MUNICÍPIO DE MIRANDA DO DOURO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PALAÇOULO

PR-04811 | Junho 2021

MUNICÍPIO DE MIRANDA DO DOURO

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PALAÇOULO

O presente documento é parte integrante dos trabalhos de Elaboração de seis Operações de Reabilitação Urbana (ORU), elaborado para a Associação de Municípios do Douro Superior. O documento corresponde ao Relatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Palaçoulo.

Junho de 2021

Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-04811

INDÍCE

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. Objetivos do Trabalho 6
1.2. Metodologia Adotada 8
1.3. Enquadramento Estratégico e Regulamentar 9
1.4. Síntese dos Trabalhos de Diagnóstico 11
2. ESTRATÉGIA TERRITORIAL 16
2.1. Visão 16
2.2. Objetivos Estratégicos 18
2.3. Objetivos Específicos 19
3. PROJETOS ESTRUTURANTES 24
3.1. Identificação dos Projetos Estruturantes 24
3.2. Descrição dos Projetos Estruturantes – Espaço Público 27
3.3. Descrição dos Projetos Estruturantes – Edificado 32
3.4. Descrição dos Projetos Estruturantes – Programas Imateriais 33
3.5. Síntese 38
4. MODELO INSTITUCIONAL 40
4.1. Modelo de Gestão e Execução 40
4.2. Gabinete de Reabilitação Urbana 40
4.3. Envolvimento e Mobilização de Parceiros 42
5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO 44
5.1. Prazo de Execução 44
5.2. Estimativa de Investimento 44
5.3. Financiamento 46
6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS 49
6.1. Incentivos Relativos aos Impostos Municipais sobre o património 49
6.2. Outros Incentivos Decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais 50
6.3. Critérios de Acesso aos Benefícios Fiscais para as Ações de Reabilitação 52
6.4. Outros Benefícios e Incentivos 53
ANEXOS 55
Anexo 1 - Procedimentos para aprovação da ORU 55
Anexo 2 - Limites da ARU de Palaçoulo 56

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Capa e Índice do Relatório de Caraterização e Diagnóstico do PERU 11
Figura 2 - Excertos da análise aos resultados do trabalho de campo na ARU 12
Figura 3 - Análise SWOT da ARU 13
Figura 4 - Níveis de definição estratégica 18
Figura 5 - Objetivos estratégicos 19
Figura 6 - Projetos estruturantes 26

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Etapas e tarefas da metodologia adotada 8
Tabela 2 - Síntese dos resultados do trabalho de campo 13
Tabela 3 - Identificação dos projetos estruturantes 25
Tabela 4 - Estimativa orçamental dos projetos propostos 45

INTRODUÇÃO

1

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Palaçoulo que permite suportar a definição da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

É aqui apresentada uma estratégia integrada de reabilitação para Palaçoulo, orientada para promover as melhores condições urbanísticas e ambientais e para gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Sendo parte integrante dos trabalhos propostos, este trabalho parte da referência que constitui o esforço até aqui desenvolvido pelo Município de Miranda do Douro, com destaque para as intervenções focadas na reabilitação urbana.

O trabalho tem por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis, envolvendo os agentes locais e identificando as oportunidades de investimento na conceção de apostas estratégicas, indicadores de sucesso e uma carteira de projetos estruturantes.

Sinteticamente, este trabalho deverá permitir ao Município de Miranda do Douro dotar-se de um novo instrumento de natureza estratégica para o núcleo urbano de Palaçoulo 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 2021-2027, assente numa visão de futuro e centrada na reabilitação urbana, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanísticas e ambientais;
- Valoriza o caráter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem articuladamente nos diferentes planos de intervenção (materiais e imateriais);
- Envolve uma estratégia integrada de reabilitação urbana focada no edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos, espaços verdes, atividades económicas, eficiência energética e mobilidade, bem como na valorização do património fundiário e imobiliário existente e disponível;
- 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 otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum;
- 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 2030.

A conceção deste instrumento compreende o desenvolvimento dos seguintes aspetos fundamentais:

- Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- Enquadramento do território de intervenção no contexto das políticas, programas, planos e projetos, locais, metropolitanos/regionais, nacionais e europeus;
- Elaboração de uma estratégia territorial e operacional, com uma visão de futuro, uma carteira de projetos estruturantes e um modelo espacial de intervenção;
- Conceção do programa estratégico de reabilitação urbana para a ARU, com a identificação dos projetos/ ações, a sua caracterização detalhada, a sua territorialização, as articulações e interdependências, a estimativa de investimento, o planeamento físico previsional, o quadro de fontes de financiamento e a indicação dos agentes envolvidos;
- Fundamentação do enquadramento dos projetos/ ações no contexto de candidatura ao Portugal 2030.

1.2. Metodologia Adotada

A definição das diferentes etapas que constituem a metodologia foi realizada tendo em consideração a otimização dos trabalhos e a resposta aos objetivos definidos.

Procurou-se que cada etapa constituísse um módulo independente, coerente e com uma organização dos trabalhos fluida.

Assim, a metodologia adotada organizou-se nas seguintes três etapas:

Tabela 1 - Etapas e tarefas da metodologia adotada

Etapas	Tarefas
ETAPA 1 **Preparação e Planeamento**	1.1. Reunião de arranque do projeto 1.2. Definição do grupo de trabalho municipal para o acompanhamento do projeto 1.3. Recolha de informação de base para o desenvolvimento do projeto 1.4. Elaboração do Planeamento detalhado do projeto
ETAPA 2 **Caracterização e Diagnóstico**	2.1 Revisão dos elementos existentes 2.2. Revisão bibliográfica complementar 2.3. Análise estatística 2.4. Trabalho de campo 2.5. Elaboração dos Relatórios de Diagnóstico
ETAPA 3 **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**	3.1. Definição da Visão, linhas de orientação e objetivos específicos 3.2. Identificação de projetos e ações e elaboração das fichas de caraterização 3.3. Planeamento previsional e estimativa de investimento 3.4. Definição do modelo institucional 3.5. Revisão do quadro de apoios e incentivos 3.6. Elaboração dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana

O presente documento apresenta os resultados da Etapa 3, correspondendo ao Relatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Palaçoulo.

1.3. Enquadramento Estratégico e Regulamentar

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)[1] uma ORU é "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área" (RJRU, Art.8.º).

No caso da Vila de Palaçoulo, atendendo à complexidade das questões abrangidas e à perspetiva integrada que será necessário obter, a ORU que se propõe é de natureza sistemática. Uma ORU Sistemática define-se como uma "intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público", que articule e alavanque o investimento privado associado (RJRU, Art.8.º).

A formalização de uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para a Vila de Palaçoulo, acarreta responsabilidades e poderes para o Município. Pode destacar-se que, após aprovação, uma ORU Sistemática passa a constituir "causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão" (RJRU, Art.32.º).

Além disso, obriga a que o Município 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.

Importará referir que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que serve de base à definição de uma ORU Sistemática, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes RJRU (Art. 33.º):

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

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

- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento da operação;
- Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como os poderes que não se presumem delegados, no caso em que as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de Plano de Pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma ORU Sistemática devem ser ativamente promovidas pela respetiva entidade gestora (neste caso, como se verá adiante, a Câmara Municipal).

1.4. Síntese dos Trabalhos de Diagnóstico

Para a elaboração do presente PERU, foi elaborado um detalhado trabalho de caraterização e diagnóstico que deu origem a um documento autónomo.

Nesse documento são realizadas análises do Enquadramento da ARU de Palaçoulo quanto ao território, à demografia, à educação, à economia, ao ambiente urbano e à mobilidade e transportes. É também feita uma análise às caraterísticas do edificado e do espaço público, assim como dos equipamentos, espaços verdes e património presentes na ARU. São aí analisados os principais documentos estratégicos enquadradores na área da reabilitação urbana e é caraterizado o quadro de governança municipal neste domínio.

Figura 1 - Capa e Índice do Relatório de Caraterização e Diagnóstico do PERU

É de salientar que o relatório inclui os resultados de um detalhado levantamento de campo relativo ao estado de caraterização individual do edificado e do espaço público da ARU (Figura 2):

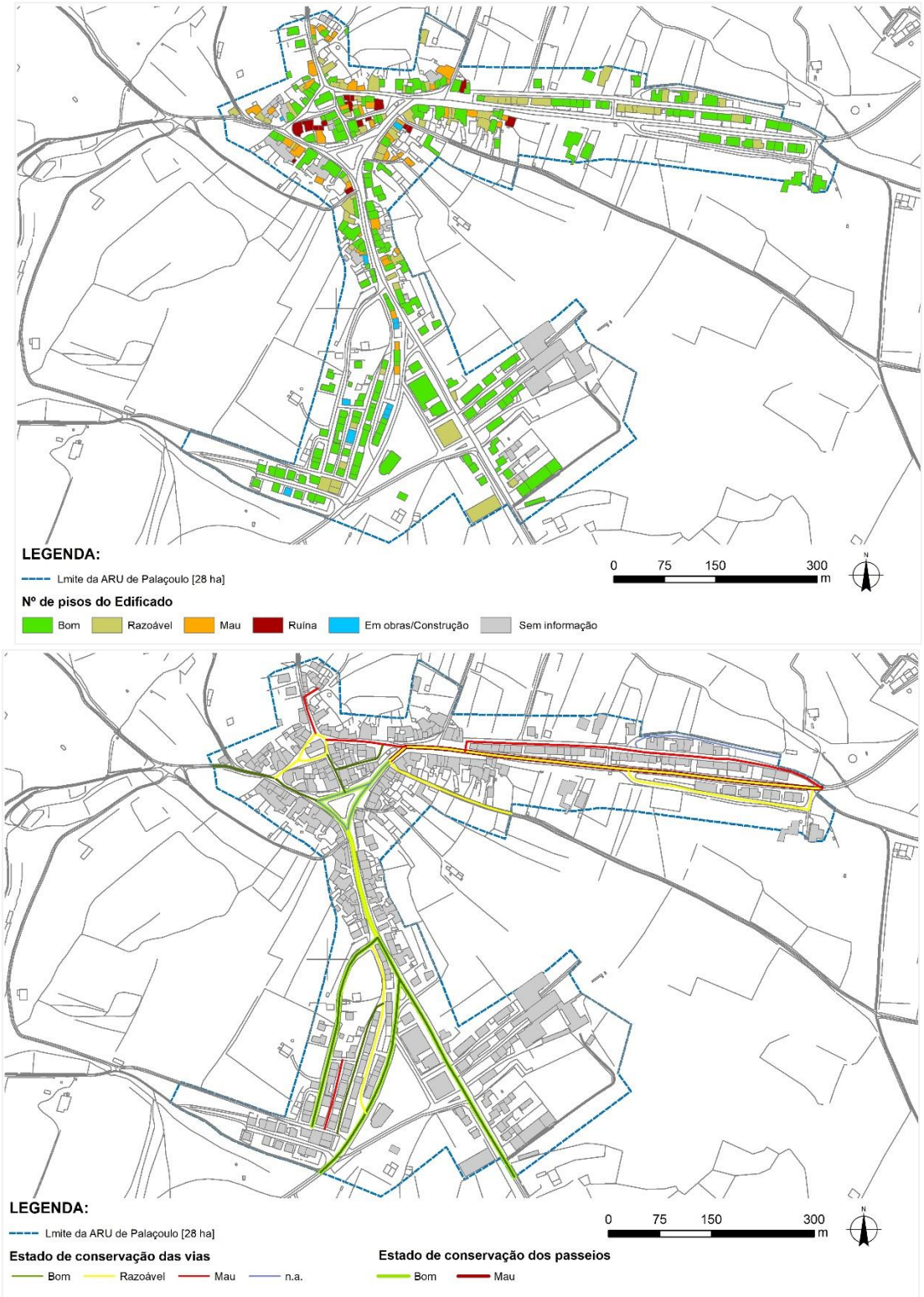


Figura 2 - Excertos da análise aos resultados do trabalho de campo na ARU

Uma síntese dos resultados obtidos é apresentada na tabela seguinte:

Tabela 2 - Síntese dos resultados do trabalho de campo

Estado de conservação	Edificado	Espaço público
Bom	52%	37%
Razoável	18%	32%
Mau	12%	21%
Ruína	4%	0%
Em obras/ construção	3%	0%
Sem informação	11%	11%

O relatório de Caracterização e Diagnóstico concluiu-se com a apresentação de uma análise SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) focada na área de intervenção, que permitiu sistematizar os resultados das diferentes análises realizadas. Esta ferramenta apresenta um grau de utilidade elevado uma vez que permite uma fácil identificação dos pontos fortes atuais, que poderão ser os seus motores de evolução, das áreas de melhoria, para as quais devem ser desenhadas estratégias específicas, das oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e das ameaças, que importa conhecer em profundidade e se pretendem prevenir.

Pontos Fortes	: Valor identitário, histórico e patrimonial : Importante presença de indústrias, particularmente da tanoaria e cutelaria; : Qualidade natural da envolvente	: Envelhecimento demográfico; : Existência de focos de degradação do edificado no interior da ARU	Pontos Fracos
Oportunidades	: Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014-2020) : Potencial das relações transfronteiriças	: Debilidades económicas do País; : Concorrência de outras freguesias e vilas; : Dependência dos serviços públicos e dos serviços sociais e pessoais; : Redução da população em idade ativa face à idade da reforma.	Ameaças

Figura 3 - Análise SWOT da ARU

A análise cruzada das quatro áreas acima apresentadas permitirá obter algumas orientações complementares como as potencialidades, os constrangimentos, as vulnerabilidades e os principais problemas do território, inputs que serão obrigatoriamente considerados na elaboração da estratégia de intervenção.

ESTRATÉGIA TERRITORIAL

2

2. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

Para além da resposta às questões e desafios evidenciados em sede de diagnóstico, a estratégia territorial de Palaçoulo deverá contribuir para a consecução de objetivos de âmbito superior, colocados a escalas territoriais mais amplas, num processo interligado e de interação relevante. Segundo o RJRU, "*o programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes, apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município"* (artigo 33º).

Como principal elemento de enquadramento, deu-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e no Plano Regional de Ordenamento do Território da Região do Norte (PROT-N), onde se estabelece que, Miranda do Douro deve ser capaz de desempenhar um conjunto alargado de funções urbanas fundamentais para a coesão territorial e para a consolidação da rede de proximidade. Neste caso, a freguesia de Palaçoulo, deverá desempenhar um papel estruturante para reverter "o declínio demográfico e socioeconómico e a crescente marginalização do seu território no contexto nacional e europeu".

A estratégia definida teve ainda em consideração as orientações de outros Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, dos quais se destacam o Plano Diretor Municipal de Miranda do Douro (PDM).

2.1. Visão

A elaboração da estratégia territorial para a ARU de Palaçoulo assume como base a definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a Visão corresponde ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para a área de intervenção.

A estratégia que subjaz ao PERU de Palaçoulo decorre da visão e dos objetivos estratégicos definidos em instrumentos de gestão territorial que versam sobre esta zona, que se prendem com a melhoria efetiva do ambiente urbano através da regeneração, reabilitação e valorização do edificado presente e do espaço público envolvente, promovendo melhores condições urbanas e ambientais que concorram para atrair e fixar população e atividades económicas diferenciadas.

A definição da Visão de futuro tem como objetivo central contribuir para a consolidação e valorização da ARU 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.

Nesse sentido, propõe-se como Visão que sintetiza a materialização da estratégia de reabilitação urbana no âmbito do atual Plano:

> ***"Vila de Palaçoulo: um território em que o processo de reabilitação urbana contribui de forma ativa e integrada para o aumento da qualidade de vida dos residentes, para o dinamismo socioeconómico e para o fomento da atratividade turística.***

A definição da Visão tem em conta a necessidade de providenciar instrumentos que aumentem a competitividade e o crescimento económico, a inclusão e a coesão social, as transformações demográficas, a regeneração urbana e a sustentabilidade, eficiência e resiliência do território.

Importa ainda salientar a importância da compreensão, aceitação e partilha desta Visão por todos os agentes e organizações que, para além da Câmara Municipal de Miranda do Douro, estejam envolvidos no processo de regeneração urbana. É expectável que, ao longo do processo de implementação do programa estratégico de reabilitação urbana, a Câmara Municipal, enquanto promotora das intervenções de regeneração, estabeleça parcerias com outros agentes ou organizações. Não obstante a desejabilidade das parcerias, que acrescentam ao processo maior especialização, abrangência e melhores condições de sucesso e concretização, é importante que as mesmas tenham subjacente uma orientação de acordo com a Visão definida.

Esses objetivos sustentarão as principais opções realizadas, sendo que, por sua vez, subdividem-se em objetivos específicos que enquadram e suportam os projetos estruturantes (Figura 4).

Figura 4 - Níveis de definição estratégica

2.2. Objetivos Estratégicos

A Visão desdobra-se em três objetivos estratégicos que permitem definir o que se pretende concretamente com o processo de reabilitação urbana e de regeneração do território. Os objetivos estratégicos estão relacionados com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar na Vila de Palaçoulo, tornando-a um território atrativo para visitar, viver, trabalhar e investir, a saber:

- Promover a qualidade de vida da população residente (QUA);
- Gerar e atrair funções e atividades socioeconómicas (FUN);
- Valorizar o património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística (PAT).

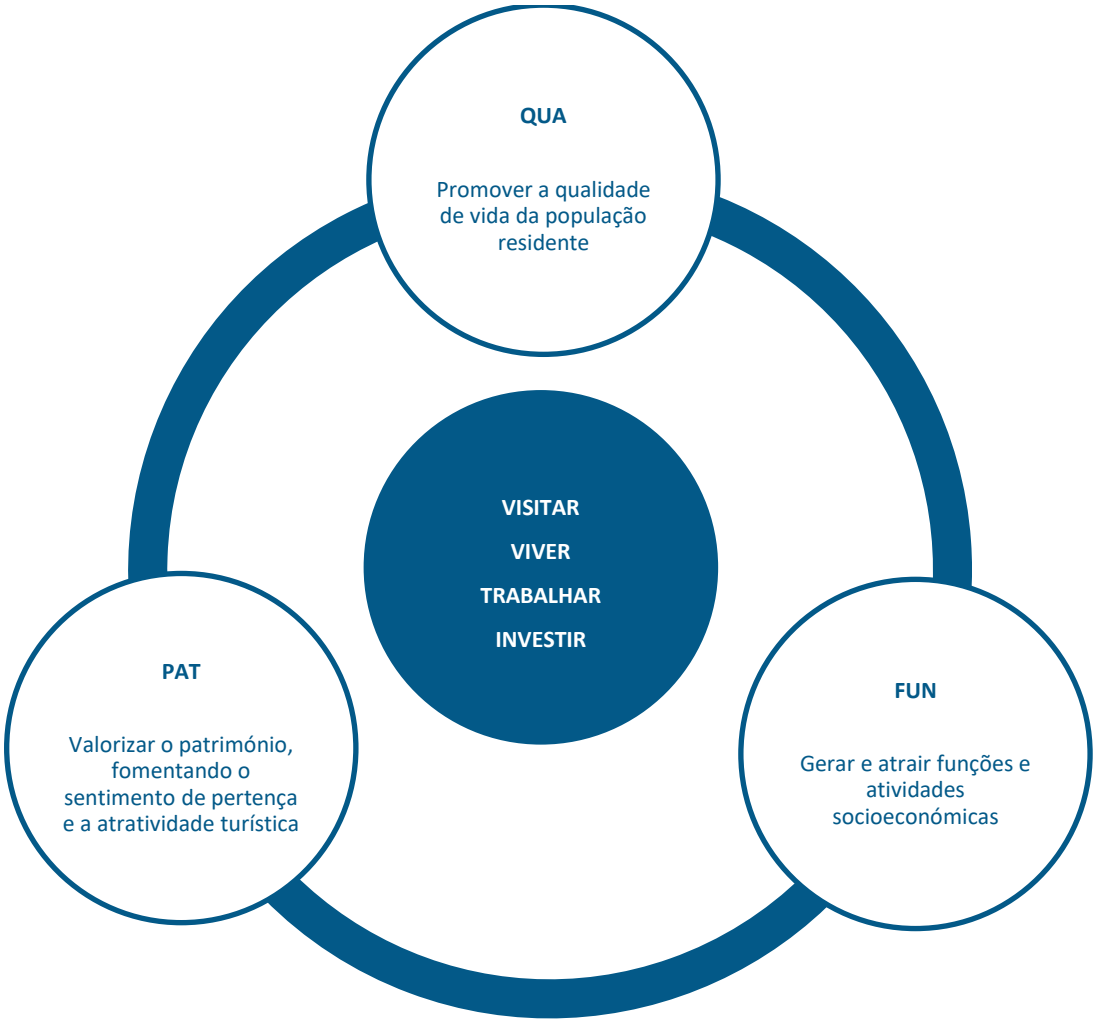


Figura 5 - Objetivos estratégicos

2.3. Objetivos Específicos

Promover a qualidade de vida da população residente (QUA)

O território de Palaçoulo, é caraterizado por um forte declínio demográfico e predomínio da população idosa. Neste enquadramento, a estratégia de reabilitação tem em conta a necessidade de proporcionar qualidade de vida à população residente através do processo de qualificação urbanística.

Ao nível de edificado, o trabalho de campo elaborado durante a fase de diagnóstico permitiu aferir a existência de um forte predomínio de edifícios na ARU em bom estado de conservação (52%) e um número reduzido de edifícios em ruína (4%).

Por outro lado, as condições do espaço público devem ser melhoradas. Ainda de acordo com os resultados do trabalho de campo, 21% das vias analisadas encontra-se em mau estado, sendo o espaço público em geral caraterizado como pouco funcional e com uma oferta limitada de mobiliário urbano, transmitindo, por conseguinte, alguma insegurança. Esta situação demonstra a necessidade de executar obras de reabilitação do espaço público, para garantir à população melhores condições de mobilidade e habitabilidade.

Adicionalmente, em Palaçoulo, existe uma oferta reduzida de espaços verdes, de lazer e de convívio que são também importantes estruturas urbanísticas que contribuem para a qualidade de vida da população.

Neste sentido, com a linha de orientação "Promover a qualidade de vida da população residente" pretende-se intervir ao nível da reabilitação e qualificação do edificado e do espaço público, com o objetivo de alcançar o seguinte:

- Melhorar o estado de conservação do edificado, garantindo condições de habitabilidade;
- Valorizar os espaços de permanência comunitários;
- Qualificar os espaços verdes e os espaços de lazer;
- Promover a mobilidade segura e acessível.

Gerar e atrair funções e atividades socioeconómicas (FUN)

Palaçoulo assume-se como um polo de concentração de algumas atividades económicas industriais, com destaque para a indústria da cutelaria.

Por outro lado, existe alguma limitação a nível de oferta de equipamentos sociais e culturais e também de estabelecimentos comerciais, denotando-se a prevalência de atividades económicas do setor secundário.

Apesar dos aparentes sinais de debilidade, pretende-se tirar partido deste dinamismo que ainda persiste e, por isso, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades e funções urbanas que contribuam para a fixação de população e para a geração de emprego.

Num contexto de forte competitividade entre territórios, será fundamental adotar medidas e iniciativas pró-ativas que permitam a afirmação e consolidação de Palaçoulo, na sua componente económica e urbana. A dinamização económica local de Palaçoulo deve assentar na potencialização dos recursos endógenos, nas particularidades inerentes ao seu posicionamento territorial e, ao mesmo tempo, fixar

atividades diferenciadas, num contexto de competitividade e concorrência territorial. Simultaneamente, deve criar condições para atrair um maior número de funções urbanas, consolidando desta maneira a sua polaridade e área de influência.

Considera-se, assim, a capacidade da vila de Palaçoulo para ser palco desta estratégia, tendo para isso de criar condições de acomodação e estímulo à fixação de serviços públicos e de atividades e iniciativas empreendedoras, fortemente articuladas com as realidades e potencialidades locais.

Neste contexto, deverão ser implementadas ações complementares e interdependentes que, a título de exemplo, dinamizem o comércio tradicional, promovam e consolidem as atividades de lazer e turismo, projetem a visibilidade externa do território e/ou que conjuguem os pontos fortes do ambiente urbano com a riqueza e potencialidade da envolvente rural.

Assim sendo, propõe-se que a linha de orientação "Gerar e atrair funções e atividades socioeconómicas" enquadre os seguintes objetivos específicos:

- Gerar novos e diferenciadores usos dos equipamentos e serviços;
- Reforçar o papel dos serviços públicos;
- Incentivar o empreendedorismo local;
- Estimular a criação de negócios no setor do turismo.

Valorizar o património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística (PAT)

Também na área do turismo e lazer, Palaçoulo apresenta um conjunto de elementos a valorizar num processo de regeneração e revitalização urbana, sobretudo no que diz respeito ao património imaterial. A riqueza e a diversidade do património cultural e natural relacionam-se diretamente com os segmentos de turismo que mais têm crescido nos últimos anos (turismo cultural, turismo de natureza). Este facto, aliado ao número crescente de turistas captados pelo país e pela Região Norte e às novas condições de acessibilidade que nos últimos anos têm vindo a encurtar significativamente as distâncias temporais para os centros urbanos do país, abre perspetivas significativas na área do fomento da atividade turística em Palaçoulo.

Assim sendo, a componente de Lazer e Turismo é assumida como fundamental para o desenvolvimento estruturado do processo de reabilitação urbana em Palaçoulo, implicando a definição de uma Linha de Orientação específica. Merece aqui destaque a interação desta Linha de Orientação com as restantes

linhas propostas, tendo em conta as intervenções preconizadas que irão ter impacto significativo na melhoria da imagem do centro da vila e no reforço da sua identidade.

Importa por isso que a estratégia territorial proposta contribua para a definição de uma oferta turística estruturada, e potencie o proveito socioeconómico das mais-valias daí decorrentes, tendo naturalmente em consideração a conciliação com as vivências diárias e as memórias dos cidadãos de Palaçoulo.

Assim sendo, propõe-se que a linha de orientação "Valorizar o património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística" enquadre os seguintes objetivos específicos:

- Valorizar e proteger o património cultural;
- Articular as funções urbanas com o património natural existente;
- Reforçar a visibilidade do território;
- Melhorar as condições de visita.

PROJETOS ESTRUTURANTES

3

3. PROJETOS ESTRUTURANTES

3.1. Identificação dos Projetos Estruturantes

A materialização da Estratégia Territorial preconizada irá assentar na implementação de uma carteira de projetos estruturantes, que se assumem como iniciativas fundamentais para a geração de novas dinâmicas de reabilitação urbana.

A identificação destes projetos teve em consideração as definições explícitas no RJRU relativas à ORU Sistemática, que está definida como um conjunto de ações destinadas à "reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associadas a um programa de investimento público", e que articule e alavanque o investimento privado associado.

É por isso proposto um programa que contempla um conjunto articulado de intervenções, visando de forma integrada a reabilitação da ARU de Palaçoulo, tendo em consideração os seus contributos para os diferentes níveis estratégicos definidos, assim como a sua integração no modelo territorial adotado.

Propõe-se, assim, um conjunto de projetos estruturantes, que incidem de forma abrangente em diferentes pontos do território da ARU, abarcando elementos físicos ou imateriais, e envolvendo componentes também elas diversificadas: culturais, ambientais, sociais, económicas, de lazer, etc.

Sublinha-se que, cada projeto apesar de poder estar mais identificado com uma determinada linha de orientação estratégica, ou mesmo objetivo específico, a sua maioria apresenta transversalidade em relação à concretização da estratégia territorial proposta.

Para facilitar a leitura, os projetos encontram-se organizados em três tipologias de intervenção, a saber:

- Espaço público;
- Edificado;
- Programas Imateriais.

Tabela 3 - Identificação dos projetos estruturantes

Identificação	Objetivo
Espaço Público	
Largo da Cruz	Qualificar o Largo da Cruz, dotando-o de infraestruturas de apoio que permitam a fruição da população e visitantes.
Arruamentos Centrais	Beneficiar os arruamentos centrais (Rua das Eirinhas, Rua do Rodelão, Rua da Costa e Rua da Indústria), através da substituição do pavimento e da instalação de mobiliário urbano.
Núcleo Urbano	Requalificação do principal acesso e do espaço público envolvente ao núcleo urbano de Palaçoulo através do seu redesenho, da substituição do pavimento, da rede de infraestruturas e do arranjo da estrutura verde existente, melhorando o acesso à futura zona industrial.
Zona Desportiva	Requalificar a zona desportiva, reforçando a sua multifuncionalidade e a adequação às exigências atuais, valorizando as condições de utilização.
Envolvente ao Cemitério	Criar um espaço público na envolvente ao cemitério, através da pavimentação e instalação de infraestruturas de apoio, nomeadamente passeios, parque para veículos automóveis e contentores de resíduos sólidos urbanos.
Edificado	
ETAR	Deslocalizar a ETAR, inserindo-a numa área adequada à execução da sua atividade e funcionalidade.
Programas Imateriais	
Programa de Marketing Territorial	Elaborar e implementar um Programa de Marketing Territorial capaz de promover externamente o território, atrair visitantes e fomentar o seu interesse e envolvimento turísticos.
Ações de Dinamização Socioeconómica	Promover e fomentar um conjunto de ações inovadoras de dinamização da atividade económica nas suas diversas temáticas.

Programa de Apoio à Reabilitação Urbana	Elaborar e implementar um Programa de Reabilitação Urbana, capaz de promover e fomentar a reabilitação e recuperação do edificado degradado.

Para cada um dos projetos apresenta-se em seguida uma ficha-síntese que inclui a sua identificação, planta de localização, descrição, estimativa orçamental e relação com as linhas de orientação. O panorama geral da localização de cada projeto estruturante proposto, no âmbito da ARU de Palaçoulo, pode ser observado na Figura 6.

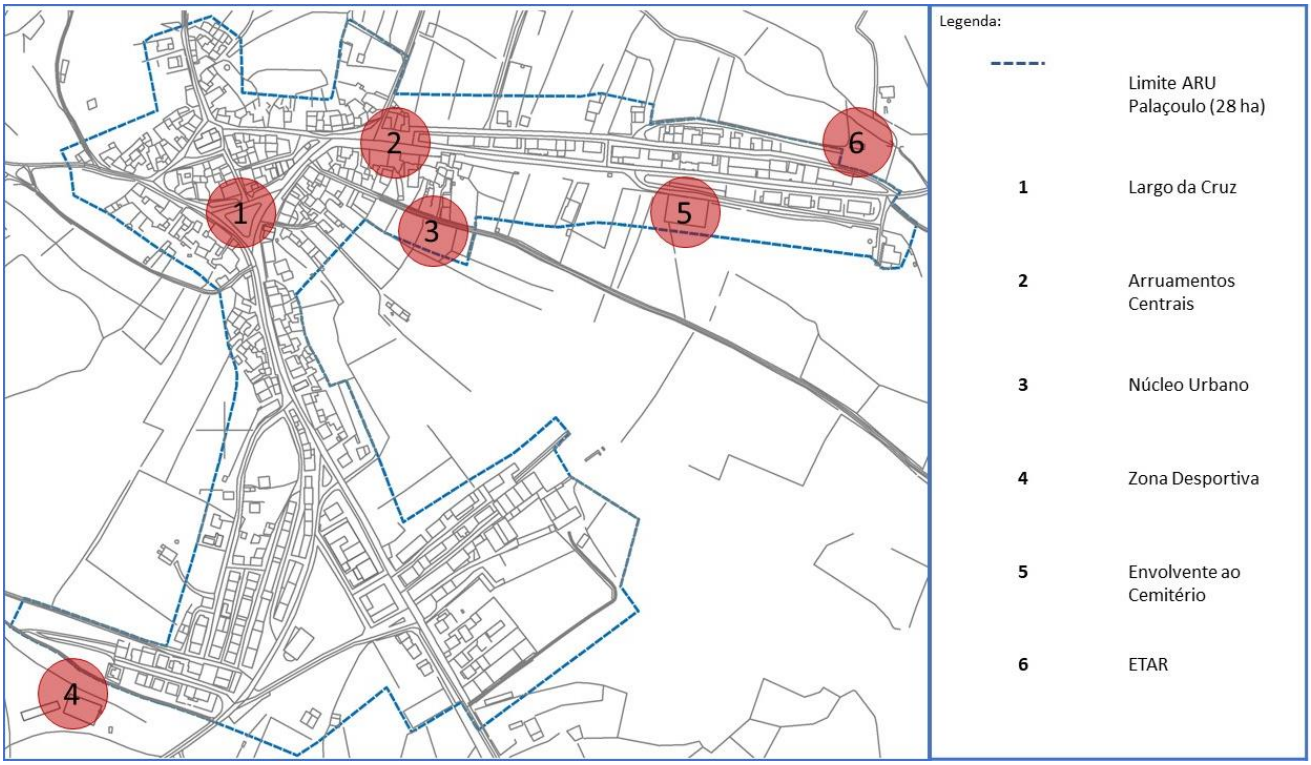
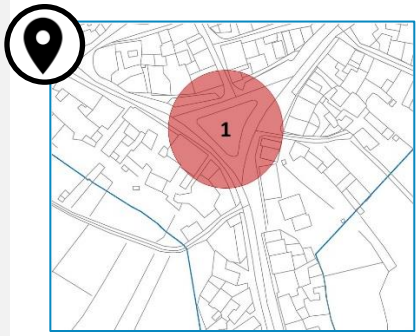


Figura 6 - Projetos estruturantes

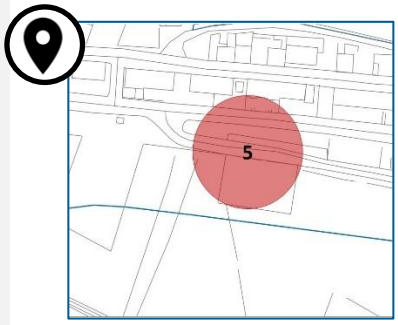
3.2. Descrição dos Projetos Estruturantes – Espaço Público

Largo da Cruz			
Ilustração			
Objetivo	Qualificar o Largo da Cruz, dotando-o de infraestruturas de apoio que permitam a fruição da população e visitantes.		
Descrição	O Largo da Cruz constitui o principal espaço público da ARU de Palaçoulo, pela sua centralidade e funcionalidade, capaz de se interligar com as principais vias do território, entre as quais a Rua das Eirinhas e a Rua do Rodelão/ Rua da Indústria. Relativamente à sua estrutura, o espaço público é composto por lajetas de pedra, em bom estado de conservação e contempla uma fonte, alguns bancos, fontes de iluminação e contentores de resíduos sólidos urbanos. Por outro lado, o Largo não dispõe de rampas de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, sendo o seu acesso realizado unicamente através de escadas. Derivado da componente demograficamente envelhecida do território, torna-se pertinente tornar este espaço público mais acessível para pessoas com restrições de mobilidade, dotando-o de infraestruturas de apoio neste âmbito. Tendo em conta a sua centralidade, o Largo da Cruz pode ser palco de eventos, pelo que é sugerido que a intervenção contemple a criação de um espaço adequado para hospedar eventos e, consequentemente, ajuntamentos de pessoas. Já no âmbito imaterial, deverá ser ponderada a criação de um calendário anual de atividades de forma a potenciar a dinamização do Largo. O projeto vai, assim, ao encontro dos objetivos estratégicos definidos, o que resultará numa maior qualidade de vida da população, melhoria da funcionalidade do território e valorização interna e externa.		
Estimativa Orçamental	Inferior a 250.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●	**PAT** ●●●

Arruamentos Centrais			
Ilustração			
Objetivo	Beneficiar os arruamentos centrais (Rua das Eirinhas, Rua do Rodelão, Rua da Costa e Rua da Indústria), através da substituição do pavimento e da instalação de mobiliário urbano.		
Descrição	Ao longo dos últimos anos, a Câmara Municipal de Miranda do Douro tem vindo a promover um conjunto de intervenções de qualificação do espaço público no interior da vila de Palaçoulo que contribuíram para a melhoria do seu ambiente urbano e da qualidade de vida da população residente. Apesar deste investimento existe, ainda, um conjunto de espaços públicos cuja qualidade não corresponde à respetiva importância hierárquica. No âmbito do trabalho de campo realizado, verificou-se que a Rua das Eirinhas se encontrava em estado razoável, embora com passeios degradados. Já a Rua do Rodelão, embora em estado razoável, era composta por uma tipologia de pavimento em pedra, o que gera constrangimentos a nível de mobilidade automóvel. Por fim, a Rua da Costa revela as principais necessidades de intervenção, uma vez que, se encontra em mau estado de conservação e, devido ao estado de degradação do pavimento, causa variados constrangimentos aos habitantes e a quem por lá circula. O presente projeto assume, como objetivo principal a qualificação desses arruamentos, através da sua pavimentação e da introdução de mobiliário urbano adequado. As intervenções aqui propostas possibilitarão, uma melhoria dos percursos existentes no interior da ARU, fomentando a articulação e conectividade dos diferentes espaços nomeadamente com o núcleo central da ARU.		
Estimativa Orçamental	Superior a 500.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●●●	**PAT** ●

Núcleo Urbano			
Ilustração			
Objetivo	Requalificação do principal acesso e do espaço público envolvente ao núcleo urbano de Palaçoulo através do seu redesenho, da substituição do pavimento, da rede de infraestruturas e do arranjo da estrutura verde existente, melhorando o acesso à futura zona industrial.		
Descrição	O núcleo central da ARU possui um papel central na articulação das várias ruas principais de Palaçoulo, no entanto, denota-se o aumento dos fenómenos de desqualificação urbanística do espaço público envolvente a esta zona. Assim, tendo em conta a importância funcional deste eixo viário, torna-se essencial encontrar soluções que possibilitem a sua requalificação, particularmente, devido à futura zona industrial que será construída em Palaçoulo bem próxima do núcleo urbano. Com o presente projeto, pretende-se requalificar o espaço público do núcleo urbano principalmente o eixo que servirá de acesso à Zona industrial, de modo a dotá-lo de um novo desenho, pautado por elevados padrões de qualidade urbanística e ambiental. Para tal, propõe-se a requalificação dos arruamentos e passeios existentes através da substituição do pavimento e da rede de infraestruturas anexas, acoplada com o arranjo do espaço verde existente, possibilitando a sua utilização de uma forma regular e confortável. As intervenções aqui propostas possibilitarão, assim, uma melhoria dos percursos existentes no interior da ARU, dotando-a de um ambiente urbano valorizado e adaptado às necessidades da população residente e, em particular, da indústria que se localiza em Palaçoulo e que possui um papel preponderante para a economia local.		
Estimativa Orçamental	Inferior a 250.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●●●	**PAT** ●

Zona Desportiva			
Ilustração			
Objetivo	Requalificar a zona desportiva, reforçando a sua multifuncionalidade e a adequação às exigências atuais, valorizando as condições de utilização.		
Descrição	A Zona Desportiva de Palaçoulo localiza-se nos limites da ARU, porém, trata-se de um espaço público que assume um papel fundamental na dinamização da vila, assumindo uma centralidade e importância para as vivências urbanas de Palaçoulo, tornando-se um lugar não apenas para a prática de desporto mas de encontro da população, nomeadamente da população mais jovem. Assim, este equipamento multifuncional que permite a prática de vários desportos, torna-o atualmente, uma "âncora" funcional que deve ser modernizada para se adaptar às necessidades da população. Com este projeto pretende-se qualificar a Zona Desportiva de Palaçoulo, nomeadamente a sua envolvente, reforçando as condições estruturais para as funções atuais. Para assegurar as melhores condições de utilização, é essencial a recuperação/reparação do pavimento dos campos de jogos, a substituição de material/equipamento para a prática dos desportos e, deverá ser ponderada a construção de uma zona coberta para uso sem condicionalismos aquando de condições climatéricas adversas, nomeadamente na zona da bancada. Na sua envolvente, deverá ser instalado mobiliário urbano adequado de forma a tornar o espaço mais aprazível para os convívios da população, assim como deverão ser realizadas intervenções no acesso à Zona Desportiva em termos de repavimentação das vias. Tendo em vista o potencial, a requalificação deste equipamento em particular, contribuirá para o reforço da sua utilização pelas várias gerações e para a melhoria da qualidade de vida em Palaçoulo.		
Estimativa Orçamental	Inferior a 250.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●●●	**PAT** ●

Envolvente ao Cemitério			
Ilustração			
Objetivo	Criar um espaço público na envolvente ao cemitério, através da pavimentação e instalação de infraestruturas de apoio, nomeadamente passeios, parque para veículos automóveis e contentores de resíduos sólidos urbanos.		
Descrição	O cemitério de Palaçoulo localiza-se num dos arruamentos mais centrais da ARU, na Rua das Eirinhas, a Este da ARU. A Rua das Eirinhas apresenta um pavimento razoável e contempla de infraestruturas de apoio básicas. Apesar disso, o espaço público imediatamente envolvente ao cemitério não apresenta condições favoráveis à sua passagem e permanência. Trata-se de um local que não beneficia de um parque de estacionamento formal, nem de passeios que permitam a circulação segura dos peões, para aceder ao cemitério. Adicionalmente, a zona não beneficia de contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, sendo este um fator de degradação do espaço público, essencialmente num local em que a produção de resíduos é elevada. Tal situação atual demonstra a necessidade de intervir na envolvente. Neste sentido, este projeto ambiciona a realização das seguintes intervenções: : Instalação de contentores de resíduos sólidos urbanos; : Construção de passeios na zona de entrada; : Criação de um parque de estacionamento formal. Através deste projeto ambiciona-se criar um espaço público adequado à sua fruição, através da pavimentação e instalação de infraestruturas de apoio na zona envolvente ao cemitério, o que potenciará a visita de forma mais segura e cómoda a toda a população.		
Estimativa Orçamental	Inferior a 250.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●●●	**PAT** ●

3.3. Descrição dos Projetos Estruturantes – Edificado

ETAR			
Ilustração			
Objetivo	Deslocalizar a ETAR, inserindo-a numa área adequada à execução da sua atividade e funcionalidade.		
Descrição	As Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) têm como principal função receber e tratar as águas residuais, de forma a serem devolvidas ao meio ambiente, em condições ambientalmente seguras tornando-se, por isso, importantes equipamentos de um sistema urbano. A respetiva ETAR insere-se atualmente na Rua da Lagoa, próxima da Rua das Eirinhas, numa localização não privilegiada para este tipo de infraestrutura, uma vez que se trata de uma zona residencial. Por essa mesma razão, o funcionamento da ETAR, causa incómodo constante aos residentes, devido essencialmente aos maus odores provenientes da estação. Como tal, uma vez que existem outras ETAR localizadas na vila de Palaçoulo que possuem melhores condições em termos de localização, é pretendido proceder à deslocalização desta ETAR, agregando-a com outra ETAR que se situa fora da ARU, inserindo-a, desta forma, numa área adequada à execução da sua atividade e funcionalidade. A deslocalização da ETAR permitirá resolver as questões relacionadas com o ruído e dispersão de maus odores, refletindo-se numa melhor qualidade de vida da população e resolução de potenciais problemas do ponto de vista ambiental.		
Estimativa Orçamental	Inferior a 250.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●●●	**PAT** ●

3.4. Descrição dos Projetos Estruturantes – Programas Imateriais

Programa de Marketing Territorial	
Ilustração	
Objetivo	Elaborar e implementar um Programa de Marketing Territorial capaz de promover externamente o território, atrair visitantes e fomentar o seu interesse e envolvimento turísticos.
Descrição	A importância estratégica do conjunto do património e dos recursos de Palaçoulo tem levado o Município de Miranda do Douro a promover investimentos que permitem a sua afirmação e valorização no contexto regional, nacional e internacional. Dessa forma, este programa deverá ser capaz de atrair e incentivar a visitação e permanência de turistas, com recurso a uma programação atrativa, organizada e associada a um conjunto de equipamentos de relevo para esse fim. O Programa de Marketing Territorial deverá, numa primeira instância, ser capaz de criar uma imagem de marca do território, que traduza visualmente aqueles que são os elementos e valores caraterísticos e intrínsecos de Palaçoulo que deverão estar presentes em todos os elementos de comunicação e promoção da cidade. Depois da definição da imagem, a estratégia de marketing assentará no desenvolvimento de um conjunto de ações, de entre as quais se incluem: : A criação e dinamização de um sítio online e de perfis nas redes sociais (Twitter, Facebook, Google); : A disseminação de materiais promocionais (folhetos, guias, outdoors, mapas, vídeos); : O desenvolvimento de uma aplicação móvel, onde conste um mapa georreferenciado com os principais elementos do território, com informação detalhada sobre cada um deles e sobre como lá chegar; : O estabelecimento de parcerias com o touring turístico;

	: A organização e participação em feiras e workshops; : A realização de ações de marketing pontuais (marketing de guerrilha) que quebrem a rotina com algo inovador. Visando a continuação do esforço do município na melhoria do aspeto do edificado através da inclusão de elementos de arte urbana, Palaçoulo poderá beneficiar da criação de uma identidade mais moderna e original, através da representação visual das vivências da população no edificado, criando um motivo de atração para os visitantes das mais diversas faixas etárias e, uma vez que a arte urbana é cada vez mais valorizada pelas redes sociais, a divulgação desses elementos trará maior visibilidade no centro histórico. De referir o papel importante que os projetos estruturantes propostos poderão desempenhar no sucesso do presente programa, caso revelem potencial para consolidar e dinamizar a economia do centro da Vila e contribuir para a sua afirmação regional e nacional. O presente programa deverá ainda possibilitar o aproveitamento das sinergias provenientes da relação com outras vilas e freguesias do concelho de Miranda do Douro.
Estimativa Orçamental	Inferior a 250.000€
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ● **FUN** ●● **PAT** ●●●

Ações de Dinamização Socioeconómica	
Ilustração	
Objetivo	Promover e fomentar um conjunto de ações inovadoras de dinamização da atividade económica nas suas diversas temáticas.
Descrição	De forma a fomentar a reabilitação urbana e a fixação de funções urbanas diferenciadas nos territórios de baixa densidade, torna-se essencial incentivar e implementar um conjunto de iniciativas de carácter imaterial que atuem, simultaneamente, como complemento de todo o processo de revitalização desejado e como fatores de dinamização e promoção de atividades económicas e comerciais, criando emprego, aumentando o volume de negócios e, dessa forma, possibilitando a atração de novos visitantes e turistas e a recuperação de edifícios e acessos. Nesse sentido, a promoção de iniciativas focadas no empreendedorismo urbano poderá ser um contributo relevante. A ideia passará pela disponibilização de serviços, estruturas e incentivos às empresas que se queiram instalar em Palaçoulo, prestando apoio numa fase crucial do seu lançamento e implementação. Como dinamizadora deste projeto, a Câmara Municipal de Miranda do Douro, poderá incluir nos serviços a prestação de um conjunto de medidas que se destine a facilitar e agilizar os processos municipais relacionados com os negócios e as empresas a apoiar. Note-se que, para além destes serviços, de cariz mais "imaterial", a Câmara Municipal poderá equacionar a disponibilização de espaços e instalações para o efeito em diferentes locais do Centro Histórico, com particular destaque para edifícios reabilitados e localizados no núcleo da ARU, quer numa ótica da realização de reuniões, sessões de formação, *workshops* ou outros eventos, quer na perspetiva da própria instalação das empresas, sejam individuais, ou em sistema de partilha do tipo *co-working.* Tendo em conta o carácter polarizador e estruturante de Palaçoulo, poderá ser equacionada, como complemento às intervenções de qualificação do espaço público, a elaboração e implementação de um programa integrado de dinamização do comércio local.

	Este programa deverá ser implementado em estrito envolvimento com os comerciantes e proprietários locais, englobando um conjunto de ações imateriais focadas na dinamização do comércio tradicional, com vista a assegurar o bem-estar dos clientes, qualificar as estruturas e equipamentos que lhes proporcionem a necessária comodidade, fidelizar os consumidores locais, através da estruturação de uma oferta adaptada às necessidades existentes e atrair consumidores externos, essencialmente através da criação de uma proposta de valor agregada que integre vários elementos diferenciadores presentes. A esse nível, deverão ser criadas sinergias entre a zona comercial e a programação do espaço público e da oferta cultural, não só ao nível dos horários, mas também da criação de pacotes que combinem, com desconto, alguns serviços, incluindo, a título indicativo, uma refeição, o bilhete do evento a preços atrativos. Todas estas iniciativas poderão ser publicitadas nas redes sociais, com a possibilidade de *download* de vouchers para pequenos brindes ou descontos adicionais. De salientar que o sucesso destas ações dependerá, simultaneamente, de uma programação e difusão apropriadas e da sua articulação com entidades a nível concelhio.		
Estimativa Orçamental	De 250.000€ a 500.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●	**FUN** ●●●	**PAT** ●

Programa de Apoio à Reabilitação Urbana			
Ilustração			
Objetivo	Elaborar e implementar um Programa de Reabilitação Urbana, capaz de promover e fomentar a reabilitação e recuperação do edificado degradado.		
Descrição	A criação de condições para a fixação de residentes assume caráter fundamental para a revigoração do território, particularmente naqueles de baixa densidade populacional. Importa, pois, encetar processos que visem atrair funções tradicionais (habitação, comércio e serviços) que permitam a valorização dos seus centros tradicionais como elementos de identidade urbana. Para além dos projetos de intervenção no edificado de carácter material, importa desenvolver um conjunto de medidas que desincentivem a edificação nova e definam as medidas necessárias à proteção e conservação do edificado existente. O projeto visa a criação e dinamização de instrumentos inovadores de apoio à reabilitação urbana, sob a forma de um Programa de Reabilitação Urbana que contribua para facilitar a realização de ações de reabilitação de edificado degradado e atrair o investimento privado. Este programa deverá incluir um conjunto de instrumentos e medidas de apoio à reabilitação urbana que possibilitem, nomeadamente, o incentivo à recuperação de edifícios devolutos para habitação e a sua colocação no mercado de arrendamento. A primeira medida focar-se-á no incentivo de operações de reabilitação urbana de edificado degradado através da sua compra e recuperação posterior. Deve considerar a criação de incentivos financeiros para operações de reabilitação por parte de investidores privados. No que se refere à segunda medida, esta focar-se-á na colocação do edificado reabilitado no mercado de arrendamento e aplicação de uma política de arrendamento jovem que contribua para o rejuvenescimento etário da ARU e traga consigo uma dinâmica populacional renovada.		
Estimativa Orçamental	De 250.000€ a 500.000€		
Impacto nos Eixos Estratégicos	**QUA** ●●●	**FUN** ●●	**PAT** ●

3.5. Síntese

Identificação	QUA	FUN	PAT	Estimativa Orçamental
Espaço- Público				
Largo da Cruz	●●	●	●●●	Inferior a 250.000€
Arruamentos centrais	●●	●●●	●	Superior a 500.000€
Núcleo urbano	●●	●●●	●	Inferior a 250.000€
Zona Desportiva	●●	●●●	●	Inferior a 250.000€
Envolvente ao cemitério	●●	●●●	●	Inferior a 250.000€
Edificado				
ETAR	●●	●●●	●	Inferior a 250.000€
Programas Imateriais				
Programa de Marketing Territorial	●	●●	●●●	Inferior a 250.000€
Ações de Dinamização Socioeconómica	●●	●●●	●	De 250.000€ a 500.000€
Programa de Apoio à Reabilitação Urbana	●●●	●●	●	De 250.000€ a 500.000€

MODELO INSTITUCIONAL

4

4. MODELO INSTITUCIONAL

4.1. Modelo de Gestão e Execução

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora[2]. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município[3].

Neste caso, será o Município de Miranda do Douro a assumir diretamente as funções de entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da ARU.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

4.2. Gabinete de Reabilitação Urbana

Atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Miranda do Douro assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU prevista, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder apresentar um Gabinete de Reabilitação Urbana.

A este propósito importa referir que, de acordo com o artigo 53º-B do RJRU, "quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro".

O RJRU refere ainda no mesmo artigo que "a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia,

[2] RJRU, Artigo 9.º

[3] RJRU, Artigo 10.º

nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis".

Neste caso, "o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia".

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

Procurando otimizar os recursos existentes, este Gabinete de Reabilitação Urbana estará integrado na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no município numa lógica matricial.

Este Gabinete de Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que o Gabinete de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

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

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

4.3. Envolvimento e Mobilização de Parceiros

No quadro de uma ORU de natureza sistemática, o envolvimento, mobilização e efetiva participação de diferentes atores deverá tornar-se charneira dos investimentos previstos e de outros que poderão ser propostos durante a execução da operação de reabilitação.

Dentro deste enquadramento, caberá ao Município de Miranda do Douro a ponderação sobre as entidades que terão um papel fundamental na operação de reabilitação, assim como dos diferentes atores que nela deverão ser envolvidos para a materialização dos vários projetos estruturantes. Neste processo de ponderação, é fundamental uma postura de negociação ativa com as entidades e atores a envolver, no sentido de clarificar as vantagens de uma operação de reabilitação com a natureza daquela que é proposta.

Desde já, considerando os projetos estruturantes propostos, podem ser identificados algumas entidades privadas relativas a atores sociais com uma presença fundamental no Município de Miranda do Douro, de entre outros, os seguintes:

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.;
- Agrupamento de Escolas de Miranda do Douro (AEMD);
- Instituições bancárias;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Empresários;
- Empresas sediadas no município;
- Associações sediadas no município.

Ainda se deverão destacar todos os proprietários ou detentores de direitos sobre o edificado ou áreas não edificadas, que são, desde logo, potenciais interessados na participação da presente ORU.

Neste contexto, o modelo de governação coerente com a ORU sistemática de Palaçoulo é aquele que, por um lado, é competente para operacionalizar a estratégia territorial e, por outro lado, capaz de envolver vinculativamente todas as organizações e agentes interessados no processo de formulação e implementação da intervenção.

PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

5

5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

5.1. Prazo de Execução

A ORU proposta foi definida como tendo um prazo de execução de 10 anos, estimando-se que as intervenções propostas ocorram entre 2021 e 2031.

Este prazo poderá ser prorrogado até um máximo de 15 anos a contar da data da respetiva aprovação.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral da ORU, deverá ser promovida a monitorização e o acompanhamento da execução da operação, designadamente no que concerne à prossecução dos objetivos estratégicos. Esta monitorização deverá estar a cargo do Gabinete de Reabilitação Urbana anteriormente proposto.

5.2. Estimativa de Investimento

Nesta secção são apresentados os principais aspetos orçamentais relativos à implementação dos Projetos Estruturantes. Estes aspetos serão relevantes na subsequente análise das possíveis fontes de financiamento, a partir do seu provável enquadramento nas diretrizes estratégicas regionais para o próximo quadro comunitário.

A elaboração das estimativas orçamentais foi realizada de forma diferenciada de acordo com a informação disponível e o estado de maturação dos projetos.

Atendendo à prevalência de alguns elementos de incerteza associada à maturidade dos projetos, a estimativa orçamental encontra-se apresentada em intervalos de valores que permitem classificar os projetos da seguinte forma:

- **Tipo A**: superior a 500.000 euros;
- **Tipo B**: de 250.000 a 500.000 de euros;
- **Tipo C**: inferior a 250.000 euros.

A Tabela 4 apresenta os projetos estruturantes propostos de acordo com o intervalo de valores definidos.

Tabela 4 - Estimativa orçamental dos projetos propostos

Identificação	Estimativa Orçamental
Espaço Público	
Largo da Cruz	TIPO C
Arruamentos centrais	TIPO A
Núcleo urbano	TIPO C
Zona Desportiva	TIPO C
Envolvente ao cemitério	TIPO C
Edificado	
ETAR	TIPO C
Programas Imateriais	
Programa de Marketing Territorial	TIPO C
Ações de Dinamização Socioeconómica	TIPO B
Programa de Apoio à Reabilitação Urbana	TIPO B

Naturalmente, pretende-se que este programa de investimento público tenha um efeito multiplicador, nomeadamente através da alavancagem de investimento privado associado aos projetos propostos.

5.3. Financiamento

O novo ciclo de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) para o período 2021-2027 estabeleceu diretrizes estratégicas e operacionais que poderão traduzir-se em oportunidades de financiamento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Palaçoulo. Assim, importa analisar, a um nível mais operacional, as possíveis oportunidades de financiamento para as operações a executar, destacando-se as orientações que já são conhecidas do Programa Operacional Regional do Norte 2021-2027 (Norte 2030).

O Norte 2030 é um documento estratégico em alinhamento com o Portugal 2030, que pretende contribuir para o "desenvolvimento do Norte e sua afirmação internacional pela melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre gestão do território, solidariedade social, aposta no conhecimento e competitividade da economia". Esta visão pressupõe uma série de princípios, nomeadamente:

- Afirmar a cultura na sua dimensão simbólica e identitária, proporcionando fruição abrangente dos seus bens e serviços como forma de induzir cosmopolitismo, criação e compreensão da sociedade e do mundo;
- Reter e atrair pessoas e potenciar os seus talentos múltiplos e insubstituíveis, dos criativos aos empreendedores, num contexto de melhoria permanente dos seus níveis educacionais e de competências;
- Promover e captar investimento seletivo para potenciar atividades económicas de elevado valor acrescentado, com tecnologias e processos produtivos amigos do ambiente e respeitadores dos direitos humanos e de cidadania;
- Desenvolver conhecimento diferenciador nas mais diversas áreas de especialização inteligente orientado para a valorização de atividades económicas e sociais, e da oferta dos seus bens e serviços, e do património material e imaterial;
- Robustecer o tecido social, densificando redes formais e informais de solidariedade social e concorrendo para a proteção dos mais desfavorecidos, dos mais idosos aos cidadãos portadores de deficiência.

Para responder a estes desafios, o Norte 2030 é constituído cinco objetivos estratégicos:

- Intensificação tecnológica da base produtiva;
- Valorização económica de ativos e recursos intensivos em território;
- Melhoria do posicionamento competitivo à escala global;
- Consolidação sustentável de sistema urbano policêntrico;
- Promoção da empregabilidade de públicos e territórios-alvo.

A estes objetivos estratégicos adicionam-se três objetivos transversais:

- Acréscimo de qualificações de todos os segmentos da população;
- Equidade vertical e horizontal no acesso a bens e serviços públicos de qualidade;
- Eficácia e eficiência do modelo de governação regional.

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6.1. Incentivos Relativos aos Impostos Municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos no artº. 45 do Estatuto de Benefícios Fiscais[4]. 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.*

[4] 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.

6.2. 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 - MPOSTO 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 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

6.3. 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 Miranda do Douro 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.

6.4. Outros Benefícios e Incentivos

Para além dos já mencionados anteriormente, o Município deve incentivar ao desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU e pode fazê-lo através da disponibilização de outros benefícios e incentivos.

ANEXOS

ANEXOS

Anexo 1 - Procedimentos para aprovação da ORU

A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A Câmara Municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do no 1 do artigo 10º da preparação do projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

O projeto de operação de reabilitação urbana, materializado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

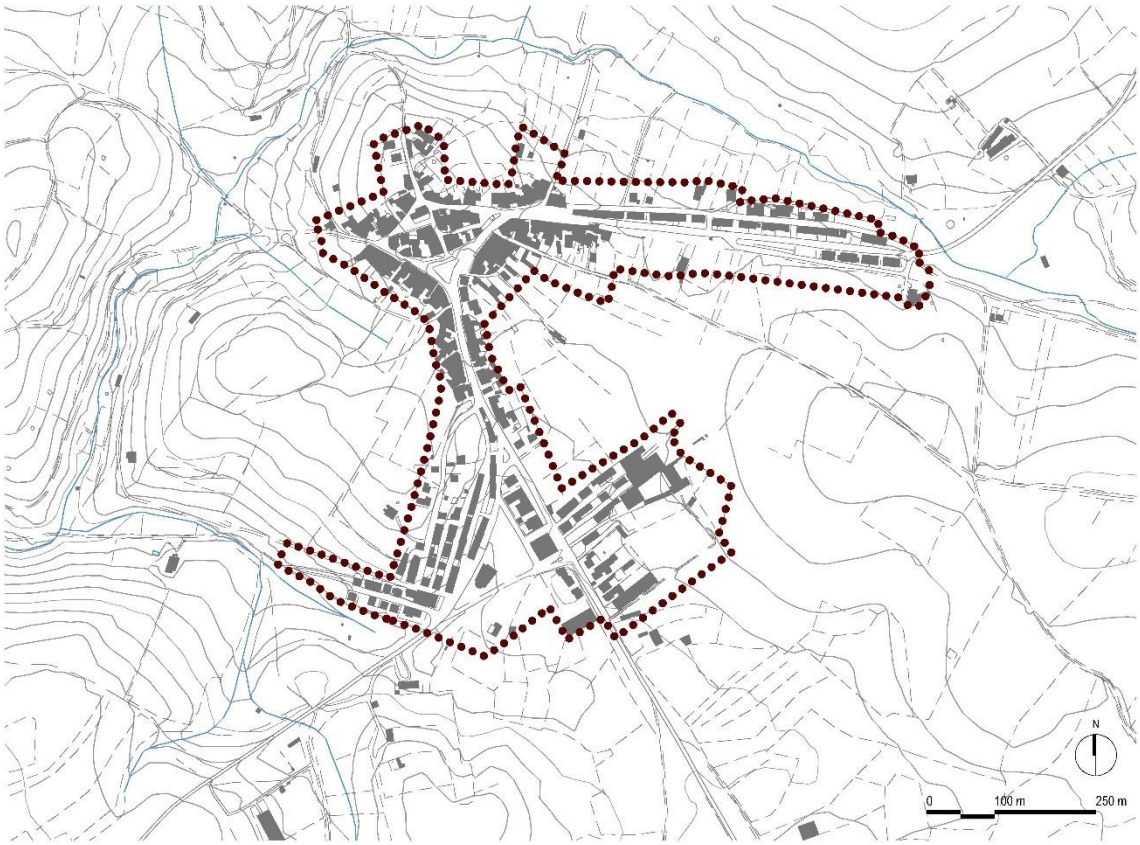
Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei no 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.º 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

O procedimento apresentado pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Fonte: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Anexo 2 - Limites da ARU de Palaçoulo



LEGENDA:

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