



MIRANDA DO DOURO



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



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
(ARU) DE SENDIM

Abril de 2016 | PR-02993

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SENDIM

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://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
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
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	6
2.1 Enquadramento regional	6
2.2 Caracterização geral da freguesia de Sendim	7
3. ARU DA VILA DE SENDIM	10
3.1 Apresentação da proposta de delimitação	10
3.2 Critérios de delimitação.....	13
3.3 Objetivos	14
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	16
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
5. ANEXOS	20

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento de Sendim	5
Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Miranda do Douro	6
Figura 3. Paisagem natural de Sendim	8
Figura 4. Delimitação da ARU de Sendim sobre base cartográfica.....	11
Figura 5. Delimitação da ARU de Sendim 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 Sendim	8
Tabela 3. População por grupo etário no concelho de Miranda do Douro e na freguesia de Sendim.....	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 (RJRU¹), 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 vila de Sendim, 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;

¹ 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*”².

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*”³.

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

² RJRU, Artigo 2.º

³ RJRU, Artigo 12.º

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 delimitação da ARU da vila de Sendim. 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. ⁴

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.

⁴ 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
ETAPA 1 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
ETAPA 2 Caracterização e Diagnóstico	2.1. Reconhecimento do território – levantamento de campo 2.2. Caracterização do território 2.3. Diagnóstico do território
ETAPA 3 Definição da Estratégia Territorial e Operacional	3.1. Visão de futuro 3.2. Identificação das opções estratégicas
ETAPA 4 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 da vila de Sendim corresponde ao perímetro urbano definido no quadro do Plano Diretor Municipal de Miranda do Douro, alvo de revisão no ano de 2014 (Figura 1).

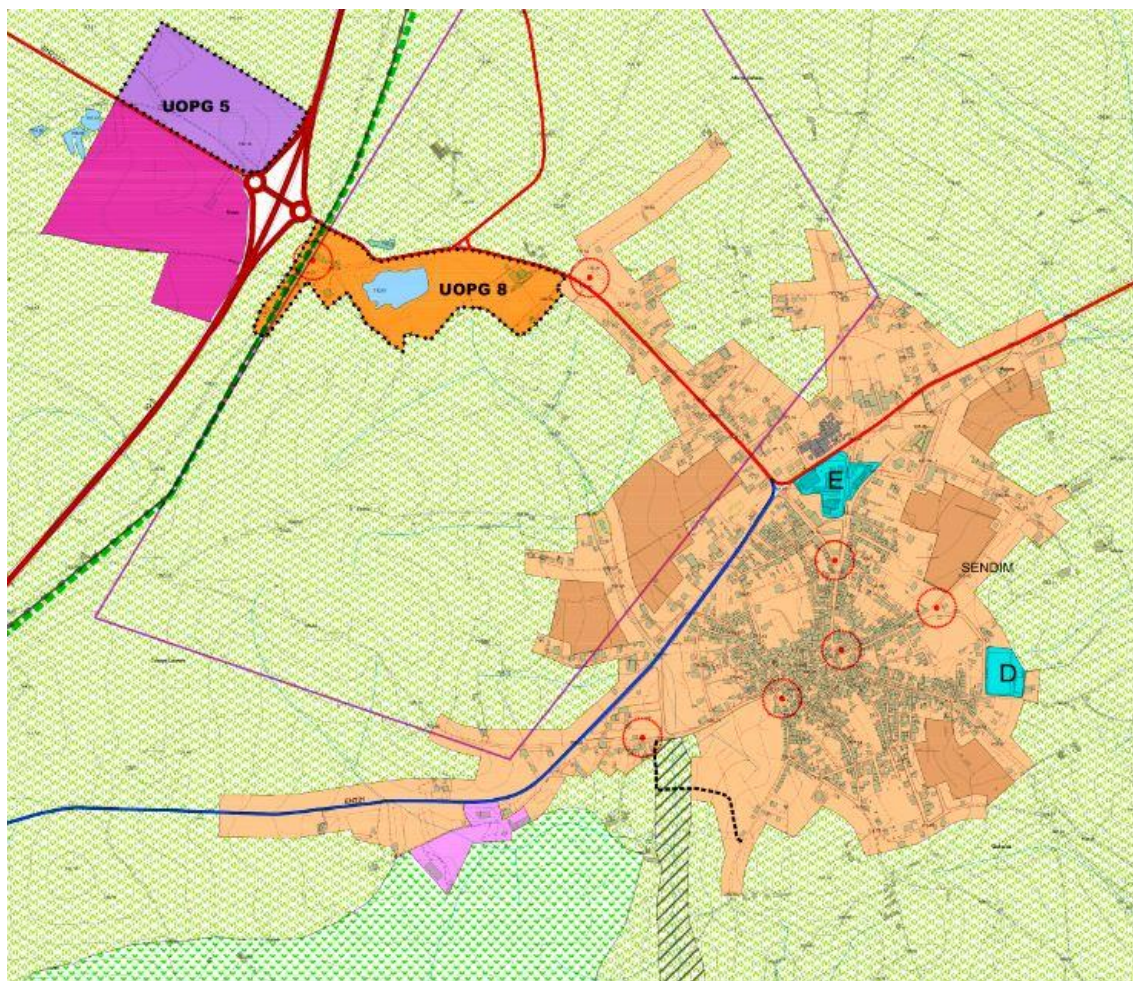


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento de Sendim

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 km², repartida por 13 freguesias e cerca de 7.482 habitantes (2011⁵). 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

⁵ Dados do Recenseamento Geral da População 2011 (INE, 2012).

2.2 Caracterização geral da freguesia de Sendim

A freguesia de Sendim, situada a cerca de 25 quilómetros da freguesia sede de concelho de Miranda do Douro numa posição próxima da margem direita do rio Douro, foi elevada a vila no ano de 1990.

Tratando-se de uma povoação de origem medieval, Sendim possui uma identidade cultural única, sendo inúmeras as manifestações culturais, cívicas, sociais, políticas e religiosas que ao longo dos anos contribuíram para a sua diferenciação cultural no panorama concelhio. 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:

- Para além da língua mirandesa, segunda língua oficial de Portugal, a vila de Sendim apresenta um dialeto único e endémico, o Sendinês, considerada como uma variação do mirandês;
- As várias manifestações ligadas às artes performativas, desde a música, representada pela Gaita-de-foles e pelos grupos corais presentes, até à dança, onde se destacam os Pauliteiros;
- Os equipamentos vocacionados para a valorização cultural do território, desde o Centro de Música Tradicional (Sons da Terra), a Associação Mirai qu'Alforjas, a Casa da Cultura e a Associação para a preservação do Gado Bovino;
- As festas e romarias que todos os anos se realizam na vila, com destaque para o Festival Inter-Céltico e para a Festa de Santa Bárbara;
- O artesanato desenvolvido na vila, desde os trabalhos em madeira, em linho, ferro forjado, destacando-se a Casa do Artesanato, responsável pela exposição de artigos típicos da região;
- O património arquitetónico presente (Igreja Matriz, a Capela de Nossa Senhora dos Remédios, a Capela de São Sebastião, a Capela do Nosso Senhor da Boa Morte, os frescos presentes nas arribas do Douro e os vários achados arqueológicos aqui presentes).

Do ponto de vista paisagístico, Sendim caracteriza-se pela presença de uma paisagem típica do Planalto Mirandês, marcada pela predominância de xistos e granitos e pela riqueza faunística, com a presença do lobo ibérico e de várias espécies protegidas de aves de rapina (cegonha negra, águia real, o grifo e abutre do Egito, entre outras), e florística, com a predominância das azinheiras, carvalhos e lameiros. A riqueza da biodiversidade presente em Sendim encontra-se espelhada na sua inclusão no Parque Natural do Douro Internacional. De destacar ainda que, face à proximidade ao rio Douro e ao carácter único da sua paisagem, Sendim é conhecido, no panorama regional, como a “capital das arribas”.



Figura 3. Paisagem natural de Sendim

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 Sendim⁶ tem vindo a diminuir progressivamente desde 2001. Apesar da variação positiva verificada entre 1991 e 2001, a freguesia de Sendim perdeu cerca de 4,6% da sua população residente entre 2001 e 2011. Apesar deste facto, a variação negativa verificada na freguesia é comparativamente menor tendo em conta a realidade concelhia, visto que o concelho de Miranda do Douro perdeu cerca de 7,0% da sua população residente no mesmo período temporal (Tabela 2).

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

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%
Sendim	1.393	1.432	2,8%	1.432	1.366	-4,6%

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 Sendim. 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).

⁶ Os dados demográficos apresentados referem-se apenas à freguesia de Sendim, não incluindo informação relativa à União de freguesias de Sendim e Atenor.

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

População Residente	Miranda do Douro			Sendim		
	2001	2011	Variação (%)	2001	2011	Variação (%)
Até aos 14 anos	915	730	-20,2	196	154	-21,4
Entre 15 e 24 anos	1.008	653	-35,2	223	141	-36,8
Entre 25 e 64 anos	3.967	3.676	-7,3	731	692	-5,3
65 ou mais anos	2.158	2.423	12,3	282	379	34,4

Fonte: INE, Censos da População

De acordo com os dados apresentados, verifica-se que ocorreu uma diminuição clara da população jovem entre 2001 e 2011, a par de um aumento do número de idosos no mesmo período. Os dados apresentados espelham a preocupação existente relativamente ao envelhecimento da população residente em Sendim, sendo de destacar a diminuição de população residente até aos 14 anos (21,4%) e entre os 15 e 24 anos (36,8%) como os casos mais preocupantes.

Esta variação negativa da estrutura etária reflete-se, consequentemente, no índice de envelhecimento⁷ da população. Em Sendim, na última década intercensitária, o índice de envelhecimento da população aumentou de 143,8 para 246,1 idosos por cada 100 jovens.

No plano económico, a freguesia de Sendim contava com 507 residentes empregados no ano de 2011, sendo que 371 (73,2%) estariam afetos a atividades do setor terciário, 116 (22,9%) ao setor secundário e apenas 20 (3,9%) ao setor primário. O impacto do setor terciário na economia local pode ser explicado à luz da posição transfronteiriça do concelho de Miranda do Douro e da elevada afluência de turistas espanhóis nos meses de maior atividade.

⁷ Índice de envelhecimento: relação entre a população residente com mais de 64 anos e a população com menos de 15 anos.

3. ARU DA VILA DE SENDIM

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A ARU da vila de Sendim incide em cerca de 164 hectares cujos limites são apresentados nas figuras das páginas seguintes, tendo por base o perímetro urbano definido no PDM de Miranda do Douro, com a exceção da zona industrial. Esta área integra um conjunto de 961 edifícios, correspondendo a 981 alojamentos e a uma população residente de 1.366 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011⁸.

Analisando os dados estatísticos no interior da ARU com maior detalhe, é possível verificar que a maioria do edificado apresenta uma função exclusivamente habitacional (92,3%), sendo que apenas 1,4% representam edifícios com um uso principalmente não residencial. Relativamente ao número de pisos presentes, predominam edifícios entre 1 a 2 pisos (87,5%), um valor comparativamente alto tendo em conta os 12,5% de edifícios entre os 3 e 4 pisos. De salientar ainda que a ARU não contém edifícios com 5 ou mais pisos.

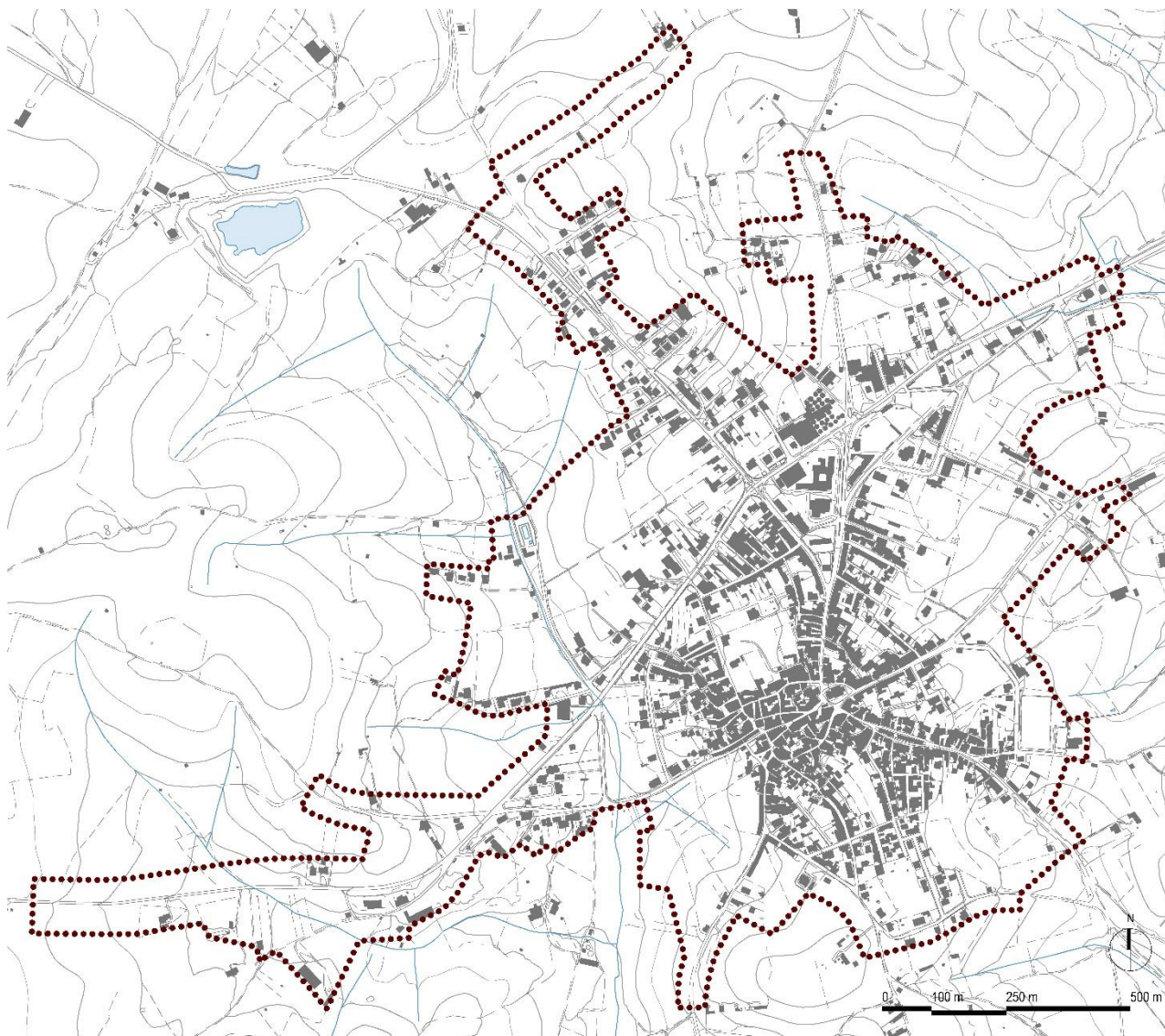
Merece ainda destaque o facto de que, 522 (53,2%) dos 981 alojamentos representarem residência habitual, um valor que demonstra uma baixa densidade de ocupação permanente.

A nível demográfico, a população residente no interior da ARU caracteriza-se por envelhecimento acentuado, tendo em conta que contém cerca de 246 residentes com 65 ou mais anos por cada 100 jovens com 14 ou menos, um valor comparativamente alto tendo em conta o valor médio do concelho.

Sendim, enquanto núcleo urbano numa envolvente rural, evidencia algumas necessidades de reabilitação do edificado e espaço público presentes, exigindo, por isso, um esforço para a mobilização de intervenções de reabilitação urbana.

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 Sendim, todas as áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas da vila, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

⁸ 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 04061400106; 04061400107; 04061400108; 04061400109; 04061400110; 04061400111; 04061400112; 04061400113; 04061400115; 04061400202; 04061400206; 04061400209; 04061400210; 04061400211; 04061400213; 04061400214; 04061400215; 04061400216; 04061400302; 04061400303; 04061400305; 04061400307; 04061400309; 04061400311; 04061400313; 04061400314; 04061400315; 04061400316; 04061400318; 04061400320; 04061400321; 04061400323.



LEGENDA:

●●●●● Limite da Área de Reabilitação Urbana de Sendim [164 ha]

Figura 4. Delimitação da ARU de Sendim sobre base cartográfica

Fonte: SPI



LEGENDA:

○○○○○ Limite da Área de Reabilitação Urbana de Sendim [164 ha]

Figura 5. Delimitação da ARU de Sendim 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 coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana da vila;
- 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 Sendim apresentam-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma

integrada, objetivos de caráter 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 da vila de Sendim 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 Sendim para a estruturação do sistema urbano concelhio e regional.

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 vila de Sendim, 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)⁹. 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 vila de Sendim 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

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'.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes 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

⁹ 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

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.

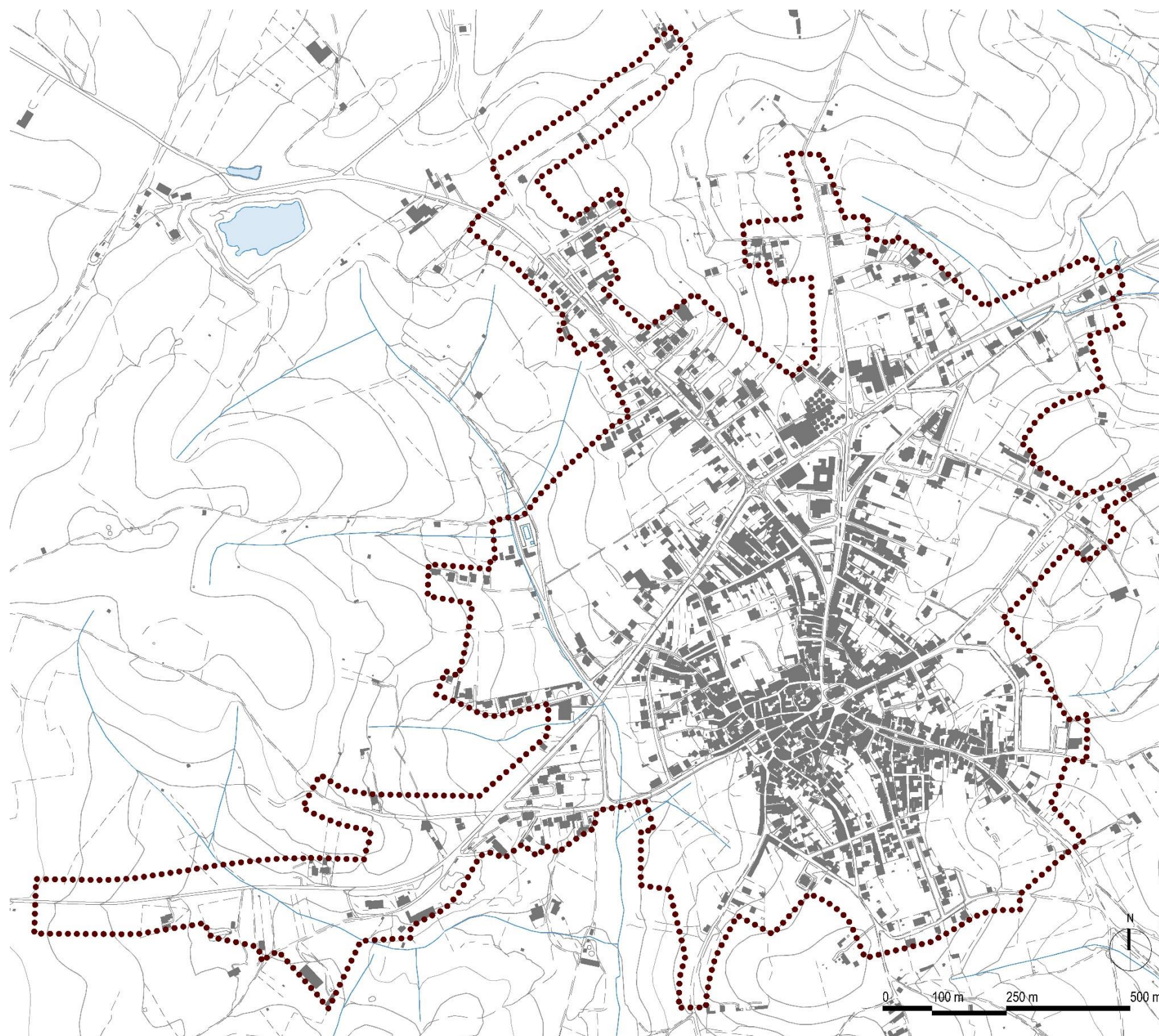
Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem 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 Sendim [164 ha]



LEGENDA:

○○○○○○ Limite da Área de Reabilitação Urbana de Sendim [164 ha]