

MUNICÍPIO DE MIRANDELA

REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE MIRANDELA

ELEMENTOS DE SUPORTE

fevereiro 2022



Sociedade Portuguesa de Inovação



MUNICÍPIO DE MIRANDELA

REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE MIRANDELA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Mirandela, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

fevereiro de 2022



Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CM	Câmara Municipal
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	7
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	9
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO	13
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	14
6. OBJETIVOS.....	16
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	25
ANEXO. PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DA ARU	30

Índice de Figuras

Figura 1. Mirandela.....	8
Figura 2. Enquadramento geográfico da nova ARU do Centro Urbano de Mirandela.....	9
Figura 3. População residente por grupo etário (2011)	11
Figura 4. Proposta de delimitação da nova ARU do Centro Urbano de Mirandela sobre ortofotomapa.....	13
Figura 5. Objetivos estratégicos definidos para a ARU do Centro Urbano de Mirandela.....	18

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)	10
Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021).....	11
Tabela 3. Caracterização do edificado (2011)	12
Tabela 4. Matriz dos objetivos estratégicos definidos para a ARU do Centro Urbano de Mirandela	24

1. Introdução

O presente documento apresenta e fundamenta a proposta de redelimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Mirandela.

Esta proposta de redelimitação é uma evolução da ARU que suporta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano de Mirandela, aprovada pelos órgãos municipais em dezembro de 2020.

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Enquadramento Territorial;
- Planta de Delimitação;
- Critérios de Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexo: Plantas de Delimitação da ARU.

2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”¹.

Designadamente, uma ARU pode abranger “*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”².

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam, ou devem determinar, a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da redelimitação da ARU do Centro Urbano de Mirandela, e que é considerado na metodologia utilizada para a nova delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;

¹ RJRU, Artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Importará destacar que a formalização da nova delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da nova delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.^a série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU³.



Figura 1. Mirandela

Fonte: CM Mirandela

³ RJRU, Artigo 13.º

3. Enquadramento Territorial

O concelho de Mirandela localiza-se na NUTS III Terras de Trás-os-Montes (juntamente com Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Miranda do Douro, Mogadouro, Vila Flor, Vimioso e Vinhais), integrada na região Norte (NUTS II). Com uma dimensão considerável no contexto regional onde se insere, o concelho de Mirandela caracteriza-se por uma heterogeneidade territorial acentuada, quer em termos de ocupação do solo como ao nível da distribuição da população, destacando-se, neste âmbito, a importância da cidade de Mirandela.

No que concerne ao Centro Urbano de Mirandela, território em que se concentra este trabalho, localiza-se na freguesia de Mirandela, uma das 30 freguesias do concelho de Mirandela, a qual faz fronteira com Suções, Cabanelas, Carvalhais, Cedães, São Salvador, UF (União de Freguesias) Barcel, Marmelos e Valverde da Gestosa, e Passos (Figura 2).

Localizando-se na sede de concelho, a freguesia compreende uma área total de 29,78 km² e, segundo os resultados preliminares dos Censos 2021, contabiliza uma população de 11.404 habitantes.

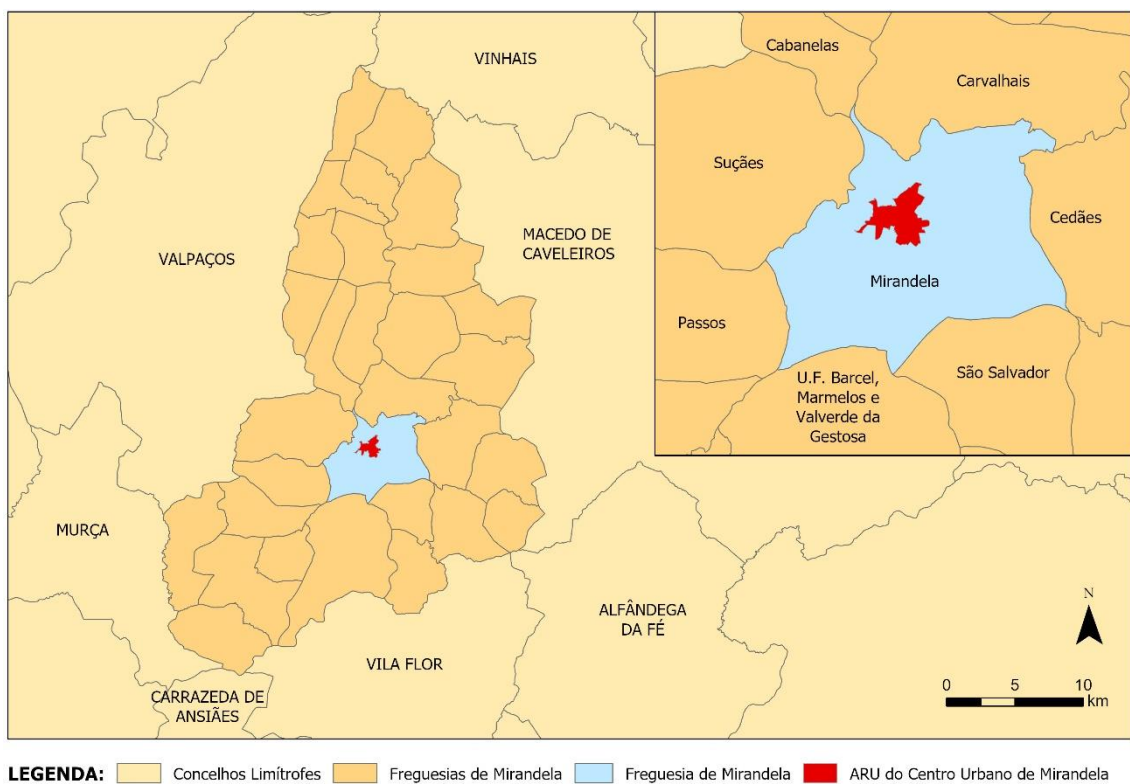


Figura 2. Enquadramento geográfico da nova ARU do Centro Urbano de Mirandela

Com base nos resultados dos Censos de 2011⁴, a nova ARU do Centro Urbano de Mirandela concentrava 5.264 habitantes, menos de metade (44,4%) da população residente na freguesia de Mirandela. Considerando o decréscimo populacional da ARU do Centro Urbano de Mirandela de 2001 para 2011 na ordem dos -11,5% (685 habitantes), o decréscimo de 2011 para 2021 na Freguesia de Mirandela (-3,8%, correspondendo a 448 habitantes) e no município de Mirandela (-10,3%, correspondendo a uma perda de 2.456 habitantes), perspectiva-se que, de 2011 para 2021, se verifique igualmente um decréscimo da população residente no território da nova ARU (Tabela 1).

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Varição 2011 vs 2021	Varição 2001 vs 2021
Mirandela (Concelho)	25 819	23 850	21 394	-10,3%	-17,1%
Mirandela (Freguesia)	11 186	11 852	11 404	-3,8%	1,9%
ARU do Centro Urbano de Mirandela	5 949	5 264	-	-	-

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação e Resultados preliminares dos Censos 2021

Relativamente à estrutura etária da população residente (Figura 3), com base nos Censos 2011, destaca-se o envelhecimento da população residente em todas as unidades territoriais, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos e dos 25-64 anos as mais representadas enquanto as faixas etárias mais jovens tinham menor expressão. Verifica-se assim que a realidade da nova ARU é semelhante ao contexto da freguesia e do concelho, sendo que na ARU 19,4% dos residentes estavam na faixa etária com mais de 65 anos, 55,4% na faixa dos 25-64 anos, 12% na faixa dos 15-24 anos e apenas 13,3% com menos de 14 anos.

⁴ Sempre que possível, procurou-se incluir na análise os Resultados Preliminares dos Censos 2021 do INE (https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html). Contudo, tendo em conta que o máximo de desagregação atualmente disponível somente diz respeito à freguesia, a análise ao nível das subsecções é feita considerando os dados dos Censos 2011.

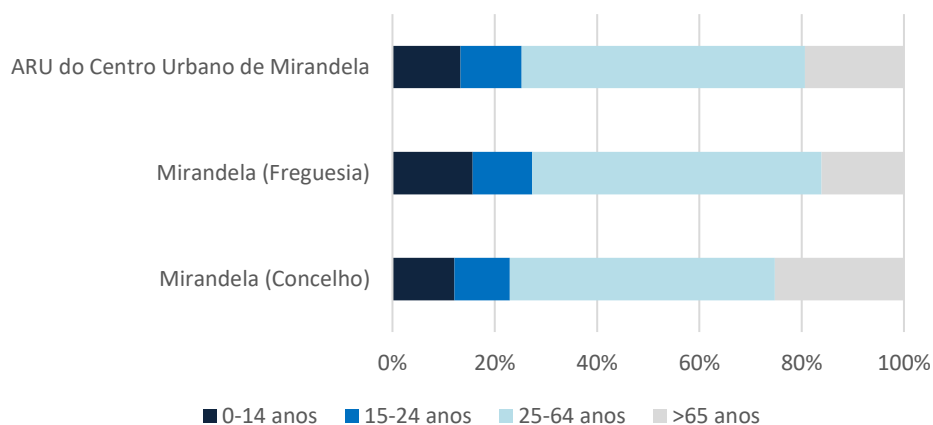


Figura 3. População residente por grupo etário (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

Em relação ao parque edificado (Tabela 2), os resultados preliminares dos Censos de 2021 demonstram um aumento do número de edifícios e alojamentos quer no concelho quer na freguesia em que se insere a nova ARU. Mais concretamente, no concelho verificou-se um aumento de 2% do número de edifícios e 3,6% de alojamentos, enquanto na freguesia foi ainda superior, uma variação de 5,3% no número de edifícios e 7,3% de alojamentos. Assim, esta realidade deverá ser também observável na nova ARU do Centro Urbano de Mirandela.

Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos		
	2011	2021	Variação (%)	2011	2021	Variação (%)
Mirandela (Concelho)	11 515	11 749	2,0%	14 892	15 423	3,6%
Mirandela (Freguesia)	3 217	3 388	5,3%	6 456	6 927	7,3%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação e Resultados preliminares dos Censos 2021

Segundo os dados estatísticos dos Censos 2011, verificava-se que o edificado da Freguesia de Mirandela e da respetiva ARU eram maioritariamente de vocação exclusivamente residencial, à semelhança do resto do Município, ainda que na ARU esse edificado tivesse um peso reduzido comparativamente às restantes unidades territoriais em análise (Tabela 3). Constatou-se ainda que os edifícios eram de construção mais antiga na nova ARU do Centro Urbano de Mirandela

(possuindo, um índice de envelhecimento dos seus edifícios de 196, 8) em comparação com a freguesia e com o concelho de Mirandela (os índices de envelhecimento eram 54,2 e 146,4, respetivamente).

Tabela 3. Caraterização do edificado (2011)

Indicador	Mirandela (Concelho)		Mirandela (Freguesia)		ARU do Centro Urbano de Mirandela	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Número de edifícios	11 749	100%	3 388	100%	1 307	100%
Edifícios exclusivamente residenciais	10 609	90,3%	2 760	81,5%	1 017	77,8%
Idade média dos edifícios	36,03	-	27,37	-	-	-
Índice de envelhecimento dos edifícios	146,4		54,2		196,8	
Número de edifícios anteriores a 1981	5 883	50,1%	1 060	31,3%	608	46,5%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

4. Planta de Delimitação

A proposta de nova delimitação da ARU do Centro Urbano de Mirandela considera 143,2 hectares e teve como base a área englobada pelo perímetro urbano do Centro Urbano de Mirandela, conforme definido em sede de PDM. Em anexo encontram-se as representações sobre ortofotomapa e sobre base topográfica.




LEGENDA:  Delimitação proposta para a ARU do Centro Urbano de Mirandela (143,2 hectares)

Figura 4. Proposta de delimitação da nova ARU do Centro Urbano de Mirandela sobre ortofotomapa

5. Critérios de delimitação

A nova ARU do Centro Urbano de Mirandela concentra o Centro Histórico da cidade e engloba as áreas urbanas adjacentes, nomeadamente o Vale da Azenha, considerando a existência de fortes relações funcionais e físicas entre estas, bem como as razões de natureza estratégica associadas ao Plano Diretor Municipal em vigor para a cidade e, também, as condições locativas, urbanísticas, socioeconómicas e patrimoniais, que reforçam a unidade da área delimitada e valorizam as suas relações funcionais.

Entende-se que este conjunto urbano concebe melhores condições para o desenvolvimento integrado do processo de reabilitação urbana da cidade de Mirandela de forma a promover condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão.

Assim, a nova proposta de delimitação da ARU tem subjacentes os seguintes critérios:

- a delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e prosseguir uma estratégia de regeneração urbana;
- a promoção de uma melhor conectividade urbana entre zonas relevantes e críticas, que permita incutir maior massa crítica ao processo de reabilitação urbana e, por essa via, criar melhores condições para a viabilização e sucesso da operação de reabilitação urbana;
- o papel agregador do núcleo urbano central, no quadro de uma intervenção integrada focada na dinamização de usos e atividades, na regeneração e reabilitação urbana, na valorização do património natural e cultural e na projeção de novas atividades económicas e turísticas;
- a integração de componentes socio-urbanas, designadamente edificado, espaço público, equipamentos, património, estrutura verde, população, economia local, vivências urbanas, comunidades desfavorecidas, que poderão ser potenciadas e melhoradas através de um programa estratégico de reabilitação urbana e de um investimento público capaz de alavancar a iniciativa privada.

Importa salientar que a proposta de redelimitação teve como 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 justificam a sua integração em ARU. São neste caso, evidenciados e integrados na proposta de nova delimitação da ARU:

- 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, Pinto Balsemão, Bairro do Convento, Bairro do Pinheiro, Bairro da Tarana e Bairro das Golfeiras – 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, os vazios urbanos, expectantes e de dimensão relevante, associados à ribeira da Azenha e ao canal da linha férrea, bem como aos terrenos adjacentes ao Parque de Merendas junto ao rio Tua, de forma a enquadrar a sua futura colmatação urbana e criar condições para a integração harmoniosa destes espaços naturalizados no tecido urbano envolvente.

Assim, a proposta de nova delimitação pretende incutir maior massa crítica ao processo de reabilitação urbana, e potenciar melhores condições para a viabilização e sucesso da reabilitação urbana, procurando gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

6. Objetivos

A redelimitação da ARU do Centro Urbano de Mirandela permitirá promover, a curto-médio prazo, a reabilitação física e funcional das suas componentes urbanas básicas, e consequentemente, estimular um processo de revitalização socioeconómica do território.

Pretende-se um território globalmente mais integrado, qualificado e aglutinador de novas funções e dinâmicas urbanas, regido por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções, atividades e residentes, capaz de modernizar os seus equipamentos, infraestruturas, serviços e políticas de habitação. Para se alcançar um objetivo tão amplo, conhecendo-se as debilidades e potencialidades do território de intervenção, será necessário concentrar os recursos mobilizáveis nos diferentes planos de intervenção e que configuram uma operação de reabilitação urbana sistemática como aquela que se pretende desenvolver na nova ARU.

No seguimento da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Mirandela, foi definida no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana⁵, uma Visão para a ARU do Centro Urbano de Mirandela, que reflete uma estratégia territorial e operacional holística para a área definida. 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. Visiona-se assim a 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

⁵ Documento elaborado em setembro de 2019.

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 ARU do Centro Urbano de Mirandela, 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 e 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 suporte à atividade económica, de novas atividades e de nova e mais qualificada população. Deste modo, 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. Neste sentido, procedeu-se à delimitação e definição dos objetivos estratégicos, subjacentes à delimitação da ARU do Centro Urbano de Mirandela, que refletem a aplicação da visão de futuro adotada para esta unidade territorial. Definiram-se assim os seguintes objetivos estratégicos: ambiente urbano; identidade e património; mobilidade urbana e conectividade territorial; e, estrutura ecológica e sustentabilidade ambiental. Estes objetivos permitirão uma reabilitação física e funcional do edificado, bem como uma requalificação do espaço público, estimulando vivências urbanas diferenciadas e promovendo um território mais atrativo e dinâmico. Adicionalmente, permitirão promover as especificidades e atrativos locais, potenciando o setor do turismo. Será também conjeturada uma qualificação e reforço do espaço público de circulação, facilitando a adoção de modos suaves nas deslocamentos de proximidade bem como a intermodalidade no meio urbano. Paralelamente, promover-se-á uma maior eficiência urbana e de salvaguarda, reforçando a articulação de uma rede de espaços verdes qualificados numa matriz de continuum naturale. Na concretização destes objetivos ter-se-á sempre em foco a

garantia de integração funcional assegurando-se a diversidade económica, social e cultural do tecido urbano existente. A prossecução da Visão de Futuro assenta em quatro objetivos estratégicos de intervenção, traduzidos na Figura 5, 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), 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. 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.



Figura 5. Objetivos estratégicos definidos para a ARU do Centro Urbano de Mirandela.

De seguida, apresentam-se os objetivos estratégicos definidos para a ARU do Centro Urbano de Mirandela.



OE 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 objetivo estratégico, com o intento de qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas, tem subjacente o seguinte conjunto de objetivos específicos:

- 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.



OE 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 a 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 socioeconómico⁶.

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 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 objetivo estratégico, 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 específicos:

- Promover a imagem do Centro Histórico enquanto espaço urbano qualificado, diferenciado e dinâmico, promovendo a sua atratividade;

⁶ Revisão do Plano Diretor Municipal de Mirandela – relatório de proposta (2015).

- Recuperar o património de elevado valor arquitetónico, 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.



OE 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 objetivo estratégico, com o desígnio de promover a mobilidade sustentável e reforçar as articulações territoriais, tem subjacente o seguinte conjunto de objetivos específicos:

- 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.



OE 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 objetivo estratégico, 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.

Na Tabela 4, representada na página seguinte, resumam-se os objetivos estratégicos definidos para a delimitação da ARU do Centro Urbano de Mirandela, bem como os objetivos específicos incluídos em cada objetivo estratégico.

Tabela 4. Matriz dos objetivos estratégicos definidos para a ARU do Centro Urbano de Mirandela

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			
 OE1 AMBIENTE URBANO	 OE2 IDENTIDADE E PATRIMÓNIO	 OE3 MOBILIDADE URBANA E CONETIVIDADE TERRITORIAL	 OE4 ESTRUTURA ECOLÓGICA E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL
Qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas	Valorizar a identidade e o património de Mirandela e estimular o setor do turismo	Promover a mobilidade sustentável e reforçar articulações territoriais	Promover a sustentabilidade ambiental, valorizar a paisagem e a continuidade ecológica
<p>O1 Aumentar a oferta qualificada de espaços públicos que elevem os padrões da vida coletiva, estimulando novas vivências urbanas</p> <p>O2 Promover e apoiar a reabilitação do parque habitacional, contribuindo para o reforço da atratividade residencial</p> <p>O3 Valorizar os espaços urbanos de referência numa lógica de multifuncionalidade, reforçando as relações de proximidade</p> <p>O4 Facilitar e incentivar a fixação de novas funções urbanas, de nível superior, fortalecendo o papel do centro urbano na organização da cidade</p>	<p>O5 Promover a imagem do Centro Histórico enquanto espaço urbano qualificado, diferenciado e dinâmico, promovendo a sua atratividade</p> <p>O6 Recuperar o património de elevado valor arquitetónico, histórico e cultural, e reforçar a sua ligação em rede, aumentando a sua visibilidade</p> <p>O7 Valorizar os elementos identitários do território, reforçando o sentimento de pertença e a atração de um maior número de visitantes e turistas</p> <p>O8 Evidenciar e alargar a oferta cultural e valorizar as atividades e os produtos locais, potenciando o setor do turismo</p>	<p>O9 Reforçar a consolidação de uma rede pedonal e ciclável contínua e segura, estimulando a adoção dos modos suaves nas deslocações de proximidade</p> <p>O10 Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais, garantindo condições que traduzam equidade nas vivências da cidade</p> <p>O11 Promover a intermodalidade nos transportes públicos urbanos, desincentivando a utilização do transporte individual</p> <p>O12 Reforçar e valorizar as articulações entre as várias polaridades urbanas, facilitando as deslocações diárias da população</p>	<p>O13 Reforçar a estrutura verde urbana, assegurando a sua continuidade, equilíbrio e permeabilidade na estrutura construída, criando condições para a sua fruição</p> <p>O14 Proteger, qualificar e dinamizar os espaços naturais existentes, potenciando o seu usufruto e o incremento da qualidade paisagística</p> <p>O15 Reforçar as ligações ao rio Tua, fomentando uma maior intensidade na relação cidade-rio</p> <p>O16 Garantir uma gestão eficiente de recursos, adotando soluções urbanas eco-eficientes que assegurem a sustentabilidade dos espaços urbanos</p>

7. Quadro de Benefícios Fiscais

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos no artº. 71 do Estatuto de Benefícios Fiscais⁷. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

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 na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.

⁷ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:
info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

OUTROS INCENTIVOS DECORRENTES DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA -IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas, nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (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.

Informação adicional: Código do IVA

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 23 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as “intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Mirandela é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

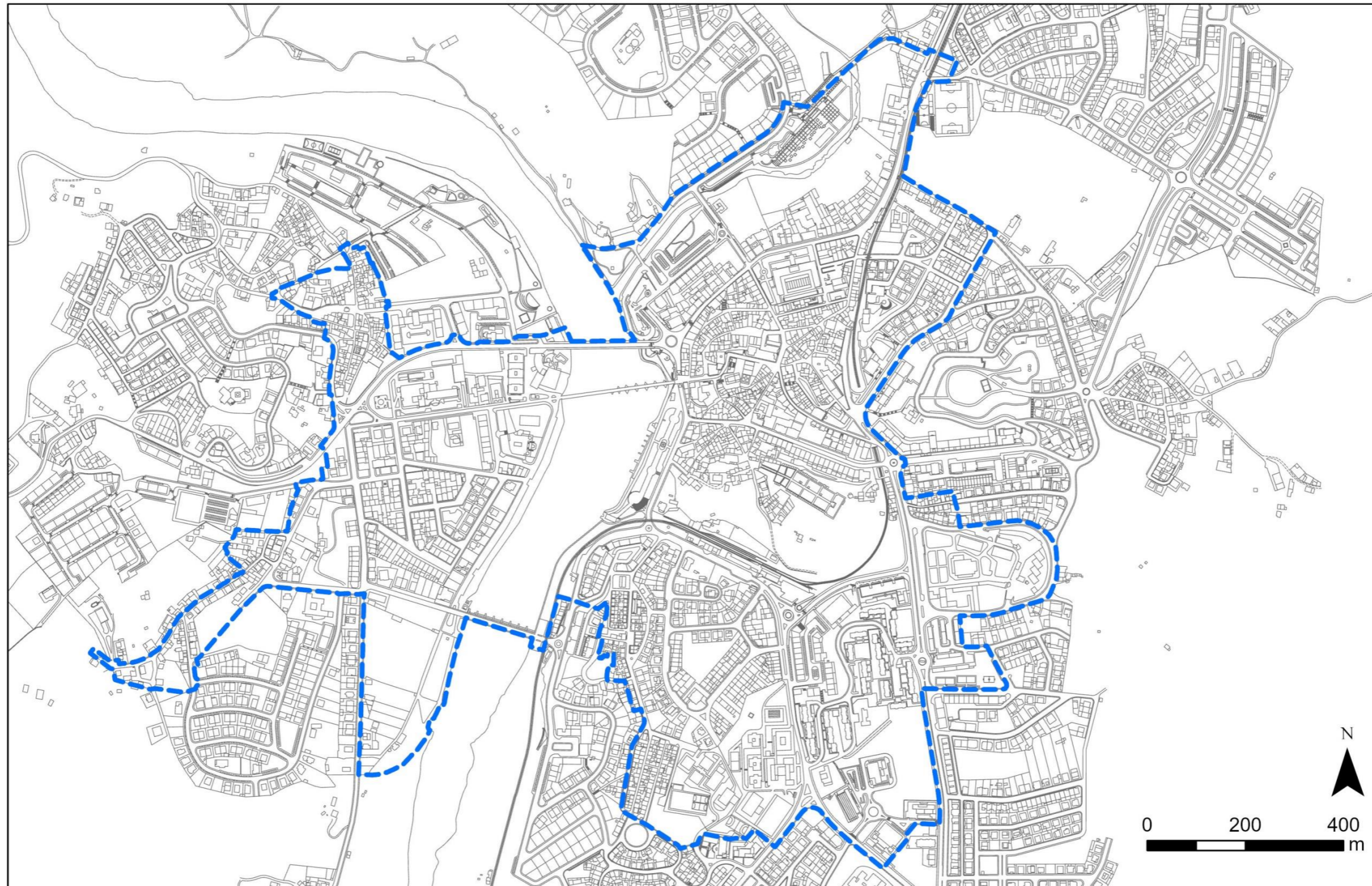
Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem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


OUTROS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Para além dos já mencionados anteriormente, o município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU fazendo-o através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

Anexo. Plantas de Delimitação da ARU


Delimitação da nova ARU sobre base topográfica



LEGENDA:  Delimitação proposta para a ARU do Centro Urbano de Mirandela (143,2 hectares)

Delimitação da nova ARU sobre ortofotomapa



LEGENDA:  Delimitação proposta para a ARU do Centro Urbano de Mirandela (143,2 hectares)