



# MIRANDA DO DOURO



Elaboração do Plano de Ação de Regeneração Urbana de  
Miranda do Douro

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
(ARU) DE PALAÇOULO

Abril de 2016 | PR-02993



Sociedade Portuguesa de Inovação

## DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE PALAÇOULO

Este documento é parte integrante dos trabalhos de “Elaboração do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Miranda do Douro”, correspondendo ao respetivo relatório 1. “Delimitação de ARU”.

Abril de 2016

SPI - Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-02993

Foto da capa: <http://palacoulo.jfreguesia.com>

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
1.1    Objetivos do trabalho .....	1
1.2    Definições e procedimentos.....	2
1.3    Síntese da metodologia adotada .....	4
1.4    Delimitação da área de estudo .....	5
<b>2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>6</b>
2.1    Enquadramento regional .....	6
2.2    Caracterização geral da freguesia de Palaçoulo.....	7
<b>3. ARU DE PALAÇOULO .....</b>	<b>10</b>
3.1    Apresentação da proposta de delimitação .....	10
3.2    Critérios de delimitação.....	13
3.3    Objetivos .....	14
<b>4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS .....</b>	<b>16</b>
4.1    Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património .....	16
4.2    Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	16
4.3    Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação .....	18
4.4    Outros benefícios e incentivos .....	19
<b>5. ANEXOS .....</b>	<b>20</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento de Palaçoulo .....	5
Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Miranda do Douro .....	6
Figura 3. Igreja Matriz de Palaçoulo.....	7
Figura 4. Paisagem natural de Palaçoulo .....	8
Figura 5. Delimitação da ARU de Palaçoulo sobre base cartográfica .....	11
Figura 6. Delimitação da ARU de Palaçoulo sobre ortofoto .....	12

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Etapas e Tarefas da metodologia proposta.....	4
Tabela 2. Variação populacional no concelho de Miranda do Douro e da freguesia de Palaçoulo .....	8
Tabela 3. População por grupo etário no concelho de Miranda do Douro e na freguesia de Palaçoulo .....	9

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1 Objetivos do trabalho

O objetivo geral do presente trabalho consiste na elaboração do **Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)** de Miranda do Douro. No âmbito dos serviços propostos inclui-se também a elaboração dos elementos adicionais que permitam suportar a **preparação da candidatura aos instrumentos de financiamento à regeneração urbana** previstos no âmbito do Portugal 2020.

Complementarmente, e de forma a serem cumpridas as exigências regulamentares, serão desenvolvidos os documentos necessários para a **definição e fundamentação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** onde o PARU de Miranda do Douro poderá incidir. Este processo realizar-se-á com base nos pressupostos e normativos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU<sup>1</sup>), incluindo-se a definição dos critérios de delimitação, dos objetivos e do quadro de incentivos e benefícios fiscais adequado.

Os trabalhos irão ter em consideração todo o esforço já realizado pela Câmara Municipal de Miranda do Douro no âmbito da reabilitação urbana, designadamente as intervenções já materializadas, em curso e previstas. Nesta sequência, os trabalhos serão promovidos em forte articulação com a equipa técnica do município, num processo partilhado e mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), envolvendo os técnicos da autarquia e os agentes locais na identificação das oportunidades de investimento, na conceção de linhas de orientação estratégica e de uma carteira de projetos estruturantes.

O trabalho em curso permitirá ao Município de Miranda do Douro, e mais concretamente à freguesia de Palaçoulo, dotar-se de um novo instrumento de natureza estratégica e operacional que:

- Identifica e aproveita as oportunidades políticas, económicas e territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- Define uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, focada no período 2014-2020, assente numa visão de futuro, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanísticas e ambientais, produzir a revitalização do território de intervenção e contribuir para uma maior afirmação da sub-região do Douro Superior no contexto territorial em que se insere;
- Valoriza o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem articuladamente nos diferentes planos de intervenção, designadamente a partir das sinergias previstas entre as ações de reabilitação urbana e as de mobilidade sustentável;
- Envolve uma estratégia integrada de reabilitação urbana focada no edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos, espaços verdes, atividades económicas, eficiência energética, bem como na valorização do património fundiário e imobiliário existente e disponível;

---

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) definido de acordo com o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

- Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património histórico, focada no aproveitamento do património civil e religioso (reabilitação, acesso e abertura), de modo a responder à procura turística especializada, nacional e internacional;
- Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património natural e paisagístico, que visa assegurar a qualidade ambiental no território de intervenção e o seu usufruto pela população e visitantes;
- Integra uma estratégia de localização, instalação e desenvolvimento das atividades económicas, que explora as articulações e complementaridades e compatibiliza o equilíbrio urbano e ambiental com a criação de oportunidades de emprego e a correta distribuição de usos e funções no território;
- Estimula a partilha de recursos públicos e otimizam a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum e um modelo amplo de intervenção;
- Define com clareza um modelo de cooperação e as condições de articulação e de mobilização dos agentes públicos e privados;
- Estabelece um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento do Portugal 2020.

## 1.2 Definições e procedimentos

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “*a 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*”<sup>2</sup>.

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*”.<sup>3</sup>

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 mais 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.

<sup>2</sup> RJRU, Artigo 2.º

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 12.º

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a delimitação da ARU de Palaçoulo. 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;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

É conveniente aqui destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana 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 área de reabilitação urbana.<sup>4</sup>

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município. De salientar neste caso que, para além de conferir poderes acrescidos ao Município, obriga que este defina os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

---

<sup>4</sup> RJRU, Artigo 13.º

### 1.3 Síntese da metodologia adotada

Metodologicamente, o trabalho encontra-se a ser desenvolvido no âmbito da elaboração do PARU de Miranda do Douro, o que inclui as seguintes etapas:

Tabela 1. Etapas e Tarefas da metodologia proposta

Etapas	Tarefas
<b>ETAPA 1</b> Preparação dos trabalhos e delimitação da ARU	1.1. Preparação fina dos trabalhos e definição do modelo de interação com os diferentes interlocutores 1.2. Análise do território 1.3. Delimitação territorial da ARU 1.4. Elaboração dos elementos de suporte à formalização da ARU
<b>ETAPA 2</b> Caracterização e Diagnóstico	2.1. Reconhecimento do território – levantamento de campo 2.2. Caracterização do território 2.3. Diagnóstico do território
<b>ETAPA 3</b> Definição da Estratégia Territorial e Operacional	3.1. Visão de futuro 3.2. Identificação das opções estratégicas
<b>ETAPA 4</b> Elaboração do PARU e preparação de candidatura	4.1. Identificação e descrição dos projetos 4.2. Estimativa de investimento 4.3. Planeamento físico previsional 4.4. Definição do modelo institucional 4.5. Elaboração de elementos para a candidatura

## 1.4 Delimitação da área de estudo

A área de estudo considerada para a delimitação da ARU de Palaçoulo corresponde ao perímetro urbano definido no quadro do Plano Diretor Municipal de Miranda do Douro, alvo de revisão no ano de 2014 (Figura 1).

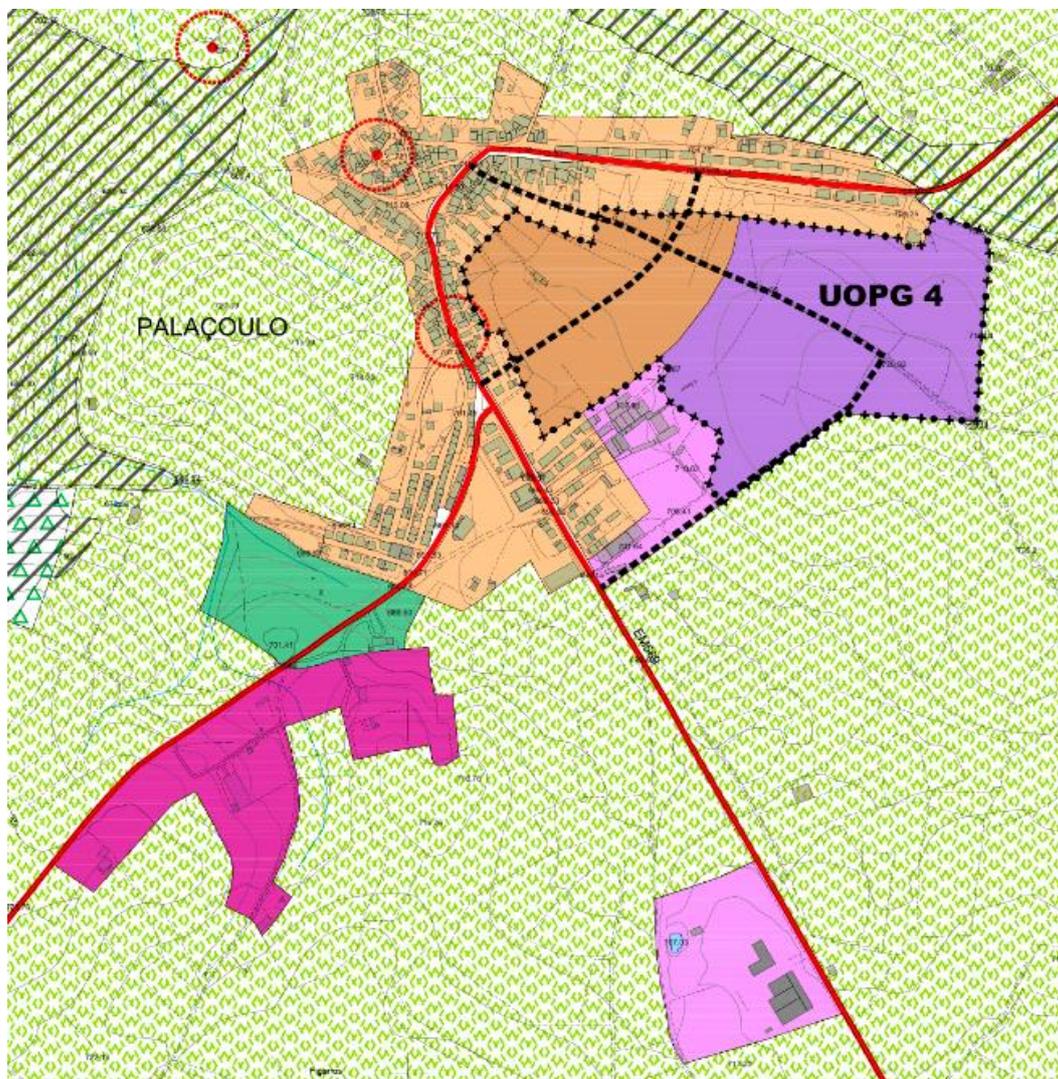


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento de Palaçoulo

Fonte: Câmara Municipal de Miranda do Douro

A delimitação da ARU decorreu da aplicação da metodologia apresentada, considerando possíveis alterações ao território de base, seja pela inclusão de espaços adjacentes, cuja integração na estratégia de intervenção se entendesse pertinente, seja pela exclusão de áreas que não se fossem consideradas relevantes para a materialização dos objetivos propostos.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

### 2.1 Enquadramento regional

O concelho de Miranda do Douro possui uma área aproximada de 487 km<sup>2</sup>, repartida por 13 freguesias e cerca de 7.482 habitantes (2011<sup>5</sup>). Inserido na sub-região de Terras de Trás-os-Montes, é limitado a noroeste pelo concelho de Vimioso e a sudoeste por Mogadouro, fazendo fronteira com o território espanhol a norte, este e sul. O seu posicionamento transfronteiriço tem proporcionado, ao longo dos últimos anos, forte relações comerciais com o país vizinho, algo que tem vindo a aumentar progressivamente, fruto da melhoria das acessibilidades internas, com particular destaque para o IC5.

O concelho pertence à Região Norte e integra a Comunidade Intermunicipal de Terras de Trás-os-Montes (CIM-TTM), juntamente com Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Mirandela, Mogadouro, Vinhais, Vimioso e Vila Flor.

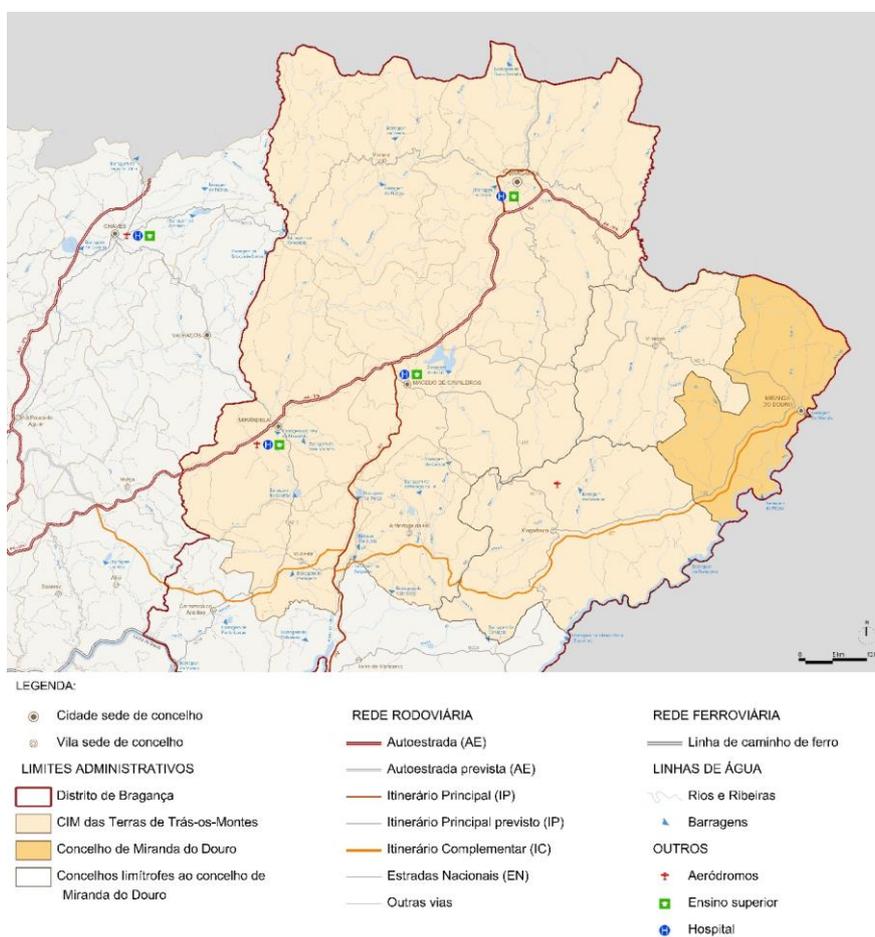


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Miranda do Douro

Fonte: Câmara Municipal de Miranda do Douro

<sup>5</sup> Dados do Recenseamento Geral da População 2011 (INE, 2012).

## 2.2 Caracterização geral da freguesia de Palaçoulo

A freguesia de Palaçoulo, situada a cerca de 21 quilómetros da freguesia sede de concelho, representa uma das mais antigas freguesias de Miranda do Douro, conforme se comprova pela presença de inúmeras pinturas rupestres de elevado valor arqueológico, identificadas como possível Santuário Rupestre, as quais fundamentam uma génese pré-histórica desta povoação.

Para além do espólio pré-histórico encontrado, Palaçoulo contém várias manifestações romanas no seu território, confirmadas pela presença de vestígios de um Castro a oeste da povoação. Face à sua riqueza arqueológica e histórica, Palaçoulo foi desenvolvendo uma identidade cultural singular ao longo dos anos, marcada por inúmeras manifestações culturais, cívicas, sociais, políticas e religiosas, as quais contribuíram para a sua diferenciação enquanto local de visitaçao no panorama regional. Estas manifestações encontram-se presentes no dia-a-dia da população residente, sendo um testemunho vivo de todo o percurso histórico da vila, das quais se podem destacar:

- As festas e romarias que, enquanto promotoras de convívio e alegria, se realizam todos os anos (a festa de São Sebastião, a festa de São Miguel, a festa de Nossa Senhora do Rosário, entre outras). Sendo a sua maioria de índole religiosa, em muito contribuem para exaltar e celebrar a fé da população residente nos seus santos de eleição;
- A realização das feiras (mensal e anual) é, também, um importante vetor de fomento do convívio dos residentes e do comércio de produtos regionais, incentivando a economia local;
- As danças e os cantares tradicionais, com raízes nas povoações que por aqui passaram e que expressam a alegria e a tristeza do povo, a sua forma de vida e a sua forma de estar. Neste âmbito merece destaque o grupo de Pauliteiros local que todos os anos atua nas festas da freguesia;
- O vasto património arquitetónico presente (Igreja Matriz, a Capela de São Sebastião, a Capela do Carrasco, as Ruínas da Capela de Macieira, a Casa Grande, entre outros).



Figura 3. Igreja Matriz de Palaçoulo

Fonte: Câmara Municipal de Miranda do Douro

Do ponto de vista paisagístico, Palaçoulo caracteriza-se pela presença uma paisagem característica do Planalto Mirandês, materializada em vastos campos cobertos de diferentes tonalidades nos meses mais quentes do verão. A riqueza da biodiversidade presente na freguesia encontra-se espelhada na inclusão de uma porção considerável do território no Parque Natural do Douro Internacional.



Figura 4. Paisagem natural de Palaçoulo

Fonte: Câmara Municipal de Miranda do Douro

Do ponto de vista demográfico, de acordo com os dados do recenseamento da população disponibilizados pelo INE, a população residente em Palaçoulo tem vindo a diminuir progressivamente desde 1991. Tal como é possível verificar pela tabela apresentada abaixo, Palaçoulo perdeu 226 habitantes entre 1991 e 2011, correspondendo a uma variação negativa muito próxima dos 29%, um valor preocupante tendo em conta a realidade concelhia (Tabela 2).

Tabela 2. Variação populacional no concelho de Miranda do Douro e da freguesia de Palaçoulo

Unidade Territorial	População Residente					
	1991	2001	Variação (%)	2001	2011	Variação (%)
Miranda do Douro	8.697	8.048	-7,4%	8.048	7.482	-7,0%
Palaçoulo	780	678	13,1%	678	554	-18,2%

Fonte: INE, Censos da População

No mesmo sentido, e à semelhança da realidade concelhia, tem-se verificado uma tendência para o envelhecimento progressivo da população residente de Palaçoulo. O envelhecimento aqui referido consubstancia-se em duas direções em simultâneo: um envelhecimento de topo (com um aumento substancial no número residentes com 65 ou mais anos) e um envelhecimento de base (com uma diminuição progressiva no número de jovens com menos de 14 anos) (Tabela 3).

Tabela 3. População por grupo etário no concelho de Miranda do Douro e na freguesia de Palaçoulo

População Residente	Miranda do Douro			Palaçoulo		
	2001	2011	Variação (%)	2001	2011	Variação (%)
Até aos 14 anos	915	730	-20,2	97	61	-37,1
Entre 15 e 24 anos	1.008	653	-35,2	75	62	-17,3
Entre 25 e 64 anos	3.967	3.676	-7,3	336	266	-20,8
65 ou mais anos	2.158	2.423	12,3	170	165	-2,9

Fonte: INE, Censos da População

De acordo com os dados apresentados, verifica-se que ocorreu uma diminuição clara em todas as faixas etárias no interior da freguesia entre 2001 e 2011. No entanto, esta variação populacional negativa é mais acentuada nas faixas etárias mais jovens, principalmente jovens até aos 14 anos, com uma diminuição do efetivo populacional na ordem dos 37%, facto que tem contribuído para o progressivo envelhecimento da população, traduzido num aumento do índice de envelhecimento da população de 175,3 para 270,5 idosos por cada 100 jovens.

No plano económico, o setor primário foi em tempos, a principal fonte de rendimento da população residente de Palaçoulo, com destaque para a produção de trigo, centeio, cevada, aveia e lentilhas. Para o desenvolvimento do setor agrícola e da pecuária em muito contribuiu o reconhecimento da excelência da carne Mirandesa. De acordo com dados de 2011, a freguesia de Palaçoulo contava com 22 residentes dedicados ao setor primário, representando 10,9% da população residente empregada.

A expansão do setor secundário, atualmente tido como o maior impulsionador de emprego e da economia da freguesia, deveu-se essencialmente à indústria da cutelaria, tanoaria, artesanato, entre outros. Em 2011, 98 residentes encontravam-se afetos a atividades do setor secundário, representando 48,8% do total, o que mostra a sua importância para a economia local. Por fim, o setor terciário representa 40,3% da população empregue, fruto dos vários serviços e estabelecimentos comerciais presentes.

## 3. ARU DE PALAÇOULO

### 3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A ARU de Palaçoulo incide em cerca de 28 hectares cujos limites são apresentados nas figuras das páginas seguintes, tendo por base o perímetro urbano definido no PDM de Miranda do Douro. Esta área integra um conjunto de 213 edifícios, correspondendo a 216 alojamentos e a uma população residente de 458 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011<sup>6</sup>.

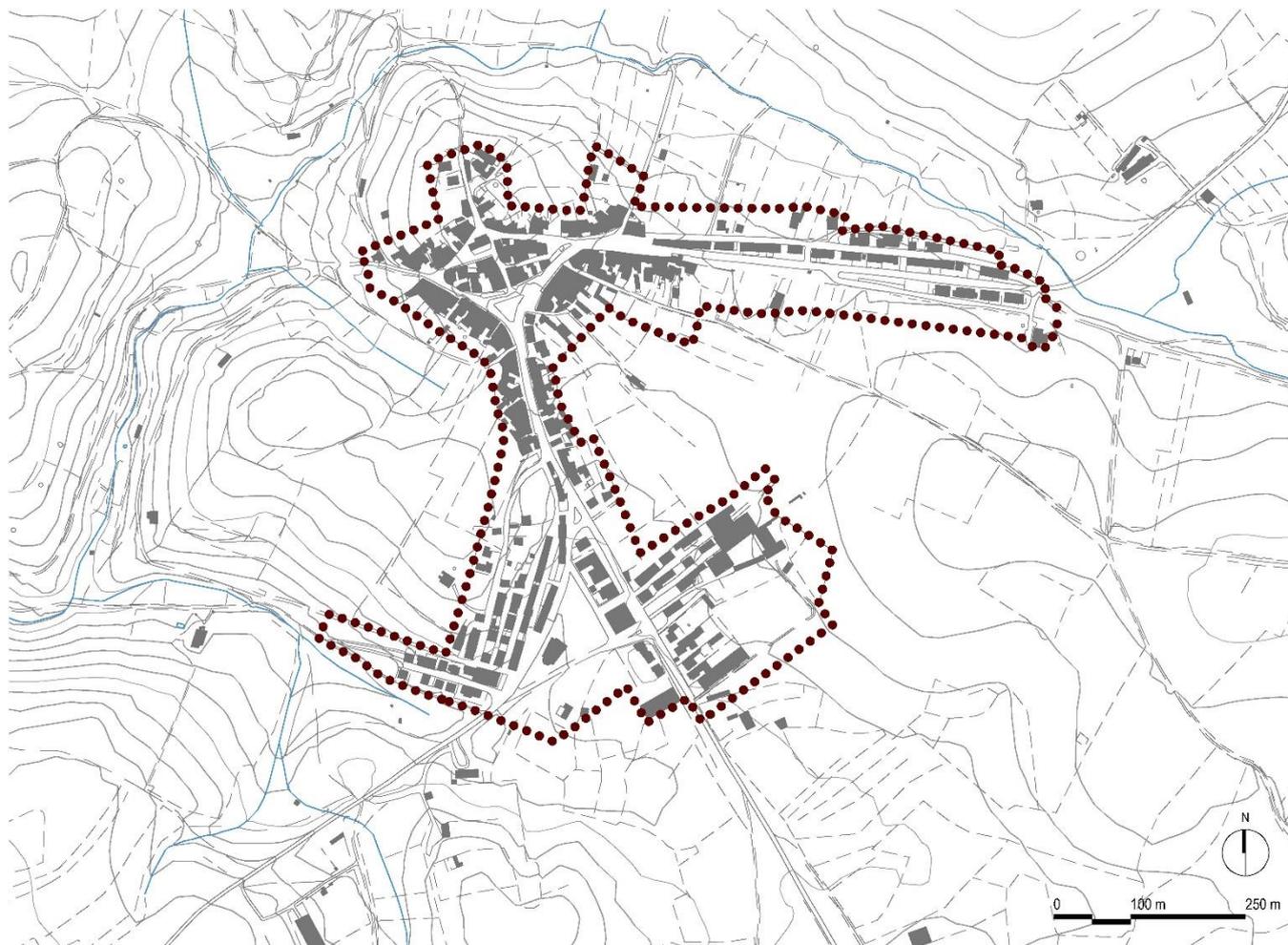
Através de uma análise mais fina dos dados referentes ao edificado no interior da ARU, é possível verificar que a sua maioria apresenta uma função exclusivamente habitacional (92,0%), sendo que apenas 1,4% representam edifícios com um uso principalmente não residencial. Esta predominância da função residencial reflete-se, também, no número de pisos do edificado, com uma predominância marcada de edifícios entre 1 a 2 pisos (92,0%), um valor comparativamente alto tendo em conta os 8,0% de edifícios entre os 3 e 4 pisos. De salientar ainda que a ARU não contém edifícios com 5 ou mais pisos. Merece ainda destaque o facto de que apenas 13 alojamentos apresentarem um carácter vago, um facto representativo do elevado grau de ocupação que a ARU detém.

A nível demográfico, a população residente no interior da ARU, à semelhança da realidade concelhia, caracteriza-se por envelhecimento acentuado, tendo em conta que contém cerca de 212 residentes com 65 ou mais anos por cada 100 jovens com 14 ou menos.

Face ao exposto, a delimitação da ARU revela-se, por conseguinte, um passo essencial e estruturante para o desenvolvimento do território local. A ARU delimitada contempla as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana em Palaçoulo, todas as áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

---

<sup>6</sup> Os dados apresentados são calculados com base nas subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhada. Mais concretamente 04060900102; 04060900103; 04060900104; 04060900105; 04060900106; 04060900107; 04060900108; 04060900109; 04060900110; 04060900111; 04060900112; 04060900113; 04060900114; 04060900115; 04060900116; 04060900117; 04060900118; 04060900119; 04060900120; 04060900121; 04060900122 e 04060900123.



LEGENDA:

..... Limite da Área de Reabilitação Urbana de Palaçoulo [28 ha]

Figura 5. Delimitação da ARU de Palaçoulo sobre base cartográfica

Fonte: SPI



LEGENDA:

○○○○○ Limite da Área de Reabilitação Urbana de Palaçoulo [28 ha]

Figura 6. Delimitação da ARU de Palaçoulo sobre ortofoto

Fonte: SPI

## 3.2 Critérios de delimitação

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, características morfológicas e existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Podem assim evidenciar-se critérios como:

- A integração de componentes socio-urbanas, designadamente edificado, espaço público, equipamentos, património, estrutura verde, população, economia local, vivências urbanas, comunidades carenciadas, que poderão ser potenciadas e melhoradas através de um programa estratégico de reabilitação urbana;
- A integração dos elementos estruturantes da malha urbana, tidos como essenciais para a coesão e a valorização da paisagem urbana, para a contenção da expansão urbana e para a articulação e interligação dos núcleos funcionais da vila;
- A delimitação de uma área contínua com lógicas urbanas comuns, desempenhando funções diversificadas e complementares, que permita alavancar e perpetuar 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.

Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana. Assume-se que esta abrangência na composição da ARU se revela fundamental para fomentar a reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

De uma forma abrangente, procurou-se também integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. No sentido contrário, evitou-se a integração de áreas descontínuas e heterogéneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos.

Atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Palaçoulo apresentam-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de

forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

### 3.3 Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização de Palaçoulo, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela formalização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Palaçoulo para a estruturação do sistema urbano concelhio.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Miranda do Douro em sede de Plano Diretor Municipal, as opções e eixos estratégicos de intervenção definidos pela CIM-TTM, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”.

Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística no interior da ARU;
- Reforço das acessibilidades internas e externas;
- Estabelecimento de uma rede de equipamentos equilibrada;
- Requalificação dos núcleos urbanos e incentivo à reabilitação;
- Promoção e divulgação dos produtos regionais;
- Promoção do turismo cultural, do turismo rural e de natureza;
- Promoção e valorização das atividades produtivas;
- Valorização do património;
- Preservação e divulgação da identidade histórica dos lugares e dos elementos e sítios histórico-culturais.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU, que serão aprofundados e desenvolvidos no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana.

No caso específico de Miranda do Douro, e mais concretamente da freguesia de Palaçoulo, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados os seguintes objetivos:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar, valorizar e articular o património edificado;
- Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Promover o potencial turístico através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade;
- Estimular a articulação da vila com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade, promovendo desta forma a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas.

## 4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

### 4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)<sup>7</sup>. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A constituição da ARU delimitada para a freguesia de Palaçoulo faz com que este território seja abrangido por um conjunto de 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

**Iisenção 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

**Iisenção 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'.

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.

### 4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

<sup>7</sup> 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](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm)

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, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

### IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

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*

### IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

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 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*

### FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

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 Benefícios Fiscais 2014 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*

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

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo as *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

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 Miranda do Douro é responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

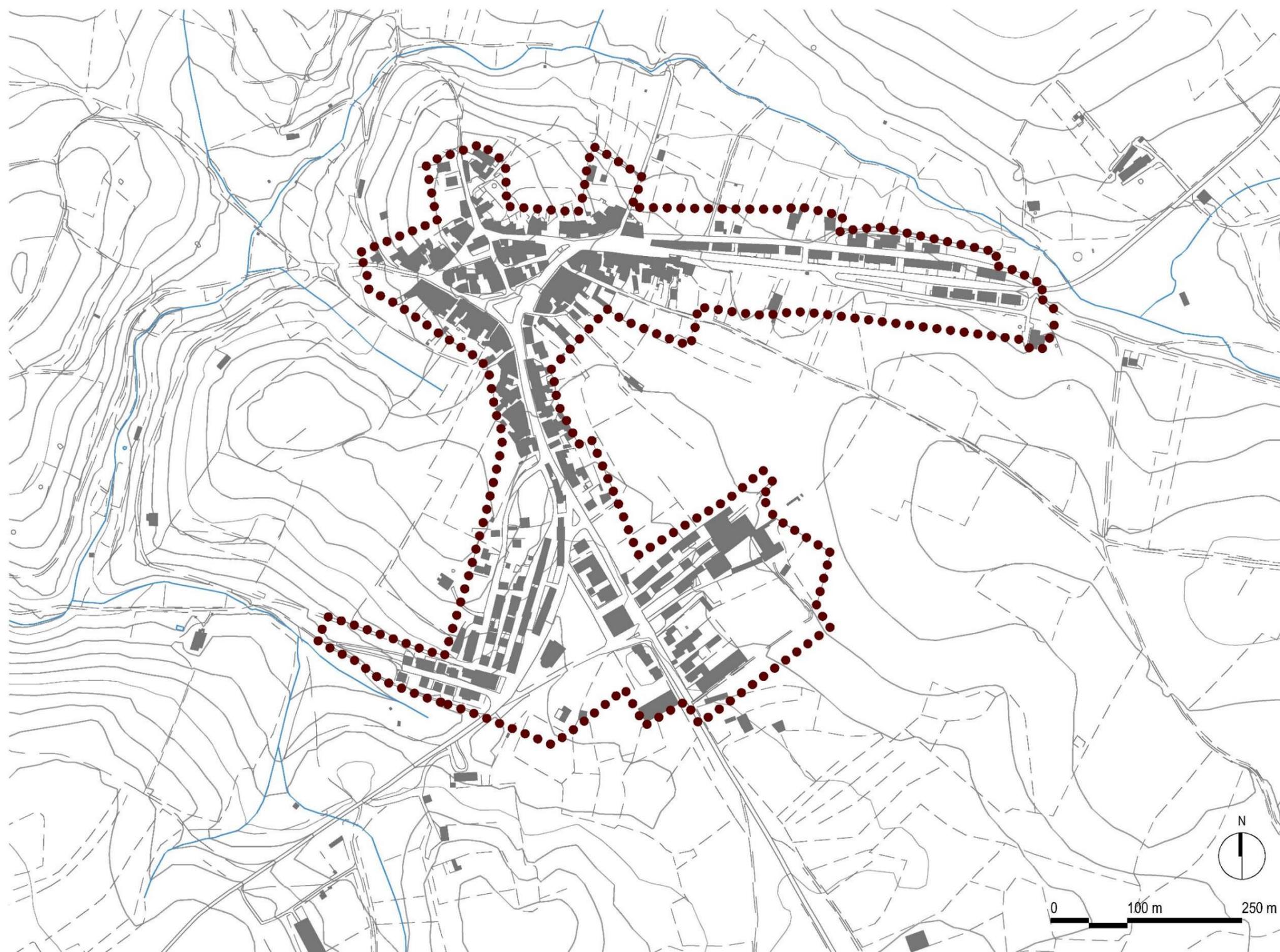
Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem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

#### 4.4 Outros benefícios e incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação.

Tendo em conta o conjunto de incentivos atualmente disponibilizados pela Câmara Municipal, uma definição mais fina dos benefícios incidentes na ARU será realizada em fases subsequentes do trabalho, designadamente no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

## 5. ANEXOS



LEGENDA:

●●●●● Limite da Área de Reabilitação Urbana de Palaçoulo [28 ha]



LEGENDA:

oooooo Limite da Área de Reabilitação Urbana de Palaçoulo [28 ha]