

# MIRANDELA

Operação de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Mirandela



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Setembro 2019



# MIRANDELA

Operação de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de  
Mirandela

## RELATÓRIO 2

### PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente documento insere-se nos trabalhos de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro urbano de Mirandela, correspondendo ao R2 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03308 | Setembro de 2019

Foto da capa: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>



# Índice

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
1.1	Enquadramento do trabalho	5
1.2	Definições e procedimentos	6
1.3	Notas metodológicas	9
1.4	Estrutura do documento	10
<b>2</b>	<b>ARU DO CENTRO URBANO DE MIRANDELA</b>	<b>12</b>
2.1	Breve apresentação	12
2.2	Síntese dos trabalhos de diagnóstico	15
2.3	Principais questões e desafios colocados ao território	16
<b>3</b>	<b>ESTRATÉGIA TERRITORIAL</b>	<b>17</b>
3.1	Visão de futuro	17
3.2	Eixos estratégicos, prioridades e objetivos	18
3.3	Modelo territorial	24
3.4	Matriz da estratégia territorial	31
<b>4</b>	<b>PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>33</b>
4.1	Plano de ação	33
4.2	Fichas de caracterização dos projetos estruturantes e ações	36
4.3	Síntese do plano de ação	86
4.4	Prazo de execução	89
4.5	Cronograma de execução	89
4.6	Estimativa de investimento	92
4.7	Financiamento	97
4.8	Modelo de gestão e execução	103
<b>5</b>	<b>BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>105</b>
5.1	Enquadramento	105
5.2	Benefícios fiscais	105
5.3	Incentivos administrativos e financeiros	112
5.4	Outros estímulos à reabilitação urbana	113
	<b>ANEXOS</b>	<b>117</b>

## Índice de figuras

Figura 1 – Quadro metodológico .....	9
Figura 2 – ARU do centro urbano de Mirandela.....	12
Figura 3 – Eixos estratégicos e visão de futuro.....	19
Figura 4 – Esquema territorial – sistema natural .....	25
Figura 5 – Esquema territorial – sistema urbano.....	27
Figura 6 – Esquema territorial – sistema patrimonial .....	28
Figura 7 – Esquema territorial – sistema de mobilidade.....	29
Figura 8 – Modelo territorial .....	31
Figura 9 – Plano de ação (projetos estruturantes e ações prioritárias passíveis de territorializar) .....	35

## Índice de tabelas

Tabela 1 – Síntese da análise SWOT .....	15
Tabela 2 – Matriz da estratégia territorial .....	32
Tabela 3 – Matriz do plano de ação (projetos estruturantes e ações prioritárias) .....	34
Tabela 4 – Síntese da relação das ações prioritárias com os eixos estratégicos.....	86
Tabela 5 – Componente de investimento por ação prioritária .....	87
Tabela 6 – Síntese do cronograma previsível de execução das ações prioritárias .....	90
Tabela 7 – Síntese da estimativa do investimento público.....	93
Tabela 8 – Valores unitários de referência por componente de investimento e nível de intervenção.....	95
Tabela 9 – Área bruta de construção (abc) por estado de conservação e estimativa de investimento .....	96
Tabela 10 – Níveis de intervenção .....	96
Tabela 11 – Estimativa de investimento privado total da área de intervenção .....	96
Tabela 12 – Eixo 5 Sistema urbano – prioridades de investimento.....	99
Tabela 13 – Eixo 3 Economia de baixo teor de carbono – prioridades de investimento .....	100
Tabela 14 – Benefícios fiscais decorrentes do atual quadro legal.....	106
Tabela 15 – Conjunto complementar de incentivos fiscais a conferir pelo Município.....	107
Tabela 16 – Quadro síntese dos benefícios e incentivos fiscais.....	109
Tabela 17 – Critérios para aplicação dos benefícios fiscais previstos em sede de IMI e IMT .....	110
Tabela 18 – Critérios para aplicação dos benefícios fiscais previstos em sede de IRS .....	111
Tabela 19 – Incentivos administrativos e financeiros .....	113

## Lista de acrónimos

AM – Assembleia Municipal

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ARUCHM – Área de Reabilitação Urbana do centro histórico de Mirandela

ARUVA – Área de Reabilitação Urbana do Vale da Azenha

CIVA – Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

CM – Câmara Municipal

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAICD – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

PAMUS – Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável

PARU – Plano de Ação para a Regeneração Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PO – Programa Operacional Regional

PROT-N – Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte

RERU – Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Enquadramento do trabalho

A reabilitação urbana é assumida pelo Município de Mirandela como um vetor decisivo para o desenvolvimento sustentável do concelho, sendo reconhecida a imperiosa necessidade de investimento num ambiente urbano de melhor qualidade e em condições mais favoráveis para a dinamização da atividade económica e o estreitamento das relações sociais.

Neste contexto, e ciente da sua importância o Município tem vindo a munir-se dos instrumentos necessários que lhe têm permitido ancorar, sustentar e promover a requalificação urbana e ambiental do território, destacando-se a aprovação da delimitação de duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): a ARU do centro histórico de Mirandela (ARUCHM) e a ARU do Vale da Azenha (ARUVA). A delimitação das ARU tornou possível a apresentação e candidatura do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) do Município de Mirandela ao Aviso EIDT-99-2015-03 – Portugal 2020. Esta candidatura garantiu ao município um apoio de 11 milhões de euros para a realização de projetos nas prioridades de investimento relativas à reabilitação urbana (2,7 milhões), à mobilidade sustentável (6,1 milhões) e ao apoio às comunidades desfavorecidas (2,1 milhões).

Dando sequência lógica a estes esforços, o presente trabalho desenvolve as condições para a realização da Operação de Reabilitação urbana (ORU) no território resultante da agregação das iniciais ARU delimitadas, para o qual a Câmara Municipal delimitou, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>1</sup>, a ARU do centro urbano de Mirandela<sup>2</sup>, enquanto reformulação das anteriores. Assim, o presente documento, incorpora o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), ou seja, o instrumento próprio previsto no referido diploma que define as condições base que suportam a ORU de natureza sistemática<sup>3</sup> a implementar na ARU do centro urbano.

---

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

<sup>2</sup> Aprovada a 29 de junho de 2018, em Assembleia Municipal, e publicada sob o Aviso (extrato) n.º 10585/2018, em Diário da República, n.º 149, 2.ª série, 3 de agosto.

<sup>3</sup> Nos termos do RJRU, uma ORU sistemática contempla a requalificação e revitalização do tecido urbano: edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público e espaços verdes, atividades económicas; já a ORU simples, incide somente sobre a reabilitação do edificado.

Na elaboração do projeto de ORU foi tido em particular consideração o trabalho desenvolvido no âmbito dos processos de candidatura ao programa Portugal 2020, nomeadamente, as opções estratégicas já contratualizadas com a Autoridade de Gestão do Norte 2020 no âmbito dos três instrumentos que a suportam: Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU); Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS); e Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

## 1.2 Definições e procedimentos

Atendendo à integração de diferentes realidades urbanas e à complexidade do território de intervenção, a ORU a desenvolver no centro urbano de Mirandela será, como referido anteriormente, de natureza sistemática, consistindo numa *“intervenção integrada de reabilitação urbana [...], 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”*, que articule e alavanque o investimento privado associado (em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 8.º do RJRU). A opção pela operação de reabilitação sistemática prende-se com o facto de o município projetar um conjunto de intervenções no espaço público, e de ações imateriais de cariz social e cultural, que desta forma, serão integradas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e articuladas com as restantes ações nele previsto, no âmbito da reabilitação do edificado, numa lógica de gestão integrada que visa a coordenação das diferentes ações programadas.

O Programa Estratégico constitui o instrumento de programação, previsto pelo RJRU para as operações de reabilitação sistemáticas, e de acordo com o artigo 33.º deve, entre outros, apresentar as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU; estabelecer o prazo de execução da ORU; definir prioridades e especificar os objetivos a prosseguir; determinar o modelo de gestão e execução da operação; estabelecer o programa, identificando as ações estruturantes previstas de investimento público; e, descrever o respetivo programa de financiamento.

Posicionado como um instrumento específico de política urbanística, o presente Programa Estratégico é orientado para responder às principais necessidades, desafios e oportunidades que presentemente se colocam a Mirandela no domínio da reabilitação urbana. Enquanto instrumento

elaborado ao abrigo do RJRU, assume integralmente os grandes objetivos que se colocam à reabilitação urbana enunciados no referido diploma legal, designadamente:

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- modernizar as infraestruturas urbanas;
- promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;



- promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privado.

O **procedimento de aprovação** do projeto de ORU para o centro urbano de Mirandela compreende, de acordo com o artigo 17.º do RJRU, os seguintes passos:

1. A Câmara Municipal (CM) delibera a aprovação do projeto de ORU com a fundamentação constante no presente documento;
2. A CM submete o projeto de ORU à apreciação do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, para a emissão de parecer não vinculativo (no prazo de 15 dias);
3. Simultaneamente ao procedimento anterior, a CM procede à abertura de um período de discussão pública do projeto de ORU, por um período não inferior a 20 dias, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>4</sup>, para a discussão pública dos planos de pormenor;
4. Após ponderação dos resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública do projeto de ORU sistemática, para o centro urbano de Mirandela, a CM delibera a sua aprovação e submete a respetiva versão final, à aprovação da Assembleia Municipal (AM)<sup>5</sup>;
5. A AM aprova o projeto de ORU (versão final) e envia o ato de aprovação para a CM;
6. A CM publica o ato de aprovação da ORU através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulga na página eletrónica do Município;
7. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido no ponto anterior, a CM remete ao IHRU, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ORU.

---

<sup>4</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que aprova a sua revisão.

<sup>5</sup> Caso sejam propostas alterações relevantes no projeto de ORU, após a ponderação dos resultados a câmara pode deliberar a sua reformulação e o mesmo terá de voltar a ser objeto de aprovação pela CM, submetido a apreciação do IHRU e a discussão pública.

### 1.3 Notas metodológicas

A concretização de uma ORU desta natureza exige, necessariamente, uma compreensão plena do território, nas suas diferentes escalas e dinâmicas. Deste modo, justificou-se a opção por uma metodologia de abordagem integrada no que respeita à conceção da operação de forma a garantir uma efetiva capacidade de resposta em todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores de cada proposta em relação a um conjunto que se pretende coerente e sustentável.

O presente relatório constitui, em conjunto com o R1. *Diagnóstico*, o produto final de um trabalho desenvolvido no quadro de uma metodologia integrada de abordagem ao território, que se sintetiza na Figura 1.

<b>Etapa 1</b> Análise da realidade atual e preparação dos trabalhos	Definição do quadro de intervenção Preparação metodológica	
<b>Etapa 2</b> Caracterização e diagnóstico	Reconhecimento do território Caracterização do território Diagnóstico estratégico	R1. Diagnóstico
<b>Etapa 3</b> Estratégia territorial e operacional	Ambição e visão de futuro Modelo territorial Opções estratégicas Delimitação de ARU <sup>6</sup>	Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana
<b>Etapa 4</b> Definição da ORU	Identificação do plano de ação Investimento Planeamento operacional e financeiro Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	R2. Programa Estratégico de Reabilitação urbana

Figura 1 – Quadro metodológico

Numa primeira etapa foi desenvolvido o processo de caracterização e diagnóstico do território. Este processo centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de reconhecimento do território *in loco*, com o objetivo

<sup>6</sup> No âmbito da Etapa 2 foi analisada a pertinência de se elaborar duas operações de reabilitação urbana para cada uma das ARU definidas no seu centro urbano (ARUCHM e ARUVA) ou, alternativamente, apenas uma operação, incidente sobre ambos os territórios, situação que se revelou mais oportuna no decorrer dos trabalhos. Neste sentido, a Etapa 3 contemplou o procedimento de delimitação da ARU do Centro Urbano de Mirandela.

de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas da cidade em vários domínios.

Na segunda fase, com base na caracterização e diagnóstico prévio, foi estabelecida uma visão de futuro, consubstanciada numa matriz e modelo territorial, definindo uma proposta estratégica para o centro urbano de Mirandela. Esta etapa compreendeu, em simultâneo, a proposta de delimitação da ARU do centro urbano de Mirandela.

Por fim, na terceira fase desenvolveu-se aquele que constitui o instrumento de suporte da ORU, detalhando as propostas de atuação ao nível operativo e territorial. Procedeu-se à definição das opções estratégicas de reabilitação, à identificação das condições programáticas, operativas, financeiras e institucionais que permitirão implementar a presente operação.

## 1.4 Estrutura do documento

De acordo com o anteriormente exposto, o presente documento desenvolve os conteúdos legais estabelecidos no RJRU para a definição de uma ORU sistemática para a ARU do centro urbano de Mirandela, assumindo-se enquanto PERU. Assim, para além do presente capítulo introdutório, estrutura-se em quatro outros capítulos:

- **ARU do centro urbano de Mirandela** – que apresenta a delimitação da ARU e sintetiza os principais resultados dos anteriores trabalhos de diagnóstico, bem como os desafios colocados ao respetivo território;
- **Estratégia Territorial** – define a estratégia de regeneração urbana a prosseguir, através da explicitação da Visão e a identificação dos eixos estratégicos de intervenção. Apresenta, ainda, um esquema territorial e as principais orientações estratégicas de base territorial;
- **Programa da Operação de Reabilitação Urbana** – que estabelece o plano de ação, designadamente, o prazo de execução da operação e o programa de investimento público a concretizar durante a sua vigência, identificando a matriz de projetos estruturantes e ações de reabilitação urbana, distinguindo as diferentes tipologias de intervenção (edificado; infraestruturas urbanas; equipamentos; espaços urbanos e verdes de utilização coletiva; atividades económicas); o programa de investimento público, o qual inclui uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento; e o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação;

- **Benefícios Fiscais e outros Incentivos à Reabilitação Urbana**<sup>7</sup> – estabelece o quadro de benefícios e incentivos fiscais, administrativos e financeiros, bem como outros estímulos à reabilitação urbana.

Adicionalmente, o presente documento apresenta, em anexo, as peças desenhadas correspondentes à ARU do centro urbano de Mirandela aprovada, e ao Plano de ação preconizado no capítulo *Programa da Operação de Reabilitação Urbana*.

---

<sup>7</sup> Inclui o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, previstos nos termos do RJRU, no âmbito da proposta de delimitação da ARU aprovada.

## 2 ARU do centro urbano de Mirandela

### 2.1 Breve apresentação

Aprovada a 29 de junho de 2018, em Assembleia Municipal, e publicada sob o Aviso (extrato) n.º 10585/2018, em Diário da República, n.º 149, 2.ª série, 3 de agosto, a ARU do centro urbano de Mirandela abrange o centro histórico da cidade e o núcleo do Vale da Azenha, totalizando cerca de 98,4 ha (Figura 2; peça desenhada n.º 1, em anexo).



Figura 2 – ARU do centro urbano de Mirandela  
[veja-se peça desenhada n.º 01, em Anexo]

No seu conjunto, esta área enquadra-se na definição de ARU apresentada no artigo 2.º do RJRU, sendo marcada pela *“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”*. Desta forma, a sua delimitação teve por base a análise detalhada das características físicas e dinâmicas socio-funcionais do território, a partir da qual foram identificados os principais pontos críticos, ao nível das insuficiências e sinais de degradação ou desqualificação urbana, que justificaram a sua integração em ARU, designadamente:

- o centro histórico de Mirandela, que se apresenta urbanisticamente desqualificado, com um número significativo de edificado degradado, em ruína obsoleto e/ou devoluto, com carências físicas ao nível da habitabilidade, com um espaço público inseguro, pouco funcional e uma oferta limitada e/ou desadequada de mobiliário urbano, barreiras arquitetónicas aos modos suaves de circulação e, limitações na articulação com os restantes polos urbanos a sul;
- os espaços funcionais do núcleo central da cidade, onde se localizam os principais serviços e equipamentos de referência, com um papel determinante na dinamização e revitalização de Mirandela;
- os espaços residenciais – nomeadamente os bairros do Operário, Fundo de Fomento e Pinto Balsemão – que compreendem um tecido edificado e espaço público pontuado por alguns elementos degradados e/ou desqualificados, mas também desligado da envolvente, quer do ponto de vista urbanístico quer das vivências urbanas;
- os principais elementos estruturantes da malha urbana, nomeadamente os eixos viários estruturantes que contribuem para a imagem urbana e que formatam a coesão da cidade (rua da República, rua/av. das Amoreiras – av. 25 de Abril, e a rua d. Afonso III);
- as margens do rio Tua e da ribeira de Carvalhais, que representam importantes espaços naturais da cidade, com elevado potencial, e que contribuem para o seu equilíbrio ecológico, apresentando condições para a sua adequada fruição e articulação com o tecido edificado (onde se integram os espaços verdes de referência como o Parque do Império e o Parque da Ribeira de Carvalhais);
- os elementos singulares do património histórico e cultural da cidade, reforçando a identidade de Mirandela, com destaque para a Ponte Velha sobre o Tua, classificada como monumento nacional, imóveis de interesse público, como o Solar dos Condes de

Vinhais, mas também outros imóveis inventariados que carecem igualmente de ações de preservação e valorização;

- e, o vazio urbano, expectante e de dimensão relevante, associado à ribeira do Vale da Azenha e ao canal da linha férrea, de forma a enquadrar a sua futura colmatação urbana e criar condições para a integração harmoniosa deste espaço naturalizado no tecido urbano envolvente.

De acordo com a delimitação aprovada, a estratégia preconizada para a ARU do centro urbano de Mirandela assume a necessidade da melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção. Assim, estabeleceram-se os seguintes objetivos que devem nortear a qualificação do ambiente e imagem urbana, a valorização da identidade e do património de Mirandela, a integração e articulação dos vários espaços urbanos e a promoção da qualidade ambiental do centro urbano e a continuidade ecológica:

- Reabilitação física e funcional do edificado e requalificação do espaço público, estimulando vivências urbanas diferenciadas e promovendo um território mais atrativo e dinâmico;
- Divulgação e promoção das especificidades e atrativos locais, implementando uma oferta cultural diversificada e atrativa, potenciando o setor do turismo;
- Qualificação e reforço do espaço público de circulação, facilitando a adoção dos modos suaves nas deslocações de proximidade bem como a intermodalidade no meio urbano;
- Promoção de uma maior eficiência urbana e da salvaguarda, reforço e articulação de uma rede de espaços verdes qualificados.

## 2.2 Síntese dos trabalhos de diagnóstico

A elaboração do presente PERU teve como base trabalhos exaustivos de recolha, compilação e análise de informação relevante, complementados com um conjunto alargado de visitas ao terreno, com profundos levantamentos de campo, e com reuniões técnicas que contribuíram para uma visão multifacetada da realidade do território. As análises efetuadas envolveram diferentes focos e perspetivas, designadamente no âmbito do urbanismo, ambiente, mobilidade, património, entre outras. Estas análises encontram-se apresentadas de forma detalhada e sistemática no relatório autónomo *R1 Diagnóstico*. Neste ponto, mostra-se oportuno evidenciar alguns aspetos-chave que se assumem como fundamentais para a definição da estratégia de intervenção para Mirandela.

A análise SWOT, que em seguida se reproduz, constitui uma importante peça para tal reflexão sobre o futuro deste território e definição da estratégia de intervenção (Tabela 1).

Tabela 1 – Síntese da análise SWOT

Pontos fortes	Áreas de melhoria
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centralidade de Mirandela no contexto regional</li> <li>▪ Acessibilidades rodoviárias</li> <li>▪ Rio Tua como elemento estruturante da cidade</li> <li>▪ Presença de elementos ecológicos relevantes</li> <li>▪ Elevado valor do património cultural presente</li> <li>▪ Produtos tradicionais com qualidade reconhecida</li> <li>▪ Oferta educativa diversificada</li> <li>▪ Presença de equipamentos e serviços relevantes</li> <li>▪ Integração do principal núcleo urbano do concelho</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existência de barreiras físicas que dificultam a articulação funcional</li> <li>▪ Abandono progressivo do Centro Histórico</li> <li>▪ Presença significativa de focos de degradação</li> <li>▪ Dificuldade de fixação de novos residentes</li> <li>▪ Forte pressão da circulação automóvel e défice de estacionamento</li> <li>▪ Dinâmica sociodemográfica, económica e educativa negativa</li> <li>▪ Carências na qualidade do espaço público</li> </ul>
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centralidade de Mirandela no contexto regional</li> <li>▪ Afirmação de Mirandela como cidade regional estruturante e polarizadora do território envolvente</li> <li>▪ Maior envolvimento da sociedade civil nas opções políticas</li> <li>▪ Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana</li> <li>▪ Prioridade política dada à regeneração urbana</li> <li>▪ Prioridade política para a adoção de uma mobilidade mais sustentável</li> <li>▪ Existência de espaços expectantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilidade de financiamento (público e privado)</li> <li>▪ Dependência do setor terciário público e a tendência para a sua centralização</li> <li>▪ Envelhecimento populacional acentuado</li> <li>▪ Tendência de esvaziamento população nas áreas rurais e concentração de população nos principais centros urbanos</li> </ul>



## 2.3 Principais questões e desafios colocados ao território

A reflexão sobre a realidade do território de intervenção, realizada no âmbito da elaboração do presente programa estratégico de reabilitação urbana<sup>8</sup>, permitiu salientar o seguinte conjunto de questões-chave, percecionadas enquanto desafios e fatores críticos de sucesso que se colocam ao centro urbano de Mirandela:

- Reforçar o papel do centro urbano enquanto polo dinamizador do concelho através da qualificação dos seus espaços e promoção de uma maior articulação sustentável entre eles;
- Apoiar a reabilitação dos espaços públicos e edificado;
- Apoiar a refuncionalização de espaços, nomeadamente dos que apresentam elevados níveis de degradação;
- Valorizar os elementos diferenciadores do centro urbano e a sua identidade – património imóvel e património cultural/identidade;
- Dinamizar o centro histórico com novas funções que fomentem a apropriação dos espaços e potenciem a sua atratividade turística, combatendo a sazonalidade destes fluxos;
- Fortalecer articulações mais sustentáveis dotando o centro urbano de condições adequadas à mobilidade urbana sustentável;
- Fomentar as relações funcionais entre as margens ribeirinhas reforçando o papel unificador deste elemento natural do centro urbano;
- Potenciar os recursos turísticos do seu território através da definição de uma estratégia turística integrada.

---

<sup>8</sup> Veja-se o Volume 1 – Relatório de Diagnóstico, que acompanha o presente PERU.

## 3 ESTRATÉGIA TERRITORIAL

### 3.1 Visão de futuro

Considerando as questões e desafios evidenciados, que se colocam ao território nos próximos anos, no que concerne ao seu desenvolvimento económico, social e territorial, importa agora, definir uma estratégia territorial e operacional que lhes dê resposta, e identifique o papel da cidade no concelho e na região, sendo esta visão de futuro o cenário prospetivo que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana.

Como elemento enquadrador de referência, dá-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-N), onde se estabelece que, no âmbito do sistema urbano policêntrico da região Norte, Mirandela deve assumir o seu papel de cidade regional, relevante na estruturação do território envolvente, a partir de um impulso na concertação intermunicipal de infraestruturas, de equipamentos e de funções urbanas, consubstanciando uma polaridade estruturante para amarrar e qualificar o espaço rural e para consolidar especializações funcionais. Este destaque está, desde logo, vertido no objetivo que norteia a presente operação, que se visiona focada na prossecução de um espaço urbano globalmente mais integrado e qualificado, regido por parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, capaz de atrair funções urbanas geradoras de emprego e novos residentes.

Esta estratégia de desenvolvimento urbano reforça a necessidade de consolidar uma centralidade, que permita reforçar o papel do concelho de Mirandela na região, que potencie o desenvolvimento económico e social, tirando partido da sua posição geográfica, das infraestruturas e equipamentos coletivos existentes e dos seus recursos endógenos. Entende-se que o concelho de Mirandela precisa de uma centralidade com dimensão, que respeite a história e identidade, que estabeleça laços, interligue locais e funções, numa perspetiva de desenvolvimento multifuncional, mas coesa. Neste sentido, é preconizado para o seu centro urbano a constituição de um espaço privilegiado para viver, trabalhar, estudar e investir, apoiando-se nas estruturas edificadas e urbanas, na valorização da sua identidade e das funções instaladas e na promoção e incremento de formas e expressões de vivência urbana capazes de possibilitar às pessoas qualidade de vida, situação que contribuirá substancialmente para o reforço da centralidade urbana de Mirandela a nível municipal e para o aumento da atratividade e competitividade regional.

Partindo deste quadro, a visão de futuro para o centro urbano de Mirandela, que de forma simplificada, corresponde ao fio condutor da estratégia preconizada para a área de intervenção, pode ser sistematizada na seguinte expressão:

**CENTRO URBANO DE MIRANDELA, um território com identidade, dinâmico, coeso e ambientalmente sustentável, capaz de atrair e fixar residentes e atividades, contribuindo para a afirmação de Mirandela à escala regional**

Neste quadro é determinante reforçar Mirandela enquanto sede de concelho, incrementando a multifuncionalidade, reforçando a função habitacional, administrativa, comercial e de serviços, consolidando o seu centro urbano como polo articulador do concelho e da região. Esta visão engloba ainda a renovação da imagem urbana da cidade, através da reabilitação requalificação do espaço público e do edificado, adaptando-a aos novos padrões de qualidade de vida da população e às exigências atuais das diversas atividades económicas, culturais e sociais. Só assim será possível a atração de funções qualificadas e diferenciadas, de atividades de suporta à atividade económica, de novas atividades e de nova e mais qualificada população.

Nesta medida, a reabilitação urbana, pela forma integrada como pode atuar sobre os diferentes planos de intervenção é, sem dúvida, um importante fator de estímulo ao desenvolvimento urbano e económico do centro urbano de Mirandela.

### 3.2 Eixos estratégicos, prioridades e objetivos

A prossecução da Visão de Futuro e a resposta aos objetivos estabelecidos para a ARU do centro urbano de Mirandela assenta em quatro eixos estratégicos de intervenção, traduzidos na Figura 3, com profundas interdependências entre si, sendo a abordagem a estas temáticas fundamental para a transformação do território de intervenção para a próxima década. Estes, relacionados com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar neste território (viver, trabalhar, visitar e investir) e desagregados num conjunto de objetivos estratégicos, pretendem deixar claras os principais desígnios que deverão ser prosseguidos através da implementação da operação, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para Mirandela.

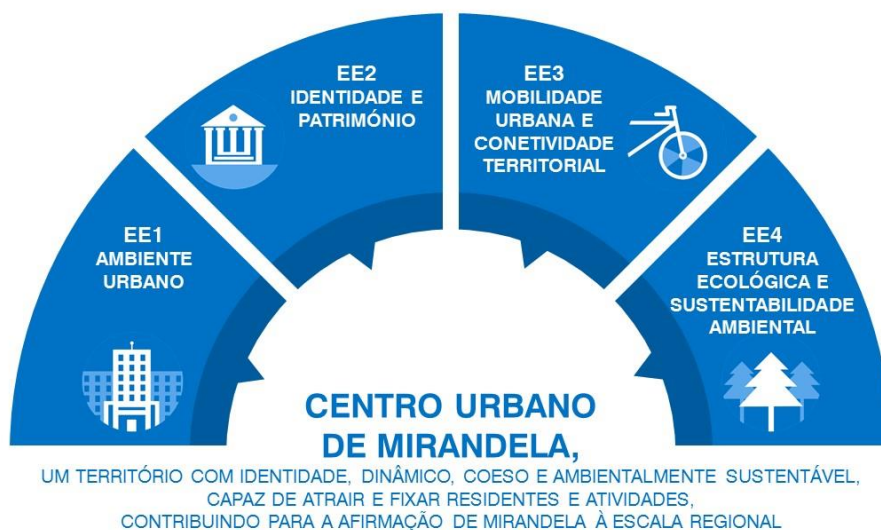


Figura 3 – Eixos estratégicos e visão de futuro

O conjunto de eixos estratégicos de intervenção tem subjacente a necessidade de (EE1) qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas; (EE2) valorizar a identidade e o património de Mirandela e estimular o setor do turismo; (EE3) promover a mobilidade sustentável e reforçar as articulações territoriais; e (EE4) promover a sustentabilidade ambiental, valorizar a paisagem e a continuidade ecológica, que constituem prioridades a prosseguir na execução da presente ORU.

Com esta abordagem, pretende-se concretizar a estratégia definida, balizando a operação a realizar no centro urbano abrangido pela ARU a questões concretas e fundamentais, garantindo uma intervenção integrada nas várias componentes urbanas.



### EE 1 Ambiente urbano

Qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas

Por definição o espaço urbano agrega uma variedade de funções (residencial, comercial e de serviços, cultural, turismo e recreio). Sendo a multifuncionalidade um ingrediente fundamental à vitalidade urbana, potenciando a atração de pessoas e de investimentos, há que prosseguir uma estratégia que privilegie a concentração e diversidade funcional no centro urbano de Mirandela. Desta forma, para além de estimular e apoiar a intervenção física do edificado, invertendo o atual estado de degradação e desqualificação (mais evidente no centro histórico), importa promover novas e melhores condições para valorizar as funções já instaladas e para atrair novas funções,

proporcionando uma mais diversificada e qualificada oferta funcional, estimulando a atividade económica e a criação de emprego, e gerando um acréscimo na qualidade de vida dos atuais e dos novos residentes.

A este desígnio acrescem lógicas de complementaridade com o espaço público. Sendo este um dos principais motores de qualificação e de vivência urbana é igualmente decisiva a sua valorização e articulação, concorrendo para uma maior atratividade do espaço urbano e, também, para a sua maior dinamização e apropriação pela população em geral.

Neste contexto, o presente eixo é prioridade estratégica, com o intento de qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas, tem subjacente o seguinte conjunto de objetivos:

- Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas;
- Promover e apoiar a reabilitação do parque habitacional, contribuindo para o reforço da atratividade residencial;
- Valorizar os espaços urbanos de referência numa lógica de multifuncionalidade, reforçando as relações de proximidade;
- Facilitar e incentivar a fixação de novas funções urbanas, de nível superior, fortalecendo o papel do centro urbano na organização da cidade.



## **EE 2 Identidade e património**

Valorizar a identidade e o património de Mirandela e estimular o setor do turismo

O reforço da identidade local afirma-se como uma questão fulcral desta estratégia, que pretende valorizar e divulgar as especificidades e atrativos locais, atender à cultura e tradições da cidade e projetar os seus elementos físicos estruturantes, munindo o centro urbano de Mirandela de uma imagem urbana forte, qualificada e multifacetada. Considera-se fundamental potenciar essa identidade urbana tanto para garantir elevados padrões de qualidade de vida e a formação de uma comunidade residente dinâmica, como para valorizar da componente de turismo e lazer, constituindo-se como chave na atração de investimentos e de nova população. De referir que, esta intenção visa fortalecer e disseminar aquela que é vista como uma das principais

potencialidades de Mirandela e entendida como uma das grandes impulsionadoras do desenvolvimento concelhio, a nível socioeconómico<sup>9</sup>.

Neste sentido, é necessário prosseguir e aprofundar o processo de valorização dos elementos distintivos e dos diversos atributos específicos, físicos e imateriais, da cidade, encarando este reforço da identidade urbana como um processo dinâmico e em mutação, cruzando a memória coletiva com os usos e vocações tradicionais e emergentes do território. Importa, pois, para além da reabilitação generalizada do património edificado e da valorização dos elementos com interesse arquitetónico ou cultural, promover e assumir elementos simbólicos para o território e para a sua população bem como, a criação de estruturas e/ou equipamentos de suporte à visitação e interpretação da sua história. Complementarmente, importa promover e incentivar iniciativas e eventos sociais e culturais, aspeto que configura um importante contributo para o reforço da identidade local e dinamização dos espaços públicos e equipamentos coletivos. Tal abordagem fomentará uma maior atratividade e vocação para o turismo e visitação.

De salientar ainda a importância da qualificação do espaço público no reforço da identidade local e na construção da imagem urbana, bem como na perceção da cidade feita por residentes, utilizadores e visitantes.

Neste contexto, o presente eixo e prioridade estratégica, com o desígnio de valorizar a identidade e o património de Mirandela e estimular o setor do turismo, tem subjacente o seguinte conjunto de objetivos:

- Promover a imagem do centro histórico enquanto espaço urbano qualificado, diferenciado e dinâmico, promovendo a sua atratividade
- Recuperar o património de elevado valor arquitet nico, histórico e cultural, e reforçar a sua ligação em rede, aumentando a sua visibilidade
- Valorizar os elementos identitários do território, reforçando o sentimento de pertença e a atração de um maior número de visitantes e turistas
- Evidenciar e alargar a oferta cultural e valorizar as atividades e os produtos locais, potenciando o setor do turismo

---

<sup>9</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Mirandela – relatório de proposta (2015).



### EE 3 Mobilidade urbana e conectividade territorial

Promover a mobilidade sustentável e reforçar as articulações territoriais

O desenvolvimento do centro urbano de Mirandela converge para um contínuo urbano que conecta o centro histórico a alguns núcleos edificados, de características e funções distintas mas complementares, que gravitam à sua volta, como é o caso dos núcleos residenciais que pontuam o Vale da Azenha. Tendo em vista a coesão do espaço urbano, considera-se essencial promover a articulação e integração do centro histórico e das áreas de expansão na sua periferia, reforçando a conectividade e as interligações e potenciando a articulação e a integração das várias componentes da cidade.

Esta articulação é possível através do fortalecimento das relações físicas numa lógica de complementaridade funcional no interior do tecido urbano, designadamente, através do incremento e promoção da mobilidade urbana sustentável, facilitando a circulação de pessoas neste território, sobretudo através dos modos suaves (pedonal e ciclável), aumentando simultaneamente a qualidade urbana. Neste sentido, importa adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave e, simultaneamente, reduzam o impacto gerado pelo transporte individual (sobretudo nas deslocações de curta distância). Neste domínio, os transportes coletivos são igualmente relevantes e apresentam potencial de crescimento, sobretudo em complementaridade com os modos suaves, sendo fundamental intervir na criação das condições que potenciem a sua utilização com maior conforto.

Neste contexto, presente eixo e prioridade estratégica, com o desígnio de promover a mobilidade sustentável e reforçar as articulações territoriais, tem subjacente o seguinte conjunto de objetivos:

- Reforçar a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura, estimulando a adoção dos modos suaves nas deslocações de proximidade;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais, garantindo condições que traduzam equidade nas vivências da cidade;
- Promover a intermodalidade nos transportes públicos urbanos, desincentivando a utilização do transporte individual;
- Reforçar e valorizar as articulações entre as várias polaridades urbanas, facilitando as deslocações diárias da população.



#### **EE 4 Estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental**

Promover a sustentabilidade ambiental, valorizar a paisagem e a continuidade ecológica

A melhoria generalizada da qualidade do ambiente urbano e o desenvolvimento sustentável do centro urbano de Mirandela é indissociável do fortalecimento da sua estrutura ecológica urbana integrada, da valorização da paisagem natural envolvente e da melhoria da qualidade ambiental.

A estrutura ecológica urbana tem como elementos estruturantes o rio Tua e as ribeiras de Carvalhais e do Vale da Azenha. Para além destes importantes corredores verdes, que se estendem ao longo dos cursos de água, a estrutura ecológica urbana compreende ainda o espaço verde formalizado pela Mata dos Castanheiros. Estes elementos centrais são complementados por um conjunto de pequenos largos e praças, e, por algumas áreas verdes subaproveitadas e desarticuladas entre si e com a malha edificada. Importa, neste contexto, reforçar a aproximação e articulação entre estes espaços, através da formalização e valorização de uma rede contínua entre eles, valorizando a cidade e, sem colocar em causa a sustentabilidade dos recursos naturais, promover o seu pleno usufruto por parte da população.

Por outro lado, é igualmente relevante desenvolver iniciativas que contribuam para a melhoria da qualidade ambiental. Estas englobam investimentos na promoção de uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado, na reabilitação das infraestruturas urbanas, na redução das emissões de gases com efeito de estufa e do ruído e, ainda, na sensibilização da população para as questões ambientais.

Neste contexto, o presente eixo e prioridade estratégica, com o desígnio de promover a sustentabilidade ambiental, valorizar a paisagem e a continuidade ecológica, tem subjacente o seguinte conjunto de objetivos:

- Reforçar a estrutura verde urbana, assegurando a sua continuidade, equilíbrio e permeabilidade na estrutura construída, criando condições para a sua fruição;
- Proteger, qualificar e dinamizar os espaços naturais existentes, potenciando o seu usufruto e o incremento da qualidade paisagística;
- Reforçar as ligações ao rio Tua, fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio;
- Garantir uma gestão eficiente de recursos, adotando soluções urbanas eco-eficientes que assegurem a sustentabilidade dos espaços urbanos.



### 3.3 Modelo territorial

O modelo territorial procura traduzir as principais propostas que permitirão concretizar a Visão de futuro preconizada para o centro urbano de Mirandela – *um território com identidade, dinâmico, coeso e ambientalmente sustentável, capaz de atrair e fixar residentes e atividades, contribuindo para a afirmação de Mirandela à escala regional* – identificando e alavancando os valores que constituem a identidade do território, de modo a direcionar o seu desenvolvimento sustentável. Este modelo de intervenção pretende fortalecer a identidade do centro urbano da cidade de Mirandela e afirmá-lo como uma centralidade urbana de referência a nível regional.

Baseado numa abordagem integrada dos sistemas que estruturam ou influenciam, direta ou indiretamente, o território – sistema natural, patrimonial, urbano e de mobilidade (traduzidos graficamente da Figura 4 à Figura 7) – este modelo, procura amplificar as funções e os valores existentes, fortalecer as dinâmicas territoriais, esbater barreiras funcionais e físicas, estabelecendo relações de continuidade entre as várias zonas urbanas, e desta forma, potenciar o centro urbano como polo coeso e qualificado de atividades económicas e culturais, de habitação e de usufruto da natureza.

## O sistema natural – o rio Tua e os seus afluentes

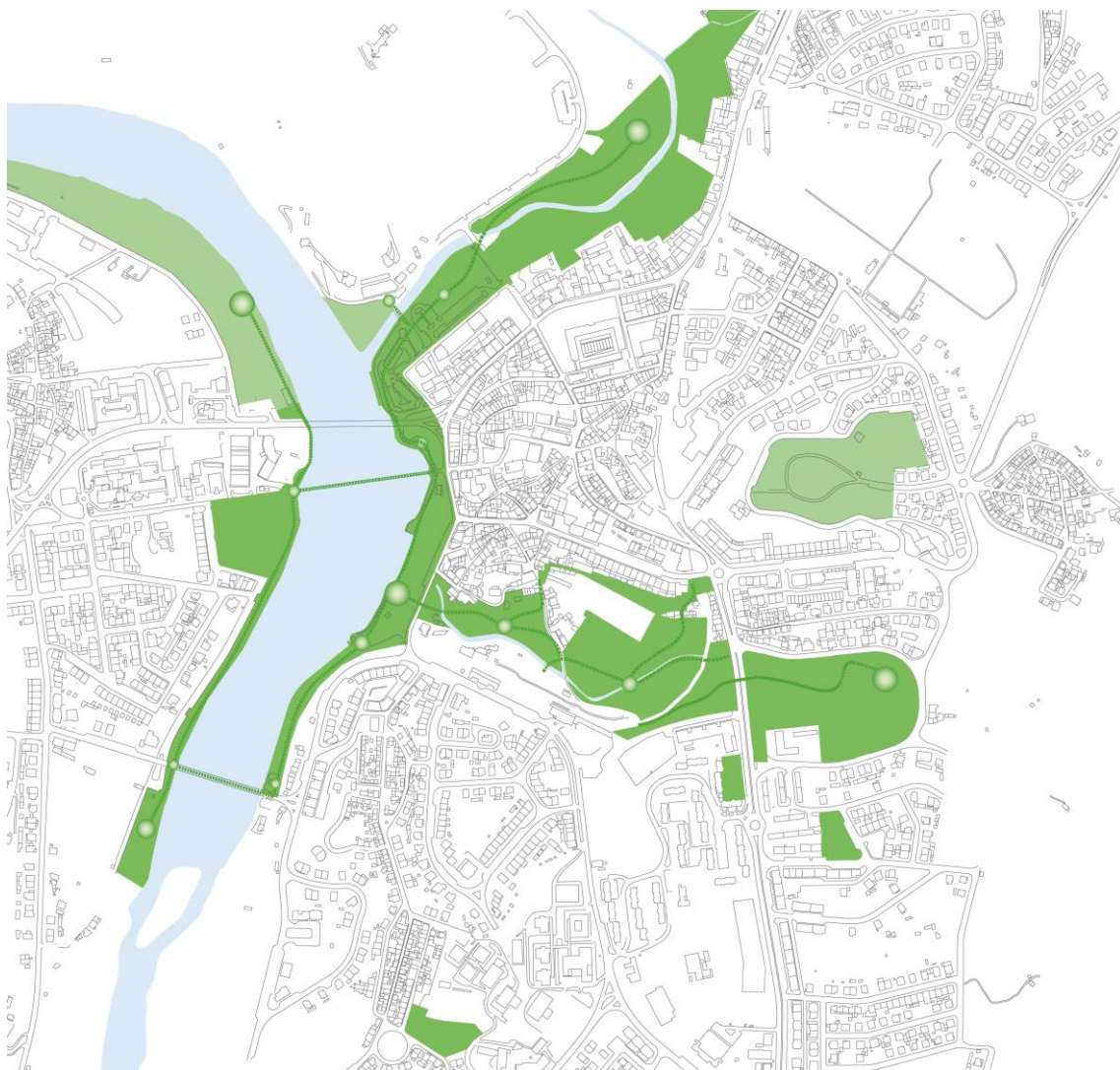


Figura 4 – Esquema territorial – sistema natural

Correspondendo a um dos elementos identitários mais fortes da cidade, o rio Tua, que integra o sistema natural do território, deverá ser encarado como elemento diferenciador a valorizar, sendo evidente a necessidade de criação de um percurso ribeirinho que articule as suas margens, aproveitando os corredores e as travessias existentes, e articulando os espaços verdes de referência como o parque Dr. José Gama, o parque de Merendas (na Alameda Rio Tua), o parque do Império e o parque Luciano Cordeiro. Complementarmente, de forma a potenciar a contaminação positiva da malha urbana pelos corredores ecológicos dos seus afluentes, este percurso deverá ainda articular-se as margens da ribeira de Carvalhais e da ribeira de Azenha. Desta forma, poderá criar-se uma ligação suave ininterrupta que articule os espaços ribeirinhos, um dos objetivos da proposta de valorização da frente rio, articulando-o com as diversas

centralidades urbanas, favorecendo a sua permeabilidade no tecido edificado. Neste âmbito, carece de destaque o corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha que deverá ser considerado como elemento estruturante e organizador do território, pela importância enquanto espaço de suporte e absorção dos fluxos gerados na sua envolvente, e, enquanto espaço de articulação territorial, facilitando as ligações físicas entre as várias polaridades urbanas.

Considera-se igualmente pertinente interligar esta rede de espaços verdes e de espaços públicos a espaços de menor dimensão, como o espaço associado ao Santuário de N.<sup>a</sup> S.<sup>a</sup> do Amparo, ou ainda associados aos polos de equipamentos no Vale da Azenha. Em larga medida, associados a estes espaços públicos e espaços verdes, deteta-se uma oferta de equipamentos com alguma expressão, que beneficiarão com esta estruturação e articulação.

### **O sistema urbano – polaridades urbanas**

Para além das barreiras físicas que marcam fortemente o território e que, por si só, condicionam a ocupação e a distribuição de usos, o centro urbano da cidade apresenta descontinuidades e carências funcionais às quais urge dar resposta, fruto dos efeitos da realocação de serviços, comércio e da migração da população. Neste sentido, o presente modelo desdobra-se em intervenções chave, complementares, que visam promover o equilíbrio funcional e social do território potenciando novas sinergias e dinâmicas urbanas. Com esta abordagem, pretende-se reforçar a multifuncionalidade e valências do território e, conseqüentemente, esbater os limites físicos e funcionais das várias polaridades urbanas.

Desta forma, as intervenções ao nível da recuperação de espaços públicos e edificações degradadas deverão promover novos modos de habitação que atraiam novos públicos e atividades económicas, culturais e turísticas. Neste âmbito importa reforçar as intervenções na sua área central – o centro histórico, que constitui o tecido urbano mais antigo e degradado, afligido por fenómenos de abandono – que deverá manter e alargar o seu carácter multifuncional, e, por outro lado, criar condições para a expansão e fixação de funções urbanas, para sul do corredor ecológico do Vale da Azenha, incrementando dinâmicas de complementaridade entre os territórios atualmente desconexos, promovendo a instalação de equipamentos e serviços qualificados, desenvolvendo áreas de utilização lúdico-recreativa e reforçando a atratividade económica, cultural e turística do Vale da Azenha, com uma oferta diversificada e ajustada às necessidades e formas de vida atuais.

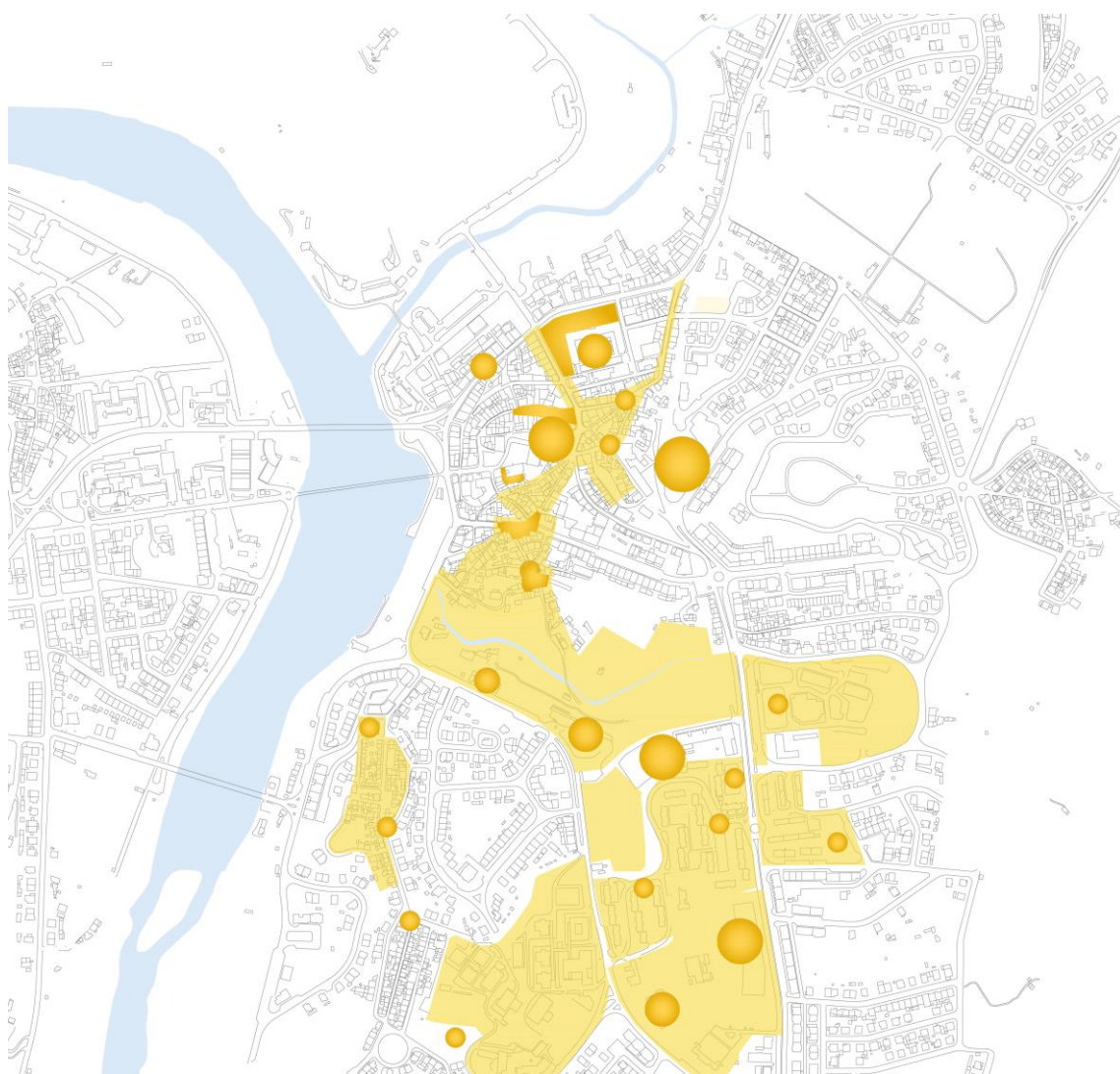


Figura 5 – Esquema territorial – sistema urbano

### O sistema patrimonial – o centro histórico e a identidade mirandelense

Enquanto tecido mais antigo da cidade, o centro histórico, que configura uma polaridade com um elevado valor simbólico e identitário da comunidade, deverá ser encarado como elemento âncora do território, sendo essencial qualificar os seus espaços urbanos, assim como fortalecer a sua ligação a outros elementos patrimoniais. Neste âmbito, a par da revitalização e valorização do centro histórico, emerge como indispensável a valorização do património edificado e arquitetónico de elevada valia cultural e identitária e a necessidade de fortalecer a sua ligação em rede, através da implementação de roteiros que qualifiquem as condições de visita turística, e, a valorização de locais simbólicos ou que, pela sua localização em pontos-chave da cidade, são determinantes na construção e reforço do sentido de pertença da população local ao território e à

sua história.

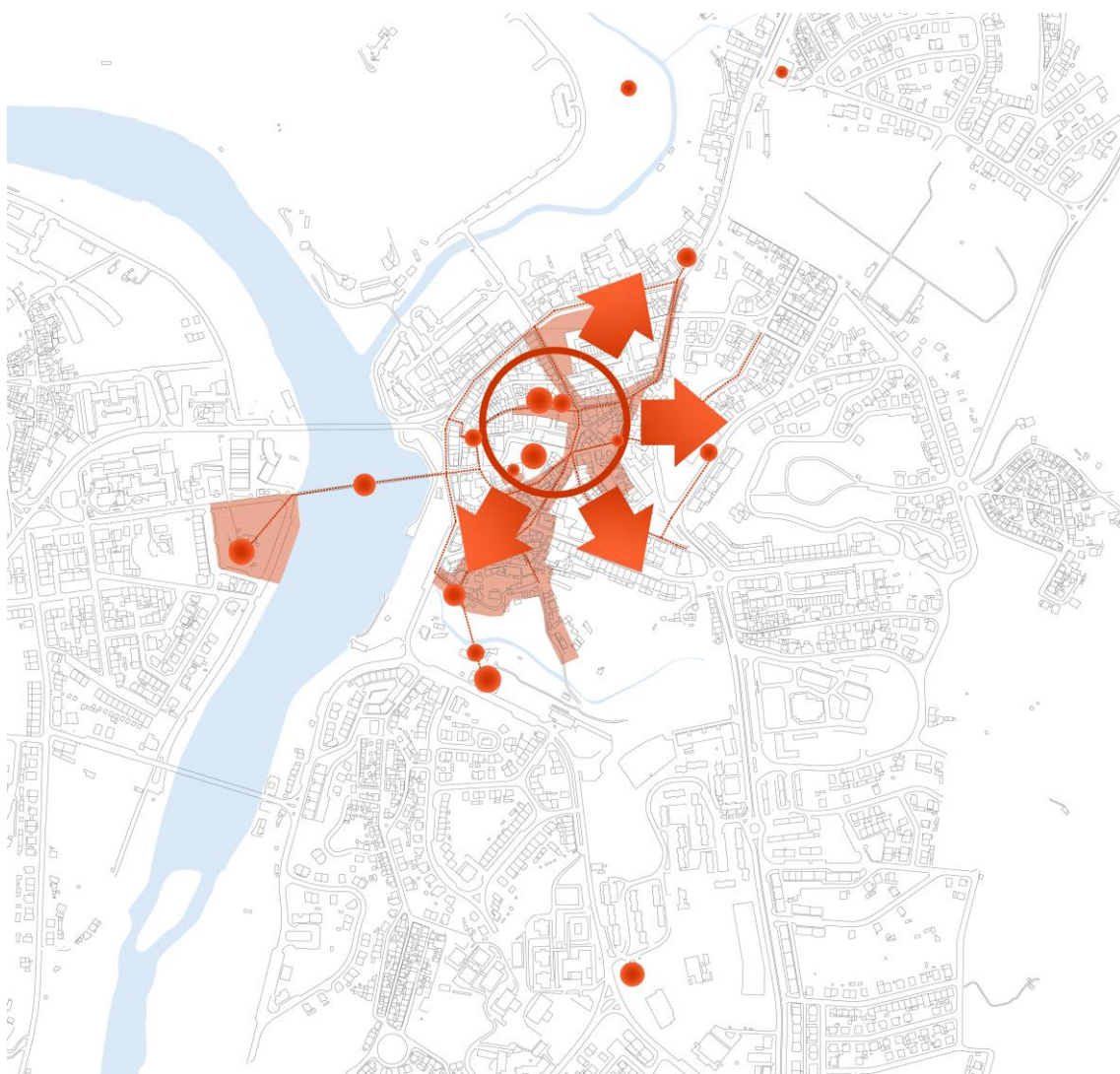


Figura 6 – Esquema territorial – sistema patrimonial

### O sistema de mobilidade – articulações internas

Por seu turno, a convergência, no centro urbano de Mirandela, de uma diversidade de fluxos deverá ser vista como uma oportunidade para o seu desenvolvimento, sendo porém evidente que, o sistema de mobilidade e acessibilidade que integra deverá ser reforçado, qualificado e estruturado, de forma a melhorar a mobilidade da população. Este aperfeiçoamento não passa somente pela qualificação das infraestruturas urbanas existentes e a promoção de uma melhor coexistência entre os diferentes modos de transporte (conforme previsto no âmbito do PAMUS), mas também por contrariar a relutância existente nas articulações internas, principalmente do

centro histórico com os restantes polos vitais do centro urbano, associada sobretudo à complexidade das redes de mobilidade existentes.

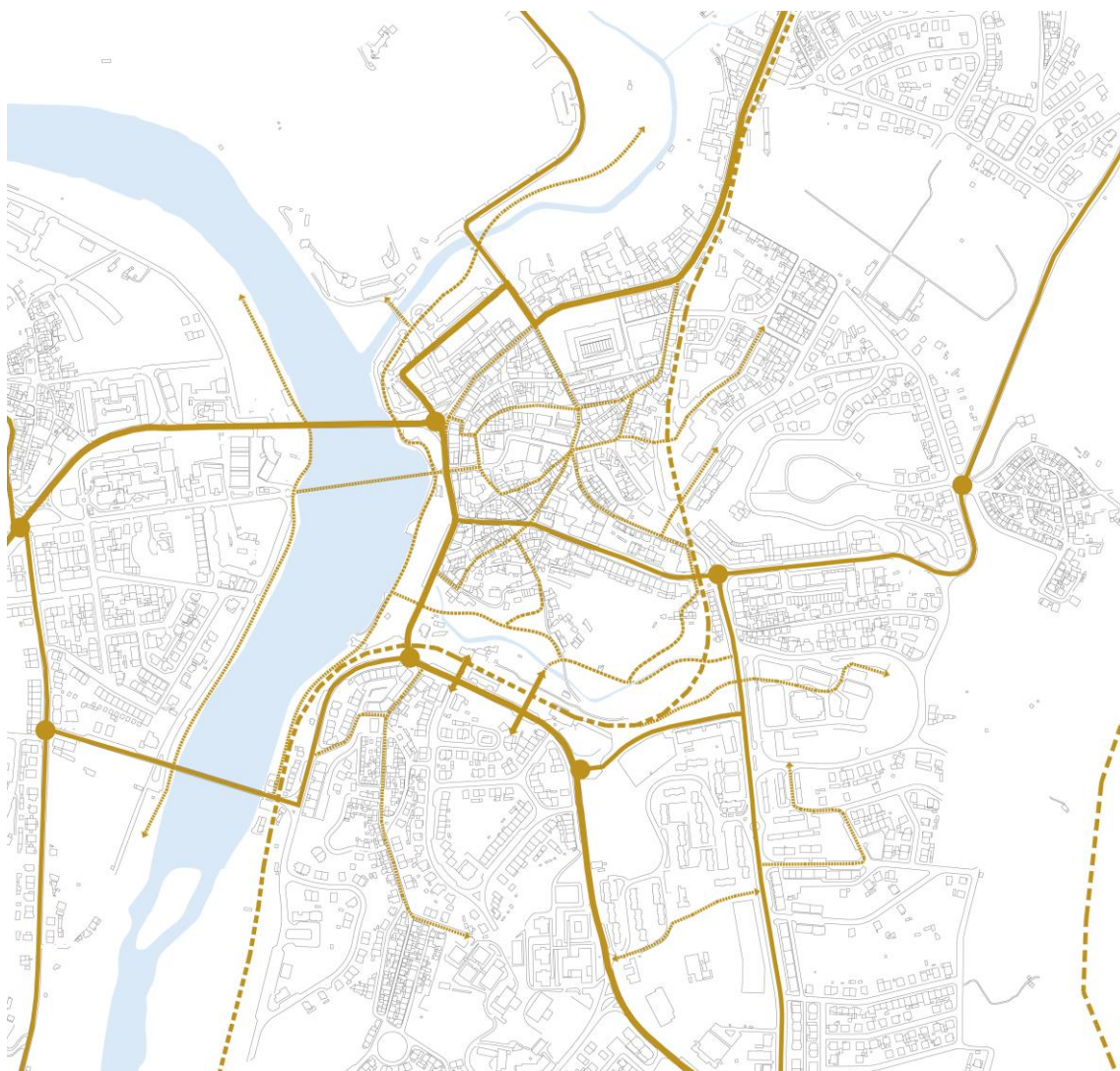


Figura 7 – Esquema territorial – sistema de mobilidade

O reforço das conexões do centro histórico com a envolvente imediata revela-se pois o ponto-chave da estratégia preconizada e deverá assim ser associado a medidas que facilitem uma mobilidade diária da população mais sustentável, com a concretização de uma rede pedonal e ciclável, estruturada, segura e contínua, bem como uma rede de transportes públicos, com ligação aos principais equipamentos, núcleos comerciais e residenciais, articulada através de infraestruturas intermodais. Nesta medida, e constituindo o espaço canal da rede ferroviária uma das principais barreiras físicas deste território, o presente modelo preconiza a sua transposição, valorizando atravessamentos e percursos existentes e/ou propondo novos. Desta forma, poderá

criar-se uma forte articulação do centro histórico com os principais polos urbanos da cidade de Mirandela (onde se destacam, e os diferentes polos habitacionais periféricos, o centro cultural municipal e o campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha) sendo esta, essencial para reafirmar a sua centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão, no seu conjunto, aumentar a atratividade do centro urbano de Mirandela e conseqüentemente da cidade, assim como, promover e aumentar a apropriação e dinamização do espaço público por parte dos habitantes e demais utilizadores.

### 3.4 Matriz da estratégia territorial

A estratégia territorial para o centro urbano de Mirandela está sintetizada numa matriz onde se articulam a Visão de futuro com os Eixos Estratégicos e os respetivos Objetivos Estratégicos, conforme traduzido na Tabela 2. Além disso, é ainda acompanhada de um Modelo Territorial (Figura 8) que reflete, territorialmente, as principais opções estratégicas de base territorial preconizadas. Este adota uma linguagem esquemática e simbólica para refletir estas linhas estratégicas, as quais são aprofundadas na matriz do plano de ação apresentada e desenvolvida no capítulo seguinte.

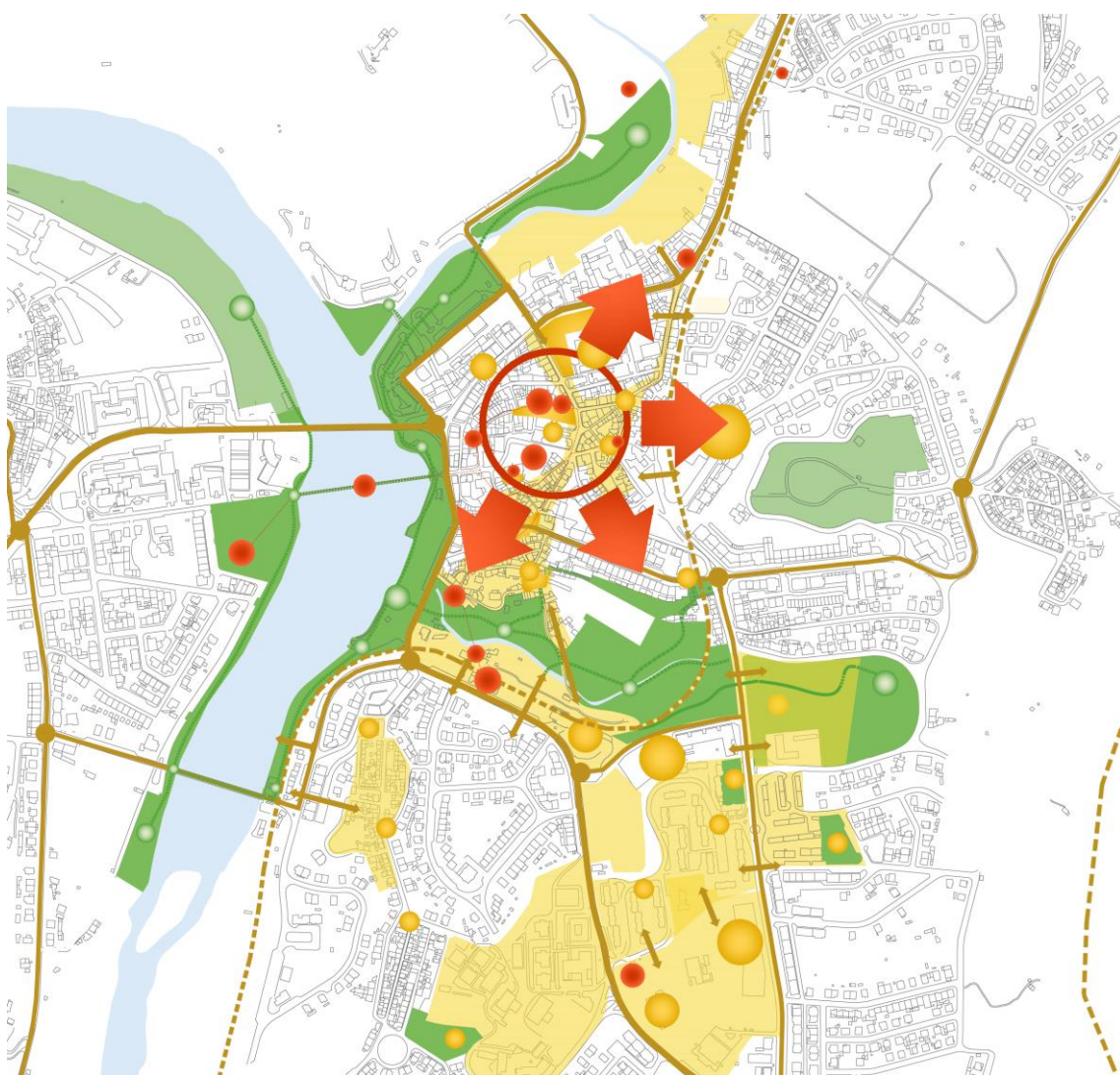


Figura 8 – Modelo territorial



Tabela 2 – Matriz da estratégia territorial

Estratégia territorial

**CENTRO URBANO DE MIRANDELA, UM TERRITÓRIO COM IDENTIDADE, DINÂMICO, COESO E AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL, CAPAZ DE ATRAIR E FIXAR RESIDENTES E ATIVIDADES, CONTRIBUINDO PARA A AFIRMAÇÃO DE MIRANDELA À ESCALA REGIONAL**



**EE1  
AMBIENTE URBANO**

Qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas

**OE1** Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas

**OE2** Promover e apoiar a reabilitação do parque habitacional, contribuindo para o reforço da atratividade residencial

**OE3** Valorizar os espaços urbanos de referência numa lógica de multifuncionalidade, reforçando as relações de proximidade

**OE4** Facilitar e incentivar a fixação de novas funções urbanas, de nível superior, fortalecendo o papel do centro urbano na organização da cidade



**EE2  
IDENTIDADE E PATRIMÓNIO**

Valorizar a identidade e o património de Mirandela e estimular o setor do turismo

**OE5** Promover a imagem do centro histórico enquanto espaço urbano qualificado, diferenciado e dinâmico, promovendo a sua atratividade

**OE6** Recuperar o património de elevado valor arquitetónico, histórico e cultural, e reforçar a sua ligação em rede, aumentando a sua visibilidade

**OE7** Valorizar os elementos identitários do território, reforçando o sentimento de pertença e a atração de um maior número de visitantes e turistas

**OE8** Evidenciar e alargar a oferta cultural e valorizar as atividades e os produtos locais, potenciando o setor do turismo



**EE3  
MOBILIDADE URBANA E CONETIVIDADE TERRITORIAL**

Promover a mobilidade sustentável e reforçar articulações territoriais

**OE9** Reforçar a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura, estimulando a adoção dos modos suaves nas deslocações de proximidade

**OE10** Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais, garantindo condições que traduzam equidade nas vivências da cidade

**OE11** Promover a intermodalidade nos transportes públicos urbanos, desincentivando a utilização do transporte individual

**OE12** Reforçar e valorizar as articulações entre as várias polaridades urbanas, facilitando as deslocações diárias da população



**EE4  
ESTRUTURA ECOLÓGICA E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

Promover a sustentabilidade ambiental, valorizar a paisagem e a continuidade ecológica

**OE13** Reforçar a estrutura verde urbana, assegurando a sua continuidade, equilíbrio e permeabilidade na estrutura construída, criando condições para a sua fruição

**OE14** Proteger, qualificar e dinamizar os espaços naturais existentes, potenciando o seu usufruto e o incremento da qualidade paisagística

**OE15** Reforçar as ligações ao rio Tua, fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio

**OE16** Garantir uma gestão eficiente de recursos, adotando soluções urbanas eco-eficientes que assegurem a sustentabilidade dos espaços urbanos

## 4 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1 Plano de ação

A materialização da estratégia territorial preconizada assenta na implementação de uma carteira de projetos estruturantes de iniciativa pública, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de regeneração urbana, para o território da ARU do centro urbano de Mirandela (peça desenhada n.º 01), nomeadamente de alavanque do investimento privado. Este programa de investimento público é sintetizado na Tabela 3, que identifica os projetos estruturantes e as ações prioritárias que os compõem, e é igualmente traduzido na Figura 9 e na peça desenhada n.º 02, em anexo.

Os projetos estruturantes considerados, com uma influência transversal a toda a ARU, incidem sobre várias dimensões do território e da vida urbana, mais concretamente, as suas dimensões física e ambiental, económica, social e cultural. A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas a uma ORU sistemática, que os define como ações destinadas à “reabilitação do edificado e à qualificação e infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano”<sup>10</sup>. Contribuíram ainda para esta identificação, o trabalho detalhado de caracterização e diagnóstico, apresentado em documento autónomo, e, o recentemente elaborado PEDU de Mirandela.

Os projetos estruturantes e as respetivas ações que os compõem constituem-se como resposta operativa para o reforço da atratividade de Mirandela e correspondem a propostas concretas de intervenção, corporizadas na estratégia territorial. Este programa de investimento público abrange intervenções de carácter físico, ao nível do edificado, do espaço público, da estrutura verde e do sistema de mobilidade de acessibilidades, bem como intervenções nas áreas económicas, sociais e culturais, que se potenciam mutuamente. Os projetos estruturantes, tendo em conta as suas características, dimensão e efeitos potenciadores no conjunto do território, ganham uma particular relevância na alavancagem da estratégia, podendo ser considerados verdadeiros motores do processo global de regeneração do território. Assim, prevê-se que o plano de ação

---

<sup>10</sup> Ponto n.º 3 do artigo 8.º do RJRU.

proposto introduza dinâmicas urbanas positivas e impulse a realização de outras intervenções, quer de iniciativa pública quer privada, através de um processo de contaminação positiva.

Tabela 3 – Matriz do plano de ação (projetos estruturantes e ações prioritárias)

Projeto	Ações prioritárias
<b>PE 1</b> Qualificação e dinamização do centro histórico	<b>1.1</b> Eixos urbanos estruturantes <b>1.2</b> Rede de espaços públicos de proximidade <b>1.3</b> Património edificado <b>1.4</b> Roteiros do património e identidade mirandense <b>1.5</b> Praça 5 de Outubro <b>1.6</b> Centro Cultural Municipal <b>1.7</b> Mercado Municipal <b>1.8</b> Centro de Identidade e Conhecimento <b>1.9</b> Praceta Dr. Damasceno de Campos <b>1.10</b> Centro Municipal de Proteção Civil
<b>PE 2</b> Valorização da frente rio	<b>2.1</b> Santuário N.ª S.ª do Amparo <b>2.2</b> Alameda Rio Tua <b>2.3</b> Cais do Tua/ Parque do Império <b>2.4</b> Clube Fluvial de Mirandela <b>2.5</b> Largo do Cardal <b>2.6</b> Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais
<b>PE 3</b> Revitalização do corredor ecológico do Vale da Azenha	<b>3.1</b> Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha <b>3.2</b> Parque urbano do Vale da Azenha <b>3.3</b> Estação ferroviária de Mirandela <b>3.4</b> Interface multimodal <b>3.5</b> Recinto da Reginorde <b>3.6</b> Casa da Alheira <b>3.7</b> Museu da Oliveira e do Azeite <b>3.8</b> Edifício Piaget
<b>PE 4</b> Integração e qualificação do Vale da Azenha	<b>4.1</b> Bairro do Operário <b>4.2</b> Universidade Sénior <b>4.3</b> Rua da Misericórdia <b>4.4</b> Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha <b>4.5</b> Praceta Fundo de Fomento <b>4.6</b> Bairro Pinto Balsemão <b>4.7</b> Parque desportivo Pinto Balsemão <b>4.8</b> Núcleo Etnográfico de Santiago

Projeto	Ações prioritárias
<p><b>PE 5</b> Revitalização do centro urbano (medidas complementares)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 Estratégia de marketing territorial</li> <li>5.2 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana</li> <li>5.3 Programa de incentivo à reabilitação do edificado</li> <li>5.4 Programa de sensibilização para a reabilitação urbana</li> <li>5.5 Bolsa de arrendamento urbano</li> <li>5.6 Programa de dinamização comercial</li> <li>5.7 Agenda cultural</li> <li>5.8 Projeto TuaBike</li> </ul>

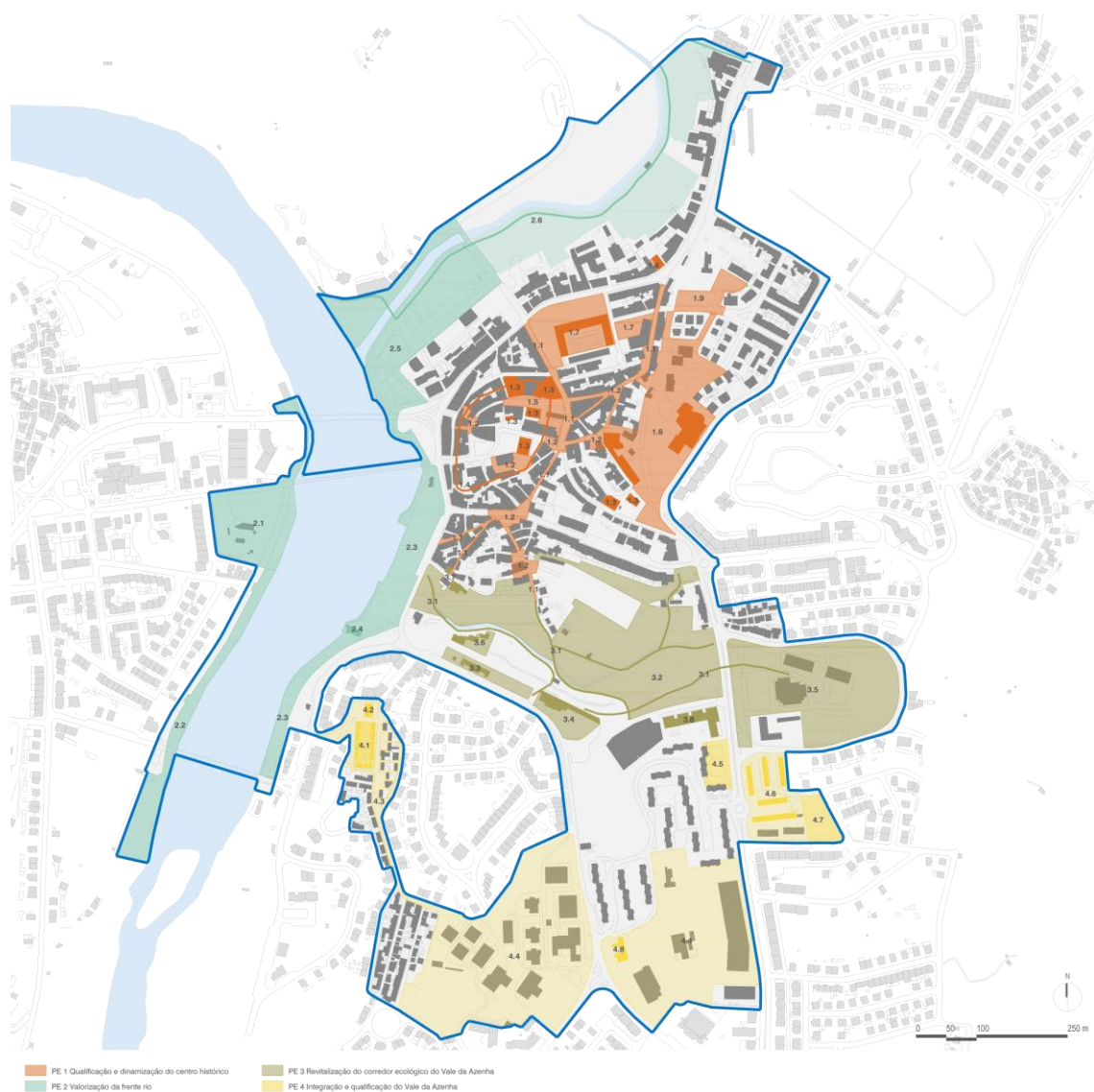


Figura 9 – Plano de ação (projetos estruturantes e ações prioritárias passíveis de territorializar) [veja-se peça desenhada n.º 02, em Anexo]

## 4.2 Fichas de caracterização dos projetos estruturantes e ações

Em seguida são apresentadas fichas de caracterização para cada projeto estruturantes e ação prioritária. As fichas de caracterização dos projetos estruturantes incluem a sua identificação e territorialização, descrição, a identificação das respetivas ações prioritárias e a sua relação com os objetivos estratégicos e com outros projetos estruturantes. As fichas das ações prioritárias contêm o seu objetivo, a descrição da intervenção, a estimativa de investimento<sup>11</sup>, bem como a avaliação da respetiva relação com os eixos estratégicos propostos.

Note-se que estas fichas de caracterização dos projetos estruturantes e ações que compõem o plano de investimento público podem ser alvo de revisões e alterações ao longo da concretização da presente ORU, tendo em conta eventuais e justificáveis correções de trajetória da ação municipal.

---

<sup>11</sup> As estimativas de investimento previstas encontram-se devidamente detalhadas no subcapítulo 4.6 Estimativa de investimento do presente documento.

## PE 1 QUALIFICAÇÃO E DINAMIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO



### Descrição

Com incidência no centro histórico, o presente projeto estruturante pretende agregar um conjunto de intenções que visam a valorização e o reforço deste território, enquanto espaço estruturante qualificado e dinâmico, fortalecendo o seu papel central na organização da cidade e nas suas dinâmicas e vivências urbanas.

Nos últimos anos, observou-se uma perda populacional no núcleo mais antigo da cidade e o encerramento ou deslocalização das atividades comerciais existentes, tendência acentuada pela crise financeira, que provocou uma visível redução do dinamismo económico das áreas mais antigas. A diminuição do número de residentes nesta área, e consequente desocupação de diversos edifícios, influenciou negativamente o estado de conservação dos mesmos, com efeitos negativos sobre o ambiente desta área e da cidade em geral. Importa reverter esta situação, realizando esforços que contribuam para o retorno da população, a requalificação urbanística e a atratividade deste núcleo e a revitalização da dimensão comercial e turística local. Este objetivo passa pela melhoria do ambiente urbano e o incremento da multifuncionalidade, através da promoção de novas funções e vivências urbanas. Entende-se que, a melhoria generalizada da qualidade do ambiente urbano e, o reforço das relações físicas e lógicas de complementaridade funcional no centro da cidade, concorrem decisivamente para proporcionar uma maior atratividade do espaço urbano e, também, uma maior apropriação deste pela população em geral.

Neste sentido, este é um projeto integrado que cruza a intervenção no espaço público, no património, no edificado e em equipamentos coletivos. Visa desempenhar um importante papel ao nível da estruturação e legibilidade dos eixos estruturantes que atravessam o centro histórico, pretendendo contribuir para a

criação de condições para uma mais fácil e intuitiva acessibilidade ao centro histórico. Simultaneamente, compreende a intervenção no espaço coletivo do centro histórico, sobretudo nos atuais espaços de carácter residual, convertendo-os em espaços de sociabilização, ponto de encontro da população local, e palco de acontecimentos diversos, espaços capazes de reforçar a identidade e a autoestima da população e, desta forma, pontuar o tecido urbano com um conjunto articulado de espaços de proximidade. Em paralelo às intervenções no espaço público, visa o reforço de infraestruturas turísticas e a promoção e divulgação do património, potenciando o conhecimento, o usufruto e a experiência dos produtos turísticos, existentes ou a criar. Com a implementação destas ações pretende-se contribuir ativamente a criar e potenciar um espaço urbano qualificado e atrativo no centro tradicional, capaz de atrair e gerar mais e novas dinâmicas, favorecendo a atração de novos habitantes e visitantes, assim como para o incentivo à reabilitação dos edifícios privados.

Não obstante as ações prioritárias identificadas neste projeto, naturalmente com uma forte relação entre si, importa referir que existem outras (no âmbito de outros projetos estruturantes) que intervêm para a revitalização do centro histórico, designadamente através da promoção das articulações com os polos habitacionais e de equipamentos periféricos. De uma forma integrada, são assim propostas continuidades e relações físicas e funcionais, que contribuem para o reposicionamento do centro histórico dentro das novas realidades urbanas que caracterizam atualmente a cidade de Mirandela.

---

#### Relação com objetivos estratégicos

**OE1** Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas

**OE4** Facilitar e incentivar a fixação de novas funções urbanas, de nível superior, fortalecendo o papel do centro urbano na organização da cidade

**OE5** Promover a imagem do centro histórico enquanto espaço urbano qualificado, diferenciado e dinâmico, promovendo a sua atratividade

**OE6** Recuperar o património de elevado valor arquitetónico, histórico e cultural, e reforçar a sua ligação em rede, aumentando a sua visibilidade

**OE7** Valorizar os elementos identitários do território, reforçando o sentimento de pertença e a atração de um maior número de visitantes e turistas

---

#### Ações prioritárias

- 1.1 Eixos urbanos estruturantes
- 1.2 Rede de espaços públicos de proximidade
- 1.3 Património edificado
- 1.4 Roteiros do património e identidade mirandense
- 1.5 Praça 5 de Outubro
- 1.6 Centro Cultural Municipal
- 1.7 Mercado Municipal
- 1.8 Centro de Identidade e Conhecimento
- 1.9 Praceta Dr. Damasceno de Campos

---

#### Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias que corporizam o presente projeto estruturante salienta-se a relação direta com o PE 2 *Valorização da frente rio*, que deve ser devidamente considerada na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente, a estabelecida entre a AP 1.4 *Roteiros do património e identidade mirandense* com a AP 2.1 *Santuário N.ª S.ª do Amparo*. No contexto das ações imateriais, relativas a medidas complementares de revitalização do centro urbano (PE 5) refira-se a relação do presente projeto estruturante com a generalidade das ações previstas.

## AP 1.1 Eixos urbanos estruturantes

### Objetivo

Dignificar os principais pontos de entrada e de atravessamento do centro histórico, valorizando a sua identidade e incrementando uma maior aproximação e articulação entre este e as diversas centralidades urbanas na envolvente (designadamente, os diversos polos de equipamentos e espaços públicos de recreio e lazer).

### Descrição

A intervenção incidirá sobre os principais eixos de ligação ao Vale da Azenha, designadamente, os eixos constituídos pelas ruas: Alexandre Herculano/Portela; S. Miguel/Formiga/Cabo da Vila/Tanque; S. Francisco/Montevidéu/S.<sup>a</sup> Luzia. Note-se que estes eixos potenciam a articulação entre o centro histórico e o Vale da Azenha e importantes espaços verdes, como os corredores ecológicos das ribeiras de Carvalhais e do Vale da Azenha. Deverá ainda ser equacionada a ligação da rua do Tanque à rua Eusébio Esteves Dias (em articulação com a AP 1.6).

Determina-se a requalificação destes eixos urbanos, tendo por base duas lógicas complementares: por um lado, o estabelecimento tendencial de continuidades “verdes”, físicas ou quando tal não é possível visuais, e por outro lado, a valorização das condições de circulação em modos suaves, tornando-as mais apelativas para o peão e o ciclista e desincentivando a utilização do automóvel. Neste sentido, importa ampliar os espaços dedicados aos peões (ou partilhados com os modos de locomoção não motorizados), tornando-os mais convidativos, seguros e confortáveis, resolvendo descontinuidades e removendo barreiras, e quando possível reforçando a presença de arborização. Neste processo, é imprescindível um olhar atento sobre o estacionamento automóvel, que deve libertar espaço para os modos não motorizados.

Esta intervenção deverá considerar a beneficiação dos principais espaços de desafogo existentes na malha edificada (AP 1.2), tendo em vista a criação de uma imagem e linguagem unificada, garantindo uma articulação e coerência ao nível das tipologias de vegetação, mobiliário urbano, pavimentos, iluminação pública e sinalética, entre outros.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 7.100 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos





## AP 1.2 Rede de espaços públicos de proximidade

### Objetivo

Formalizar um conjunto de espaços públicos de proximidade, através da qualificação dos principais espaços de desafogo existentes na malha edificada do centro histórico.

### Descrição

Pretende-se que estes espaços sejam entendidos como pontos de partilha da mobilidade automóvel e de transportes públicos com a permanência de pessoas. Neste sentido, e decorrente da reformulação dos eixos urbanos estruturantes (AP 1.1) e respetivos arruamentos confinantes, e o conseqüente incremento do espaço público, estes espaços poderão dar lugar a uma maior absorção das pessoas, de zonas arborizadas de lazer, como esplanadas e outros. A intervenção incidirá em espaços que se reconhecem-se nesta lógica, designadamente: o largo da Porta de Santo António/ do Castelo (rua do Arco de Santo António), a travessa de Santo António, o largo da Capela de S. Miguel, o largo da Igreja, o largo do Tournal e largo do Cemitério que se estende pelo eixo Villa Maria, entre outros.

Determina-se que a intervenção se estenda ao remanescente dos eixos viários e do edificado, melhorando as condições de usufruto e de circulação pedonal, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização, visando a formalização de um espaço de encontro adequado. Para uma maior continuidade deverá ser adotada uma linguagem uniformizada nos elementos a implementar (pavimentos, mobiliário urbano, etc.) para que seja perceptível a articulação entre eles, e desta forma, conceber uma imagem nobre e funcionalmente melhorada.

A formalização e qualificação destes espaços (possível de executar faseadamente, em articulação com a qualificação dos eixos estruturantes prevista na AP 1.1) pretende-se, simultaneamente, constituir um estímulo à reabilitação do edificado privado circundante, contribuindo para a sua valorização funcional, nomeadamente ao nível do comércio/serviços e assim produzir efeitos positivos nas dinâmicas e vivências urbanas do centro histórico.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 6.335 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.3 Património edificado

### Objetivo

Reabilitar e refuncionalizar imóveis que constituem exemplares notáveis da arquitetura civil de Mirandela, com vista a albergarem futuros serviços e equipamentos urbanos que se pretende transferir e/ou manter no centro histórico.

### Descrição

Reconhecem-se nesta lógica, como edifícios de enormes potencialidades, o Palacete dos Pessanhas, que se encontra totalmente devoluto e em ruína e o Solar dos Condes de Vinhais, inseridos na praça 5 de Outubro; o edifício da Escola Central, atualmente a ser utilizado pela Esproarte, e o edifício do Serviço de Águas na rua Clemente Menéres; o Paço dos Távoras, que constitui um imóvel de interesse público; e o edifício da Cadeia Velha, cuja preservação e valorização se traduzirá num enriquecimento coletivo patrimonial e numa indiscutível melhoria da imagem urbana do centro histórico. Será equacionada a refuncionalização de alguns destes espaços por forma a acolher unidades museológicas, destinadas a mostrar o território e orientar o público que quer conhecer Mirandela (porta de entrada).

Não obstante outros serviços e equipamentos, que se pretendem mobilizar dentro do centro histórico, será ponderada igualmente a reconversão de alguns destes imóveis e outros que o município possa adquirir em unidades de alojamento, quer turístico quer vocacionado para a população estudantil, visto que a oferta desta natureza se revela atualmente insuficiente. Entende-se que este segmento poderá ter um peso significativo no desenvolvimento e dinamização da cidade, atraindo e fixando população mais jovem para o centro histórico.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 7.780 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.4 Roteiros do património e identidade mirandense

### Objetivo

Implementar roteiros turísticos temáticos que contemplem o património histórico, cultural e identitário, com vista à valorização das condições de visita turística e reforço do sentimento de pertença da população local relativamente ao território e à sua história.

### Descrição

Determina-se a formalização e qualificação de percursos pedonais turísticos, com incidência no centro histórico, e a implementação de estruturas informativas de suporte com a respetiva contextualização histórica bem como o desenvolvimento de vários mecanismos de publicitação e divulgação. No âmbito da disseminação destes roteiros temáticos, considera-se igualmente determinante a elaboração de documentação informativa, relativa aos roteiros e respetivos pontos de interesse.

Com efeito, e sendo o Castelo de Mirandela, uma das principais testemunhas da história da cidade, o *roteiro da muralha* constituirá um dos primeiros roteiros a implementar. Dado que, do primitivo castelo é apenas visível a Porta de Santo António, que consiste na única porta sobrevivente das três que integravam a cintura de muralhas do castelo, deverá, em complemento à colocação de painéis informativos, ser assinalado o percurso no pavimento. Adicionalmente, deverá ser equacionada uma alusão às restantes portas e postigo (a Porta de Santiago, Portela e Postigo de São José), bem como a necessidade de expor vestígios atualmente não visíveis.

Os restantes roteiros a promover no centro histórico deverão valorizar: (i) o património classificado (a Ponte Velha, o Paço dos Távoras, a Igreja da Misericórdia de Mirandela (enquanto espaço museológico dedicado à arte sacra) e o Solar dos Condes de Vinhais); (ii) outros imóveis inventariados, como o Santuário de N.ª S.ª do Amparo (AP 2.1) e a Igreja de N.ª S.ª da Encarnação (com eventual visitação da sua torre sineira enquanto miradouro do centro histórico); (iii) espaços de estadia significativos, como a praça 5 de Outubro e rua da República; (iv) equipamentos como o Centro Cultural (AP 1.6), o Mercado Municipal (AP 1.7), e o Centro de Identidade e Conhecimento (AP 1.8); (v) e espaços dedicados à cultura gastronómica, como a Casa da Alheira (AP 3.6) e o Museu da Oliveira e do Azeite (AP 3.7), entre outros. Na envolvente imediata, poderão igualmente estender-se aos espaços de lazer/natureza e contemplação nas margens do rio Tua e das ribeiras de Carvalhais e do Vale da Azenha (AP 2.3, 2.6, 3.1 e 3.2).

Esta ação será determinante no sentido de colmatar as ações previstas no âmbito da valorização do património edificado, com intervenções ao nível da imagem e da divulgação desses elementos.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt; 1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.5 Praça 5 de Outubro

### Objetivo

Dotar a praça 5 de Outubro de condições apazíveis para o usufruto e estadia, relevando a sua presença e importância nas dinâmicas do centro histórico.

### Descrição

Atualmente este espaço, envolvido pela Igreja da Misericórdia de Mirandela, Solar dos Condes de Vinhais, pelo Palacete dos Pessanhas e pelo Edifício da Desteque (antiga PSP), é caracterizado por um arranjo urbanístico que condiciona uma utilização e apropriação coletiva, revelando-se um espaço essencialmente de passagem, com uma permanência de pessoas muito reduzida, mesmo face à sua centralidade e proximidade a equipamentos e serviços vários. Nesta medida, a intervenção preconizada para este espaço incidirá fundamentalmente na introdução de arborização, áreas de sombra e descanso, esplanadas e outros elementos incentivadores à estadia, sem prejuízo da sua amplitude e multifuncionalidade. Complementarmente determina-se proceder à 2.ª fase de reabilitação da praça, com o seu prolongamento até à rua de S. Mateus/ rua de S. Tiago, garantindo um tratamento do espaço público contínuo e homogéneo que lhe dê escala e melhores condições de fruição.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 2.970 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.6 Centro Cultural Municipal

### Objetivo

Reabilitar o edifício do Centro Cultural Municipal e a Quinta da Casa de Cima, desenvolver condições para a expansão da oferta cultural e atividades que lhe estão associadas, e qualificar o espaço público que lhe dá enquadramento e acesso.

### Descrição

Com a reabilitação e reconversão do conjunto edificado, pretende-se efetivar este polo enquanto âncora de desenvolvimento e dinamização urbana deste território, incitando mais e novas atividades relacionadas com a temática existente no atual Centro Cultural Municipal.

Simultaneamente, determina-se uma intervenção no seu espaço envolvente, que se preconiza mais qualificado e apelativo ao usufruto coletivo e articulado com o núcleo central e a zona de expansão sul da cidade. Apesar das dinâmicas que lhe estão associadas, geradas pelas atuais valências que o edifício incorpora (como a Biblioteca Municipal e o Museu Armindo Teixeira Lopes), este território revela diversos problemas decorrentes do contexto físico em que se insere, nomeadamente da falta de conexão com o tecido urbano envolvente, decorrente do traçado da linha férrea, justificando uma atenção especial na criação de condições que dignifiquem e qualifiquem este espaço da cidade. Deste modo, propõe-se a requalificação do espaço público, tornando-o mais integrado no tecido envolvente e mais convidativo e aprazível, com zonas de estadia que fomentem o encontro e as vivências ao ar livre. A intervenção deverá ter por base uma nova solução de desenho do espaço público centrada na transposição da linha férrea, na revisão do nó e eixos viários adjacentes, nas questões de estacionamento, na melhoria das condições de mobilidade pedonal e no incremento das áreas de estadia, de modo a potenciar uma maior vivência urbana deste espaço. Deverá ainda ser equacionada a ligação da rua do Tanque à rua Eusébio Esteves Dias por forma a garantir a continuidade do espaço público e a devida articulação com o núcleo central do centro histórico.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público/ Edificado (superfície de intervenção estimada: 16.000 m<sup>2</sup>/ 2.500 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.7 Mercado Municipal

### Objetivo

Reabilitar o edifício do Mercado Municipal, desenvolver condições para a sua dinamização e qualificar o espaço público que lhe dá enquadramento e acesso.

### Descrição

A reabilitação preconizada dotará o edifício das condições para melhor servir as funções para as quais foi concebido, tornando-o num espaço que privilegie o comércio tradicional, o convívio entre os habitantes e atraia visitantes. O Mercado constitui atualmente um equipamento coletivo com grande relevância e potencial de dinamização, quer pela oferta de um polo privilegiado de comercialização de produtos regionais e locais, quer enquanto espaço tradicional de encontro da população e de atração de turistas e visitantes.

Adicionalmente, determina-se a requalificação do espaço público envolvente, designadamente o seu espaço público fronteiro (voltado para a rua da República) e o largo Dr. Álvaro Soares (rua do Mercado). O primeiro deverá beneficiar de uma imagem modernizada e as condições para a estadia e convívio da população (entre as quais o ensombramento) deverão ser reforçadas, tornando-o mais convidativo e flexível, capaz do acolhimento de pequenas iniciativas em articulação com a dinamização do próprio mercado. Já no segundo espaço público, a intervenção deverá garantir a libertação de espaço para a circulação pedonal, devendo o estacionamento à superfície ser minimizado e o seu impacto visual atenuado. As intervenções em ambos os espaços deverão adotar uma linguagem coerente e a presença de elementos arbóreos deverá ser mantida ou, se possível, reforçada. Relativamente ao estacionamento subterrâneo este deverá ser aumentado por forma a disponibilizar uma maior oferta para os residentes locais e o público em geral.

Será importante contemplar igualmente ações de dinamização e de promoção do mercado e das iniciativas a ele associadas, em complemento à intervenção física, conforme previsto na AP 5.6.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público/ Edificado (superfície de intervenção estimada: 10.100 m<sup>2</sup>/ 2.400 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.8 Centro de Identidade e Conhecimento

### Objetivo

Reabilitar e refuncionalizar alguns espaços no Centro Cultural de Mirandela, conferindo-lhe condições para albergar um espaço dedicado à exposição e estudo dos costumes, saberes, história, cultura, artes plásticas e arqueologia locais.

### Descrição

Pretende-se com a criação deste espaço: (i) inventariar e estudar a identidade patrimonial com objetivo de formar públicos (do escolar ao sénior); (ii) contribuir para a salvaguarda do património nas suas diversas vertentes; (iii) utilizar o conhecimento sobre a identidade patrimonial como meio de gestão, dinamização e animação da área urbana; (iv) produzir conhecimento patrimonial que auxilie o desenvolvimento económico dos saberes e costumes para atração de públicos; e (v) contribuir com conhecimento patrimonial para a dinamização de outros equipamentos culturais existentes, criando uma rede de espaços culturais e de preservação e valorização da identidade de Mirandela (Museu da Oliveira e do Azeite, Núcleo Etnográfico de Santiago (AP 4.8), Museu Armindo Teixeira Lopes, etc.).

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Anteprojecto

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 1.9 Praceta Dr. Damasceno de Campos

### Objetivo

Requalificar o espaço público envolvente à Escola do Convento, favorecendo a sua integração nas vivências urbanas da cidade e o seu pelo usufruto.

### Descrição

Pretende-se valorizar o espaço público envolvente à Escola do Convento, atualmente descaracterizado, convertendo-o num espaço de encontro, de convívio e de sociabilidade urbana, através de uma intervenção concentrada ao nível da organização da Praceta Dr. Damasceno de Campos designadamente em termos de mobilidade e de relação com o arruamento envolvente. Determina-se uma intervenção centrada na reorganização do desenho urbano e tratamento do espaço coletivo, que deverá estender-se ao jardim confinante com os limites da escola.

Com a adoção de um desenho urbano inclusivo e representativo das vivências urbanas atuais, a qualificação deste espaço pretende ser indutora de novas vivências assumindo-o como lugar de estadia onde o uso habitacional e educacional envolvente sai fortemente favorecido.

### Estimativa de investimento

<200.000€	200.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	-------------

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço público (superfície de intervenção estimada: 4.115 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos





## AP 1.10 Centro Municipal de Proteção Civil

### Objetivo

Reabilitar o antigo Quartel dos Bombeiros Voluntários e Cruz Amarela de Mirandela, conferindo-lhe condições para albergar um espaço dedicado ao funcionamento do Centro Municipal de Proteção Civil.

### Descrição

O Centro Municipal de Proteção Civil é o espaço onde estão concentrados os meios que apoiam o funcionamento da Comissão Municipal de Proteção Civil, quer na sua vertente política, quer na sua coordenação operacional. No Centro Municipal de Proteção Civil é possível monitorizar o território, bem como responder a situações de acidente grave ou catástrofe e à sustentação logística de desalojados.

O edifício tem três pisos, onde se pretende construir: habitação para desalojados, na cave (com saída pedonal por um dos lados); garagem para veículos 4x4 e ligeiros, com sala para arrumos e instalações sanitárias, no rés-do-chão; sala para atendimento ao público, entre o rés-do-chão e o 1º piso; gabinetes, sala para arquivo, sala de operações, pequeno auditório, sala para reuniões, sala para bar e instalações sanitárias, no 1º piso.

### Estimativa de investimento

<200.000€      200.000€ a 500.000€      **500.000€ a 1.000.000€**      >1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço público (superfície de intervenção estimada: 4.115 m²)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)      **médio prazo (2 - 6 anos)**      longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## PE 2 VALORIZAÇÃO DA FRENTE RIO



### Descrição

Com incidência nas margens do Tua e da ribeira de Carvalhais, o presente projeto estruturante agrega um conjunto de ações, articuladas entre si, que visam reforçar e consolidar a continuidade da estrutura ecológica e gerar uma oferta diversificada de recreio ativo, fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio.

O rio Tua e o ecossistema natural que o envolve constitui a principal componente da estrutura ecológica da cidade de Mirandela, possuindo uma grande influência nas suas dinâmicas territoriais, não só pelas condicionantes físicas que representam, como pelas suas funções ambientais e lúdicas. Este território foi, nos últimos anos, alvo de operações de requalificação que permitiram uma maior apropriação deste sistema natural por parte da cidade e da sua população, todavia, esta área carece ainda de uma intervenção integrada de que valorize e potencie a sua total articulação e aproximação ao tecido edificado.

Com este projeto estruturante pretende-se contribuir para uma efetiva melhoria geral do ambiente urbano, aproximando a zona ribeirinha da cidade e estendendo, a qualidade urbanística e paisagística patente nas áreas recentemente intervencionadas às áreas confinantes, contribuindo para a valorização e consolidação da estrutura ecológica urbana. Engloba intervenções de requalificação, valorização dos percursos que articulam os espaços ribeirinhos, de valorização ambiental e paisagística dos cursos de água e, ainda, de dinamização lúdica e desportiva da frente rio. As ações que o corporizam relacionam-se entre si, com vista à articulação formal, visual e funcional entre os espaços urbanos ribeirinhos formalizando um sistema e percurso contínuo e integrado, mas também com iniciativas que intervêm para o reforço e continuidade da estrutura verde urbana e o incremento da qualidade urbanística previstas

noutros projetos estruturantes. Com efeito, Mirandela tem condições para se afirmar como uma cidade ribeirinha, ambiental e urbanisticamente qualificada.

---

#### Relação com objetivos estratégicos

**OE1** Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas

**OE9** Reforçar a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura, estimulando a adoção dos modos suaves nas deslocações de proximidade

**OE13** Reforçar a estrutura verde urbana, assegurando a sua continuidade, equilíbrio e permeabilidade na estrutura construída, criando condições para a sua fruição

**OE14** Proteger, qualificar e dinamizar os espaços naturais existentes, potenciando o seu usufruto e o incremento da qualidade paisagística

**OE15** Reforçar as ligações ao rio Tua, fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio

**OE16** Garantir uma gestão eficiente de recursos, adotando soluções urbanas eco-eficientes que assegurem a sustentabilidade dos espaços urbanos

---

#### Ações prioritárias

2.1 Santuário N.<sup>a</sup> S.<sup>a</sup> do Amparo

2.2 Alameda Rio Tua

2.3 Cais do Tua/Parque do Império

2.4 Centro de desportos náuticos

2.5 Largo do Cardal

2.6 Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais

---

#### Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias que corporizam o presente projeto estruturante salienta-se a relação direta com o PE 1 *Qualificação e dinamização do centro histórico* e o PE 3 *Revitalização do corredor ecológico do Vale da Azenha*, que deve ser devidamente considerada na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente, a estabelecida entre a AP 2.1 *Santuário N.<sup>a</sup> S.<sup>a</sup> do Amparo* e a AP 1.4 *Roteiros do património e identidade mirandelense*; e, entre a AP 2.3 *Cais do Tua/Parque do Império* e a AP 3.1 *Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha*.

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente de Espaço Público e Mobilidade, o conjunto de ações que o operacionalizam apresenta ainda uma relação direta com a AP 5.2 *Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana* e a AP 5.8 *Projeto TuaBike*.

---

## AP 2.1 Santuário N.ª Sr.ª do Amparo

### Objetivo

Continuar o processo de reabilitação do espaço público envolvente ao Santuário N.ª Sr.ª do Amparo, valorizando o património edificado que este encerra e potenciando a atratividade e visitação deste espaço estruturante na articulação das margens do Tua.

### Descrição

Decorrente da sua candidatura, no âmbito do PEDU de Mirandela, aos fundos comunitários FEDER, a primeira fase da intervenção encontra-se concluída. O projeto contempla a requalificação de toda a envolvente do Santuário N.ª Sr.ª do Amparo, designadamente todos os arruamentos e infraestruturas ao redor, e, um passadiço que ligará o Santuário ao parque Dr. José Gama, a norte.

Esta intervenção intenta transformar o espaço público envolvente ao Santuário N.ª Sr.ª do Amparo num espaço visitável de acordo com a dignidade necessária, onde afluirão muitos dos visitantes que a cidade recebe ao longo de todo o ano. A qualificação desta área, estrategicamente relevante, reforçará definitivamente a relação existente de carácter histórico e cultural entre as margens do rio geminada ao longo de séculos e que importa valorizar e perpetuar.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Projeto de Execução

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 2.2 Alameda Rio Tua

### Objetivo

Potenciar e dinamizar a alameda Rio Tua enquanto espaço urbano propício à interação social, fomentando a sua integração nas dinâmicas do centro urbano.

### Descrição

Determina-se a beneficiação deste eixo urbano, na margem este, dotando-o de infraestruturas que o dinamizem, nomeadamente, pela formalização de ambientes desportivos e de recreio ativo ao longo da sua extensão. Esta vertente potenciará a atratividade e a apropriação deste percurso, apoiado no Santuário N.ª Sr.ª do Amparo, a norte, e no parque de merendas, no seu extremo sul, e simultaneamente, uma maior dinamização e vitalidade destes espaços públicos.

A intervenção deverá garantir um desenho urbano seguro, atraente e flexível, que convide a múltiplas apropriações (a jogar, sentar, caminhar, patinar, pescar, entre outras) e desta forma promova a interação social. Deverá ainda garantir condições que traduzam equidade na vivência do espaço público, nomeadamente ao nível da acessibilidade estimulando a vida ativa da população mais envelhecida e/ou incapacitada. Por forma à multifuncionalidade deste eixo, o desenho urbano deverá garantir condições para a instalação de infraestruturas temporárias.

Numa lógica de complementaridade, a intervenção incidirá ainda no atual parque de Merendas, no extremo sul da alameda. Nele preconiza-se a inclusão infraestruturas para um parque de autocaravanas.

Esta ação deverá estar articulada com as restantes ações de requalificação de espaço público deste projeto estruturante, garantindo-se a continuidade das ligações e a coerência da linguagem urbana adotada nas respetivas áreas de intervenção.

### Estimativa de investimento

<200.000€	200.000€ a 500.000€	<b>500.000€ a 1.000.000€</b>	>1.000.000€
-----------	---------------------	------------------------------	-------------

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 12.700 m²)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)	médio prazo (2 - 6 anos)	longo prazo (>6 anos)
-----------------------	--------------------------	-----------------------

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 2.3 Cais do Tua/Parque do Império

### Objetivo

Prolongar o cais do Tua, através da formalização de um percurso pedonal e ciclável ao longo do Tua, dotado de novas zonas de estadia à cota baixa, junto ao plano de água, reforçando a ligação e a aproximação ao rio.

### Descrição

Pretende-se constituir um percurso marginal ao longo da margem este do Tua, garantindo um percurso qualificado e perfeitamente integrado na paisagem natural, que contribua para uma franca articulação entre as áreas de recreio e lazer. A intervenção assentará na melhoria dos troços existentes, designadamente o cais que acompanha todo o parque do Império, e o prolongamento destes ao longo da frente ribeirinha. Este percurso articulará o atual cais do parque do Império e permitirá a apropriação da frente rio a sul, até à avenida Ponte da Europa, e ao parque Luciano Cordeiro/ largo do Cardal, a norte, e deste modo, o estreitar de relações entre as margens do Tua e o usufruto da beira-rio.

Em articulação com outros troços existentes e a requalificar, o desenvolvimento deste percurso contínuo, com um carácter lúdico e utilitário, permitirá estabelecer e reforçar a ligação ao centro histórico e aos principais polos urbanos. Estima-se que esta intervenção tenha um impacto positivo nas deslocações em modos suaves, contribuindo para uma mobilidade mais sustentável, promovendo o uso da bicicleta em detrimento do automóvel.

Complementarmente, determina-se a qualificação do parque do Império que incidirá fundamentalmente na valorização e/ou renovação das infraestruturas existentes, como o auditório existente, adaptando este espaço às novas necessidades, e na renovação do mobiliário urbano. Determina-se ainda a consolidação do muro de contenção de terras junto à margem do rio.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Verde (superfície de intervenção estimada: 22.000 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 2.4 Clube Fluvial de Mirandela

### Objetivo

Implementar um centro de desportos náuticos na margem do Tua que reforce a sua apropriação e dinamize a frente rio.

### Descrição

Pretende-se equacionar a reabilitação e refuncionalização do edifício sede do Sport Clube de Mirandela, conferindo-lhe condições para instalar a sede do Clube Fluvial de Mirandela como centro de desportos náuticos, aproveitando o potencial que o rio Tua apresenta e as condições de suporte de excelência propiciadas pelo parque do Império. Nesta medida, preconiza-se a promoção de desportos náuticos e atividades de lazer, designadamente canoagem, através da criação de um centro que ofereça aulas de canoagem e possibilite o aluguer de equipamento. A sede deste centro, que se prevê instalada no edifício do arquiteto Albino Mendo, deverá ser articulada com infraestruturas de apoio, designadamente para o armazenamento dos equipamentos, a implementar em área a definir.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 500 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 2.5 Largo do Cardal

### Objetivo

Requalificar e reestruturar funcionalmente o largo do Cardal, dotando-o de um desenho urbano mais valorizador da envolvente naturalizada.

### Descrição

A intervenção deverá dotar este espaço, que constitui uma das principais portas de entrada no núcleo central da cidade, de condições de estadia, garantido a atual oferta de estacionamento e articulação com outros modos de transporte. Além do estacionamento para automóveis, este deverá contemplar infraestruturas de apoio ao estacionamento de bicicletas e de apoio à utilização do transporte público rodoviário. Complementarmente, deverá ser promovida ligação pedonal e ciclável entre as áreas verdes na envolvente, designadamente, entre o parque Luciano Cordeiro e o parque de Lazer de Mirandela.

A intervenção deverá ainda estender-se à margem norte da ribeira de Carvalhais (jardim “*menina da pomba*” e rua Joaquim Teófilo Braga), contemplando o alargamento da ponte existente ou a edificação de uma nova.

Em articulação com as intervenções previstas ao nível da promoção de percursos pedonais e cicláveis, quer ribeirinhos quer no núcleo central, esta ação pretende incentivar e fomentar a adoção dos modos mais sustentáveis de deslocação nas deslocações internas e estimular a intermodalidade, e, conseqüentemente desincentivar a utilização do transporte individual e o número de veículos a circular no centro histórico.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 34.650 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos





## AP 2.6 Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais

### Objetivo

Requalificar a margem sul da ribeira de Carvalhais, potenciando o seu usufruto em condições mais qualificadas.

### Descrição

A recente intervenção de requalificação urbana da margem norte da ribeira de Carvalhais criou neste local um parque ribeirinho urbano, bem equipado e com forte capacidade de dinamização e valorização da cidade. Já a margem sul permanece num estado mais naturalizado, reunindo condições limitadas para o seu usufruto enquanto área de lazer pela população. Entende-se que constituirá uma mais-valia a articulação do parque de lazer de Mirandela (na margem sul) com o parque urbano a norte, através da valorização do corredor ecológico.

Nesta medida, a intervenção deverá contemplar a requalificação ambiental e paisagística da margem sul, incluindo a valorização e tratamento da galeria ripícola e do espaço verde que se desenvolve nesta margem, incrementando condições para a circulação em modos suaves e ligações pedonais e cicláveis entre ambas as margens. Pretende-se valorizar e estruturar o longo corredor verde apoiado na ribeira de carvalhais, fortalecendo a estrutura ecológica, e potenciar o seu usufruto pela população em articulação com o parque urbano existente. Esta constituirá uma intervenção ligeira, de preservação e beneficiação das características naturalizadas do lugar, valorizando-o do ponto de vista ecológico, mas sem comprometer a manutenção do seu carácter não urbanizado.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Mobilidade (superfície de intervenção estimada: 1.050 m lineares)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



**PE 3 REVITALIZAÇÃO DO CORREDOR ECOLÓGICO DO VALE AZENHA****Descrição**

Com incidência no corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha, o presente projeto estruturante agrega um conjunto de ações, articuladas entre si, que visam a requalificação urbana e paisagística do espaço compreendido entre a frente ribeirinha (parque do Império) e o campo desportivo da Reginorde, reforçando a continuidade da estrutura verde e uma oferta diversificada de recreio ativo e espaços sociais e culturais.

A proximidade deste vazio urbano ao centro histórico, à frente rio e a equipamentos relevantes como o hospital da Terra Quente, a central de camionagem e o campo desportivo da Reginorde, reforça a sua importância enquanto espaço de suporte e absorção dos fluxos gerados na sua envolvente, e, enquanto espaço de articulação territorial, facilitando as ligações físicas, sobretudo através dos modos suaves (pedonal e ciclável) entre as várias polaridades urbanas.

Desta forma, centrado na requalificação ambiental e paisagista das margens da ribeira do Vale da Azenha, o presente projeto estruturante visa a sua valorização, no contexto da estrutura verde urbana, consubstanciando intervenções de recuperação, valorização e expansão de infraestruturas verdes. Complementarmente, compreende a revitalização de espaços âncora de suporte à cultura, ao desporto e economia local, valorizando elementos marcantes e estratégicos que desempenham um papel vital na dinamização do centro urbano e que, nalguns a casos, se revestem de oportunidades singulares no domínio cultural e na perpetuação da identidade local. Este projeto reveste-se de uma importância redobrada pela oportunidade que constitui na articulação do centro histórico e os núcleos residenciais do Vale da Azenha, a sul, e desta forma vencer aquela que constitui uma das principais barreiras físicas que dificultam a articulação funcional do território. Com a implementação das ações previstas pretende-se

contribuir ativamente para a implementação de um espaço urbano central, qualificado e atrativo, capaz de articular várias polaridades urbanas, atrair e gerar mais e novas dinâmicas.

Este projeto exibe uma intensa relação com a intenção de valorização da frente rio, de modo a potenciar o efeito de continuidade entre os espaços verdes e as zonas de recreio ativo do centro urbano de Mirandela.

---

#### Relação com objetivos estratégicos

**OE1** Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas

**OE7** Valorizar os elementos identitários do território, reforçando o sentimento de pertença e a atração de um maior número de visitantes e turistas

**OE9** Reforçar a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura, estimulando a adoção dos modos suaves nas deslocamentos de proximidade

**OE11** Promover a intermodalidade nos transportes públicos urbanos, desincentivando a utilização do transporte individual

**OE13** Reforçar a estrutura verde urbana, assegurando a sua continuidade, equilíbrio e permeabilidade na estrutura construída, criando condições para a sua fruição

**OE14** Proteger, qualificar e dinamizar os espaços naturais existentes, potenciando o seu usufruto e o incremento da qualidade paisagística

**OE15** Reforçar as ligações ao rio Tua, fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio

---

#### Ações prioritárias

3.1 Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha

3.2 Parque urbano do Vale da Azenha

3.3 Estação ferroviária de Mirandela

3.4 Interface multimodal

3.5 Recinto da Reginorde

3.6 Casa da Alheira

3.7 Museu da Oliveira e do Azeite

3.8 Piaget

---

#### Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Para além das óbvias interligações entre as ações prioritárias que corporizam o presente projeto estruturante salienta-se a relação direta com o PE 1 *Qualificação e dinamização do centro histórico* e o PE 2 *Valorização da frente rio*, que deve ser devidamente considerada na fase de desenvolvimento dos projetos, designadamente, a estabelecida entre:

- AP 3.1 *Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha* e a AP 1.1 *Eixos urbanos estruturantes* e a AP 2.3 *Cais do Tua/Parque do Imperio*;
- AP 3.3 *Estação ferroviária de Mirandela*, AP 3.6 *Casa da Alheira* e a AP 1.4 *Roteiros do património e identidade mirandense*;

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente de Espaço Público e Mobilidade, o conjunto de ações que o operacionalizam apresenta ainda uma relação direta com a AP 5.2 *Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana* e a AP 5.8 *Projeto TuaBike*.

---

### AP 3.1 Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha

#### Objetivo

Formalizar e consolidar uma rede de percursos pedonais e cicláveis ao longo das margens da ribeira do Vale da Azenha, com vista à sua valorização e integração nas vivências da cidade.

#### Descrição

Determina-se a requalificação da rede de caminhos e pontos de atravessamento existentes ao longo da linha de água, contribuindo deste modo não só para a manutenção e estabilidade do sistema natural, mas também para a sua valorização e integração nas vivências da cidade, numa ótica de usufruto sustentável do território. Nesta lógica, preconiza-se um conjunto de percursos pedonais e cicláveis que permitirão aos utilizadores aproximarem-se da natureza, encorajando atividades ao ar livre e um turismo mais ativo, e simultaneamente, facilitar as ligações entre os diferentes espaços urbanos (centro histórico, Vale da Azenha, frente rio, Reginorde) fomentando a adoção de modos de deslocação suaves.

De referir que a requalificação ambiental e paisagística das margens da ribeira, proporcionando condições para o seu usufruto pela população e a sua inserção no tecido urbano, através da criação de uma rede de circuitos, com ligação a artérias da envolvente urbana, potenciará novas dinâmicas absorverá os fluxos decorrentes dos equipamentos existentes e previstos na sua envolvente, nomeadamente, da Casa da Alheira (AP 3.6), do Museu da Oliveira e do Azeite e do hospital da Terra Quente, entre outros.

#### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Mobilidade (superfície de intervenção estimada: 1.000 m lineares)

#### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

#### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 3.2 Parque urbano do Vale da Azenha

### Objetivo

Conceber um parque verde urbano vertebrado pela rede de percursos pedonais e cicláveis ao longo da ribeira do Vale da Azenha, com vista à requalificação ambiental e paisagística do corredor ecológico do Vale da Azenha.

### Descrição

Atualmente este espaço central, encontra-se praticamente abandonado e com sinais de desvirtuação, considerando-se, pois, oportuno agarrar a oportunidade de reunir nele condições privilegiadas enquanto local de descompressão e convívio, exercendo uma influência particularmente forte sobre a paisagem envolvente e as articulações urbanas. De referir, que a presente ação concorre, simultaneamente, para a potenciação da continuidade da estrutura ecológica, permitindo articular a frente rio com o recinto da Reginorde que se prevê igualmente requalificado (AP 3.5).

Esta intervenção afirma-se como 2.<sup>a</sup> fase da AP 3.1 *Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha*.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Verde

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



### AP 3.3 Estação ferroviária de Mirandela

#### Objetivo

Reabilitar e reconverter funcionalmente o edifício da antiga Estação ferroviária de Mirandela, efetivando-o enquanto âncora de desenvolvimento e dinamização urbana deste território.

#### Descrição

O edifício da antiga Estação apresenta um elevado valor simbólico e identitário, tendo sido parte integrante das vivências do concelho durante grande parte do século XX. Atendendo ao avançado estado de degradação e desqualificação que apresenta, urge a requalificação deste inegável património, que fora outrora porta de entrada e local de concentração de importantes atividades e dinâmicas quotidianas da cidade. Não obstante outras funções, será ponderada a sua reconversão enquanto espaço de receção e porta de entrada, para quem chega à cidade pelo comboio turístico ou estação rodoviária (AP 3.5), integrando-o nas dinâmicas de visitação de Mirandela.

Adicionalmente, o seu espaço envolvente deverá ser igualmente intervencionado, bem como equacionada a implementa o de uma unidade hoteleira/de alojamento turístico no seu espaço posterior.

#### Estimativa de investimento

<200.000 

200.000  a 500.000 

500.000  a 1.000.000 

>1.000.000 

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de interven o estimada: 1.500 m<sup>2</sup>)

#### Cronograma de execu o

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

#### Rela o com os Eixos Estratégicos



### AP 3.4 Interface multimodal

#### Objetivo

Beneficiar a atual Central de Camionagem de Mirandela com vista à centralização das infraestruturas de apoio à atual oferta rodoviária e ferroviária de transportes de passageiros no centro urbano.

#### Descrição

Pretende-se aumentar a competitividade do transporte público, criando uma alternativa fiável ao transporte individual, através da adaptação da atual Central de Camionagem e espaço envolvente numa interface multimodal que centralizará a oferta, potenciando melhores condições para uma efetiva utilização do transporte público e para a intermodalidade, nomeadamente, entre o serviço ferroviário, rodoviário e os modos suaves. Esta deverá contar com estacionamento, para automóveis, autocarros e bicicletas, bem como infraestruturas de apoio capazes de a dinamizar, promover a intermodalidade fornecer e garantir todas as condições e conforto aos utilizadores.

#### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edifício/Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 5.600 m<sup>2</sup>)

#### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

#### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 3.5 Recinto da Reginorde

### Objetivo

Requalificar o recinto da Reginorde valorizando este espaço urbano de referência, que atualmente acolhe semanalmente a feira de Mirandela, numa lógica de multifuncionalidade.

### Descrição

Trata-se de uma área livre com uma dimensão significativa, que constitui um ponto de entrada sul na cidade, e que por esse motivo deve ser dignificada com outro tipo de funções, de forma a valorizar este local. Neste contexto, determina-se a constituição de um espaço livre multifuncional e requalificado do ponto de vista paisagístico, que permita conciliar as atividades não permanentes, como a feira e mercados de produtos locais e as atividades de recreio e lazer, devendo ser equacionada a integração de espaços e infraestruturas, multiusos, garantindo desta forma o seu uso regular. Importará igualmente assegurar a sua articulação e integração com as diferentes polaridades urbanas.

A intervenção deverá garantir um desenho urbano seguro, atraente e flexível, que convide a múltiplas apropriações (a jogar, sentar, caminhar, patinar, entre outras), ao seu uso regular e desta forma promova a interação social. Deverá ainda garantir condições que traduzam equidade na vivência do espaço público, nomeadamente ao nível da acessibilidade estimulando a vida ativa da população mais envelhecida e/ou incapacitada.

De referir que a valorização e reforço desta centralidade urbana, assumindo-a como parte integrante da cidade e das suas vivências, potenciará a atratividade deste território.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 10.000 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos





### AP 3.6 Casa da Alheira

#### Objetivo

Reabilitar os edifícios e azenha implantados junto à antiga Estação ferroviária, que se encontram atualmente em considerável estado de degradação, conferindo-lhe condições para instalar um espaço dedicado à história da alheira e aos produtos dos enchidos que constituem marca e identidade de Mirandela.

#### Descrição

A reabilitação destes armazéns objetiva tornar este espaço num local: (i) de promoção de um produto que contribui para o desenvolvimento económico local; (ii) de divulgação e atração, através da alheira, para visitar o centro histórico; e, (iii) de partilha de conhecimento cultural, gastronómico, social e económico da alheira e do enchido, através dos tempos, para a formação de públicos.

Em articulação com o Museu da Oliveira e do Azeite, na envolvente imediata, este equipamento será determinante para promover uma oferta turística e cultural qualificada, potenciadora na dinamização deste território atualmente desqualificado e desintegrado das vivências e dinâmicas urbanas.

#### Estimativa de investimento

<200.000€      200.000€ a 500.000€      500.000€ a 1.000.000€      >1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 512 m<sup>2</sup>)

#### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)      médio prazo (2 - 6 anos)      longo prazo (>6 anos)

#### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 3.7 Museu da Oliveira e do Azeite

### Objetivo

Reabilitar o edifício, situado no percurso de principal acesso ao Museu da Oliveira e do Azeite, que se encontra atualmente devoluto e parcialmente em ruína, conferindo-lhe condições para funcionar enquanto espaço de apoio ao Museu.

### Descrição

Localizado no centro histórico, o Museu da Oliveira e do Azeite funciona nas antigas instalações da Moagem Mirandelense recentemente recuperadas para acolher um espaço interativo, que promove e divulga a fileira da olivicultura regional, com epicentro da cidade de Mirandela, e o reconhecimento do azeite de Trás-os-Montes desde a sua produção até à valorização e comercialização.

Face às funções que alberga, o edifício principal manifesta-se insuficiente para satisfazer as necessidades atuais dos serviços prestados por este equipamento cultural, justificando-se a intervenção preconizada. Esta permitirá dignificar o conjunto arquitetónico e, simultaneamente, criar um espaço de apoio que complemente as lacunas funcionais existentes no edifício principal.

Em articulação com as intervenções previstas para o corredor ecológico do Vale da Azenha e a recuperação do edificado anteriormente afeto à Estação ferroviária (AP 3.5, 3.6), designadamente, as construções anexas, a beneficiação deste equipamento será determinante para promover uma oferta turística e cultural qualificada, potenciadora na dinamização deste território.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 294 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



### AP 3.8 Edifício Piaget

#### Objetivo

Albergar novas funções e serviços no edifício do Instituto Piaget que reforce a sua apropriação e dinamize o espaço envolvente.

#### Descrição

Tendo em conta a sua centralidade e pelas valências de que dispõe, determina-se que se efetivem condições para albergar no edifício a Escola Profissional de Arte de Mirandela (ESPROARTE), atualmente sediada no Centro Cultural Municipal (AP 1.6). Não obstante a instalação de outros serviços públicos, o edifício deverá acolher no futuro diversos serviços municipais que atualmente se encontram dispersos.

#### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 2.000 m<sup>2</sup>)

#### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

#### Relação com os Eixos Estratégicos



## PE4 INTEGRAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO VALE DA AZENHA



### Descrição

Com incidência no Vale da Azenha, o presente projeto estruturante visa a qualificação do ambiente urbano deste território e a promoção das relações de proximidade e vizinhança, criando e valorizando o seu espaço coletivo.

Nesta medida, as ações prioritárias integradas no presente projeto correspondem essencialmente a intervenções no espaço público de estruturação deste território, tornando este núcleo, onde se concentram importantes equipamentos de utilização coletiva mobilizadores de fluxos regulares de população, num espaço de excelência. Pretende-se conferir novas centralidades no tecido urbano, que possam ser reconhecidas pela população residente e que possam incrementar o desenvolvimento de novas vivências urbanas, contribuindo para um aumento da qualidade de vida local.

O presente projeto terá assim um efeito direto sobre a qualificação do espaço público do Vale da Azenha, tornando-o mais rico em elementos de lazer e espaços verdes, criando áreas de lazer apelativas, qualificadas e inclusivas. Consequentemente contribuirá, numa escala maior, para um efeito direto e extremamente positivo, na beneficiação urbanística deste núcleo como de toda a sua envolvente.

### Relação com objetivos estratégicos

**OE1** Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas

**OE2** Promover e apoiar a reabilitação do parque habitacional, contribuindo para o reforço da atratividade residencial

---

**OE3** Valorizar os espaços urbanos de referência numa lógica de multifuncionalidade, reforçando as relações de proximidade

**OE6** Recuperar o património de elevado valor arquitetónico, histórico e cultural, e reforçar a sua ligação em rede, aumentando a sua visibilidade

**OE13** Reforçar a estrutura verde urbana, assegurando a sua continuidade, equilíbrio e permeabilidade na estrutura construída, criando condições para a sua fruição

---

#### Ações prioritárias

4.1 Bairro do Operário

4.2 Casa da Juventude e Espaço Intergeracional

4.3 Rua da Misericórdia

4.4 Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha

4.5 Praceta Fundo de Fomento

4.6 Bairro Pinto Balsemão

4.7 Parque desportivo Pinto Balsemão

4.8 Núcleo Etnográfico de Santiago

---

#### Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Apresentando o presente projeto uma forte incidência na componente de Espaço Público, o conjunto de ações que o operacionalizam apresenta uma relação direta com a AP 5.2 *Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana*. No âmbito da componente de reabilitação de edificado, refira-se a relação direta estabelecida entre as AP 4.1 *Bairro do Operário* e AP 4.6 *Bairro Pinto Balsemão* e a AP 5.5 *Bolsa de arrendamento urbano*.

---

## AP 4.1 Bairro do Operário

### Objetivo

Reabilitar o edificado do Bairro do Operário, conferindo-lhe condições de habitabilidade com vista à sua futura disponibilização no mercado de arrendamento a custos controlados.

### Descrição

Esta ação enquadra-se nas opções da política de habitação social adotada pelo município e visa o aproveitamento de edifícios habitacionais atualmente devolutos e/ou em mau estado de conservação. Nesta lógica, será operacionalizada através da intervenção em frações e edifícios devolutos e degradados, propriedade do município, localizados no bairro do Operário, no sentido de melhorar as respetivas condições físicas da habitabilidade, nomeadamente a sua salubridade, segurança, conforto térmico e eficiência energética.

Para além de concorrer para uma imagem e ambiente urbano qualificado, entende-se que esta intervenção contribuirá, para tornar o mercado de arrendamento acessível a famílias com carências económicas, jovens estudantes (nomeadamente de Erasmus e outros programas) e a públicos seniores com necessidades específicas (por exemplo, a docentes, investigadores e congressistas). Em articulação com as ações previstas na envolvente (AP 4.2 e 4.3), esta intervenção concorrerá para a melhoria das condições habitacionais e de bem-estar dos futuros e atuais residentes, bem como das relações e interações sociais, potenciará as condições de eficiência energética e resiliência, as quais têm benefícios ambientais substanciais e simultaneamente, possibilitará o desenvolvimento da coesão social e urbana, tendo em conta a promoção dos sentimentos de pertença comunitária.

Complementarmente, esta ação deverá compreender a definição do programa de arrendamento, regras de acesso a estes alojamentos, os deveres e direitos dos inquilinos e os critérios de gestão por parte da CM.

### Estimativa de investimento

<200.000€      200.000€ a 500.000€      **500.000€ a 1.000.000€**      >1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 1.600 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 4.2 Universidade Sénior

### Objetivo

Reabilitar e refuncionalizar o edifício da antiga escola primária do bairro do Operário, conferindo-lhe as condições necessárias para funcionar a promoção de atividades de lazer e ocupação de tempos livres dirigidas a públicos seniores.

### Descrição

Para além da intervenção no edificado, no sentido de melhorar as respetivas condições físicas, nomeadamente a sua salubridade, segurança, conforto térmico e eficiência energética, determina-se que a intervenção preconizada se estenda ao seu espaço exterior. Sendo este visionado como um plano de expressão da vida comunitária, será equacionada a ligação do logradouro (atualmente delimitado por muro) ao espaço público envolvente. Desta forma, dotar-se-á o bairro de um confortável e agradável espaço de lazer e estadia para a população, fomentando espírito de convívio e sentido de comunidade. Em articulação com a reabilitação dos edifícios habitacionais, a beneficiação delineada permitirá dignificar o conjunto arquitetónico e valorizar o ambiente urbano.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 570 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



### AP 4.3 Rua da Misericórdia

#### Objetivo

Beneficiar a rua da Misericórdia promovendo a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade, bem como a qualificação do espaço público.

#### Descrição

A presente intervenção determina o eventual redesenho deste eixo e um tratamento do espaço, dotando-o de novas condições físicas e funcionais que respondam à sua função estruturante do bairro, ao nível da mobilidade, mas que, de igual modo valorize a imagem urbana deste núcleo e potencie a constituição de um espaço público de circulação qualificado e coerente, que reforce a identidade e a unidade do local. Este tratamento do espaço público deverá potenciar a franca e confortável circulação pedonal, abarcando o espaço remanescente dos eixos viários e do edificado, conferindo-lhe condições aprazíveis para o usufruto e permanência da população residente, contemplando a integração de mobiliário urbano, sinalética, iluminação e arborização.

Determina-se ainda que a intervenção deve estender-se aos arruamentos envolventes ao Bairro do Operário, designadamente, a rua dos Pescadores, a travessa da Misericórdia e a rua Santa Cruz.

#### Estimativa de investimento

<200.000€	200.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	>1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	-------------

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 9.100 m<sup>2</sup>)

#### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)	médio prazo (2 - 6 anos)	longo prazo (>6 anos)
-----------------------	--------------------------	-----------------------

#### Relação com os Eixos Estratégicos





## AP 4.4 Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha

### Objetivo

Requalificar o espaço público que envolve o conjunto significativo de equipamentos coletivos, a sul do bairro Fundo de Fomento, procedendo à sua valorização conjunta.

### Descrição

Preconiza-se dotar este espaço de um tratamento homogéneo do espaço público que valorize os equipamentos, ordene o estacionamento, garanta áreas dedicadas à circulação pedonal e conceda unidade ao conjunto. A intervenção deverá facilitar e potenciar o fácil acesso e articulação entre os vários equipamentos e os bairros residenciais, garantindo deslocações pedonais e cicláveis seguras. Relativamente ao desenho urbano, poderá ainda contemplar a criação de zonas verdes e espaços de estadia.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 10.000 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 4.5 Praceta Fundo de Fomento

### Objetivo

Requalificar o espaço público envolvente ao bairro Fundo de Fomento, voltado para a avenida 25 de Abril, favorecendo a sua integração e pelo usufruto.

### Descrição

Pretende-se valorizar o logradouro do bairro, atualmente descaracterizado, convertendo-o num espaço de encontro, de convívio e de sociabilidade urbana, através de uma intervenção concentrada ao nível da organização do próprio espaço e em termos de mobilidade e de relação com o arruamento envolvente.

Com a adoção de um desenho urbano inclusivo e representativo das vivências urbanas atuais, a qualificação deste espaço pretende ser indutora de novas vivências assumindo-o como lugar de lazer onde o uso habitacional envolvente sai fortemente favorecido.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Público (superfície de intervenção estimada: 2.800 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 4.6 Bairro Pinto Balsemão

### Objetivo

Reabilitar o edificado do Bairro do Pinto Balsemão, conferindo-lhe condições de habitabilidade com vista à sua futura disponibilização no mercado de arrendamento a custos controlados.

### Descrição

Esta ação enquadra-se nas opções da política de habitação social adotada pelo município e visa o aproveitamento de edifícios habitacionais atualmente devolutos e/ou em mau estado de conservação. Nesta lógica, será operacionalizada através da intervenção em frações e edifícios devolutos e degradados, propriedade do município, localizados no bairro Pinto Balsemão, no sentido de melhorar as respetivas condições físicas da habitabilidade, nomeadamente a sua salubridade, segurança, conforto térmico e eficiência energética.

Para além de concorrer para uma imagem e ambiente urbano qualificado, entende-se que esta intervenção contribuirá, para tornar o mercado de arrendamento acessível a famílias com carências económicas, jovens estudantes (nomeadamente de Erasmus e outros programas) e a públicos seniores com necessidades específicas (por exemplo, a docentes, investigadores e congressistas). Em articulação com as ações previstas na envolvente (AP 4.7), esta intervenção concorrerá para a melhoria das condições habitacionais e de bem-estar dos futuros e atuais residentes, bem como das relações e interações sociais, potenciará as condições de eficiência energética e resiliência, as quais têm benefícios ambientais substanciais e simultaneamente, possibilitará o desenvolvimento da coesão social e urbana, tendo em conta a promoção dos sentimentos de pertença comunitária.

Complementarmente, esta ação deverá compreender a definição do programa de arrendamento, regras de acesso a estes alojamentos, os deveres e direitos dos inquilinos e os critérios de gestão por parte da CM.

### Estimativa de investimento

<200.000€      200.000€ a 500.000€      500.000€ a 1.000.000€      >1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)      médio prazo (2 - 6 anos)      longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 4.7 Parque desportivo Pinto Balsemão

### Objetivo

Valorizar o espaço público envolvente ao bairro Pinto Balsemão através da formalização de um espaço verde de recreio e lazer qualificado para usufruto coletivo que integre e potencie o polidesportivo existente.

### Descrição

Face à sua importância para a comunidade local, determina-se a requalificação paisagística do local, criando um espaço verde de lazer que possa funcionar em complementaridade com a prática desportiva e integre e dinamize a atual instalação desportiva. A intervenção deverá reforçar o papel desta área, com a instalação, no espaço livre contíguo, de um espaço de lazer equipado, como um parque infantil ou parque de jogos lúdicos, que possa funcionar em complementaridade com a prática desportiva e proporcione simultaneamente um agradável espaço de estadia e contemplação. Paralelamente, deverá procurar estabelecer relações físicas com o recinto da Reginorde que se prevê igualmente intervir (AP 3.5).

Esta intervenção intenta beneficiar a qualidade da imagem urbana do Vale da Azenha, dignificar o bairro, e simultaneamente assumir este espaço como zona de permanência, que promove as relações de proximidade e vizinhança.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Espaço Verde (superfície de intervenção estimada: 3.500 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 4.8 Núcleo Etnográfico de Santiago

### Objetivo

Reabilitar o edifício do antigo matadouro conferindo-lhe condições para se efetivar como espaço de vivência da comunidade local e dinamização dos costumes e tradições através do folclore.

### Descrição

Este constitui um dos mais interessantes edifícios do Estado Novo em Mirandela, que tem servido ao longo de anos, desde a sua inoperacionalidade como matadouro na década de 70, como espaço de suporte a atividades associativas, nomeadamente do Rancho Folclórico de Santiago. Atualmente o edifício manifesta um estado de degradação avançado, sendo evidente a necessidade de obras de reabilitação.

A intervenção preconizada permitirá dignificar o conjunto arquitetónico e, simultaneamente, valorizar uma área junto da Escola Secundária de Mirandela, onde se realizaram intervenções recentemente, como por exemplo, a Piscina Municipal e do Pólo do Instituto Politécnico de Bragança.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Edificado (superfície de intervenção estimada: 500 m<sup>2</sup>)

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## PE 5 REVITALIZAÇÃO DO CENTRO URBANO

### Descrição

O presente projeto contempla, ao contrário dos anteriores, um conjunto de ações na generalidade de carácter imaterial que reforçam as opções estratégicas propostas, nomeadamente, em questões de comunicação, imagem e marketing urbano, sustentabilidade dos espaços urbanos, reabilitação do edificado e arrendamento urbano. Entende-se que a adoção de medidas complementares convergirá para o sucesso da operação preconizada, dando resposta aos desígnios de *qualificação e dinamização do centro histórico*, *valorização da frente rio*, *revitalização do corredor ecológico do Vale da Azenha* e a *integração e qualificação do Vale da Azenha*.

---

### Relação com objetivos estratégicos

**OE2** Promover e apoiar a reabilitação do parque habitacional, contribuindo para o reforço da atratividade residencial

**OE4** Facilitar e incentivar a fixação de novas funções urbanas, de nível superior, fortalecendo o papel do centro urbano na organização da cidade

**OE8** Evidenciar e alargar a oferta cultural e valorizar as atividades e os produtos locais, potenciando o setor do turismo

**OE10** Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais, garantindo condições que traduzam equidade nas vivências da cidade

**OE16** Garantir uma gestão eficiente de recursos, adotando soluções urbanas eco-eficientes que assegurem a sustentabilidade dos espaços urbanos

---

### Ações prioritárias

- 5.1 Estratégia de marketing territorial
- 5.2 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana
- 5.3 Programa de incentivo à reabilitação do edificado
- 5.4 Programa de sensibilização para a reabilitação urbana
- 5.5 Bolsa de arrendamento urbano
- 5.6 Programa de dinamização comercial
- 5.7 Agenda cultural
- 5.8 Projeto TuaBike

---

### Relação com ações prioritárias de outros projetos estruturantes

Sendo este um conjunto de ações de natureza assumidamente imaterial, o presente projeto é transversal a toda a estratégia operacional definida no PE 1 *Qualificação e dinamização do centro histórico*, no PE 2 *Valorização da frente rio*, no PE 3 *Revitalização do corredor ecológico do Vale da Azenha* e no PE 4 *Integração e qualificação do Vale da Azenha*.

---

## AP 5.1 Estratégia de marketing territorial

### Objetivo

Elaborar e implementar uma estratégia de marketing territorial (city marketing), capaz de promover externamente a o território, aumentando a sua visibilidade e atratividade, em diferentes vertentes relevantes para o seu desenvolvimento urbano.

### Descrição

A identidade territorial, centrada na singularidade física, cultural e humana do território, afirma-se como uma importante componente de desenvolvimento socioeconómico e da competitividade local. Neste contexto, e considerando que a valorização de elementos específicos do território, sejam de carácter físico ou imaterial, constituem uma mais-valia para o seu reconhecimento e dinamização, determina-se a elaboração e implementação de uma estratégia assertiva que coloque Mirandela em destaque em meios de comunicação e suportes que influenciem a decisão dos públicos que se pretende alcançar – residentes e novos residentes /visitantes e turistas /investidores e empresários, etc.

Tendo em consideração que a “marca” do território se deve sustentar em características únicas, a estratégia de marketing de Mirandela, deverá apostar na valorização dos seus elementos patrimoniais, culturais e naturais, que se preveem com a presente operação valorizados e qualificados.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

> 1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação Imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 5.2 Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana

### Objetivo

Elaborar e implementar uma carta de qualificação do espaço público e imagem urbana que defina um conjunto de estratégias e linhas orientadoras para a requalificação do espaço público.

### Descrição

O espaço público, enquanto palco de excelência de vivências urbanas, exerce uma importante influência na atração de pessoas e dinamização de atividades, considerando-se fundamental a sua requalificação para a sua apropriação por parte da população, para a dinamização da atividade cultural e comercial do território e para estímulo à reabilitação por parte dos privados. Contudo, as intervenções mais recentes de espaço público traduzem uma ausência de uma visão estratégica global que importa contrariar. Justifica-se assim a elaboração de um documento estratégico que fomente e contribua para a melhoria da qualidade do ambiente urbano, a sustentabilidade do espaço urbano e para a melhoria da qualidade de vida de quem habita, estuda, trabalha ou simplesmente visita Mirandela.

Para o efeito, este instrumento deverá reunir um conjunto de conhecimentos teóricos e práticos, em diferentes domínios, que servirão de base à formulação de uma visão crítica sobre o estado do espaço público, na sua componente estética e funcional, com orientações e linhas estratégicas de intervenção. A carta de qualificação do espaço público e imagem urbana consistirá, assim, num conjunto de recomendações precisas de desenho urbano e gestão da cidade, de fácil compreensão e leitura, prevendo a implementação de projetos específicos identificados como prioritários na revitalização do espaço público.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação Imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos





## AP 5.3 Programa de incentivo à reabilitação do edificado

### Objetivo

Elaborar um regulamento municipal que aprove a adoção de um conjunto de incentivos à reabilitação do edificado pelos privados.

### Descrição

Face à importância da reabilitação física do edificado, por parte dos particulares, por forma a valorizar e qualificar o ambiente urbano do centro histórico, e consequentemente fomentar a sua atratividade, verifica-se a necessidade de desencadear este processo. Assim, e por forma a estimular os particulares a reabilitar os seus imóveis, preconiza-se a disponibilização por parte do Município de um conjunto adicional de incentivos associados à reabilitação urbana (aos quais acrescem os benefícios relativos aos impostos sobre o património e os decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

Neste contexto, esta ação relaciona-se com o quadro de apoios e incentivos proposto no âmbito da presente operação, materializando-se, na elaboração e implementação de um programa de incentivo à reabilitação física e funcional do edificado. Este programa, a aprovar sob a forma de regulamento municipal, deverá prever um conjunto de incentivos administrativos e financeiros a conceder aos particulares, na concretização de operações urbanísticas às quais se reconheça um contributo relevante para a qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano de Mirandela.

### Estimativa de investimento

<200.000€      200.000€ a 500.000€      500.000€ a 1.000.000€      >1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Investimento que se prevê indireto, relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos da CM de Mirandela

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 5.4 Programa de sensibilização para a reabilitação urbana

### Objetivo

Promover sessões de esclarecimento e campanhas de sensibilização para a reabilitação urbana estimulando o investimento privado.

### Descrição

Considerando que o sucesso da presente operação de reabilitação urbana passa pelo envolvimento de todos os atores locais neste projeto, designadamente, a administração local, associações, agentes económicos e privados, considera-se pertinente adotar uma estratégia de sensibilização e divulgação da reabilitação urbana.

Nesta medida, a Câmara Municipal prevê a criação de mecanismos de divulgação e informação com objetivo sensibilizar para a reabilitação urbana. Estes podem materializar-se na elaboração de brochuras, cartazes e anúncios de imprensa que promovam e disponibilizem informação sobre os vários apoios e incentivos que visam estimular as ações de reabilitação urbana e respetivos procedimentos, bem como, a divulgação da estratégia municipal e das operações em curso no centro urbano de Mirandela. Simultaneamente, a CM prevê a dinamizar diversas ações de informação e esclarecimento, de forma a estreitar laços com a população ativa, residente no centro urbano, investidores e turistas. Será ainda equacionada a elaboração de uma plataforma digital, onde poderá ser disponibilizada toda a informação relativa ao programa da ORU. Desta forma é expectável que se aumente o conhecimento da população sobre a importância da reabilitação urbana e se estimule investimento privado.

Refira-se que, esta ação relaciona-se com uma das atividades a desenvolver e promover pelo gabinete de apoio à reabilitação urbana, previsto no âmbito do modelo de gestão da presente operação.

### Estimativa de investimento

&lt;200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

&gt;1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação Imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (&lt;2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (&gt;6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 5.5 Bolsa de arrendamento urbano

### Objetivo

Implementar e gerir uma bolsa de imóveis localizados no centro urbano de Mirandela e disponíveis para arrendamento.

### Descrição

Pretende-se uma ferramenta facilitadora e incentivadora de arrendamentos, a que os proprietários poderão aderir, disponibilizando toda a informação necessária acerca dos procedimentos e das condições referentes a estas operações. Esta poderá incluir para além de imóveis privados, imóveis municipais disponíveis para rentabilização.

Refira-se que, esta bolsa de imóveis para além de se prever determinante no acesso ao edificado, pode constituir uma solução de atenuação dos impactos decorrentes de agravamentos fiscais, designadamente no caso específico da majoração da taxa de IMI para prédios urbanos devolutos.

### Estimativa de investimento

<200.000€      200.000€ a 500.000€      500.000€ a 1.000.000€      >1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Investimento que se prevê indireto, relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos da CM de Mirandela

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 5.6 Programa de dinamização comercial

### Objetivo

Criar e implementar um programa de dinamização comercial, focado na elaboração de ações concertadas e em rede que valorize e reforce a atratividade das zonas com maior vocação para o comércio tradicional.

### Descrição

A dinamização da dimensão comercial do centro histórico reveste-se de um carácter fundamental para a revitalização da cidade e do seu centro urbano, que terá tradução na dinamização da economia local, essencialmente por via da criação de emprego e aumento do movimento de pessoas nestas áreas, com o conseqüente incremento do volume de negócios. Propõe-se, assim, a dinamização do centro tradicional e dos principais arruamentos da cidade, induzindo melhorias nos próprios estabelecimentos comerciais e no espaço público envolvente, incrementando, deste modo, as condições de conforto e segurança para efeitos de compras, lazer e outras atividades do foro cultural e social.

Nesta medida, a presente ação pretende dotar as áreas com maior vocação comerciais de maior atratividade e qualidade urbana, complementando as melhorias no edificado e espaço público, com um conjunto de iniciativas com vista à dinamização dos espaços e principais vias comerciais do centro histórico de Mirandela. Prevê-se que o programa contemple a promoção de atividades temáticas e inovadoras no espaço público, sendo importante dar a conhecer as atividades económicas, artesanais e culturais do concelho. Poderá ainda envolver a promoção de decoração temática, a realização de ações de animação cultural dentro e fora dos espaços comerciais, por forma a criar novas experiências sensoriais, culturais e de lazer, a realização de workshops temáticos, de exposições e de concursos, entre outros eventos. Considera-se determinante que este desígnio se estenda ao Mercado Municipal (AP 1.7). Desta forma, é expectável que se estimule a própria requalificação física dos espaços comerciais existentes e a gradual emergência de novos estabelecimentos, devendo ser incentivada, sempre que possível, a salvaguarda da traça e características tradicionais dos estabelecimentos comerciais existentes.

Complementarmente, prevê-se intensificar a divulgação do Programa de Incentivo ao Comércio Tradicional (regido pelo Regulamento de Incentivo ao Comércio Tradicional (RICT) aprovado em Assembleia Municipal, de 22 de fevereiro de 2013), que se destina a apoiar a modernização e instalação de lojas de comércio tradicional no concelho, através de um apoio financeiro aos comerciantes, designadamente, no apoio nas rendas dos espaços e na revitalização dos espaços comerciais, sendo que estes apoios podem incidir em estudos e candidaturas, obras de instalação, beneficiação e/ou requalificação, em investimentos em equipamentos ou em ações de marketing.

Eventualmente a presente ação poderá ser implementada de forma integrada com a agenda cultural prevista (AP 5.7).

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação Imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 5.7 Agenda cultural

### Objetivo

Constituir e implementar uma agenda cultural dando resposta à atual necessidade de comunicação e planeamento integrado das dinâmicas culturais da cidade.

### Descrição

Esta intervenção tem subjacente o objetivo de ampliar os motivos de visitação, mas principalmente contribuir para a melhoria da qualidade de vida e do bem-estar da população, através de uma oferta estruturada e diferenciadora de iniciativas culturais regulares. Nesta medida, a agenda cultural assumir-se-á como um elemento central na dinamização de Mirandela, constituindo um fator de atratividade, competitividade e diferenciação.

A concretização da agenda cultural deverá ter em conta a importância de atrair novos públicos e gerar novos fluxos, mas também, a valorização dos eventos culturais existentes, nomeadamente aqueles que contribuem para a visibilidade das associações e instituições da cidade e dos seus produtos endógenos. Simultaneamente, deverá ter expressão num amplo trabalho em rede, devendo os diversos equipamentos culturais localizados no centro urbano de Mirandela e a respetiva programação ser integrados na rede de roteiros do património e identidade mirandelense prevista (AP 1.6).

Eventualmente a presente ação poderá ser implementada de forma integrada com o programa de dinamização comercial previsto (AP 5.6).

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação Imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)

longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## AP 5.8 Projeto TuaBike

### Objetivo

Divulgar o projeto TuaBike e simultaneamente incrementar o serviço gratuito de bicicletas partilhadas.

### Descrição

Dado que a componente de mobilidade urbana sustentável tem especial relevância nas intervenções no espaço público propostas para o centro urbano de Mirandela, revelando-se essencial estimular a população a adotar hábitos e modos de locomoção alternativos, designadamente da bicicleta, determina-se a disponibilização de um maior número de bicicletas e instalação de novos espaços de estacionamento em pontos estratégicos da cidade.

Em articulação com as intervenções previstas no âmbito da mobilidade urbana e espaço público a presente ação fomentará deslocações de proximidade mais sustentáveis e, conseqüentemente garantirá uma melhor qualidade de vida para a população residente e uma melhor qualidade ambiental e urbana.

### Estimativa de investimento

<200.000€

200.000€ a 500.000€

500.000€ a 1.000.000€

>1.000.000€

Pressuposto para a estimativa orçamental: Ação Imaterial

### Cronograma de execução

curto prazo (<2 anos)

médio prazo (2 - 6 anos)





longo prazo (>6 anos)

### Relação com os Eixos Estratégicos



## 4.3 Síntese do plano de ação

Tabela 4 – Síntese da relação das ações prioritárias com os eixos estratégicos

Projeto/ Ações prioritárias		EE1	EE2	EE3	EE4
					
PE 1	1.1 Eixos urbanos estruturantes	••	•	••••	•
	1.2 Rede de espaços públicos de proximidade	••	••	•	•
	1.3 Património edificado	••	••••		
	1.4 Roteiros do património e identidade mirandense	•	••••		
	1.5 Praça 5 de Outubro	••	••	•	•
	1.6 Centro Cultural Municipal	••	•	••	•
	1.7 Mercado Municipal	••	•	•	•
	1.8 Centro de Identidade e Conhecimento	••	••••		
	1.9 Praceta Dr. Damasceno de Campos	••		••	•
	1.10 Centro Municipal de Proteção Civil	••	••••		
PE 2	2.1 Santuário N.ª S.ª do Amparo	•	••••	•	••
	2.2 Alameda Rio Tua	••		••	••
	2.3 Cais do Tua/ Parque do Império	•		••	••
	2.4 Clube Fluvial de Mirandela	••••			
	2.5 Largo do Cardal	••	•	••••	••••
	2.6 Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais	•		••	••••
PE 3	3.1 Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha	•		••	••••
	3.2 Parque urbano do Vale da Azenha	•		••	••••
	3.3 Estação ferroviária de Mirandela	••	••••		
	3.4 Interface multimodal	•		••••	
	3.5 Recinto da Reginorde	••••		•	••
	3.6 Casa da Alheira	••	••••		
	3.7 Museu da Oliveira e do Azeite	••	••••		
	3.8 Edifício Piaget	••••	•		
PE 4	4.1 Bairro do Operário	••			
	4.2 Universidade Sénior	••••	••		
	4.3 Rua da Misericórdia	••	•	••••	•
	4.4 Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha	••		••	•
	4.5 Praceta Fundo de Fomento	••		•	•
	4.6 Bairro Pinto Balsemão	••			
	4.7 Parque desportivo Pinto Balsemão	••		•	•
	4.8 Núcleo Etnográfico de Santiago	••	••••		





Projeto/ Ações prioritárias		EE1	EE2	EE3	EE4
					
PE 5	5.1	Estratégia de marketing territorial	•••	•	
	5.2	Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana	••	•	•
	5.3	Programa de incentivo à reabilitação do edificado	•••		
	5.4	Programa de sensibilização para a reabilitação urbana	•••		
	5.5	Bolsa de arrendamento urbano	•••		
	5.6	Programa de dinamização comercial	•••		
	5.7	Agenda cultural	••	••	
	5.8	Projeto TuaBike			••

Tabela 5 – Componente de investimento por ação prioritária

Projeto/ Ações prioritárias		Componente de investimento	
PE 1	1.1	Eixos urbanos estruturantes	Espaço Público
	1.2	Rede de espaços públicos de proximidade	Espaço Público
	1.3	Património edificado	Edificado
	1.4	Roteiros do património e identidade mirandense	Espaço Público/Imaterial
	1.5	Praça 5 de Outubro	Espaço Público
	1.6	Centro Cultural Municipal	Edificado/Espaço Público
	1.7	Mercado Municipal	Edificado/Espaço Público
	1.8	Centro de Identidade e Conhecimento	Edificado
	1.9	Praceta Dr. Damasceno de Campos	Espaço Público
	1.10	Centro Municipal de Proteção Civil	Edificado
PE 2	2.1	Santuário N.ª S.ª do Amparo	Espaço Público
	2.2	Alameda Rio Tua	Espaço Público
	2.3	Cais do Tua/ Parque do Império	Espaço Verde/Mobilidade
	2.4	Clube Fluvial de Mirandela	Edificado
	2.5	Largo do Cardal	Espaço Público
	2.6	Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais	Mobilidade
PE 3	3.1	Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha	Mobilidade
	3.2	Parque urbano do Vale da Azenha	Espaço Verde
	3.3	Estação ferroviária de Mirandela	Edificado
	3.4	Interface multimodal	Edificado
	3.5	Recinto da Reginorde	Espaço Público
	3.6	Casa da Alheira	Edificado
	3.7	Museu da Oliveira e do Azeite	Edificado
	3.8	Edifício Piaget	Edificado
PE 4	4.1	Bairro do Operário	Edificado
	4.2	Universidade Sénior	Edificado/Espaço Público
	4.3	Rua da Misericórdia	Espaço Público
	4.4	Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha	Espaço Público
	4.5	Praceta Fundo de Fomento	Espaço Público
	4.6	Bairro Pinto Balsemão	Edificado
	4.7	Parque desportivo Pinto Balsemão	Espaço Verde
	4.8	Núcleo Etnográfico de Santiago	Edificado



Projeto/ Ações prioritárias		Componente de investimento	
PE 5	5.1	Estratégia de marketing territorial	Imaterial
	5.2	Carta de qualificação do espaço público e imagem urbana	Imaterial
	5.3	Programa de incentivo à reabilitação do edificado	Imaterial
	5.4	Programa de sensibilização para a reabilitação urbana	Imaterial
	5.5	Bolsa de arrendamento urbano	Imaterial
	5.6	Programa de dinamização comercial	Imaterial
	5.7	Agenda cultural	Imaterial
	5.8	Projeto TuaBike	Imaterial/Mobilidade

As tabelas anteriores sintetizam a relação dos projetos e ações prioritárias, que compõem o plano de ação previsto, designadamente, com os eixos estratégicos da estratégia de reabilitação preconizada e com as componentes de investimento.

## 4.4 Prazo de execução

De acordo com o RJRU, “a operação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado [...] no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar pelo prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação” (artigo 20.º RJRU). Assim, tendo em conta a complexidade dos sistemas urbanos que estruturam o centro urbano e a vontade de promover uma política de gestão eficaz e eficiente de reabilitação urbana, e considerando este imperativo legal, define-se o período de 10 anos como âmbito temporal da ORU do centro urbano de Mirandela, vigorando entre 2018 e 2028, desenvolvendo-se neste intervalo o programa de investimento público proposto anteriormente. Caso se justifique, pode a CM propor a prorrogação por um período adicional de mais 5 anos (até 2032), atingindo-se assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ORU.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação anteriormente definido, nos termos previstos no RJRU.

## 4.5 Cronograma de execução

Conforme traduzido na Tabela 5, a ORU integra projetos e ações que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas, com incidência no edificado, no espaço público, nos espaços verdes, na rede viária, em equipamentos, em infraestruturas dedicadas à mobilidade suave e em ações imateriais. De modo a compatibilizar intervenções e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da ORU, foi estabelecido um cronograma de execução das intervenções previstas, indicativo, que se estende pelo período de vigência da ORU (Tabela 6). Houve a preocupação de concentrar uma parte significativa do investimento público num curto-médio prazo (inferior a 6 anos), de forma a produzir um maior efeito de alavancagem do investimento privado nos anos seguintes. No caso das ações inscritas no PEDU e contempladas neste documento, foi considerada a sua execução a curto prazo (inferior a 2 anos). Trata-se de um conjunto relevante de intervenções de reabilitação urbana, a que se seguirá um outro conjunto de intervenções, que permitirão materializar, no prazo de 10 anos, a operação integrada de reabilitação urbana, que neste documento se preconiza.

Através da análise do cronograma proposto é, também, possível identificar a existência de algumas ações que, pelas suas características e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da ORU. Destaca-se neste âmbito as seguintes ações corporizam o PE 5.

Tabela 6 – Síntese do cronograma previsível de execução das ações prioritárias

Ações prioritárias		curto prazo	médio prazo	longo prazo
		(<2 anos)	(2 – 6 anos)	(>6 anos)
1.1	Eixos urbanos estruturantes		•	
1.2	Rede de espaços públicos de proximidade	•	•	
1.3	Património edificado		•	•
1.4	Roteiros da identidade e cultura mirandense	•	•	
1.5	Praça 5 de Outubro		•	
1.6	Centro Cultural Municipal		•	•
1.7	Mercado Municipal	•	•	
1.8	Centro de Identidade e Conhecimento		•	
1.9	Praceta Dr. Damasceno de Campos	•		
1.10	Centro Municipal de Proteção Civil		•	
2.1	Santuário N.ª S.ª do Amparo	•	•	
2.2	Alameda Rio Tua	•	•	
2.3	Cais do Tua/ Parque do Império		•	•
2.4	Clube Fluvial de Mirandela			•
2.5	Largo do Cardal	•	•	•
2.6	Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais		•	•
3.1	Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha	•	•	
3.2	Parque urbano do Vale da Azenha			•
3.3	Estação ferroviária de Mirandela	•	•	
3.4	Interface multimodal	•		
3.5	Recinto da Reginorde			•
3.6	Casa da Alheira		•	
3.7	Museu da Oliveira e do Azeite	•		
3.8	Edifício Piaget		•	•
4.1	Bairro do Operário	•		
4.2	Universidade Sénior	•	•	
4.3	Rua da Misericórdia	•	•	
4.4	Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha		•	
4.5	Praceta Fundo de Fomento	•		
4.6	Bairro Pinto Balsemão	•		
4.7	Parque desportivo Pinto Balsemão		•	
4.8	Núcleo Etnográfico de Santiago	•	•	
5.1	Estratégia de marketing territorial	•	•	•
5.2	Carta de qualificação espaço público e imagem urbana	•	•	•
5.3	Programa de incentivo à reabilitação do edificado	•	•	•
5.4	Programa de sensibilização para a reabilitação urbana	•	•	•
5.5	Bolsa de arrendamento urbano	•	•	•

Ações prioritárias	curto prazo	médio prazo	longo prazo
	(<2 anos)	(2 – 6 anos)	(>6 anos)
5.6 Programa de dinamização comercial	•	•	•
5.7 Agenda cultural	•	•	•
5.8 Projeto TuaBike	•	•	

## 4.6 Estimativa de investimento

A análise do investimento previsto no âmbito da estratégia de reabilitação preconizada foi realizada tendo em conta duas componentes – a intervenção pública e privada. Neste sentido, foi estimado o investimento público necessário à implementação dos projetos e ações previstos e, numa análise complementar, foi realizada a estimativa do esforço financeiro necessário à reabilitação dos imóveis, de domínio privado, abrangidos pela ARU, conforme se apresenta nos pontos seguintes.

### Investimento Público

A estimativa indicativa do investimento público, associado ao conjunto de ações prioritárias que operacionalizam os projetos estruturantes preconizados, é apresentada na Tabela 7, contudo, e atendendo à prevalência de alguns elementos de incerteza associada à maturidade dos projetos, encontra-se apresentada através de intervalos de valores que permitem classificar as intervenções previstas da seguinte forma:

- inferior a 200.000 euros;
- de 250.000 a 500.000 euros;
- de 500.000 a 1.000.000 euros;
- superior a 1.000.000 euros.

Assim, e devido ao grau de maturação ainda reduzido de algumas ações previstas, as estimativas de investimento apresentadas constituem, neste caso, valores meramente indicativos do volume orçamental esperado para cada ação, carecendo necessariamente de aferição e consolidação ao longo da execução do presente programa, designadamente, na fase de desenvolvimento das ações/ projetos. Para a estimativa orçamental destas ações foi necessário estabelecer um conjunto de pressupostos com base em elementos indicativos e apoiados em valores unitários de referência, que se vertem na Tabela 8. Excluíram-se destas estimativas as componentes de elaboração dos projetos técnicos, demolições e ainda a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções.

Neste sentido, estima-se que o investimento público associado à implementação integral do plano de ação, previsto na presente operação de reabilitação urbana, se compreenda no intervalo de 22 a 25 milhões de euros, valor que será repartido pelas várias componentes de investimento – edificado, espaço público, espaços verdes, mobilidade e ações imateriais.

Tabela 7 – Síntese da estimativa do investimento público

Ações prioritárias	Estimativa de investimento			
	<200.000€	200.000€ - 500.000€	500.000€ - 1.000.000€	>1.000.000€
1.1 Eixos urbanos estruturantes		•		
1.2 Rede de espaços públicos de proximidade			•	
1.3 Património edificado				•
1.4 Roteiros da identidade e cultura mirandelense			•	
1.5 Praça 5 de Outubro		•		
1.6 Centro Cultural Municipal				•
1.7 Mercado Municipal				•
1.8 Centro de Identidade e Conhecimento			•	
1.9 Praceta Dr. Damasceno de Campos		•		
1.10 Centro Municipal de Proteção Civil			•	
2.1 Santuário N.ª S.ª do Amparo				•
2.2 Alameda Rio Tua			•	
2.3 Cais do Tua/ Parque do Império				•
2.4 Clube Fluvial de Mirandela			•	
2.5 Largo do Cardal				•
2.6 Corredor ecológico da ribeira de Carvalhais	•			
3.1 Corredor ecológico da ribeira do Vale da Azenha	•			
3.2 Parque urbano do Vale da Azenha				•
3.3 Estação ferroviária de Mirandela				•
3.4 Interface multimodal		•		
3.5 Recinto da Reginorde				•
3.6 Casa da Alheira		•		
3.7 Museu da Oliveira e do Azeite	•			
3.8 Edifício Piaget				•
4.1 Bairro do Operário			•	
4.2 Universidade Sénior		•		
4.3 Rua da Misericórdia			•	
4.4 Campus educativo e desportivo a sul do Vale da Azenha		•		
4.5 Praceta Fundo de Fomento	•			
4.6 Bairro Pinto Balsemão		•		
4.7 Parque desportivo Pinto Balsemão	•			
4.8 Núcleo Etnográfico de Santiago		•		
5.1 Estratégia de marketing territorial	•			
5.2 Carta de qualificação espaço público e imagem urbana	•			
5.3 Prog.de incentivo à reabilitação do edificado	a)			
5.4 Prog. sensibilização para a reabilitação urbana	•			
5.5 Bolsa de arrendamento urbano	a)			
5.6 Programa de dinamização comercial	•			
5.7 Agenda cultural	•			
5.8 Projeto TuaBike	•			

a) Investimento que se prevê indireto, relacionado essencialmente com a afetação de recursos humanos da CM de Mirandela.

Tabela 8 – Valores unitários de referência por componente de investimento e nível de intervenção

Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor de referência
<b>Edificado</b>		
Intervenção profunda	Intervenção que implica a reorganização interior da edificação e a introdução e/ou a substituição de componentes construtivas e/ou estruturantes no edificado	450 €/m <sup>2</sup>
Intervenção muito profunda	Intervenção que implica a reorganização interior da edificação e alterações de fundo na estrutura do edificado e/ou reconstrução	700 €/m <sup>2</sup>
<b>Espaço público</b>		
Intervenção profunda	Intervenção que tem subjacente um novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano, iluminação e vegetação) com substituição de revestimentos, ordenamento do tráfego e estacionamento de superfície; Pressupõe a requalificação de espaço público existente	70 €/m <sup>2</sup>
Intervenção muito profunda	Intervenção que implica para além do desenho de espaço público a introdução de infraestruturas; Pressupõe a criação de espaço público	100 €/m <sup>2</sup>
<b>Espaço verde</b>		
Intervenção ligeira	Intervenção que implica a qualificação de espaços verdes existentes	25 €/m <sup>2</sup>
Intervenção profunda	Intervenção que implica a construção de raiz de espaços verdes e respetivas infraestruturas	35 €/m <sup>2</sup>
<b>Mobilidade suave</b>		
Intervenção profunda	Intervenção que implica a construção de vias dedicadas à mobilidade suave (percursos pedonais e cicláveis)	150 €/m <sup>2</sup>
<b>Ação imaterial</b>		
Aquisição de serviços	--	60.000 €/ação

## Investimento Privado

Relativamente à estimativa, indicativa, do investimento privado, esta foi calculada tendo em atenção o esforço necessário para a reabilitação dos edifícios de propriedade privada, sendo assim sustentada por uma aproximação financeira da reabilitação do edificado com base num valor de referência por metro quadrado (Tabela 9), considerando os diferentes níveis de intervenção e de acordo com o respetivo estado de conservação (Tabela 10). Importa referir que este cálculo teve por base o levantamento individual do estado de conservação do edificado, realizado no decorrer dos trabalhos de diagnóstico, onde foi possível identificar um total de 476 edifícios que necessitam de algum tipo de intervenção, o que corresponde a 70,8% do número de edifícios caracterizados<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> A estimativa apresentada considerou os dados do levantamento de campo que incidiu sobre os territórios abrangidos pelas duas ARU anteriores – ARUCHM e ARUVA.



Tabela 9 – Área bruta de construção (abc) por estado de conservação e estimativa de investimento

Estado de conservação	Nível de intervenção	Centro histórico (ARUCHM)			Vale da Azenha (ARUVA)		
		Edifícios (n.º)	abc (m²)	Investimento (€)	Edifícios (n.º)	abc (m²)	Investimento (€)
<b>Razoável</b>	Intervenção ligeira	179	62.954,05	9.443.107,50	70	27.211,92	4.081.788,00
<b>Mau</b>	Intervenção profunda	112	23.162,95	10.423.327,50	13	2.754,23	1.239.403,50
<b>Ruína</b>	Intervenção muito profunda	95	15.557,35	10.890.145,00	7	394,83	276.381,00
<b>Total</b>		<b>386</b>	<b>101.674,35</b>	<b>30.756.580,00</b>	<b>90</b>	<b>30.360,98</b>	<b>5.597.572,50</b>

Tabela 10 – Níveis de intervenção

Estado de conservação	Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor por m²
<b>Bom/ em Obra</b>	Sem intervenção	-	-
<b>Razoável</b>	Intervenção ligeira	Intervenção que consiste, essencialmente, em simples trabalhos de manutenção e limpeza	150 €
<b>Mau</b>	Intervenção profunda	Intervenção que implica a introdução e/ou a substituição de componentes construtivas e/ou estruturantes no edificado	450 €
<b>Ruína</b>	Intervenção muito profunda	Intervenção que implica alterações de fundo na estrutura do edificado e/ou reconstrução	700 €

Estima-se assim que, o investimento privado para a reabilitação do tecido edificado da ARU do centro urbano de Mirandela, considerando o tipo de intervenção necessária possa ascender os 35 milhões de euros (Tabela 11).

Tabela 11 – Estimativa de investimento privado total da área de intervenção

Estado de conservação	Nível de intervenção	Investimento (€)
<b>Razoável</b>	Intervenção ligeira	13.524.895,50
<b>Mau</b>	Intervenção profunda	11.662.731,00
<b>Ruína</b>	Intervenção muito profunda	11.166.526,00
<b>Total</b>		<b>36.354.152,50</b>

## 4.7 Financiamento

A concretização do plano de investimentos apresentado na secção anterior, especificamente, no ponto referente ao investimento público, com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas, exige a ponderação a ponderação e a captação de meios financeiros disponíveis, que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação do plano de ação considerado.

O programa estabelecido no plano de ação será concretizado, em grande parte, através de financiamento próprio do Município, no entanto, importa destacar outras importantes fontes de financiamento às quais este poderá recorrer. Neste ponto é realizada uma identificação desses instrumentos de financiamento.

A análise das potenciais oportunidades de financiamento foca-se nos instrumentos disponíveis, que, considerando a natureza das propostas, poderão ser mobilizados no sentido de viabilizar a implementação da estratégia e das várias iniciativas que a corporizam. Estes instrumentos de financiamento poderão apoiar o esforço de investimento do Município, que terá de mobilizar montantes próprios do orçamento municipal, tanto para o cofinanciamento das operações enquadradas nesses instrumentos, como para o financiamento das operações que, pela sua natureza, não terão enquadramento nestes instrumentos.

A estratégia territorial e operacional definida para o centro urbano de Mirandela procura acompanhar e responder aos desafios definidos para o território nacional e para a região Norte, que se corporizam nos documentos orientadores nacionais e regionais, nomeadamente nos programas operacionais regionais e temáticos. Neste contexto, é dado um particular enfoque aos fundos comunitários disponibilizados para 2014-2020, assumindo os instrumentos de programação que integram o Portugal 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020, uma especial evidência neste enquadramento.

Não obstante a preponderância do Portugal 2020, foram igualmente consideradas outras fontes de financiamento, no âmbito da reabilitação urbana. Destacam-se, o instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas criado para o período de 2014-2020 (IFRRU 2020), acessível às entidades públicas e privadas, e um programa específico do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) destinado a dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento habitacional – Programa Reabilitar para Arrendar, Habitação Acessível.

## Portugal 2020 – Acordo de Parceria 2014-2020

No caso do Portugal 2020, a análise de enquadramento teve em conta uma primeira identificação dos Objetivos Temáticos (OT) mais relevantes para a execução do programa estratégico delineado. Desta forma, foi possível, no contexto da análise do respetivo Programa Operacional Regional (PO), a identificação dos Eixos Estratégicos (EE) e prioridades de investimento (PI) melhor aplicáveis à concretização do programa estratégico em causa. Neste quadro, foi efetuada uma análise pormenorizada do PO Norte 2014-2020, o principal veículo de aplicação dos fundos estruturais e de investimento na região do Norte.

Dos eixos estratégicos que constituem o PO Norte 2020, destaca-se o “Eixo 5 – Sistema Urbano”, que visa o desenvolvimento urbano sustentável, a eficiência energética, a mobilidade urbana sustentável e a valorização ambiental, pela relevância e correspondência na estratégia que se pretende alcançar para a ARU. Este eixo mobiliza os objetivos temáticos definidos ao nível europeu para os Programas Operacionais Regionais 2014-2020, designadamente os seguintes: *OT4 – Apoiar a transição para uma economia de baixo teor de carbono em todos os setores, OT6 – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos, e OT9 – Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação.* No âmbito do *OT4*, importa ainda destacar o “Eixo 3 – Economia de baixo teor de carbono” que mobiliza igualmente esforços para apoiar uma economia de baixo teor de carbono. Destes eixos estratégicos resulta um conjunto de prioridades de investimento (traduzidas na Tabela 12 e Tabela 13) que enquadram um número considerável de ações previstas no presente programa estratégico de reabilitação urbana.

Tabela 12 – Eixo 5 Sistema urbano – prioridades de investimento

Prioridades de investimento	Objetivos específicos	Tipologias de ação a financiar
<p><b>4.5</b> Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbana, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de captação relevantes para a atenuação</p>	<p><b>OE</b> Promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável, num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional</p>	<p>(i) incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da construção de ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas; reforço da integração multimodal para os transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada; (ii) melhoria da rede de interfaces (envolvendo distintas categorias, como as sugeridas no Pacote da Mobilidade, por ex., pontos de chegada e correspondência ou pequenas e médias interfaces), tendo em especial atenção a qualidade do serviço prestado, as suas acessibilidades aos peões e bicicletas, a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território, tendo em vista o reforço da utilização do transporte público e dos referidos modos suaves não motorizados; (iii) estruturação de corredores urbanos de procura elevada, nomeadamente, priorizando o acesso à infraestrutura por parte dos transportes públicos e dos modos suaves, criando por ex. corredores específicos “em sítio próprio” (designadamente corredores BUS convencionais ou os que permitam serviços de autocarro rápido - BRT - ou de veículos elétricos - LRT); (iv) adoção de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real; (v) desenvolvimento e aquisição de equipamento para sistemas de gestão e informação de soluções inovadoras e experimentais de transporte adequadas à articulação entre os territórios urbanos e os territórios de baixa densidade populacional, incluindo soluções flexíveis de transporte com utilização de formas de energia menos poluentes</p>
<p><b>6.5</b> Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, a recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído</p>	<p><b>OE</b> Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional</p>	<p>(i) reabilitação integral de edifícios (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços; (ii) reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas, designadamente destinadas à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços; (iii) recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e de infraestruturas verdes; (iv) reabilitação de espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente; (v) qualificação do espaço público; (vi) demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente; (vii) desenvolvimento de experiências inovadoras e de ações-piloto no âmbito do desenvolvimento urbano sustentável; (viii) elaboração de estudos e planos de qualidade do ar e de redução do ruído à escala urbana; (ix) sistemas de monitorização da qualidade do ar e do ruído, (apoio à aquisição de equipamentos, com integração e disponibilização no sistema nacional de informação (QualAr))</p>
<p><b>9.8</b> Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais</p>	<p><b>OE</b> Promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social</p>	<p>(i) reabilitação e qualificação urbanística (incluindo habitação, arranjo do espaço público, eliminação de barreiras físicas condicionantes da mobilidade de população portadora de deficiência, programas de higiene e salubridade urbana); refuncionalização de equipamentos públicos (com potencial elevado de acolhimento de funções sociais ou económicas) e de áreas urbanas degradadas</p>

Tabela 13 – Eixo 3 Economia de baixo teor de carbono – prioridades de investimento

Prioridades de investimento	Objetivos específicos	Tipologias de ação a financiar
<p><b>4.3</b> Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação</p>	<p><b>OE1</b> Aumentar a eficiência energética nas infraestruturas públicas da administração local, apoiando a implementação de medidas integradas de promoção da eficiência energética e racionalizando os consumos</p> <p><b>OE2</b> Aumentar a eficiência energética no setor da habitação social, apoiando a implementação de medidas integradas de promoção da eficiência energética e racionalizando os consumos</p>	<p>Apoio a investimentos integrados em eficiência energética nas infraestruturas públicas e no parque habitacional social, através de (i) ações de realização de auditorias energéticas e apoio à elaboração de Planos de Racionalização dos Consumos de Energia (PREN), desde que consubstanciada a implementação das medidas de eficiência energética decorrentes desses mesmos planos; (ii) investimentos para a reabilitação energética dos edifícios e equipamentos da Administração Local e Sub-regional, através de realização dos investimentos como integração de água quente solar, incorporação de microgeração, sistemas de iluminação, aquecimentos, ventilação e ar condicionado (AVAC), intervenções nas fachadas e cobertura dos edifícios); (iii) criação de redes urbanas de energia térmica desde que exclusivamente dirigidas ao abastecimento de clusters de edifícios públicos maiores consumidores de calor e de frio; (iv) investimentos em equipamento para a melhoria de eficiência energética da iluminação pública</p>

### Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por

intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro da ARU do centro urbano:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente podem ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

### **Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**

Este Programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com

outros contitulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

## 4.8 Modelo de gestão e execução

De acordo com o disposto no RJRU, designadamente nos seus artigos 9.º e 10.º, as operações de reabilitação urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, sendo que esta, poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município. No caso concreto da ORU do centro urbano de Mirandela, será o Município a assumir diretamente as funções de entidade gestora.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da ARU. Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

### **Gabinete de apoio à reabilitação urbana**

Atendendo às exigências da implementação de uma ORU Sistemática e ao facto de o Município de Mirandela assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU do centro urbano, propõe-se a criação de um Gabinete para o efeito. Assim, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana do centro urbano de Mirandela de forma a poder apresentar um Gabinete de apoio à reabilitação urbana.

Atendendo às realidades municipais atuais, o Gabinete de apoio à reabilitação urbana, deverá ser apoiado na experiência e competências existentes na Divisão de Obras Municipais e Urbanismo (do qual se propõe que seja dependente), que concentra atualmente a tramitação dos processos relacionados com a reabilitação urbana em Mirandela. No entanto, considera-se relevante que, para além das áreas mais “tradicionais” como o urbanismo, a arquitetura ou a engenharia, o gabinete de apoio à reabilitação urbana possa assegurar valências associadas a aspetos como a economia, o apoio social, a cultura, entre outros.

Assim, o desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.



O Gabinete terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU do centro urbano de Mirandela, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia. De salientar que será fundamental que o Gabinete de apoio à reabilitação urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção. São, desde já, questões a destacar:

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma “bolsa de imóveis” no território abrangido pela ORU, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;
- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Neste campo importa referir que será obrigatório que, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal, não só um relatório de avaliação da execução da operação, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

## 5 BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

### 5.1 Enquadramento

A melhoria do estado de conservação do parque edificado abrangido pela ARU do centro urbano e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com os Objetivos Estratégicos preconizados materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do respetivo PERU. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal e tributária por parte do Município.

Neste sentido, o presente capítulo traduz o quadro de benefícios fiscais e outros incentivos e estímulos à reabilitação urbana por parte dos privados. Saliente-se que o mesmo decorre do procedimento de aprovação da ARU do centro urbano de Mirandela, respondendo ao estipulado no artigo 14.º do RJRU, que obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património nos termos da legislação aplicável, entre outros apoios e incentivos.

### 5.2 Benefícios fiscais

Esta discriminação positiva com enfoque em imóveis que sejam alvo de ações de reabilitação, encontra-se atualmente prevista em vários diplomas de âmbito nacional, nomeadamente, no Estatuto de Benefícios Fiscais<sup>13</sup> (EBF). Decorre desse Estatuto um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana, designadamente no âmbito dos impostos sobre o património, traduzidos no seu artigo 45.º (*Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação*) e, relativos a outros impostos (como IVA, IRS, e IRC) no artigo 71.º (*Incentivos à reabilitação urbana*), incidentes sobre prédios urbanos abrangidos por uma ARU e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Setembro, Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

<sup>14</sup> Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos pela ARU, de acordo com o atual quadro legal<sup>15</sup>, caso preencham os requisitos estabelecidos<sup>16</sup>, os benefícios fiscais descritos na Tabela 14.

Tabela 14 – Benefícios fiscais decorrentes do atual quadro legal

#### IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção de IMI pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação dos prédios ou frações autónomas, eventualmente renovável, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos, no caso dos imóveis afetos a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente (nos termos do disposto no artigo 45.º do EBF, especificamente na alínea a) do n.º 2)

#### IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis

- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, destinado habitação própria e permanente (nos termos do disposto no artigo 45.º do EBF, especificamente nas alíneas b) e c) do n.º 2)

#### IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular

- Dedução à coleta de 30% em sede de IRS, até ao limite de 500€, dos encargos com a reabilitação de imóveis (nos termos do disposto no artigo 71.º do EBF, especificamente no n.º 4)
- Aplicação de taxa autónoma de 5% à tributação, em sede de IRS, de mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da primeira alienação de imóvel reabilitado subsequente à intervenção (sem prejuízo da opção pelo englobamento) (nos termos do disposto no artigo 71.º do EBF, especificamente no n.º 5)
- Aplicação de taxa reduzida de 5% à tributação em sede de IRS (sem prejuízo da opção pelo englobamento), dos rendimentos prediais auferidos, por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (nos termos do disposto no artigo 71.º do EBF, especificamente no n.º 7)

<sup>15</sup> Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de setembro, na sua atual redação; Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) – Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação; Código do Imposto sobre o Rendimento Singular (CIVA) – Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>16</sup> Ver ponto “Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação” constante no presente subcapítulo.

Tabela 14 – Benefícios fiscais decorrentes do atual quadro legal (cont.)

**IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana e, em empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo IHRU, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (nos termos do disposto da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, que estabelece a aplicação de taxa reduzida às transmissões de bens e prestações de serviços das verbas 2.23 e 2.24 constantes da Lista 1 anexa)

No âmbito da determinação do nível de conservação dos imóveis necessária para atestar os ganhos efetivos decorrentes de ações de reabilitação e respetiva atribuição dos benefícios identificados supra, é ainda conferida, pelo atual quadro legal, a redução de 50% das taxas devidas pelo referido procedimento de avaliação, a realizar nos moldes mencionados no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (nos termos do disposto no artigo 71.º do EBF, especificamente na alínea d) do n.º 2).

Adicionalmente, prevê-se que seja conferido, pelo Município, um conjunto complementar de incentivos fiscais, traduzido na Tabela 15, no âmbito das taxas do IMI fixadas anualmente pelo mesmo<sup>17</sup>.

Tabela 15 – Conjunto complementar de incentivos fiscais a conferir pelo Município

**IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**

- Majoração ao triplo da taxa de IMI para os prédios urbanos que se encontrem devolutos, há mais de um ano, ou em ruína, tal como definidos em diploma próprio (nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)
- Minoração até 20% da taxa de IMI para os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano que sejam disponibilizados no mercado de arrendamento (nos termos do previsto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)
- Majoração até 30% da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados ou em ruína, que face ao seu estado de conservação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (nos termos do previsto no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI)

Neste contexto, e do ponto de vista fiscal, o quadro de benefícios e incentivos, decorrente do atual quadro legal, tem subjacente o intuito de promover: (i) a reabilitação e conservação do edificado, assumindo o carácter de benefício para a reabilitação do edificado e, de penalização para imóveis degradados e devolutos; (ii) a aquisição de imóveis reabilitados para habitação ou para intervenções de reabilitação; e a (iii) disponibilização dos imóveis reabilitados no mercado e

<sup>17</sup> De acordo com as taxas previstas no artigo 112.º do CIMI.

arrendamento, contribuindo assim para elevar a taxa de ocupação do edificado abrangido pela ARU. Na generalidade, estes benefícios e incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao IMI, IMT, IVA e das regras de tributação do IRS, conforme descrito anteriormente, e sintetizado na Tabela 16 traduz e sintetiza o quadro de benefícios e incentivos fiscais, decorrentes do atual quadro legal e um conjunto de benefícios a conceder pelo Município.

Tabela 16 – Quadro síntese dos benefícios e incentivos fiscais

Objetivo	Imposto/Incentivo	Forma do incentivo	Elegibilidade dos imóveis	Requisitos e pressupostos base	Enquadramento legal
Reabilitação e conservação do edificado	IMI ISENÇÃO (a)	Isenção do IMI por um período de 3 anos para imóveis reabilitados, podendo ser renovado por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a habitação permanente ou habitação própria e permanente	Prédios urbanos ou frações autónomas abrangidos pela ARU <u>ou</u> concluídos há mais de 30 anos, que sejam objeto de intervenções de reabilitação promovidas nos termos do RJRU ou do RERU	Pressupõe inspeção técnica prévia e após ação de reabilitação que ateste: a obtenção de ganhos efetivos ao nível da conservação do edificado, designadamente a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação, obtendo no mínimo o nível 'bom' e, simultaneamente, o cumprimento dos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica (1)	EBF [artigo 45.º, designadamente na Alínea a) do n.º 2]
	IRS DEDUÇÃO (a)	Dedução à coleta de 30% em sede de IRS dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis (até ao limite de €500)	Imóveis abrangidos pela ARU que sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas (nos termos do NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação	Pressupõe inspeção técnica prévia e após ação de reabilitação que ateste: a obtenção de ganhos efetivos ao nível da conservação do edificado, designadamente a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação; <u>ou</u> um nível de conservação mínimo de 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras com IVA corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e simultaneamente este se destine a arrendamento para habitação permanente; Pressupõe ainda que os encargos decorrentes da reabilitação dos imóveis sejam devidamente comprovados	EBF [artigo 71.º, designadamente os pontos n.º 4 e 18]
	IVA TAXA REDUZIDA (a)	Aplicação de taxa reduzida a 6% do IVA para empreitadas de reabilitação urbana nas faturas respeitantes às obras realizadas	Imóveis ou espaços públicos abrangidos pela ARU (2)	--	CIVA [artigo 18.º; Lista 1 – verba 2.23]
	Imóveis degradados ou em ruína	IMI MAJORAÇÃO (b)	Majoração até 30% da taxa de IMI para prédios urbanos degradados ou em ruína	Imóveis abrangidos pela ARU (c)	Considerando como prédios urbanos degradados os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens
Aquisição de Imóveis	IMT ISENÇÃO (a)	Dispensa do pagamento do IMT na aquisição de imóveis que tenham sido alvo de reabilitação e sejam afetos ao arrendamento para habitação permanente ou afetos habitação própria e permanente	Prédios urbanos ou frações autónomas abrangidas pela ARU <u>ou</u> concluídos há mais de 30 anos, que sejam objeto de intervenções de reabilitação promovidas nos termos do RJRU ou do RERU (apenas quando localizados na ARU é dispensado o pagamento de IMT para imóveis afetos a habitação própria e permanente)	Pressupõe a realização de obras de reabilitação por parte do proprietário vendedor e respetiva certificação [inspeção técnica prévia e após ação de reabilitação que ateste: a obtenção de ganhos efetivos ao nível da conservação do edificado, designadamente a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação, obtendo no mínimo o nível 'bom' e, simultaneamente, o cumprimento dos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica (1)]; e que a aquisição corresponda à 1.ª transmissão onerosa do imóvel reabilitado e que o mesmo se destine exclusivamente a habitação	EBF [artigo 45.º, designadamente na Alínea c) do n.º 2]
	IMT ISENÇÃO (a)	Restituição do IMT pago na aquisição de imóveis após certificação das obras de reabilitação realizadas	Prédios urbanos ou frações autónomas abrangidos pela ARU <u>ou</u> concluídos há mais de 30 anos, que sejam objeto de intervenções de reabilitação promovidas nos termos do RJRU ou do RERU	Pressupõe que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição e a inspeção técnica prévia e após ação de reabilitação que ateste: a obtenção de ganhos efetivos ao nível da conservação do edificado, designadamente a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação, obtendo no mínimo o nível 'bom' e, simultaneamente, o cumprimento dos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica (1)	EBF [artigo 45.º, designadamente na Alínea b) do n.º 2]
	Alienação de imóveis reabilitados	IRS TAXA AUTÓNOMA (a)	Aplicação de taxa autónoma de 5% à tributação, em sede de IRS, das mais-valias auferidas com a alienação de imóveis reabilitados (sem prejuízo da opção pelo englobamento)	Imóveis abrangidos pela ARU	Pressupõe que se trate da 1.ª alienação do imóvel subsequente à intervenção e a inspeção técnica prévia e após ação de reabilitação que ateste: a obtenção de ganhos efetivos ao nível da conservação do edificado, designadamente a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação; Pressupõe ainda que se trate de sujeitos passivos de IRS residentes em território português
Ocupação do edificado	IRS TAXA REDUZIDA (a)	Aplicação de taxa reduzida de 5% à tributação, em sede de IRS, dos rendimentos prediais auferidos decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados	Imóveis abrangidos pela ARU que sejam recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas (nos termos do NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação	Pressupõe inspeção técnica prévia e após ação de reabilitação que ateste: a obtenção de ganhos efetivos ao nível da conservação do edificado, designadamente a subida de 2 níveis na classificação do estado de conservação; <u>ou</u> um nível de conservação mínimo de 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras com IVA corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e simultaneamente este se destine a arrendamento para habitação permanente	EBF [artigo 71.º, designadamente o ponto n.º 7]
	IMI MINORAÇÃO (b)	Minoração até 20% da taxa de IMI para prédios urbanos disponibilizados no mercado de arrendamento	Imóveis abrangidos por área definida mediante deliberação da Assembleia Municipal (pode corresponder a parte ou à totalidade da ARU)	Considerando para o efeito prédios urbanos com mais de 30 anos e devolutos há mais de 1 ano que sejam reabilitados e disponibilizados no mercado de arrendamento; (c)	CIMI [artigo 112.º, designadamente o ponto n.º 7]
	Imóveis devolutos	IMI MAJORAÇÃO (b)	Majoração da taxa de IMI (ao triplo) para prédios urbanos devolutos	Imóveis abrangidos pela ARU (c)	Considerando para o efeito os prédios que se encontrem devolutos há mais de 1 ano ou em ruína, tal como definidos em diploma próprio

(a) Benefício fiscal decorrente do atual quadro legal; (b) Incentivo fiscal a conceder e aprovar pelo Município; (c) Critério de elegibilidade e benefício fiscal a aprovar em Assembleia Municipal;

(1) 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) No caso de, empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo IHRU, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU é elegível qualquer imóvel independentemente da sua localização (CIVA [artigo 18.º; Lista 1 – verba 2.24])

## Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão dos benefícios e incentivos associados à reabilitação urbana, de prédios urbanos ou frações autónomas abrangidos pela ARU, e incidentes sobre os impostos anteriormente referenciados, importa salientar os requisitos estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF, designadamente para isenção/redução de IMI e IMT (Tabela 17) e deduções em sede de IRS ou respetiva tributação a taxas reduzidas/autónomas (Tabela 18).

Tabela 17 – Critérios para aplicação dos benefícios fiscais previstos em sede de IMI e IMT  
[em conformidade com os n.º 1, 4, 5 e 6 do artigo 45.º do EBF]

### IMI e IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto 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.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente (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.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT 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.

A prorrogação da isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

Tabela 18 – Critérios para aplicação dos benefícios fiscais previstos em sede de IRS  
[em conformidade com os n.º 23 e 24 do artigo 71.º do EBF]

## IRS

As 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois 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.

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, tendo em conta os critérios estabelecidos.

De salientar, que apenas serão concedidos os referidos benefícios e incentivos às intervenções que ocorram durante o período de vigência da ARU/ORU do centro urbano de Mirandela e que se enquadrem, cumulativamente nos conceitos de ações de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, isto é, intervenções que visem a valorização territorial e ambiental, como a melhoria das condições de segurança, habitabilidade e conforto dos imóveis.

À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga a comprovar a integração dos imóveis na ARU, os benefícios aplicados nos termos dos artigos 45.º e 71.º do EBF, só serão concedidos após a boa conclusão das obras e, desde que, as mesmas diligenciem a reabilitação do prédio e/ou fração urbana de acordo com a estratégia municipal, bem como, promovam a qualidade da intervenção (atestada pelos serviços da Câmara Municipal); e cessarão ou não se concederão sempre que se verificar que a obra não se realizou de acordo com estas premissas.

A qualidade de intervenção, designadamente, a obtenção de ganhos efetivos ao nível do estado de conservação, que se traduzem numa subida de 2 níveis na sua classificação, é determinada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.



De acordo com o referido diploma e o EBF, 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, sendo assim responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras.

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.

### 5.3 Incentivos administrativos e financeiros

Adicionalmente, e com o intuito de promover a reabilitação e conservação do edificado, o quadro de incentivos administrativos e financeiros previsto visa estimular a concretização de operações urbanísticas às quais se reconheça um contributo relevante para a qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano de Mirandela<sup>18</sup>. Propõe-se que estes incentivos se expressem, na generalidade, sob a forma de reduções e isenções de taxas administrativas municipais previstas<sup>19</sup> no *Regulamento de Taxas do Município de Mirandela*, designadamente quando estejam em causa obras de conservação, alteração e ampliação ou, obras de reconstrução de edificações subsequentes à demolição de imóveis abrangidos pela ARU e destinados a usos compatíveis com a estratégia de reabilitação urbana preconizada, designadamente, habitação, comércio e/ou serviços. Neste contexto, sugerem-se, a título de exemplo, os incentivos descritos na Tabela 19.

---

<sup>18</sup> Conforme previsto na AP 5.3 *Programa de incentivo à reabilitação do edificado* do plano de ação preconizado no presente Programa Estratégico.

<sup>19</sup> O regime especial de taxas administrativas municipais proposto, no âmbito da reabilitação urbana, carece de aprovação em regulamento próprio.

Tabela 19 – Incentivos administrativos e financeiros

Objetivo	Incentivo	Forma do incentivo
<b>Reabilitação e conservação do edificado</b> Obras de conservação, alteração e ampliação e obras de reconstrução	<b>REDUÇÃO/ISENÇÃO            Taxas Administrativas Municipais</b>	(i) Redução em 50% das taxas relativas à apreciação de processos urbanísticos, designadamente, a taxa devida pela avaliação o estado de conservação (a) (ii) Redução em 50% das taxas relativas à emissão de títulos para as operações urbanísticas (iii) Isenção da taxa municipal de ocupação do domínio público por motivo de obras (por um período de ocupação de 12 meses)
	<b>APOIO TÉCNICO            Procedimentos Administrativos</b>	Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento e instrução do processo de reabilitação urbana

(a) Incentivo previsto na alínea d) do ponto n.º 2 do artigo 45.º do EBF

## 5.4 Outros estímulos à reabilitação urbana

Além do quadro antes apresentado de benefícios e incentivos fiscais, administrativos e financeiros, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, no qual se destacam os seguintes programas e instrumentos financeiros e de simplificação administrativa recentemente produzidos:

### Regime Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade). Trata-se de

um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

### **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”**

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

### **Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFFRU 2020)**

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFFRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFFRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFFRU 2020.

## Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reacquirição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais. Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

## ANEXOS

### Peças Desenhadas

01 – Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Mirandela

02 – Plano de Ação