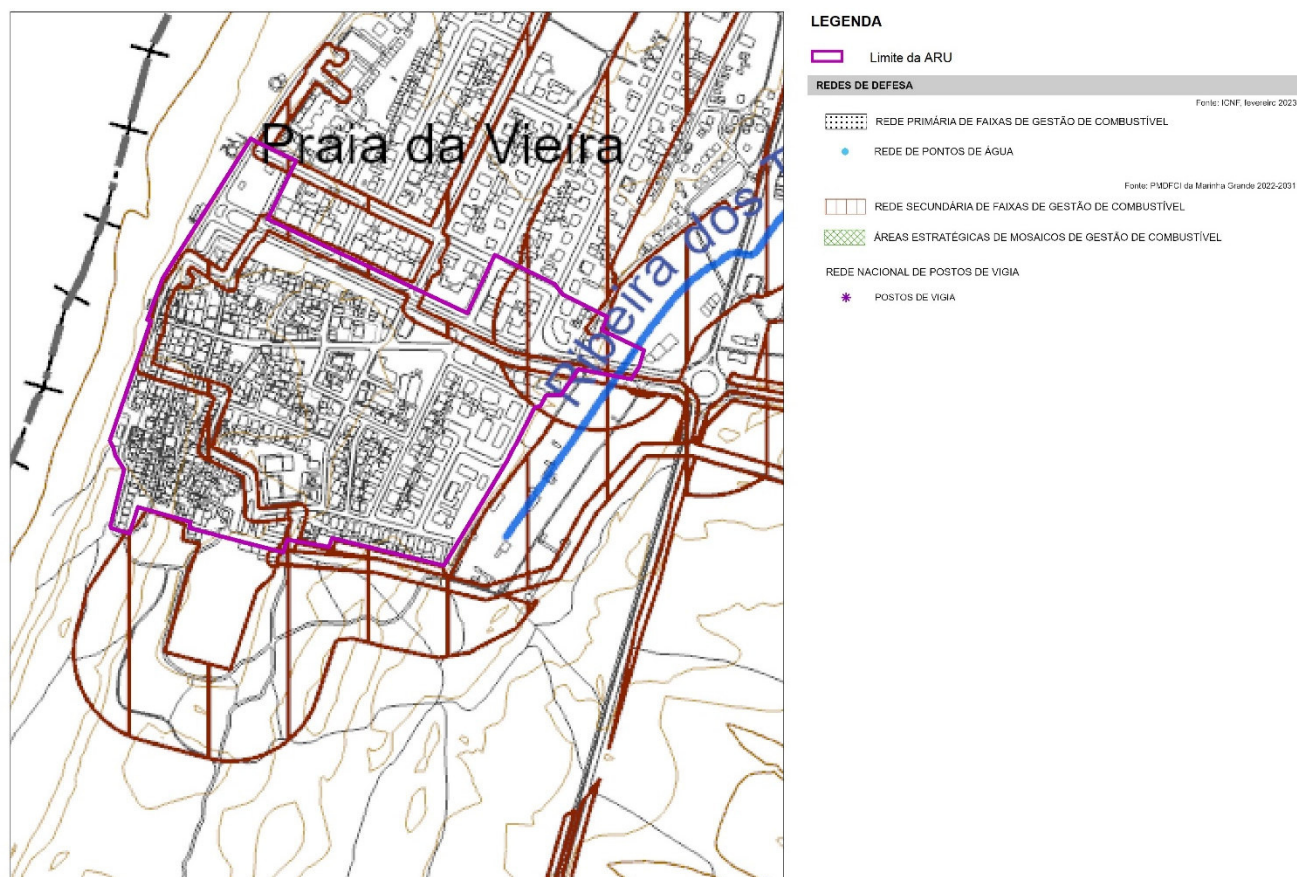


Figura 17 – Extrato da Planta de Condicionantes - Risco de Incêndio Rural e Redes de Defesa, 2025

2.6. CARACTERÍSTICAS E ELEMENTOS-CHAVE DO TERRITÓRIO

Pelo que atrás fica dito, os elementos chave deste território estão indubitavelmente ligados ao seu enquadramento geofísico estratégico entre a frente costeira/dunar, o Rio Lis, e a envolvente florestal constituída pela Mata Nacional de Leiria.

O desenvolvimento de atividades ligadas à floresta e ao mar, atraem população e com ela surgem as primeiras construções.

*A lenha do Pinhal do Rei permitiu não só a construção de embarcações, rolos, remos, varas, mas também as habitações de beira mar construídas sobre estacas de madeira e, mais tarde, sobre pilares de cimento (retirado do livro *Imagens do Século XX do Concelho da Marinha Grande*).*

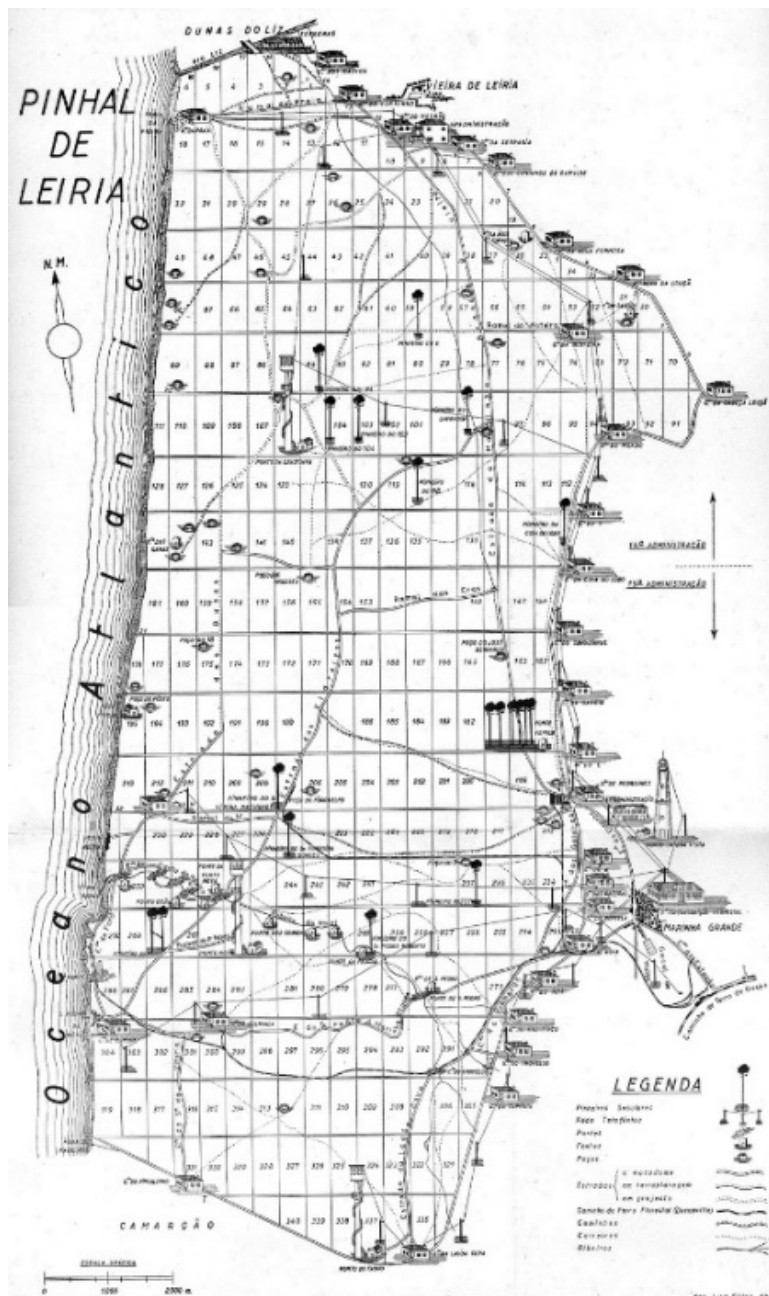


Figura 18– Planta da Mata Nacional de Leiria, ICNF1940

Tendo por base a época de construção dos edifícios recenseados na Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) dos Censos 2021, conseguimos cartografar a ocupação urbana registada no concelho, na freguesia de Vieira de Leiria e também na Praia da Vieira, informação que corrobora a importância da sua localização – mar, floresta, rio, bem como a evolução do aglomerado.



Figura 19 – Evolução da densidade do edificado – Número de edifícios por época de construção, Fonte INE

Analisámos igualmente a Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) de 2018, da DGT, que nos mostra uma mancha de território artificializado relativamente constante desde 1995, com tecido edificado contínuo predominantemente vertical junto da Avenida dos Pescadores e a partir da qual a norte se desenvolvem os arruamentos com interseções maioritariamente ortogonais e perfil transversal largo. A sul estamos perante um tecido edificado também contínuo mas predominantemente horizontal, e à medida que nos aproximamos da chamada “praia velha”, com arruamentos mais estreitos e de direção irregular.

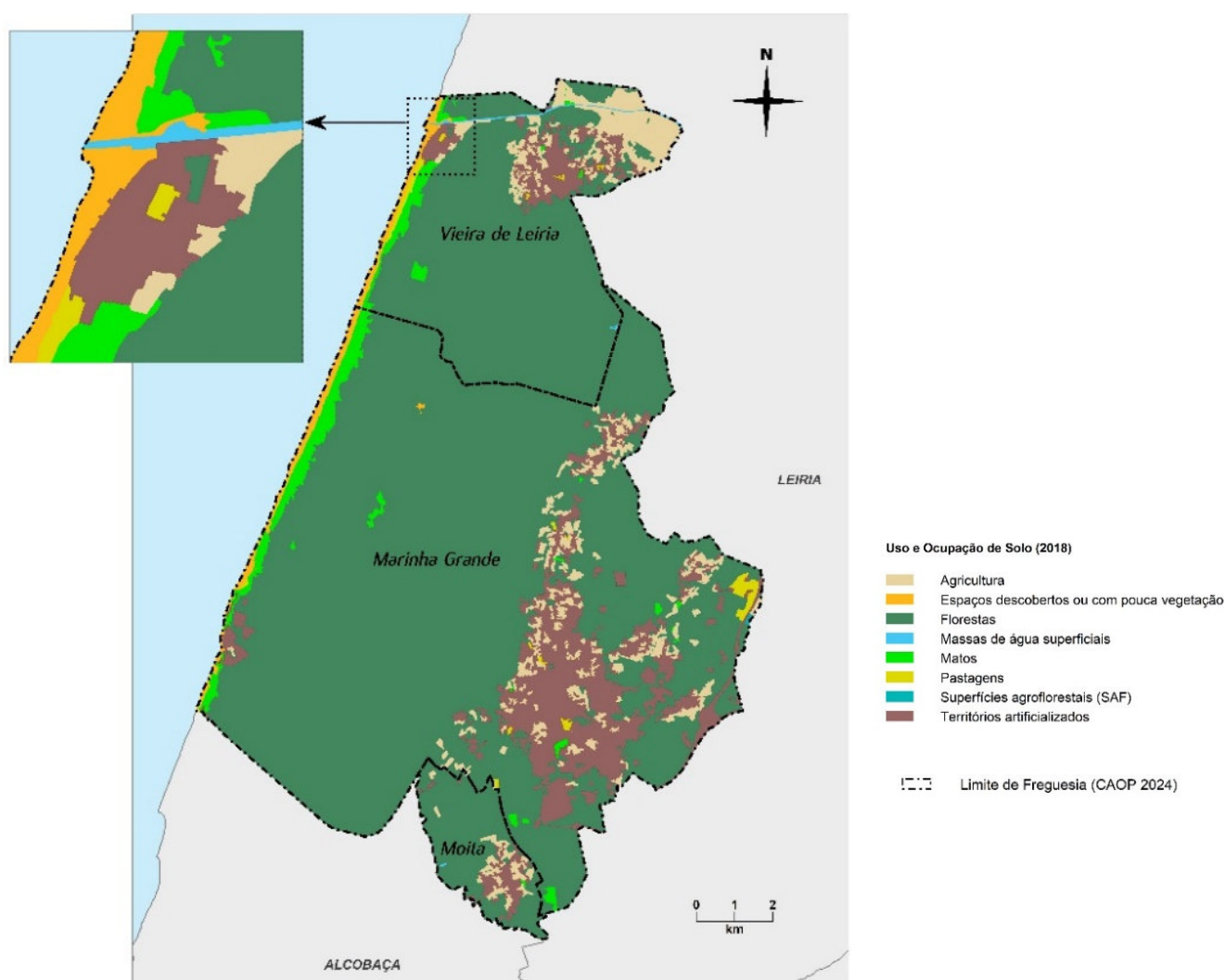


Figura 20 – Carta de Uso e Ocupação do Solo, 2018 (DGT)

O trabalho de campo realizado, de março a julho, foi crucial para compreender a realidade no terreno, e perceber que os **limites físicos naturais** que moldaram o crescimento do aglomerado da Praia da Vieira, tornaram-no "necessariamente contido":

A Zona de Dunas e Areais Costeiros: Esta é a primeira linha de defesa natural contra o mar. A sua dinâmica (erosão, acumulação) e a sua importância ecológica (biodiversidade, proteção contra o avanço do mar) impõem restrições claras à ocupação e construção. Qualquer intervenção desordenada nesta área compromete a própria existência da praia e aumenta a vulnerabilidade do aglomerado a eventos extremos.

O Caudal e Foz do Rio Lis: A presença de um curso de água significativo e da sua foz é outro limite natural incontornável. A foz é uma área dinâmica e de grande valor ecológico, mas também sujeita a riscos de cheias e de assoreamento. O desenvolvimento urbano tem de respeitar a dinâmica do rio e as suas margens, evitando a impermeabilização excessiva e garantindo os corredores ecológicos.

A Floresta Envolvente: A icónica floresta de produção, Pinhal de Leiria/do Rei, não é apenas uma paisagem envolvente, mas um limite físico e, em muitos casos, traduzida nos instrumentos de gestão territorial como **REN**.

Esta leitura do terreno e da história do desenvolvimento da Praia da Vieira é fundamental para qualquer plano de **Reabilitação Urbana** ou de ordenamento do território. Confirma que o desenvolvimento futuro não poderá apontar apenas para uma mera expansão, mas deve isso sim priorizar uma **qualificação e requalificação** dentro dos limites existentes.

As conclusões do trabalho de campo reforçam a ideia de que:

- 1) A **resiliência climática** não é uma opção, mas uma necessidade imperativa.
- 2) O **respeito pelos ecossistemas naturais** (dunas, rio, floresta) deve estar na base de qualquer intervenção.
- 3) O **crescimento "contido"** pode e deve ser sinónimo de um desenvolvimento mais sustentável, com maior qualidade de vida, espaços verdes e infraestruturas mais resilientes, em vez de uma expansão desordenada que em tudo compromete o futuro deste aglomerado urbano turístico.

O núcleo urbano desenvolveu-se muito por influência do DL n.º 36:887 de 1948 que formalizou “(...) a cedência a título definitivo e gratuito, à CM do concelho da Marinha Grande, dos terrenos do Estado que constituem a Praia de Vieira de Leiria, a fim de ser executado o plano de urbanização. (...)”.

Sexta-feira 28 de Maio de 1948

I Série – Número 123



DIÁRIO DO GOVERNO

PREÇO DESTE NÚMERO – 1950

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a negócios e a assuntos de Direito, deve ser dirigida à *Administração da Imprensa Nacional*. As publicações literárias de que se trata cabem 3 exemplares anualmente gratuitamente.

ANUNCIOS		
PREÇOS		
Até 30 linhas	Até 60 linhas	Até 90 linhas
100	150	200
200	250	300
300	350	400
400	450	500
500	550	600
600	650	700
700	750	800
800	850	900
900	950	1000
1000	1050	1100
1100	1150	1200
1200	1250	1300
1300	1350	1400
1400	1450	1500
1500	1550	1600
1600	1650	1700
1700	1750	1800
1800	1850	1900
1900	1950	2000
2000	2050	2100
2100	2150	2200
2200	2250	2300
2300	2350	2400
2400	2450	2500
2500	2550	2600
2600	2650	2700
2700	2750	2800
2800	2850	2900
2900	2950	3000
3000	3050	3100
3100	3150	3200
3200	3250	3300
3300	3350	3400
3400	3450	3500
3500	3550	3600
3600	3650	3700
3700	3750	3800
3800	3850	3900
3900	3950	4000
4000	4050	4100
4100	4150	4200
4200	4250	4300
4300	4350	4400
4400	4450	4500
4500	4550	4600
4600	4650	4700
4700	4750	4800
4800	4850	4900
4900	4950	5000
5000	5050	5100
5100	5150	5200
5200	5250	5300
5300	5350	5400
5400	5450	5500
5500	5550	5600
5600	5650	5700
5700	5750	5800
5800	5850	5900
5900	5950	6000
6000	6050	6100
6100	6150	6200
6200	6250	6300
6300	6350	6400
6400	6450	6500
6500	6550	6600
6600	6650	6700
6700	6750	6800
6800	6850	6900
6900	6950	7000
7000	7050	7100
7100	7150	7200
7200	7250	7300
7300	7350	7400
7400	7450	7500
7500	7550	7600
7600	7650	7700
7700	7750	7800
7800	7850	7900
7900	7950	8000
8000	8050	8100
8100	8150	8200
8200	8250	8300
8300	8350	8400
8400	8450	8500
8500	8550	8600
8600	8650	8700
8700	8750	8800
8800	8850	8900
8900	8950	9000
9000	9050	9100
9100	9150	9200
9200	9250	9300
9300	9350	9400
9400	9450	9500
9500	9550	9600
9600	9650	9700
9700	9750	9800
9800	9850	9900
9900	9950	10000

Para o estrangeiro e colônias através o porto do correio

O preço dos anúncios (pagamento adiantado) é de 3500 a linha, acrescido de respectivo imposto de selo. Os anúncios a que se referem os §§ 1.º e 2.º do artigo 3.º do decreto n.º 10113, de 24-X-1904, têm 40 por cento de abatimento.

Acompanhou a publicação do diploma citado, uma planta do Ante Projeto do Plano de Urbanização da Praia da Vieira de Leiria, resultante de uma alteração proposta pela Direção Geral dos Serviços Urbanos ao projeto do arquiteto Cristino da Silva datado de 25 de fevereiro de 1946, que na memória descritiva então apresentada caracterizava assim a povoação da Praia de Vieira de Leiria:

“A povoação da praia de Vieira ocupa uma superfície de 30:000 m.q., aproximadamente, e é, actualmente, constituída por cerca de 250 barracas miseráveis, sendo 210 de madeira e, apenas, 40 de adôbo, ou alvenaria muito ordinária.

Destas 250 barracas, cerca de 50%, não estão habitadas, visto muitas se encontrarem arruinadas e outras se destinarem a armazéns, depósitos de material de pesca, etc.

O aspeto da povoação é absolutamente imundo, amontoando-se os miseráveis casebres, em absoluta desordem, sem a menor noção de salubridade.

O material lenhoso é empregado com abundância, visto a povoação se encontrar na orla do pinhal. Algumas barracas são construídas sobre estacas de madeira, para que as areias circulem, sem as subterrarem.

As condições de vida são absolutamente deploráveis, pois que as barracas, na sua maioria, tem, apenas, uma divisão, onde dorme toda a família, sobre as tábuas do pavimento, ou sobre uma esteira, na maior promiscuidade.

Há famílias alojadas, nestas condições, com 10 filhos, vivendo de esmolas, sem alimentação nem agasalhos.

A densidade populacional desta povoação é elevadíssima, atingindo cerca de 200 habitantes, por hectare. No verão, na época de banhos, quando a população fixa se junta, ainda, 200 a 300 banhistas, esta proporção agrava-se, então, extraordinariamente, chegando a atingir uma densidade de 300 habitantes, por hectare.

Ultimamente, têm-se construído clandestinamente, e dispersas, ao acaso, algumas casas com blocos de cimento -cerca de duas dúzias- o que levou as entidades competentes a tomar as necessárias providências, para evitar a continuação de tal abuso.”

Excerto da memória descritiva Ante Projeto do Plano de Urbanização da Praia da Vieira de Leiria

O trabalho realizado e as deslocações efetuadas, permitiram identificar **três áreas funcionais** que se complementam entre si e nos ajudam a interpretar o território: o **núcleo antigo**, a **área de expansão de proximidade** e a **área de expansão alargada**. A caracterização de cada uma destas áreas é a que apresentamos de seguida.

1) Núcleo antigo (NA)

Situado a sul do aglomerado, este núcleo é delimitado a norte por parte da Rua do Mar, a nascente por parte da Rua Lobos do Mar e Rua dos Cerrados, a sul pelo campo de futebol e área florestal, e a poente pelo passadiço e muro da marginal. É nesta área que se concentra a maior parte das construções mais antigas, muitas delas em estado de conservação precário. Este núcleo desenvolveu-se em torno das primeiras casas de pescadores, erguidas quase no areal, e o seu crescimento mais significativo ocorreu entre as décadas de 1945 e 1980, embora nem sempre em conformidade com as propostas do plano de urbanização mencionado anteriormente.

Atualmente, deparamo-nos com uma **elevada concentração de construções secundárias** (como telheiros e anexos) e **estruturas precárias**. A sua legalidade e segurança exigem uma avaliação mais rigorosa. A malha urbana é caracterizada por **arruamentos estreitos e de uso misto**, onde não há uma segregação clara entre o trânsito automóvel e os peões. Em certos casos, a circulação é mesmo **exclusivamente pedonal**, o que **compromete seriamente o acesso de veículos de emergência** e a **mobilidade de pessoas com condicionamentos**. Esta realidade sublinha a **urgente necessidade de intervenção** para a requalificação e modernização desta área, tão valiosa quanto desafiadora, da Praia da Vieira.



Fotografia 2 – Travessa do Areal, Travessa das Dunas e Limite sul da proposta de ARU, Beco dos Teimosos e outros



Figura 22 – Sobreposição da área do núcleo antigo sobre fotografia tirada por drone, 2025

2) Área de expansão de proximidade (AEP)

Área que se estabelece a partir do núcleo antigo, delimitada a norte pela Av. dos Pescadores, a poente pelo muro da marginal, a nascente pela Rua de S. Pedro e a sul pelo mercado, desenvolve uma estruturação viária algo semelhante ao núcleo antigo, mas que nalguns casos, já tenta assumir uma imagem urbana mais moderna como aconteceu com a construção da Rua da Boavista via de carácter estruturante onde se concentraram estabelecimentos comerciais ligados à função turística do aglomerado.

Nesta área surgem alguns espaços públicos (largos) associados a funções ou equipamentos que entretanto já não existem. Estes espaços, agora "órfãos" da sua função original, representam uma oportunidade para serem redesenhados e revitalizados, servindo novas necessidades da comunidade. Podem tornar-se praças mais atrativas, zonas de lazer ou de encontro.



Fotografia 3 – Largo do Mercado e Largo Salva-Vidas

A organização espacial desta área é maioritariamente constituída por pequenos quarteirões com lotes destinados a habitação unifamiliar, de rés do chão e rés do chão e 1º andar, nalguns casos com uso misto ligado à atividade comercial e/ou turística.

Visualizamos alguns espaços passíveis de reordenamento e urbanização e potenciadores da qualificação da malha e tecidos urbanos da Praia da Vieira, sobretudo no limite norte, próximos da Avenida dos Pescadores.

Qualificação da Malha e Tecido Urbanos: Em vez de uma expansão para áreas mais sensíveis, é possível "coser" e densificar de forma qualificada o que já existe, envolvendo:

- Criação de novas praças ou jardins: Transformar terrenos devolutos ou mal utilizados em espaços públicos verdes e apelativos, que sirvam a comunidade.
- Desenvolvimento de edifícios com qualidade arquitetónica: Preencher vazios urbanos com construções que melhorem a imagem da localidade e ofereçam novas funções (habitação, comércio, serviços).
- Melhoria das conexões: Redesenhar arruamentos para melhorar a fluidez do trânsito (pedonal e rodoviário) e a acessibilidade.
- Integração de equipamentos: Potencialmente, localizar novos equipamentos ou requalificar os existentes de forma mais eficiente.

A intervenção nestes espaços pode atuar como um catalisador para a valorização de toda a AEP e, por extensão, da Praia da Vieira. Ao criar novos polos de atratividade ou melhorar a sua funcionalidade, estes pontos podem dinamizar o comércio local, atrair investimento e melhorar a qualidade de vida dos residentes.

Especial Foco na Avenida dos Pescadores: A proximidade com a Avenida dos Pescadores é estratégica. Sendo uma via que concentra movimento e visibilidade, qualquer intervenção qualificada nestes espaços adjacentes terá um impacto significativo na imagem geral da Praia da Vieira e na experiência de quem a visita ou vive.

A identificação de áreas com potencial de intervenção demonstra uma visão proativa e estratégica para o futuro da Praia da Vieira, permitindo um desenvolvimento mais coerente e sustentável, dentro dos limites já existentes e com foco na melhoria da qualidade urbana.



Fotografia 4 – Fotografias de vários espaços da AEP



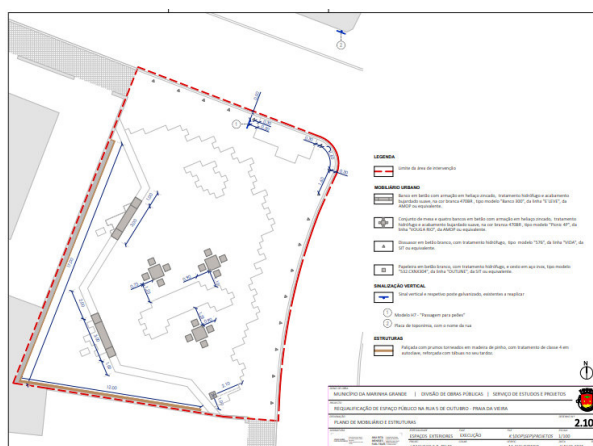
Figura 23 – Sobreposição da área de expansão de proximidade sobre imagens do Google Earth

3) Área de expansão alargada (AEA)

Esta área é composta por **duas frentes de construção**: Uma localiza-se a **norte da Avenida dos Pescadores**, englobando o espaço de estacionamento de transportes urbanos perto do posto de turismo (atual sede da ADPV), o quartirão do Auditório António Campos e todo o espaço público (passeios, gares de estacionamento) que se estende até ao Largo dos Pescadores; a outra frente situa-se a **sul da Avenida dos Pescadores**, apresentando uma estrutura viária que replica a da área norte, com perfil adequado à circulação, estacionamento e passeios.

Aqui predominam edifícios construídos entre 1980 e 2000. As ruas de São Pedro, 5 de Outubro e da Liberdade são maioritariamente ocupadas por **habitações unifamiliares**, enquanto as Ruas Aláudio Pereira Lavos, Alves Redol e parte da Rua da Boavista (próxima da Capela) contam com edifícios **multifamiliares** que, além de habitação, possuem outros usos desempenhando por isso outras funções.

Nesta área, identificam-se vários espaços urbanos e equipamentos públicos que necessitam de **requalificação** pois atualmente, não contribuem nem para o conforto dos seus habitantes, nem concorrem para a imagem de praia moderna e acolhedora, que se pretende para este aglomerado.



Fotografia 5 – Lavadouro sito no Largo do Lavandouro e Espaço público sito na Rua do Mar com respetivo projeto

Para o espaço público situado no gaveto da Rua do Mar com a Rua 5 de Outubro, foi entretanto desenvolvido internamente pela Divisão de Obras Públicas um projeto de requalificação como se vê pela imagem acima.



Figura 24 – Sobreposição da área de expansão alargada sobre imagens do Google Earth



Fotografia 6 – Imagem tirada por drone, março 2025

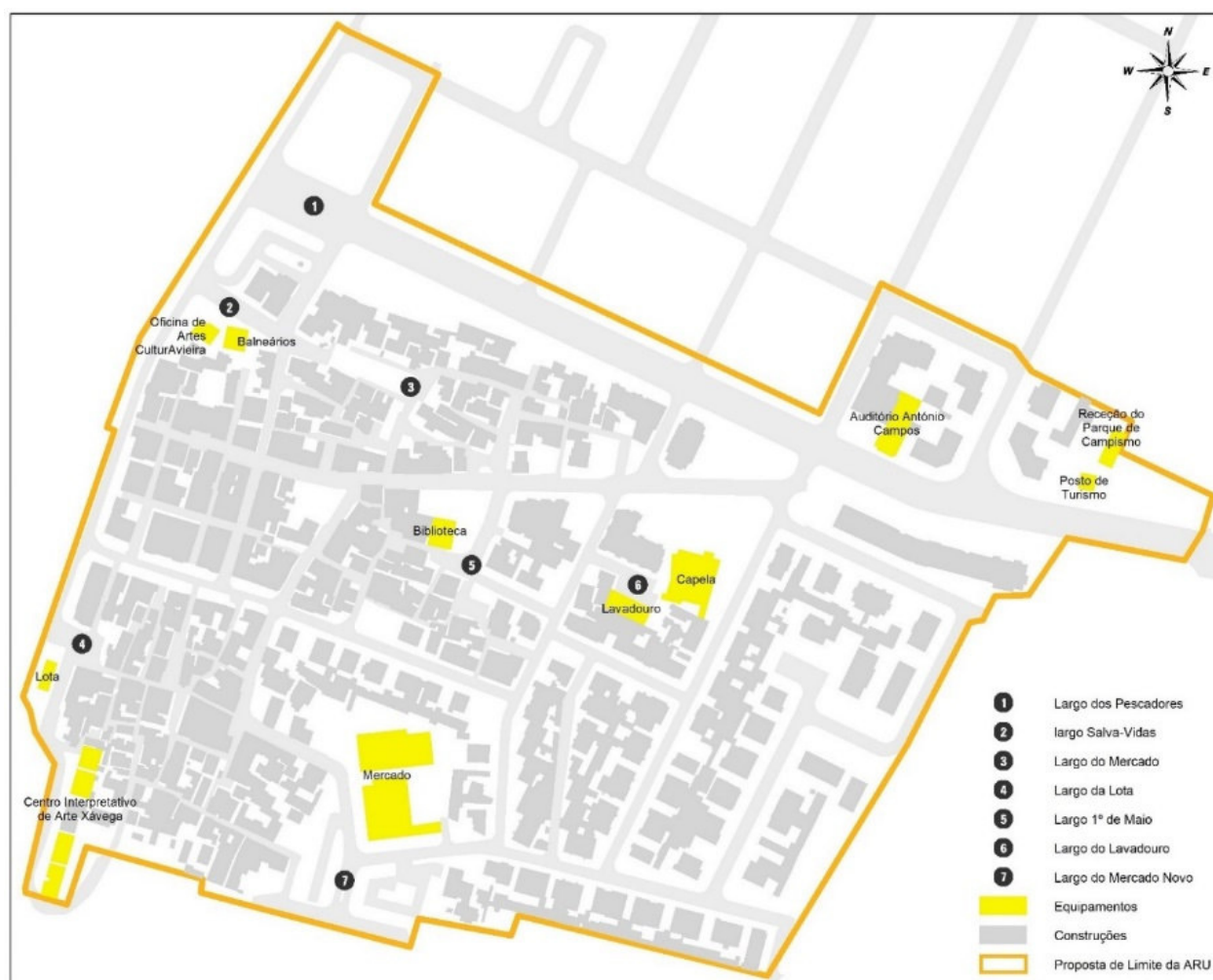


Figura 25 – Identificação dos equipamentos e largos na proposta de limite da ARU

A distribuição dos equipamentos de apoio à fruição da praia revela-se, de um modo geral, dispersa pela ARU.

Verifica-se porém uma localização das infraestruturas ligadas à pesca artesanal e atividades conexas na zona sul/poente. Este polo agrega o mercado, a lota, o Centro Interpretativo da Arte Xávega e a Oficina de Artes CulturAvieira (que disponibiliza um serviço de ATM), sendo a marginal o elemento que articula este núcleo.

Existe um potencial de melhoria significativo, que deve ser abordado no âmbito da operação de requalificação urbana, visando uma maior coerência e funcionalidade, do espaço.

3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA DA VIEIRA

3.1. PROPOSTA DE LIMITE DA ARU

Como exposto anteriormente, as características do espaço urbano em análise e as interdependências entre as suas áreas funcionais justificam uma **abordagem integrada de reabilitação urbana**. Esta abordagem determina a proposta de delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana**, cuja incidência territorial visa responder aos desafios de estruturação, coesão e sustentabilidade, elementos fundamentais para a qualidade de vida da comunidade local.

Esta ARU integra as unidades funcionais descritas anteriormente, nomeadamente o **núcleo antigo**, a **área de expansão de proximidade** e a **área de expansão alargada**. Conforme já assinalado, as zonas de edificação mais antigas apresentam patologias e necessidades de intervenção evidentes. Os espaços de estar (essencialmente largos) que compõem a malha urbana concentram-se em torno de equipamentos e espaços que foram ou são ainda significativos para a vivência urbana (como o mercado, o lavadouro, a lota e a marginal). Todo o potencial destes locais deve ser compreendido e explorado, motivando intervenções de reabilitação urbana e qualificação do ambiente e espaço público.

Trata-se de uma área heterogénea que, apesar de consolidada, dispõe ainda de algumas áreas expectantes que podem vir a desempenhar um papel estruturante na qualificação global desta ARU.

A ARU corresponde a um território de aproximadamente 14,63 ha, que abrange um conjunto de espaços que carecem de uma *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (RJRU).*

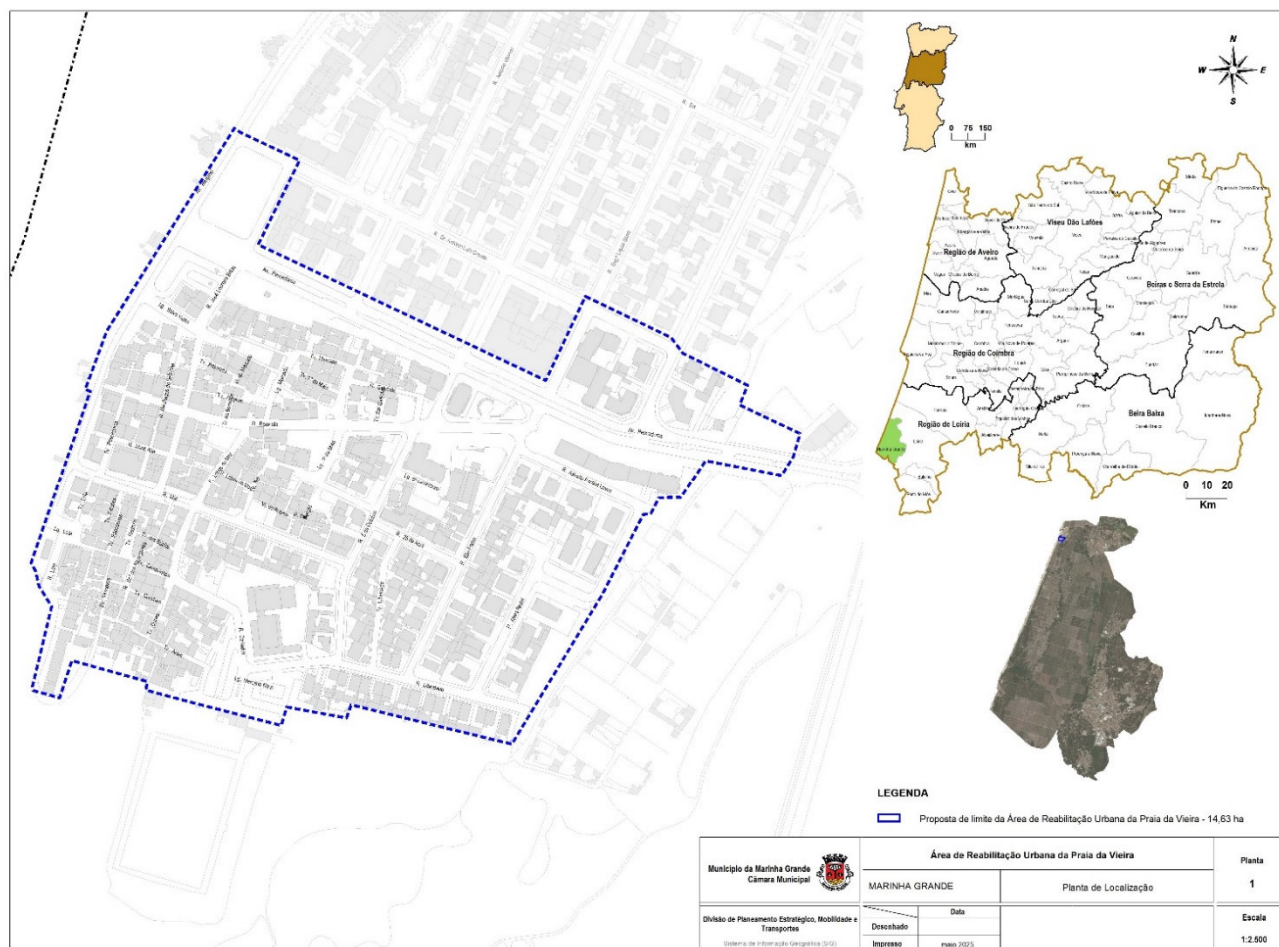


Figura 26 – Proposta de limite de ARU da Praia da Vieira, sobre cartografia

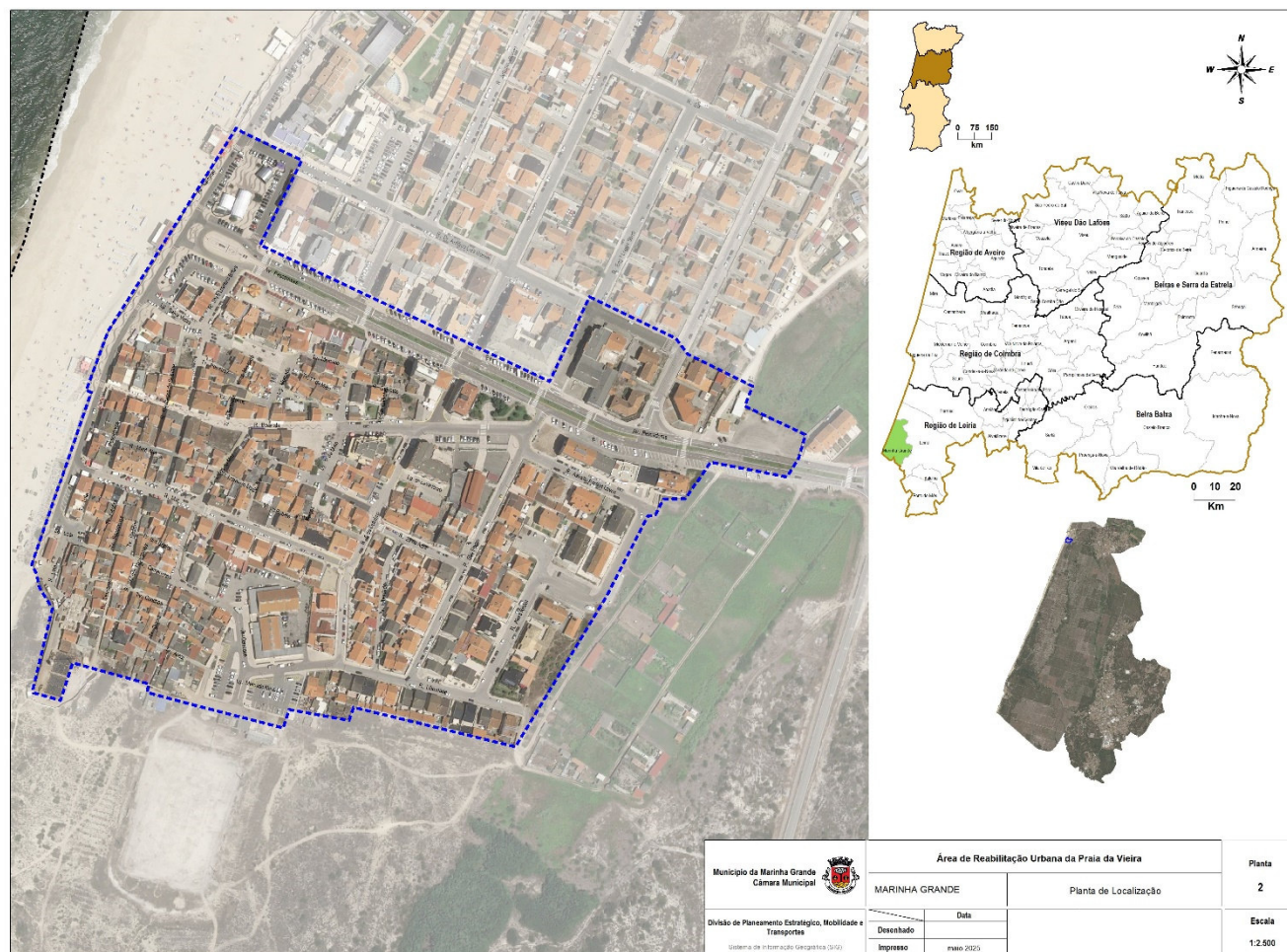


Figura 27 – Proposta de limite de ARU da Praia da Vieira, sobre ortofotomapa datado de 2023

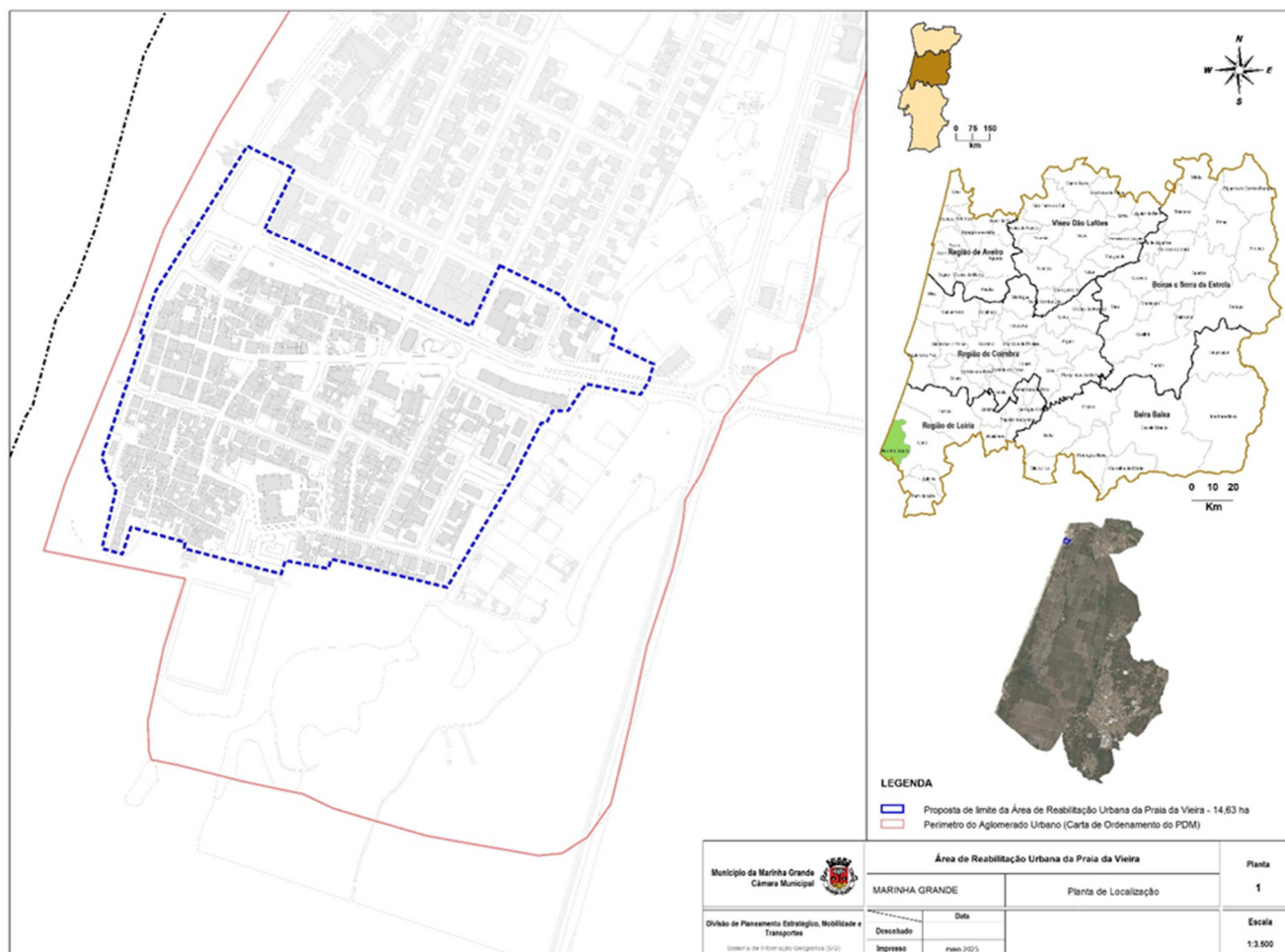


Figura 28 – Proposta de limite de ARU da Praia da Vieira, sobre Perímetro do Aglomerado Urbano do PDMMG

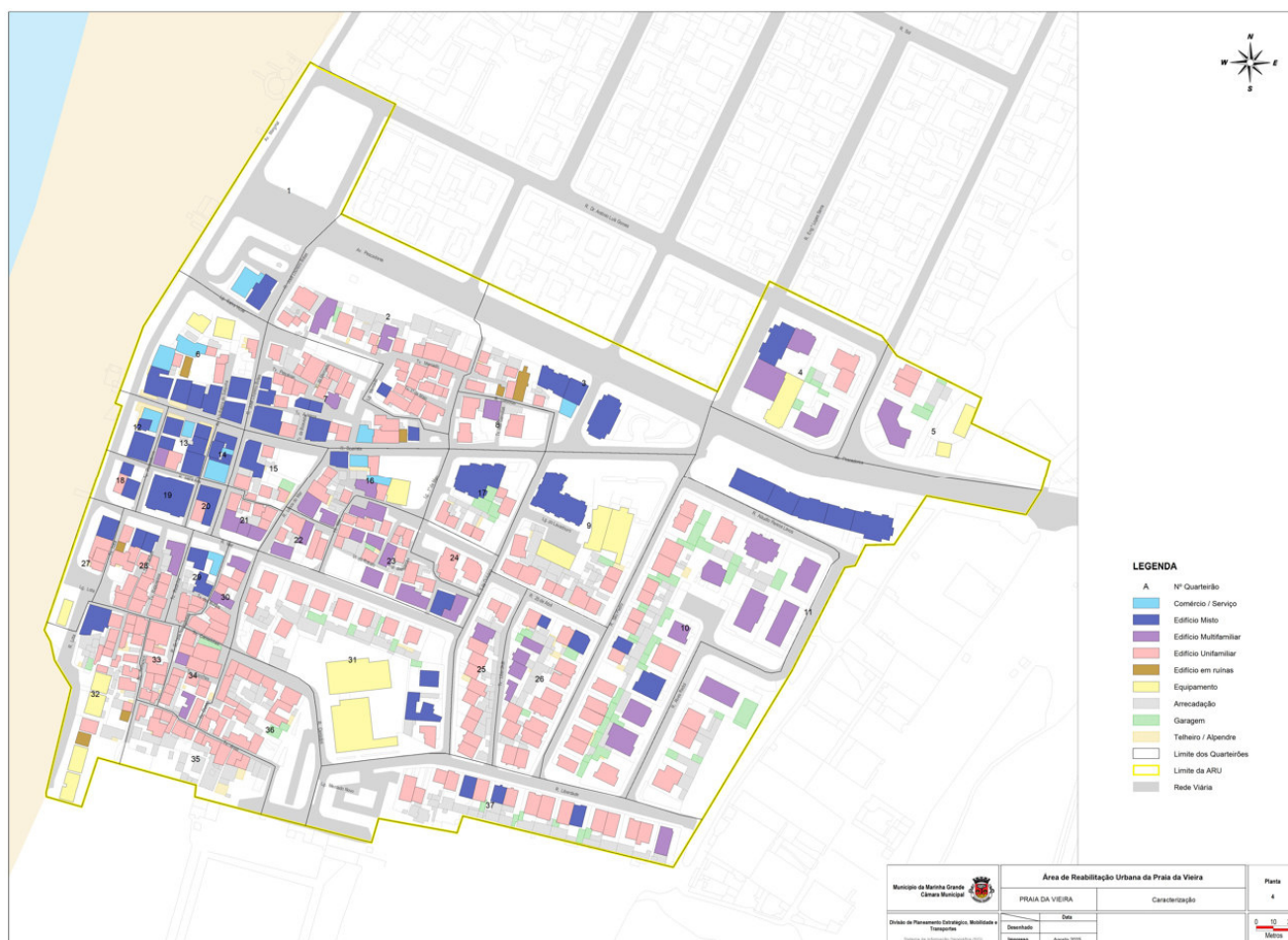


Figura 29 – Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Caracterização do Edificado

A figura acima apresenta as características das construções existentes, categorizadas pela sua tipologia: habitação unifamiliar, habitação multifamiliar e uso misto (quando o edifício integra, além de habitação, frações de comércio e/ou serviços).

Adicionalmente, foram assinaladas construções secundárias, como garagens, arrecadações e telheiros, uma vez que representam uma área significativa. O estudo também destaca alguns dos equipamentos de relevância para a vivência urbana do aglomerado como a lota, o mercado municipal, o centro interpretativo da arte xávega, a capela, para além de outros, que atualmente não se encontram em condições de utilização, mas cuja requalificação se prevê aconteça a breve prazo, como o auditório António Campos ou o lavadouro.

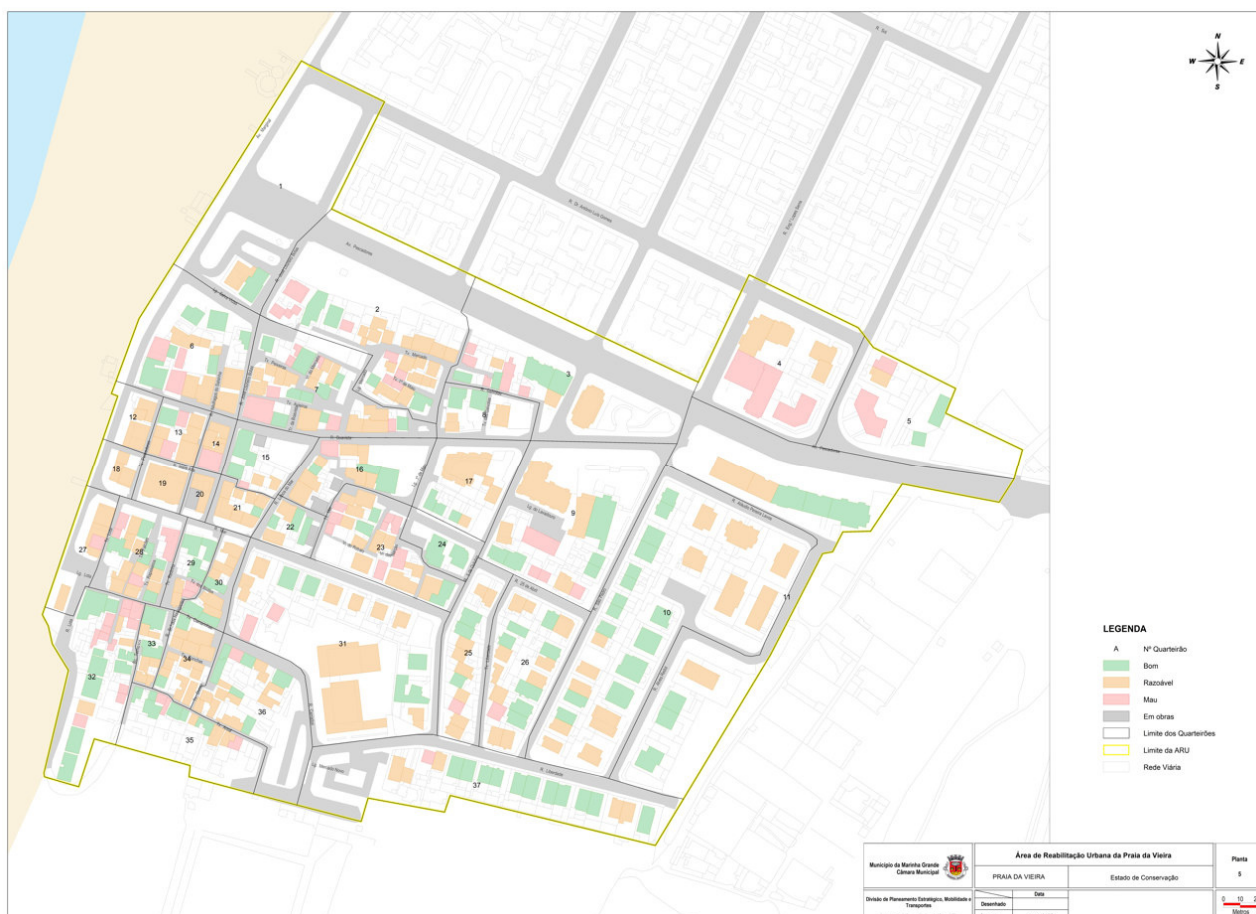


Figura 30 – Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Estado de Conservação



Distribuição das Áreas (ha) e Edifícios:

- **Núcleo Antigo (NA):** Com uma área de 4,34 ha e 116 edifícios, é a área com a maior densidade de edifícios por hectare ($116/4,34 = 26,7$ edifícios/ha). Este é um dado típico de centros históricos, onde os edifícios tendem a ser mais compactos e a malha urbana mais fechada.
- **Área de Expansão de Proximidade (AEP):** É a maior área (8,46 ha) e também a que tem o maior número de edifícios (185). A densidade é menor que a do NA ($185/8,46 = 21,9$ edifícios/ha), o que indicia edifícios mais espaçados, lotes maiores e uma expansão mais recente.

- **Área de Expansão Alargada (AEA):** É a menor área (1,83 ha), mas com um número significativo de edifícios (118). A sua densidade de edifícios é a mais alta (118/1,83 - 64,5 edifícios/ha), e prende-se com a existência de edifícios multifamiliares de maior dimensão e um tipo de ocupação urbana mais densa, com blocos de apartamentos.

Análise do Estado de Conservação:

A análise do estado de conservação é crucial para a reabilitação urbana, pois identifica a necessidade de intervenção.

- **Núcleo Antigo (NA):**
 - **Bom:** 37 edifícios (31,9%)
 - **Razoável:** 56 edifícios (48,3%)
 - **Mau:** 23 edifícios (19,8%)
 - O NA tem a maior percentagem de edifícios em "Mau" estado de conservação em relação ao seu total (23 de 116), o que é expectável para uma área mais antiga. A maioria dos edifícios está em estado "Razoável", indicando que necessitam de intervenções, mas não estão em ruínas. A elevada proporção de edifícios a necessitar de reabilitação (quase 70% em estado Razoável ou Mau) justifica uma forte política de reabilitação urbana para esta zona.
- **Área de Expansão de Proximidade (AEP):**
 - **Bom:** 46 edifícios (24,9%)
 - **Razoável:** 96 edifícios (51,9%)
 - **Mau:** 38 edifícios (20,5%)
 - Esta área tem o maior número absoluto de edifícios em "Razoável" e "Mau" estado (96 + 38 = 134), representando 72,4% dos edifícios da AEP. Embora a percentagem de edifícios em "Mau" estado seja semelhante à do NA, o grande número absoluto de edifícios que precisam de intervenção torna esta área prioritária em termos de volume de trabalho de reabilitação.
- **Área de Expansão Alargada (AEA):**
 - **Bom:** 53 edifícios (44,9%)
 - **Razoável:** 53 edifícios (44,9%)
 - **Mau:** 12 edifícios (10,2%)
 - A AEA apresenta a melhor situação de conservação, com a maior percentagem de edifícios em "Bom" estado e a menor percentagem em "Mau" estado de conservação. A necessidade de reabilitação é, em termos proporcionais, menos urgente nesta área do que nas outras duas.

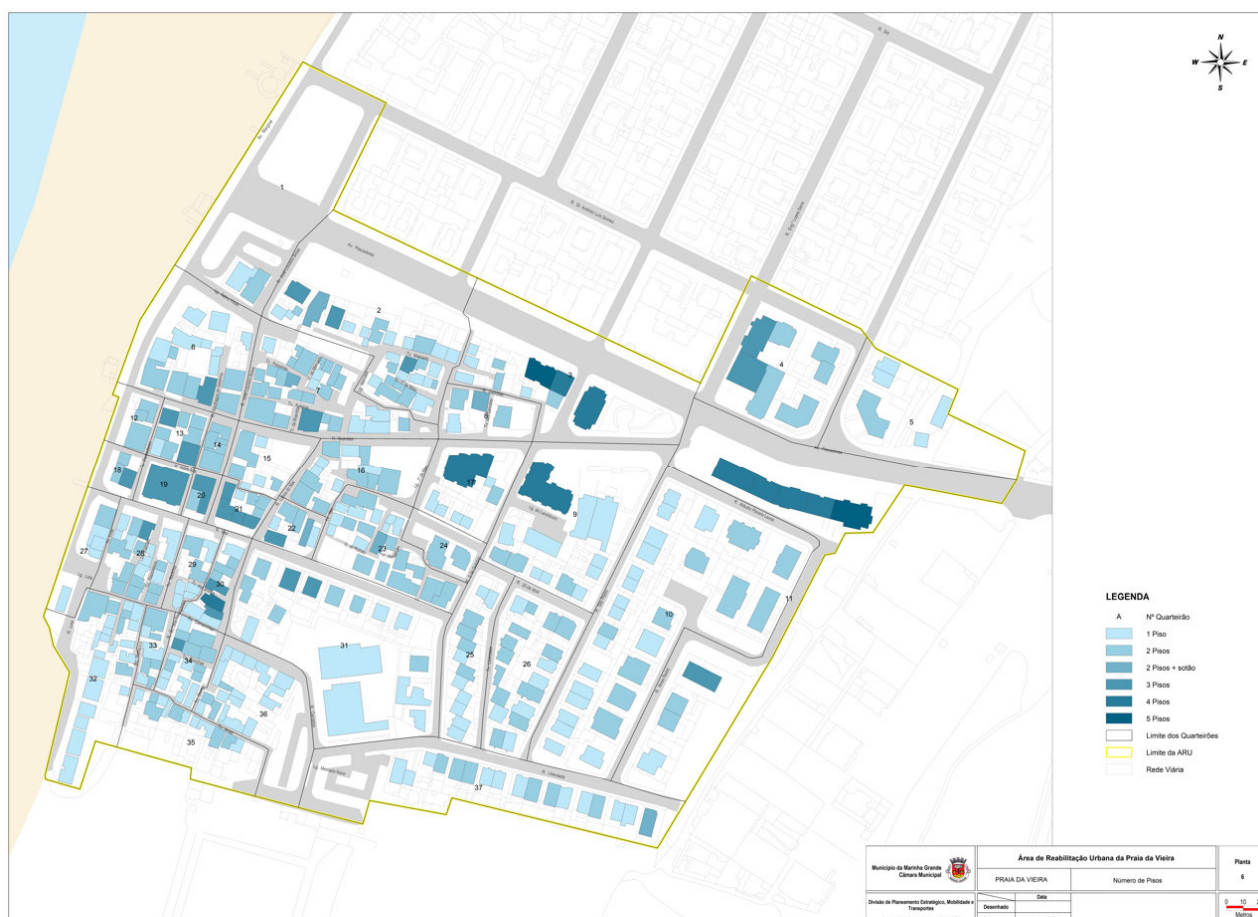
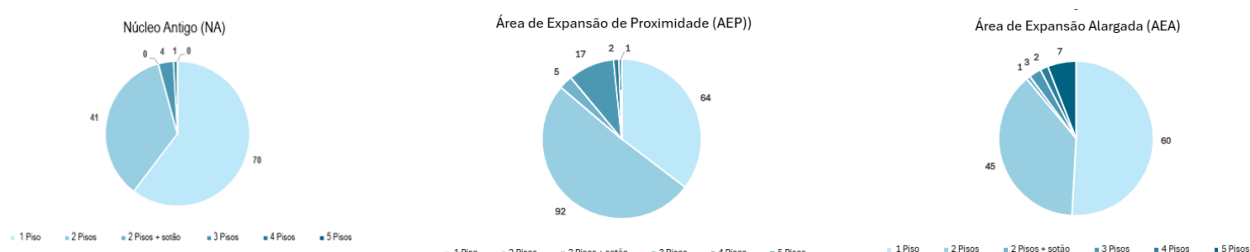


Figura 31 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta - Número de Pisos

A Figura 32 apresenta o número de pisos de cada edifício existente dentro da área de reabilitação proposta, sendo que não são aqui considerados os edifícios que correspondem a construções secundárias (anexos, telheiros, arrumos, etc.).

A intensidade da cor dos edifícios varia de azul-claro a azul-escuro, conforme o número de pisos (mais claro corresponde a 1 piso e o mais escuro corresponde a 5 pisos. Conforme se verifica, a maioria dos edifícios tem 1 a 2 pisos, existindo alguns edifícios mais altos de 3, 4 e mais excecionalmente de 5 pisos distribuídos por toda a área.



	N.º de Pisos					
	1 Piso	2 Pisos	2 Pisos + sótão	3 Pisos	4 Pisos	5 Pisos
Núcleo Antigo (NA)	70	41	0	4	1	0
Área de Expansão de Proximidade (AEP)	64	92	5	17	2	1
Área de Expansão Alargada (AEA)	60	45	1	3	2	7
Total	194	178	6	24	5	8

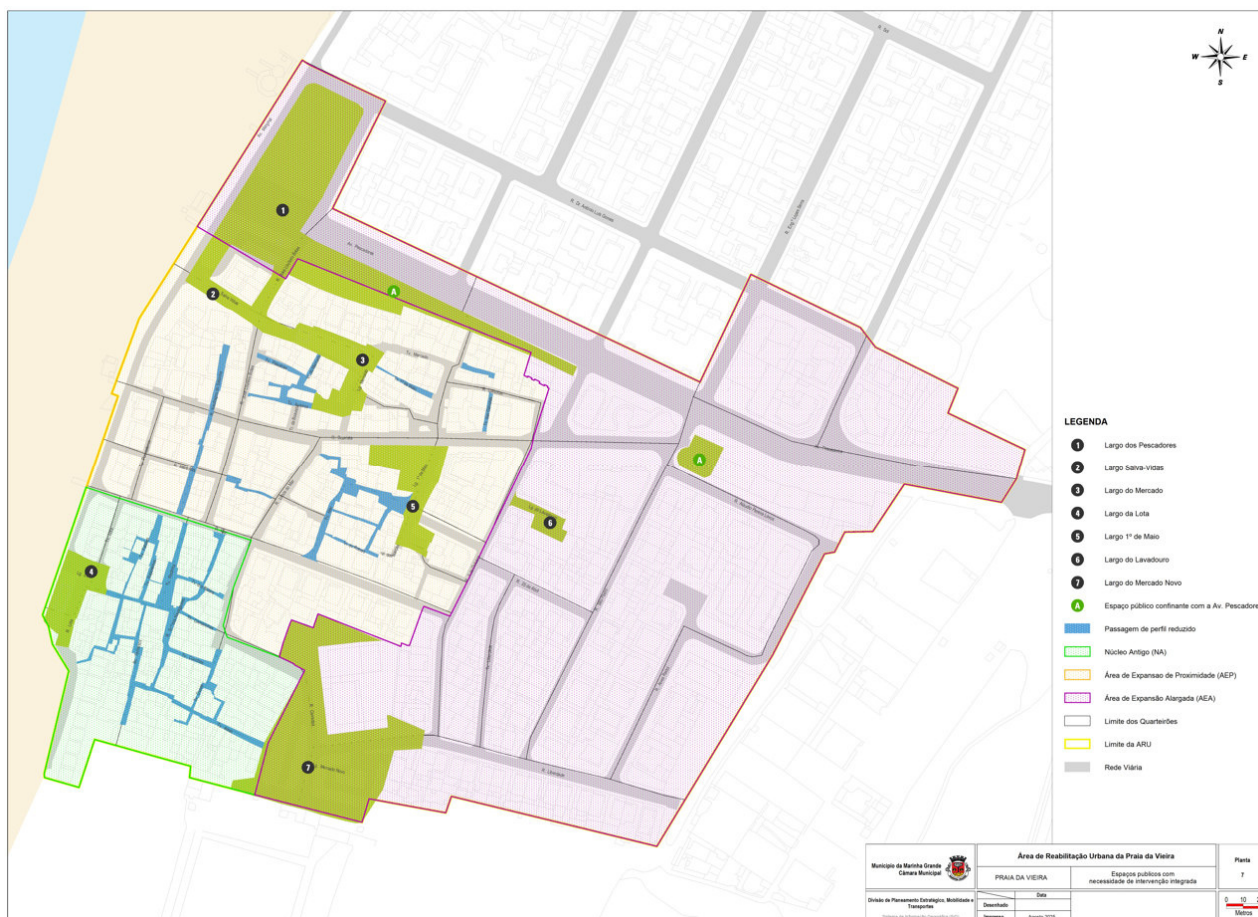


Figura 32 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira Proposta – Espaço Público com necessidade de Intervenção

Detemo-nos na Figura 32 para demonstrar a importância de **tratar do espaço público com particular atenção**. A requalificação dos espaços públicos assinalados na figura acima, que incluem os largos pontos de encontro e estadia (assinalados a verde), e as passagens de perfil reduzido (assinalados a azul) exige uma intervenção integrada que considere múltiplas dimensões para ser eficaz e sustentável. Este tipo de abordagem vai além da simples remodelação estética, focando-se na melhoria da funcionalidade, segurança, acessibilidade e na promoção da coesão social.

Destacamos os principais pontos que devem ser considerados no futuro **projeto de intervenção integrada**:

- **Análise e Diagnóstico:** É crucial realizar um diagnóstico aprofundado que inclua a análise das necessidades dos utilizadores, a avaliação das condições atuais do espaço (estrutura, vegetação, mobiliário urbano, etc.), e o estudo dos fluxos de pessoas e tráfego. O envolvimento da comunidade local nesta fase é fundamental para entender as verdadeiras carências.
- **Funcionalidade e Flexibilidade:** O projeto deve ser equacionado para servir diferentes propósitos e grupos etários. Criar áreas de lazer para crianças, zonas de descanso para idosos, e espaços polivalentes que possam acolher eventos culturais ou mercados, tornará o espaço mais dinâmico e atrativo para todos.

- **Sustentabilidade Ambiental:** Uma intervenção integrada deve incorporar soluções ecológicas designadamente incluindo a plantação de espécies nativas que exijam menos água, a criação de sistemas de drenagem sustentáveis (como jardins de chuva), a instalação de iluminação LED eficiente e a utilização de materiais reciclados ou de baixo impacto ambiental.
- **Acessibilidade Universal:** É imperativo garantir que o espaço seja acessível a todos, independentemente das suas capacidades físicas. Isso envolve a criação de rampas, pavimentos antiderrapantes, sinalização tátil para pessoas com deficiência visual e a remoção de barreiras arquitetónicas. A norma **Acessibilidade Universal** deve ser o guia para todo o projeto.
- **Segurança e Conforto:** A segurança é uma prioridade, por isso a iluminação adequada, o bom estado dos pavimentos, a visibilidade entre as diferentes áreas do espaço e a instalação de equipamentos de vigilância, se necessário, contribuem para que as pessoas se sintam seguras ao utilizá-lo a qualquer hora do dia ou da noite. O conforto pode ser melhorado com a instalação de bancos ergonómicos, bebedouros e áreas de sombra.

Estes espaços agora subaproveitados, com um verdadeiro projeto de intervenção integrado, podem tornar toda esta área numa área vital, segura e inclusiva, que contribui diretamente para a melhoria da qualidade de vida na comunidade.

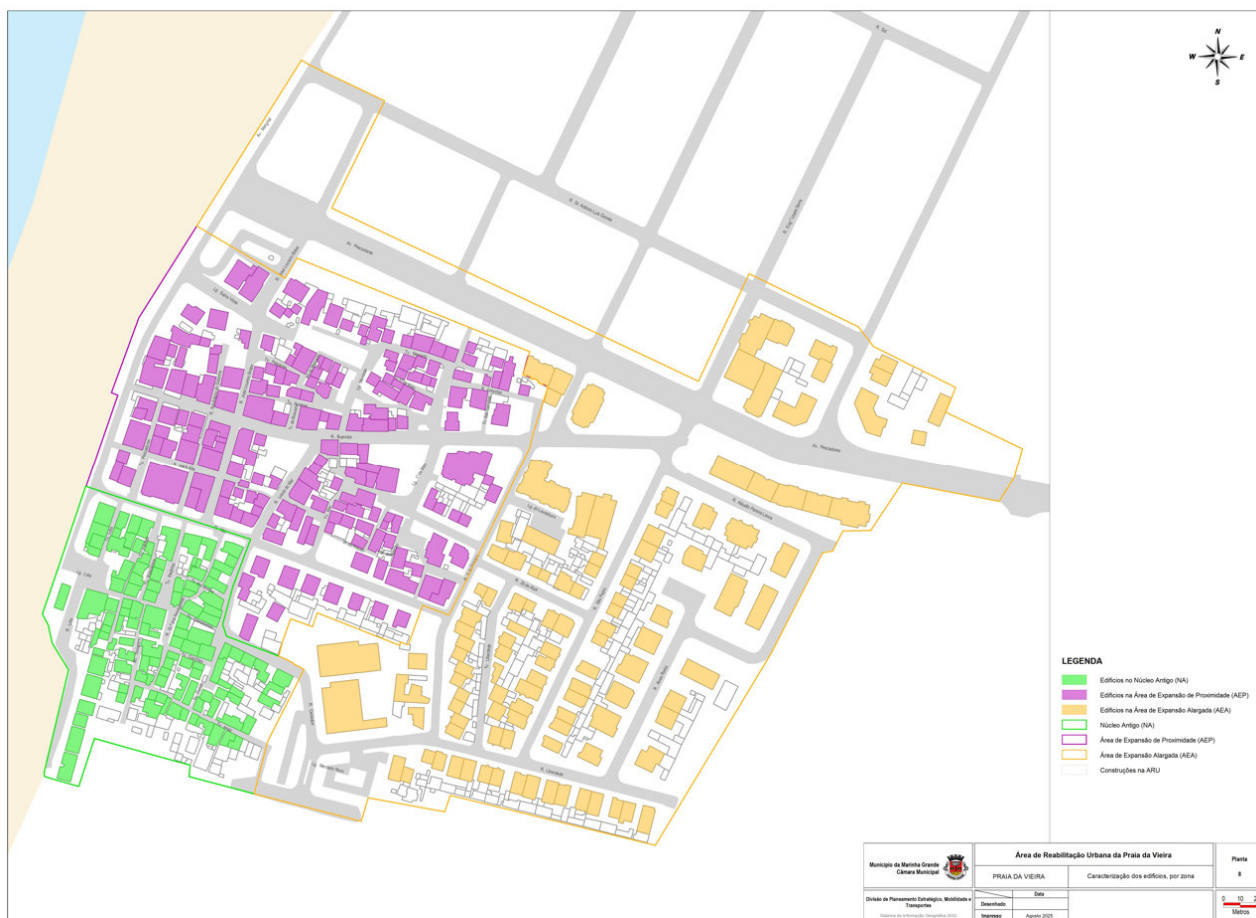


Figura 33 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira- Caraterização do Edificado por Zona

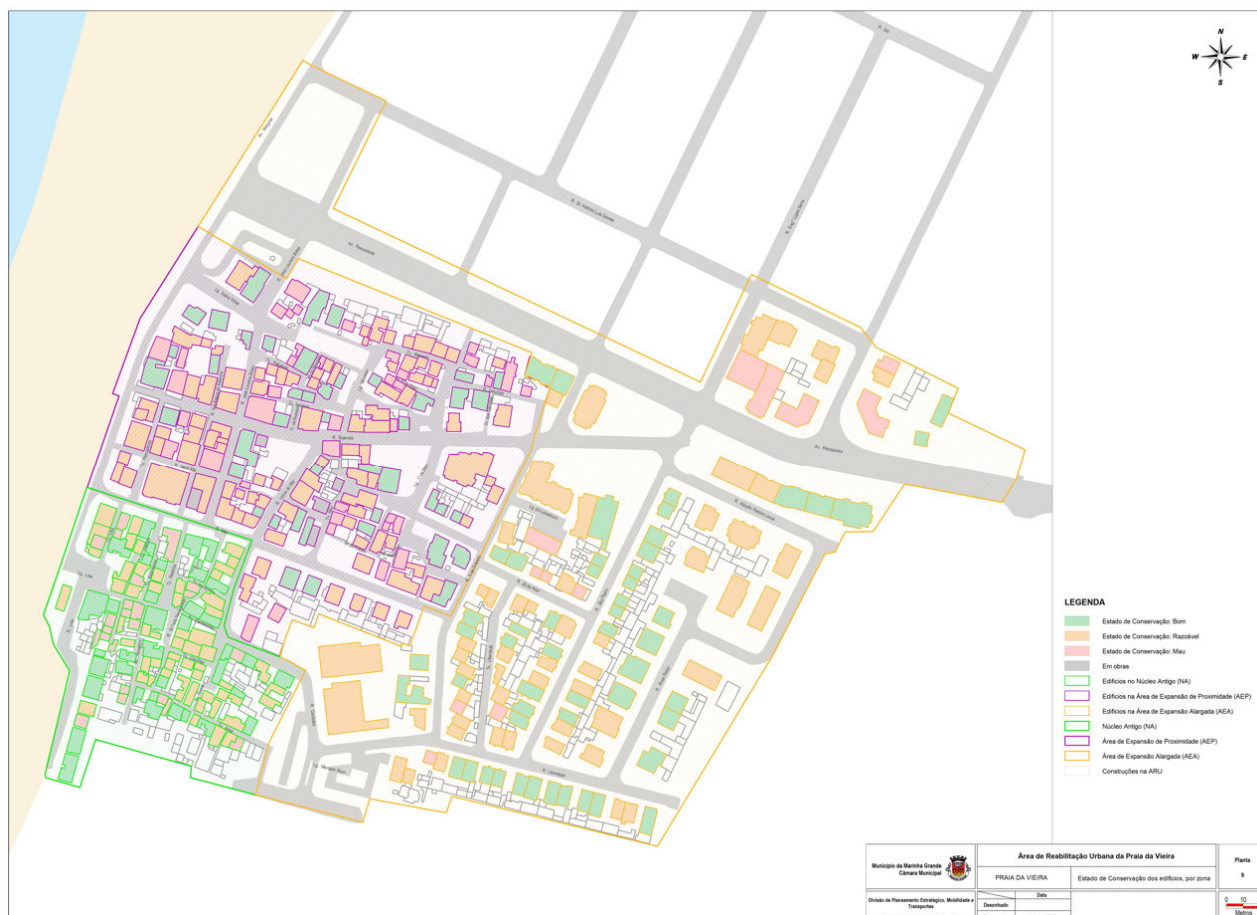
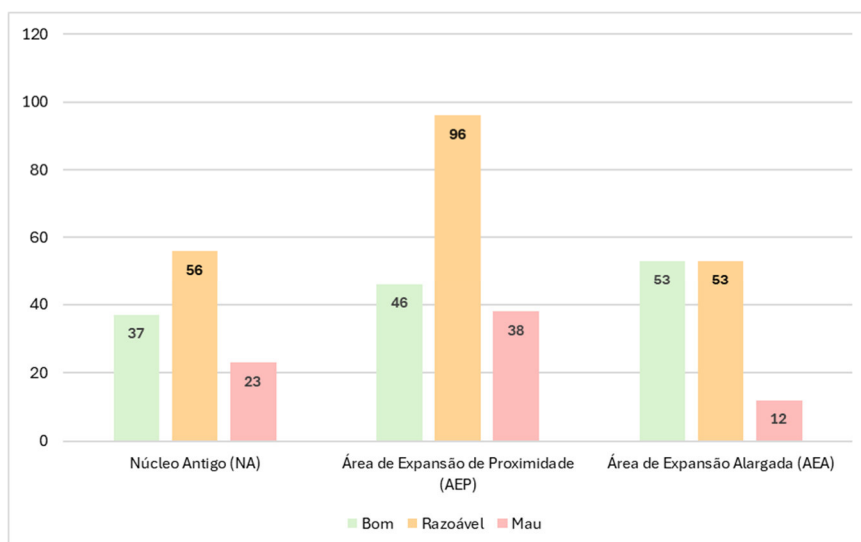


Figura 34 - Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira – Estado de Conservação do Edificado por Zona



Análise Global e Implicações:

- **Prioridades de Intervenção:** O quadro sugere que o Núcleo Antigo e a Área de Expansão de Proximidade são as áreas de maior prioridade para a reabilitação urbana. No NA, a intervenção é crucial para a preservação do património histórico e cultural, enquanto na AEP a reabilitação é fundamental pelo grande volume de edifícios que se encontram em mau ou razoável estado.

- **Total:** Dos 419 edifícios totais, 136 (32,4%) estão em bom estado, 205 (49%) estão em estado razoável e 73 (17,4%) estão em mau estado. Isso significa que mais de 66% dos edifícios (278 de 419) necessitam de algum tipo de intervenção, desde pequenas reparações até grandes obras de reabilitação ou mesmo demolição/reconstrução. Este dado sublinha a necessidade de uma política de reabilitação urbana abrangente e bem planeada.
- **"Em Obras":** O facto de apenas 5 edifícios estarem "Em obras" (todos na AEP) mostra que, embora a necessidade de reabilitação seja elevada, o volume de intervenções em curso é baixo, indicando que as políticas de reabilitação, incentivos e investimento privado ainda têm um caminho para fazer no sentido de acompanhar a escala das necessidades.

A reabilitação urbana da área proposta tem uma componente relevante de obras públicas, da responsabilidade autárquica que se salienta nas próximas plantas resultantes dos dados facultados pela Divisão de Águas, Saneamento e Resíduos.

Rede de Abastecimento de Água

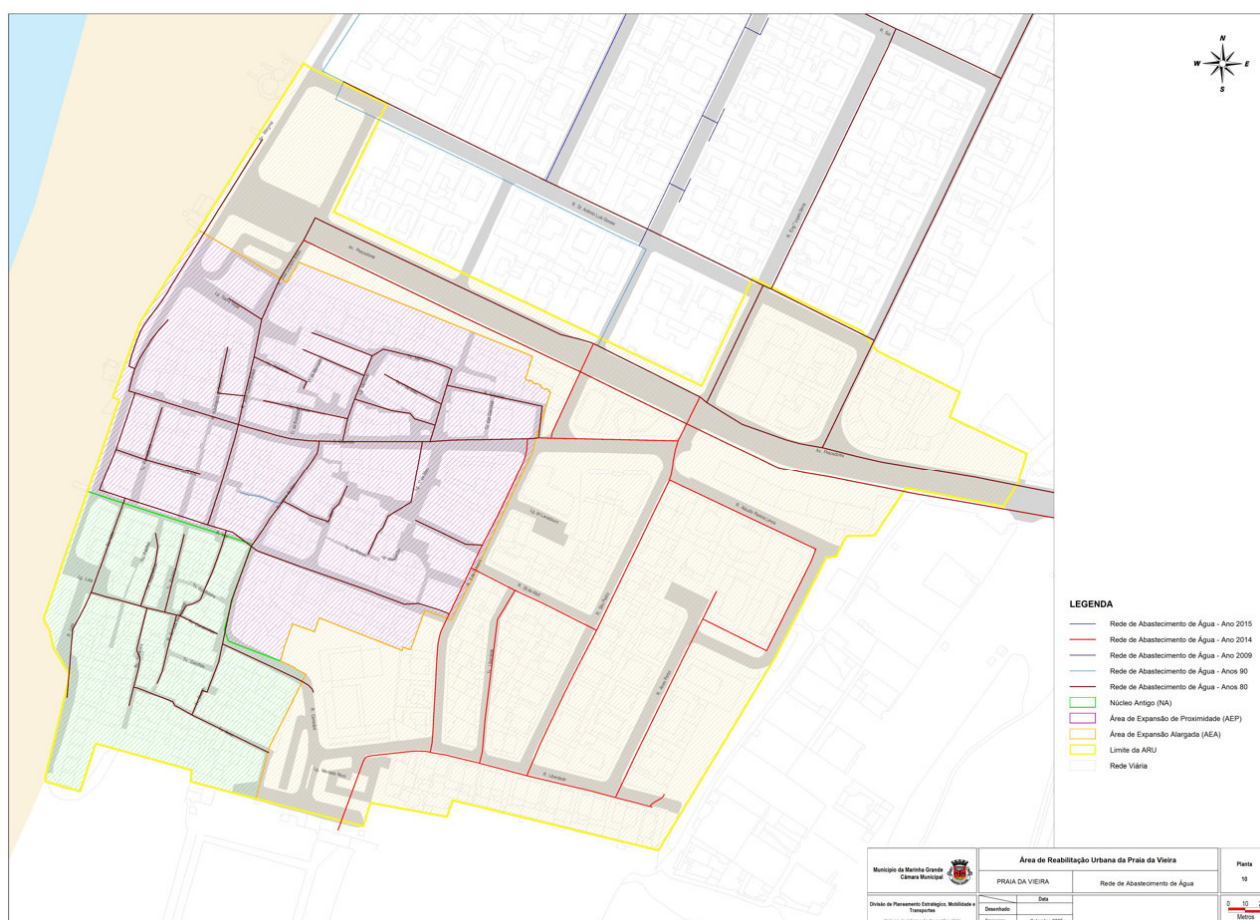


Figura 35 – Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira – Rede de Abastecimento de Água

A rede de abastecimento de água existente em grande parte da ARU proposta, designadamente no Núcleo Antigo e na Área de Expansão de Proximidade, data dos anos 80 e encontra-se em mau estado.

As suas principais fragilidades são:

- Rede subdimensionada: a capacidade da rede é insuficiente para a procura.
- Falta de válvulas de seccionamento: não é possível isolar secções da rede em caso de avaria.
- Falta de marcos de incêndio: não há pontos de abastecimento para os bombeiros.

A rede de água na Área de Expansão Alargada é mais recente, data de 2014 e está a funcionar corretamente.

A proposta de remodelação da rede de abastecimento deverá considerar a substituição de tubagens, a instalação de novas válvulas de seccionamento e a colocação de marcos de incêndio para melhorar a eficiência e segurança do sistema.

Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas

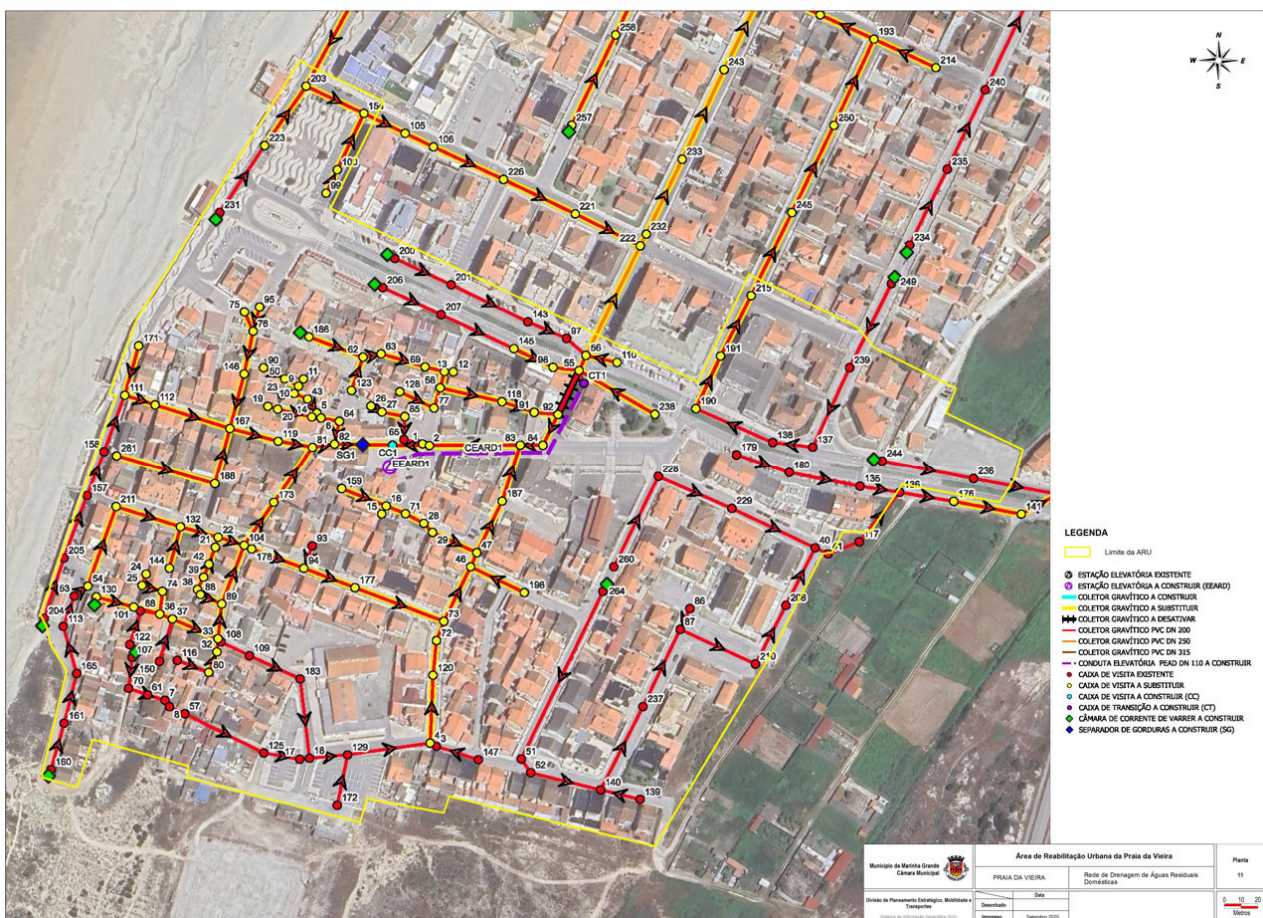


Figura 36 – Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira – Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas

Quanto à rede de saneamento doméstico no Núcleo Antigo, de acordo com o Plano Diretor de Saneamento para a Praia da Vieira 2024, existem diversas ações a executar. Por ordem de prioridade:

1.ª Construção de Estação Elevatória

A primeira e mais urgente intervenção é a construção de uma estação elevatória no **Largo 1.º de Maio**. Esta medida é essencial para resolver o problema dos coletores de gres, que estão em avançado estado de degradação e sofrem de obstruções frequentes. As obstruções são causadas, em parte, pelos efluentes de

estabelecimentos de restauração e bebidas. A estação elevatória permitirá limitar a profundidade das caixas de inspeção, o que facilita futuras manutenções e reparos na rede.

2.ª Redução da Profundidade dos Coletores

Com a nova estação elevatória em funcionamento, será possível reduzir a profundidade dos coletores na Rua da Lagoa, otimizando o fluxo da rede e evitando os problemas de escoamento.

3.ª Resolução de Problemas Estruturais

A terceira fase do plano consiste na resolução de problemas estruturais em toda a zona antiga. Isso inclui a substituição dos materiais dos coletores existentes e a remodelação das suas inclinações para garantir um melhor funcionamento hidráulico da rede. O objetivo é assegurar o bom escoamento dos efluentes, prevenindo futuras obstruções e avarias.

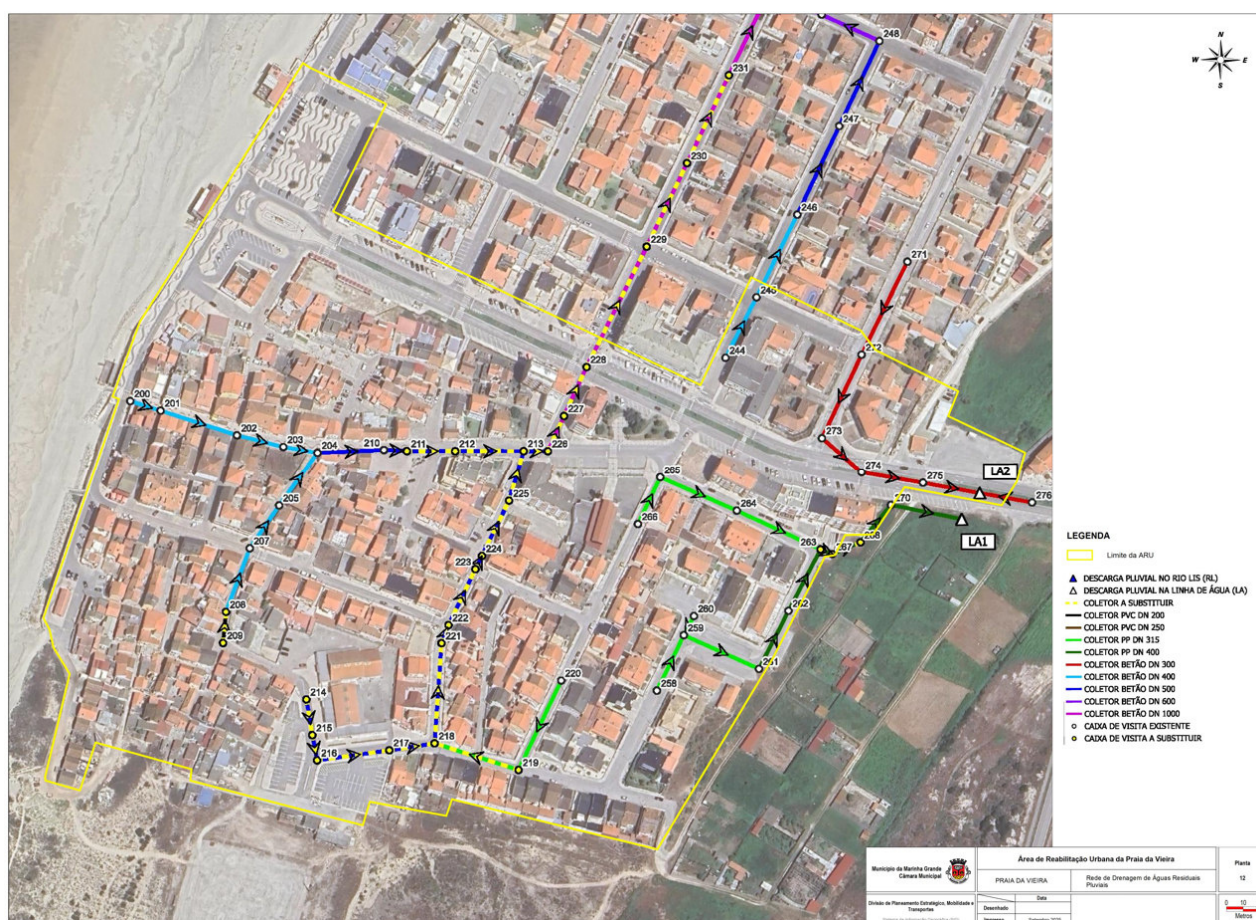


Figura 37 – Área de Reabilitação Urbana da Praia da Vieira – Rede de Drenagem de Águas Pluviais

Rede de Drenagem de Águas Pluviais

Com base nas informações fornecidas, as propostas para a rede de drenagem de águas pluviais são consideradas de menor urgência em comparação com a rede de águas residuais domésticas, pelo que esta intervenção na rede pluvial pode ser realizada após a conclusão das fases de remodelação da rede doméstica. A principal ação a executar é a **resolução de problemas estruturais** na área de estudo. O foco é a

remodelação de um troço de coletor com inclinações negativas. O objetivo é melhorar o funcionamento hidráulico do sistema, garantindo um escoamento mais eficiente da água da chuva.

Para avançar com esta obra, será necessário realizar algumas ações preparatórias, designadamente:

Atualização do cadastro: É fundamental ter um registo preciso de toda a rede.

Campanhas de medição de caudal: Medir o fluxo de água para entender a sua dinâmica.

Estudo de aflúncias indevidas: Identificar se há ligações incorretas de águas pluviais na rede de saneamento ou vice-versa.

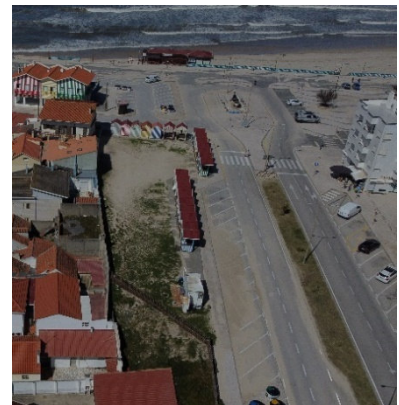
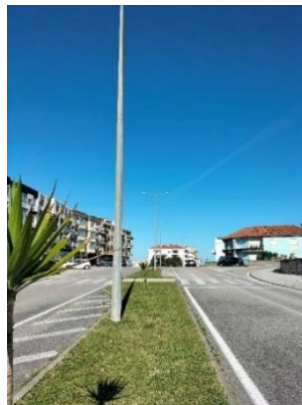
Todas estas obras, que incluem a remodelação da rede de abastecimento de água, a estação elevatória e as intervenções nos coletores, são consideradas **necessárias e prioritárias**.

Dessa forma, devem ser integradas e coordenadas com a remodelação dos espaços públicos, tal como apresentado anteriormente no relatório. Ao serem executadas em conjunto, é possível **otimizar recursos, minimizar os transtornos** para a população e **garantir que as infraestruturas fiquem modernizadas** e preparadas para o futuro.

3.2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

O território integrado na proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Praia da Vieira abrange, como já referido, o **edificado mais antigo**, que apresenta os problemas estruturais mais evidentes. Em alguns casos, as patologias podem ser sanadas com uma intervenção profunda; noutros, tal não será possível devido ao avançado estado de degradação dos edifícios. Este edificado, embora disperso por toda a ARU, concentra-se especialmente no **Núcleo Antigo**, uma zona caracterizada por um intrincado conjunto de arruamentos de perfil exíguo, becos e travessas, onde a circulação automóvel é difícil ou impossível, e os edifícios estão implantados à face da via. As edificações destinadas a habitação são, na maioria, de um ou dois pisos, frequentemente complementadas por várias construções secundárias que dificultam uma leitura organizada do espaço.

A **Avenida dos Pescadores**, é o principal eixo de ligação ao exterior e marca a entrada no aglomerado estruturando a organização das construções a norte e sul da mesma.



Fotografia 7 – Fotografias da Avenida dos Pescadores, 2025

É evidente a necessidade da autarquia incentivar processos de reabilitação urbana do edificado, associados a uma abordagem que integre não só a dimensão privada, mas também a qualificação e valorização dos espaços e equipamentos públicos. Estes últimos exercem um papel de "gatilho" para a regeneração perspectivada como necessária, tendo presente a definição de ARU (cf. al. b) do art. 2.º do RJRU): *"área territorialmente delimitada que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana"*.

Basta caminhar pela área para visualizarmos inúmeros exemplos do que pode e deve ser melhorado em termos de qualidade do espaço público:



Fotografia 8 – Fotografias de diversas situações a melhorar, 2025

A delimitação da ARU da Praia da Vieira teve por base os seguintes critérios:

Em primeiro lugar observou-se a sua **coerência com os instrumentos de gestão territorial vigentes**, designadamente, o perímetro urbano no PDM em vigor e na sua revisão (que aguarda publicação).

O segundo critério foi a **matriz predominantemente habitacional**, pelo que foram selecionadas as áreas de “solo urbano” na qualificação do PDM, que compreendem as categorias de “áreas predominantemente unifamiliares e multifamiliares”. Foram também selecionadas áreas de equipamento, áreas de espaço público – passeios, estacionamento, largos em meio urbano e um conjunto de áreas de recreio e lazer, que se mostraram parte integrante e fundamental e que devem ser alvo de ações integradas pelo município.

Um terceiro critério observado foi a **antiguidade das construções**, ou seja, áreas predominantemente constituídas por edifícios com mais de 50 anos, que correspondem ao núcleo antigo. Num segundo nível uma área de proximidade a este núcleo antigo, com uma morfotipologia semelhante, contudo mais recente, cerca de 30 anos. Finalmente incluiu-se uma área de edificações mais recentes, mas ainda assim com mais de 20 anos.

Privilegiou-se a definição de limites físicos facilmente identificáveis, como arruamentos e espaços públicos e foi dada especial relevância, aos pontos fortes que podem “alavancar” operações integradas de reabilitação urbana:

- Centralidade urbana das áreas que, pelo seu valor formal e funcional, se constituem como espaços de referência e aglutinadores das vivências da comunidade (largos, ruas com pendor comercial);
- Valores patrimoniais e culturais, áreas ou edifícios de valor cultural pelo património arquitetónico que representam ou pela referenciação histórica dos usos associados e outros elementos que contribuam para a memória e identidade do lugar, verdadeiros pilares na estratégia de reabilitação urbana (o Núcleo Antigo, o Auditório António Campos, o Mercado Municipal, a Lota e a Marginal).

3.3. OBJETIVOS A PROSSEGUIR

A vocação turística que se reconhece à Praia da Vieira desde meados do século XX, tem de acompanhar os novos tempos, interpretando as necessidades de residentes e turistas, apostando na qualificação urbana, ambiental e económica, e compreendendo que na base de tudo estará sempre a preservação da identidade e memória coletiva desta comunidade.

VISÃO: MODERNIZAR A PRAIA DA VIEIRA UM CAMINHO PARA O FUTURO

A Praia da Vieira, com a **vocação turística** que remonta a meados do século XX, precisa evoluir para atender às atuais exigências de residentes e turistas. Isso implica **investir na qualificação urbana, ambiental e económica**, sempre com o foco em preservar a sua **identidade única**.

Para garantir o **equilíbrio do território**, é crucial que passado, presente e futuro se entrelacem de forma estratégica. Assim, o programa de reabilitação urbana a ser implementado, após a delimitação e aprovação da ARU, deve delinear um **quadro estratégico e operacional robusto**. Esse plano deve abranger diversas áreas de intervenção que visam a **requalificação e valorização do aglomerado urbano**, beneficiando tanto quem vive como quem visita a Praia da Vieira.

Dadas as características da área em estudo, que apresenta uma variedade de edificações degradadas, funcionalmente inadequadas e devolutas, coexistindo com um espaço público que também necessita de requalificação e modernização, na próxima fase do trabalho devem ser exploradas as seguintes áreas-chave:

A - APOSTAR NA QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO E DO ESPAÇO PÚBLICO

Regulação e Fiscalização: O município deve assumir um papel ativo na educação e fiscalização para garantir o cumprimento das normas legais. É crucial intervir sempre que comportamentos abusivos ameacem o espaço público, que é, antes de tudo, para o usufruto coletivo. Uma fiscalização eficaz previne e coíbe o uso indevido ou a privatização de espaços que são públicos.

Dinamização Socioeconómica: Devemos criar as condições necessárias para a manutenção, desenvolvimento e expansão das atividades socioeconómicas ligadas ao mar e à orla costeira. Além disso, é importante incentivar atividades emergentes que impulsionem o desenvolvimento local e ajudem a combater a sazonalidade, um desafio comum à generalidade das áreas balneares. Neste âmbito a Estação Náutica da Marinha Grande pode dar o impulso que faltava.

Requalificação das Infraestruturas: Ponto essencial para a qualificação ambiental e urbana, a calendarização e execução da requalificação de acordo com as prioridades identificadas no Plano Diretor de Saneamento da Praia da Vieira, 2024.

Requalificação dos Espaços de Encontro: Interligado com o ponto anterior, é fundamental promover a requalificação dos espaços públicos que são pontos de encontro e de vivência urbana. Inclui espaços como o Largo do Mercado, o Largo do Mercado Novo, o Largo do Lavadouro, o Largo da Lota e o Largo 1º de Maio.

B - PRIORIZAR ACESSIBILIDADE, MOBILIDADE E ESTACIONAMENTO

Implementar um plano abrangente de acessibilidade: É crucial desenvolver e executar um plano que promova a acessibilidade universal no espaço público, visando a mobilidade para todos. Este plano será essencial para garantir a circulação segura em toda a Área de Reabilitação Urbana. Deverá ser dada atenção especial a zonas complexas como a compreendida entre o Centro Interpretativo da Arte Xávega e Cultura Avieira, a Lota, a Rua do Mar, a Rua dos Cerrados e o Mercado Municipal. Na Rua da Boavista, por exemplo, é imperativo assegurar a reposição dos canais de circulação e mobilidade, garantindo também o acesso desimpedido a veículos de emergência quando necessário.

Otimizar a Mobilidade Pedonal e Ciclável: Além da acessibilidade para todos, é fundamental criar percursos pedonais contínuos, seguros e apelativos, incentivando o uso a pé e de bicicleta. A priorização desses modos de transporte reduz o congestionamento e a poluição, melhorando a qualidade de vida local e a experiência do visitante.

Reorganizar e Otimizar o Estacionamento: Desenvolver um plano estratégico de estacionamento que combine soluções para residentes e turistas. Isso pode incluir, entre outras, a criação de bolsas de estacionamento na envolvente, mas com boa ligação ao centro, o redimensionamento e otimização do estacionamento existente nas ruas.

C - PROMOVER A REQUALIFICAÇÃO, SALVAGUARDA E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO HISTÓRICO CULTURAL

É fundamental reconhecer a importância e diversidade do património cultural imaterial como um pilar essencial para a preservação da identidade e memória coletiva desta comunidade. As autarquias locais (município/freguesia) desempenham um papel crucial na promoção e apoio ao conhecimento, defesa e valorização das manifestações do património cultural imaterial da comunidade.

A Arte Xávega, com o seu profundo valor cultural, simbólico e identitário, continua a ser fascinante.



Fotografia 9 – Fotografia do areal da Praia da Vieira, Dora Landau 1955

Não é apenas uma nostalgia de um passado que muitos não viveram, mas talvez um regresso à infância e à maravilha das descobertas.

Observar um lance de Xávega na praia é, por si só, uma experiência cativante: a energia dos pescadores, a correria das crianças em busca dos pequenos peixes esquecidos na areia, a azáfama da multidão de locais e visitantes que se apressam para ver a rede emergir do mar, tudo isso atravessa décadas e décadas de história da Praia e das pessoas que a vivem.

Promover a Arte Xávega: Património, Sustentabilidade e Bem-Estar

Enquanto **património cultural** e motor de **pertença e desenvolvimento local**, a Arte Xávega deve ser ativamente promovida.

Representa:

- a) Suplemento de rendimento: Contribui para a remuneração ou complemento de rendimento dos pescadores durante a época da faina.
- b) Saúde e bem-estar: Promove o bem-estar social, cultural, ambiental e económico da comunidade da Praia.
- c) Frescura dos produtos: Garante o acesso a produtos pesqueiros frescos e de qualidade, diretamente do mar para a lota.

Apoiar a Arte Xávega é investir não só na preservação de uma tradição, mas também no futuro e na sustentabilidade desta comunidade.

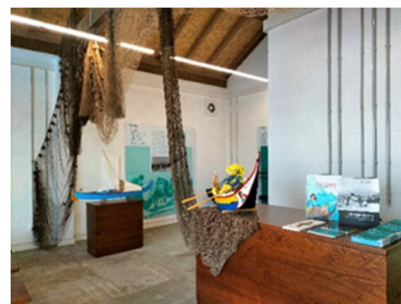


Fotografia 10 – Barcos das 3 Companhas existentes: Lusitano, Viking e Falcão

D – PROMOVER A IMPLEMENTAÇÃO DE UM PLANO DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL

A educação ambiental é crucial para sensibilizar a comunidade para a **valorização do ecossistema** local, devendo abordar:

- a) Biodiversidade da fauna e flora: Realçar a riqueza natural da região onde se insere.
- b) Interpretação dos ecossistemas dunares: Explicar a importância da sua reabilitação e preservação para o equilíbrio costeiro.
- c) Promoção de uma cultura de precaução: Alertar para os efeitos das alterações climáticas e para a necessidade de realizar ações preventivas.



Fotografia 11 - Ações de sensibilização sobre a Arte Xávega, CIAXCA 2024

Locais como o Mercado, o Centro Interpretativo da Arte Xávega e Cultura Avieira (CIAXCA), o rio, o areal e a mata são "palcos" privilegiados para desenvolver um projeto educativo neste âmbito, que deve ser direccionado prioritariamente às **gerações mais novas**, apelando ao respeito pelos elementos naturais.

O pendor pedagógico e educativo é especialmente relevante numa área tão influenciada pelo mar e pela floresta, que recentemente foi palco de eventos naturais extremos, como o incêndio no pinhal em 2017 ou a tempestade Leslie em 2018, ou pela catástrofe ambiental que se abateu sobre o rio Lis em agosto de 2025 pondo em causa o já de si frágil equilíbrio do ecossistema.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

4.1. Benefícios e incentivos aplicáveis

A delimitação de uma ARU “*obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*” e “*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*”, segundo o exposto no artigo 14.º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹ associados a impostos sobre o património (IMI e IMT), bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)².

Nos termos da legislação atualmente em vigor, são aplicáveis à ARU da Praia da Vieira os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, devendo o interessado consultar a informação em vigor no portal da Autoridade Tributária e Aduaneira.

4.1.1. Estatuto dos Benefícios fiscais

IMI e IMT

O artigo 45.º do EBF, relativo a prédios urbanos objeto de reabilitação estabelece o seguinte:

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

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do 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;

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.

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

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por

¹ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

² Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

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

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

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

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

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

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

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

a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou

c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

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

IRS

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

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

a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, (...);

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

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

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

a) “Ações de reabilitação” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

b) “Área de reabilitação urbana” a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

c) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

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

Conforme transcrito, a determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

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

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

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

4.1.2. Código do IVA

Taxa de Imposto de 6%, de acordo com o n.º 1 do artigo 18.º, aplicada às seguintes prestações de serviços constantes da Lista I:

2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;

b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

4.2. Critérios de Acesso

4.2.1 Acesso aos Benefícios Fiscais - Autoridade Tributária e Aduaneira

O [artigo 71.º do EBF](#), relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina como se processa o acesso aos mesmos. Assim e no que respeita aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

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

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

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

³ No Portal da Habitação encontram-se disponíveis as [Instruções de Aplicação – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis](#)

“a) “Ações de reabilitação” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;

b) “Área de reabilitação urbana” a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

c) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

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

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

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no [Decreto-Lei n.º 266-B/2012](#), de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela [Portaria n.º 1192-B/2006](#), de 3 de novembro que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação.

Para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos na ARU, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

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

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

4.2.2 Acesso à taxa reduzida de IVA

Para acesso ao benefício do Código do IVA, o proponente pode solicitar, na Câmara Municipal, a emissão de comprovativo de localização do investimento/obra em ARU.

QUADRO RESUMO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

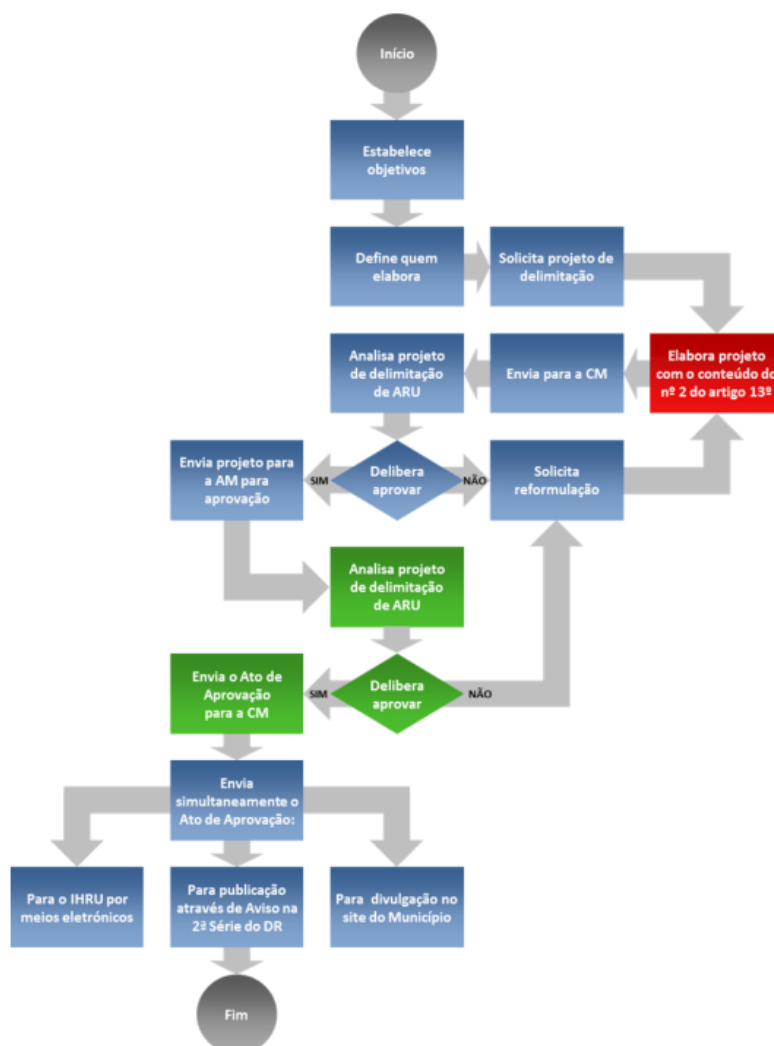
IMPOSTO	BENEFÍCIO FISCAL	CONDIÇÕES PARA ACESSO
IMI (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)	Isenção por 3 anos , a contar da conclusão das obras.	Imóvel com mais de 30 anos ou localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU). O estado de conservação deve subir pelo menos dois níveis , alcançando no mínimo o nível "bom" após as obras.
IMI (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)	Renovação da isenção por mais 5 anos .	Imóvel afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. Requer aprovação da Assembleia Municipal.
IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS)	Isenção na aquisição do imóvel .	O imóvel deve ser adquirido com o objetivo de reabilitação. As obras de reabilitação devem ser iniciadas no prazo máximo de 3 anos a partir da data de aquisição.
IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS)	Isenção na primeira transmissão após a reabilitação .	O imóvel deve ser afeto a arrendamento para habitação permanente ou, se localizado em ARU, a habitação própria e permanente. A isenção é anulada se: O imóvel tiver um destino diferente nos 6 anos seguintes à transmissão; Não for afeto a habitação própria e permanente nos 6 meses seguintes à transmissão; Não for celebrado um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de 1 ano. O imóvel deve estar localizado em ARU. As obras devem ser certificadas pela entidade gestora da ARU, Câmara Municipal.
IRS (IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES)	Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação, com um limite máximo de €500 .	A reabilitação deve resultar numa subida de, pelo menos, dois níveis de conservação ou, se o custo for superior a 25% do valor patrimonial tributário, atingir o nível "bom" e ser afeto a arrendamento permanente.
IVA (IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO)	Aplicação da taxa reduzida de 6% sobre as empreitadas de reabilitação.	O imóvel deve estar localizado em ARU.

5. CONCLUSÃO E PRÓXIMOS PASSOS

A aprovação da ARU com as áreas de intervenção propostas, alinhadas com uma visão estratégica de longo prazo, pode tornar a Praia da Vieira num exemplo de **desenvolvimento urbano sustentável e culturalmente rico**. O sucesso deste programa depende de um **esforço colaborativo contínuo** entre as autarquias locais município e freguesia, a comunidade local, os agentes económicos e as instituições de ensino e cultura.

O futuro da Praia da Vieira constrói-se com a **participação ativa de todos**, transformando os desafios atuais em oportunidades para uma vivência mais plena e para a concretização de um aglomerado urbano que é também um destino turístico mais **autêntico e resiliente**.

A aprovação desta Área de Reabilitação Urbana marca um passo decisivo numa jornada que deve ter continuidade na procura conjunta de uma estratégia de futuro, capaz de mobilizar a comunidade para a sua concretização.



Fonte: IHRU