



Ao Executivo para análise e
deliberação.

MOGADOURO

Francisco José M. A. Guimarães
FRANCISCO JOSÉ M. A. GUIMARAES
05-05-2016



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE MOGADOURO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Abril de 2016

PR-02993

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGADOURO

REUNIÃO DE 24, Maio, 2016

DELIBERADO por unanimidade

atribuindo a proposta e sussumendo
- na a aprovação e deliberação
da assembleia municipal.

MOGADOURO

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Mogadouro

Proposta de delimitação

Este documento é parte integrante dos trabalhos de "Elaboração de Planos de Ação para a Regeneração Urbana", realizados para a Associação de Municípios do Douro Superior. Em conjunto com os documentos equivalentes elaborados para os restantes municípios desta associação, corresponde ao respetivo relatório 1. "Propostas de delimitação das ARU".

Abril de 2016

Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-02993

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
1.1 Enquadramento	1
1.2 Definições e procedimentos.....	2
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	4
2.1 Enquadramento regional.....	4
2.2 Enquadramento geográfico	5
2.3 Demografia	6
2.4 Caracterização geral da vila de Mogadouro.....	8
3. ARU DA VILA DE MOGADOURO	10
3.1 Apresentação da proposta de delimitação	10
3.2 Critérios de delimitação	11
3.3 Objetivos.....	13
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	15
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	15
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	16
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação ..	17
4.4 Outros benefícios e incentivos	18
ANEXOS	19

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento territorial	4
Figura 2. Vista aérea da vila de Mogadouro	9
Figura 3. Proposta de delimitação da ARU de Mogadouro	10

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente no concelho de Mogadouro e na União de Freguesias urbanas de Mogadouro	6
Tabela 2. População por grupo etário: concelho de Mogadouro e União de Freguesias urbanas de Mogadouro, em 2001 e 2011	7

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

O objetivo geral do trabalho é a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) na vila de Mogadouro e a definição das condições base que suportam a elaboração do Plano de Ação para a Regeneração Urbana, com base nos pressupostos e normativos estatuidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Pretende-se, assim, definir uma estratégia integrada de reabilitação para a vila de Mogadouro, que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e que permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Partindo da referência que constitui o esforço até aqui desenvolvido pelo Município, o trabalho procede à identificação da área de intervenção e desenvolverá as condições para a realização da operação de reabilitação urbana, considerando as tendências de desenvolvimento e potenciando as oportunidades conferidas pela aplicação dos instrumentos associados ao período de programação do financiamento comunitário 2014-2020.

O trabalho tem por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), 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 Mogadouro 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, de médio-longo prazo, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanas e ambientais, produzir a revitalização do território de intervenção e contribuir para uma maior afirmação da vila de Mogadouro;
- Valoriza o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem de forma combinada nos diferentes planos de intervenção (urbanístico, socioeconómico, ambiental, cultural);
- Integra uma estratégia de proteção da natureza e de garantia da qualidade ambiental no território de intervenção;
- 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 associadas ao período de programação financeira 2014-2020.

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

- Identificação dos fatores críticos, objetivos e linhas estratégicas para a condução do processo;
- Definição precisa dos limites territoriais da ARU;
- 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, sub-regionais/regionais, nacionais e europeus;
- Diagnóstico com identificação das oportunidades e riscos para o desenvolvimento do território de intervenção;
- Elaboração de uma estratégia territorial e operacional, com uma visão de futuro e 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;
- Definição do quadro institucional e de envolvimento de atores públicos e privados na implementação do plano de ação para a reabilitação urbana;
- Proposta de modelos de implementação de projetos/ações, articulados com os novos instrumentos regulamentares da política de coesão.

1.2 Definições e procedimentos

Os trabalhos apresentados neste documento encontram-se enquadrados no 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.

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”¹.

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

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

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

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

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- 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 urbana³.

¹ RJRU, Artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

³ RJRU, Artigo 13.º

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional

Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o concelho de Mogadouro apresenta uma área de 760,65 km² repartida por 21 freguesias, onde residem 9.542 habitantes (2011⁴). É limitado a oeste pelo concelho de Alfândega da Fé, a norte pelos concelhos de Macedo de Cavaleiros, Vimioso e Miranda do Douro e a sul por Torre de Moncorvo e Freixo de Espada à Cinta, e ainda faz fronteira com Espanha.

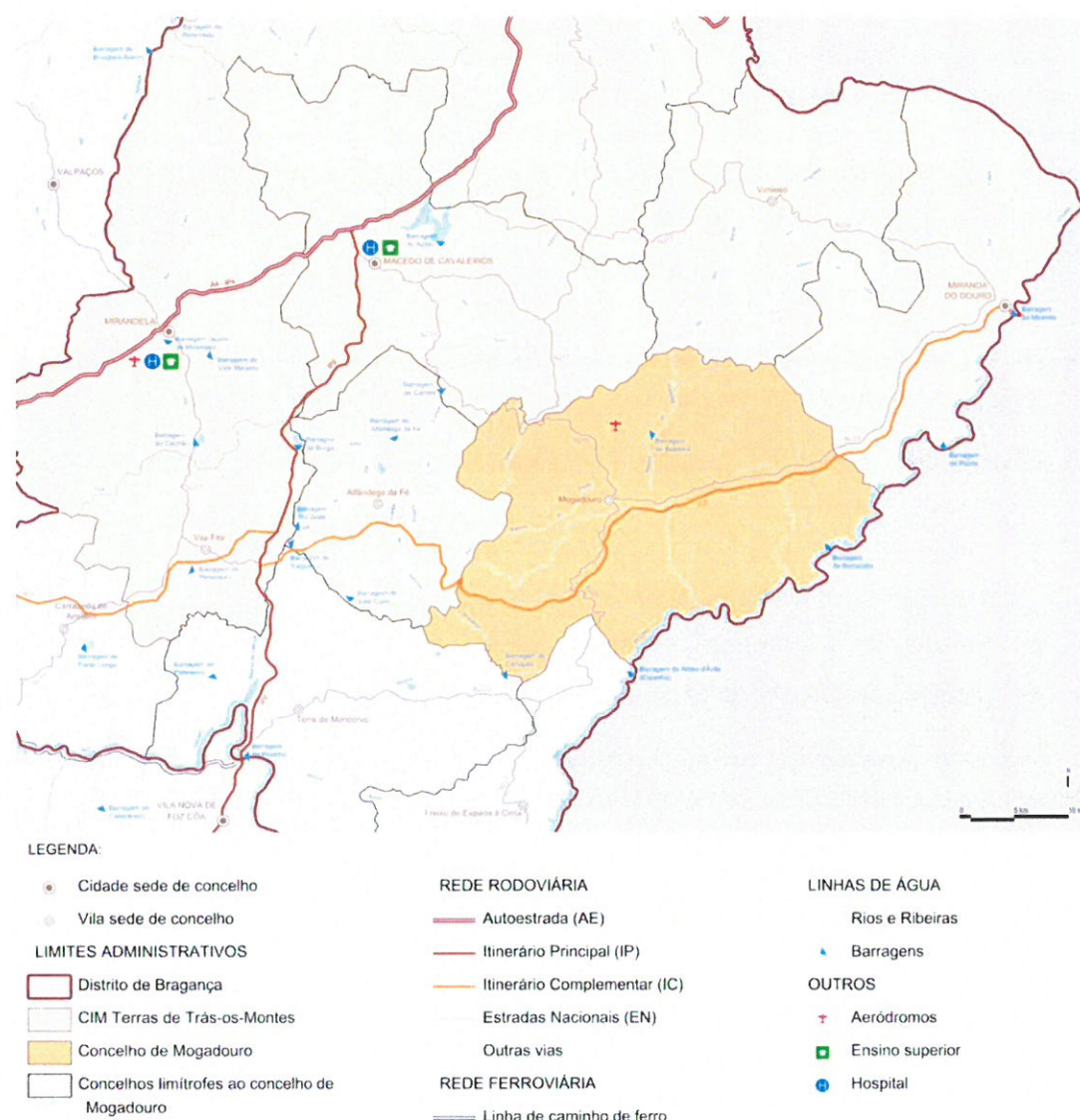


Figura 1. Enquadramento territorial

Fonte: SPI

⁴ Dados do Recenseamento Geral da População 2011 (INE, 2012)

O concelho pertence à Região Norte, ao distrito de Bragança e à Comunidade Intermunicipal (CIM) Terras de Trás-os-Montes, à qual pertencem também Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Miranda do Douro, Mirandela, Vila Flor, Vimioso e Vinhais.

Mogadouro insere-se numa área territorial designada por Planalto Mirandês, à qual estão associados ricos legados históricos, dinâmicas sociais e culturais específicas e paisagens naturais únicas de elevado interesse patrimonial. Destaca-se também a integração do território concelhio no Parque Natural do Douro Internacional, sendo a vila de Mogadouro porta de entrada, e a proximidade com as províncias espanholas de Zamora e Salamanca, fontes de oportunidades a nível económico, social e ambiental num cenário de cooperação transfronteiriça.

Contudo, as problemáticas da interioridade patentes na larga maioria dos municípios da região de Trás-os-Montes ganham, em Mogadouro, uma maior saliência, tendo em consideração sobretudo os reduzidos padrões de acessibilidade e conectividade do concelho ao sistema regional. A principal via rodoviária que atravessa o concelho de Mogadouro é o IC5, que estabelece ligação direta aos concelhos de Miranda do Douro e Alijó, e permite o acesso a infraestruturas de comunicação estruturantes da acessibilidade regional (A4 e IP2), apesar das longas distâncias.

Ainda assim, o estatuto da vila de Mogadouro enquanto sede concelhia, o papel polarizador que desempenha na sua área de influência enquanto centro político-administrativo, as relações transfronteiriças que se têm vindo a fortalecer e as articulações políticas com os municípios da envolvente para o desenvolvimento integrado e sustentável de toda a região são fatores que contribuem para a sua vitalidade e afirmação enquanto centro urbano num território de baixa densidade.

2.2 Enquadramento geográfico

O concelho de Mogadouro constitui territorialmente a extensão meridional do Planalto Mirandês, espaço singular do Interior Norte de Portugal. Esta área caracteriza-se pela massa geológica granítica, alternada por afloramentos de xisto e quartzo, pelos relevos planos ou ligeiramente ondulados, pela baixa densidade populacional e por um clima sub-atlântico de influência continental, conferindo-lhe uma calma impressão paisagística que valoriza e enaltece as suas particularidades naturais. Este espaço geográfico, fortemente diferenciador e identitário, distingue-se também pela variedade paisagística que apresenta ao longo do ano, consoante a mudança das estações do ano, que se reflete não só na dinâmica cromática dos diferentes estados de desenvolvimento das culturas e da vegetação natural, como também na cor do solo das diversas parcelas destinadas à agricultura.

Adicionalmente, o território concelhio agrega um segmento do Parque Natural do Douro Internacional, sendo a vila de Mogadouro porta de entrada para esta área protegida. O Parque Natural do Douro Internacional foi instituído no sentido de conservar e preservar uma área de elevada sensibilidade ecológica que incide em território transfronteiriço. Esta área não só se caracteriza pela diversidade litológica (afloramentos de granito, xisto, etc.) como também pela variedade de fauna (designadamente avifauna) que aqui habita. Por toda a riqueza biofísica que concentra, em especial no que se refere à avifauna e aos seus habitats, a par com o grande valor

paisagístico promovido pelos seus miradouros naturais, o Parque Natural do Douro Internacional é abrangido pela Zona de Proteção Especial do Douro Internacional e Vale do Rio Águeda, da Rede Natura 2000.

Atendendo à riqueza e diversidade natural do território, Mogadouro desenvolve um conjunto de atividades ligadas à valorização e potencialização dos elementos naturais. Para além da exploração do segmento do "turismo verde", Mogadouro aposta na qualificação e promoção dos produtos endógenos, valendo-lhe já um profundo reconhecimento da qualidade e autenticidade dos mesmos. A azeitona e o azeite, os cereais (trigo e centeio) e o mel, a par com a carne mirandesa, reconhecida enquanto "denominação de origem protegida", são exemplos de produtos caracterizadores da identidade do território e representação das suas potencialidades e ativos naturais.

2.3 Demografia

O concelho de Mogadouro apresenta um padrão de evolução sociodemográfica que tipicamente se associa às regiões do Interior de Portugal. Mogadouro tem apresentado nos últimos anos uma tendência de declínio demográfico, muito ligado à interioridade e à distância aos principais centros urbanos.

Demograficamente, o concelho de Mogadouro segue uma tendência semelhante de evolução àquela que é verificada na sub-região de Terras de Trás-os-Montes, na qual se insere. Ao longo do tempo, desde as décadas de 60 e 70, com a emigração, o concelho de Mogadouro tem genericamente evoluído no sentido da perda de população residente e numa concentração de população idosa na estrutura etária da população. Neste ponto, considere-se a evolução da população residente no concelho de Mogadouro e na União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei, expressa na Tabela 1.

Tabela 1. População residente no concelho de Mogadouro e na União de Freguesias urbanas de Mogadouro

Ano	Concelho de Mogadouro	União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei
1991	12.188	3.589
2001	11.235	4.091
2011	9.542	3.887

Fonte: INE, I.P., Censos da População

Como se pode verificar, a população residente do concelho de Mogadouro tem diminuído consideravelmente; de 1991 a 2011, o município perdeu cerca de 2.500 residentes. Este importante declínio demográfico terá as suas razões nas variações negativas quer do saldo natural (mais óbitos do que nados-vivos) quer do saldo migratório (mais emigrantes que imigrantes).

Já a União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei tem conseguido resistir melhor ao padrão de declínio acelerado que se verifica nas zonas da envolvente. Para este fenómeno concorre o posicionamento da vila de Mogadouro enquanto principal polo urbano do concelho, que vai fixando população dada a maior especialização relativa dos equipamentos e serviços urbanos presentes.

No que se refere à estrutura etária da população, tem-se verificado uma tendência para o envelhecimento da população de Mogadouro bem como da União de Freguesias urbanas de Mogadouro. O envelhecimento aqui referido consubstancia-se em duas direções em simultâneo: um envelhecimento de topo (com um número substancial de população idosa na estrutura populacional) e um envelhecimento de base (com uma redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional).

Tabela 2. População por grupo etário: concelho de Mogadouro e União de Freguesias urbanas de Mogadouro, em 2001 e 2011

Grupo etário	Concelho de Mogadouro		União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei	
	2001	2011	2001	2011
0-14 anos	1.401	887	641	494
15-64 anos	6.920	5.572	2.768	2.533
65 ou mais anos	2.914	3.083	682	860

Fonte: INE, I.P., Censos da População

De acordo com os dados apresentados, verifica-se uma diminuição clara da população jovem na estrutura etária do concelho, entre os anos 2001 e 2011, a par com um aumento do número de idosos no mesmo período. Também na União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei se identificam tendências semelhantes. O número de jovens residentes na União de Freguesias diminuiu de 641 para 494 (números absolutos já de si muito baixos), ao passo que o número de idosos aumentou (de 682 para 860 habitantes com idade igual ou superior a 65 anos) representando um parte substancial da estrutura populacional.

Estes fatores têm consequências ao nível do índice de envelhecimento, definido como o número de idosos que existem por cada 100 jovens, indicador que, por isso, reflete o peso da população idosa nesse território. Em Mogadouro, entre os anos de 2001 e 2011, o índice de envelhecimento da população aumentou de 208,0 para 347,6 idosos por cada 100 jovens. Já na União de Freguesias urbanas de Mogadouro, foram registados índices de envelhecimento inferiores aos verificados no contexto municipal, sendo de 106,4 idosos por cada 100 jovens em 2001 e de 174,1 em 2011.

2.4 Caracterização geral da vila de Mogadouro

A União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei, uma das 21 freguesias do concelho de Mogadouro, situa-se no centro oeste do município, compreendendo uma área total de 103,22 km² e, segundo os dados dos Censos 2011, contabiliza uma população de 3.887 habitantes, sendo a freguesia com maior dimensão populacional do concelho.

A vila de Mogadouro é o principal centro urbano do concelho, ao concentrar um conjunto de equipamentos e serviços urbanos de maior complexidade e especialização, mantendo desta forma relações de dependência funcional com os aglomerados rurais da envolvente. Neste contexto, não obstante a manutenção de importantes dinâmicas com os polos urbanos da envolvente (ex: Miranda do Douro, Bragança, Torre de Moncorvo, etc.), é de salientar o Plano Regional de Ordenamento do Território da Região do Norte (PROT-N) que estipula Mogadouro, no quadro do sistema urbano policêntrico da Região Norte, como um centro estruturante municipal, prestador de um “leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade”.

A Mogadouro é, desta forma, atribuída a responsabilidade de dinamizar uma polaridade urbana qualificada, que garanta condições favoráveis para a atração de atividades económicas produtoras de emprego, para a fixação de residentes e para o desempenho de funções urbanas inovadoras e diferenciadas, com base em parâmetros de qualidade urbana e ambiental, que lhe permitam contribuir ativamente para a estruturação do sistema urbano regional.

O enquadramento estratégico definido pelo PROT-N reflete-se assim em condições e dinâmicas concretas verificáveis na vila de Mogadouro. No âmbito concelhio, é neste centro urbano onde se localizam as principais atividades económicas, equipamentos sociais e áreas residenciais, assumindo-se a vila como o principal polo prestador de serviços do município. Os pequenos núcleos habitacionais dispersos pelo concelho têm um carácter marcadamente rural, sendo a sua economia, em grande parte orientada para a produção agrícola policultural. Estes núcleos relacionam-se diretamente com a vila na base da troca comercial e prestação de serviços e nas funções de trabalho e ensino.

Apesar de ser um polo relevante para as dinâmicas territoriais concelhias, a vila de Mogadouro tem visto a sua polaridade enfraquecida, sendo que o principal motivo se deve à perda de funcionalidades urbanas que deixaram de atrair as pessoas à vivência no território. Nos últimos anos, tem-se assistido à relocalização de serviços e comércio para outras regiões ou cidades e à fuga da população residente para unidades e centros habitacionais mais modernas e condizentes com as necessidades e expectativas de vida da população.

É hoje visível um conjunto de iniciativas levadas a cabo recentemente, muito relevantes para o desenvolvimento da vila e do concelho, nomeadamente ao nível da requalificação e regeneração urbana, que tendo tido um papel importante na correção de alguns dos fenómenos negativos, não foram porém suficientes para inverter as tendências pesadas que afetam Mogadouro, tais como o despovoamento, o envelhecimento da população residente, a vulnerabilidade social e o decréscimo ou abandono da atividade económica, fenómenos a que se associam, ainda, alguns focos de degradação física e de desqualificação funcional.

Para a prossecução dos objetivos de revitalização da vila de Mogadouro será crucial a criação das condições institucionais, organizativas, técnicas e financeiras para a concretização da intervenção e o envolvimento na definição da estratégia, desde a primeira hora, dos atores públicos e privados interessados na sua prossecução. Trata-se de concentrar as forças e os recursos em torno do objetivo comum de revitalização do centro tradicional da vila, o que permitirá superar, com menor dificuldade, os tradicionais obstáculos à reabilitação urbana, e aproveitar com maior eficácia as oportunidades conferidas pelos instrumentos de financiamento disponíveis e pelas dinâmicas de mercado.

Os novos conceitos e instrumentos oferecidos pelo quadro legal da reabilitação urbana e as prioridades de financiamento comunitário do Quadro Estratégico Comum (QEC) 2014-2020, configuram uma oportunidade para um novo ciclo de reabilitação urbana que procure resolver alguns dos problemas já identificados e que projete este território como um espaço vivo, atrativo e dinâmico, capaz de se reafirmar como aglomerado estruturante.



Figura 2. Vista aérea da vila de Mogadouro

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

3. ARU DA VILA DE MOGADOURO

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

Inserida no perímetro urbano de Mogadouro definido no PDM, a ARU proposta contempla todo o núcleo mais antigo da vila de Mogadouro, alargando-se para algumas áreas mais recentes, mas que evidenciam problemáticas associadas à regeneração urbana, totalizando uma área de 48 hectares (Figura 3).

A ARU definida concentra as principais áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios mas também os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, bem como as áreas mais dinâmicas do aglomerado e um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

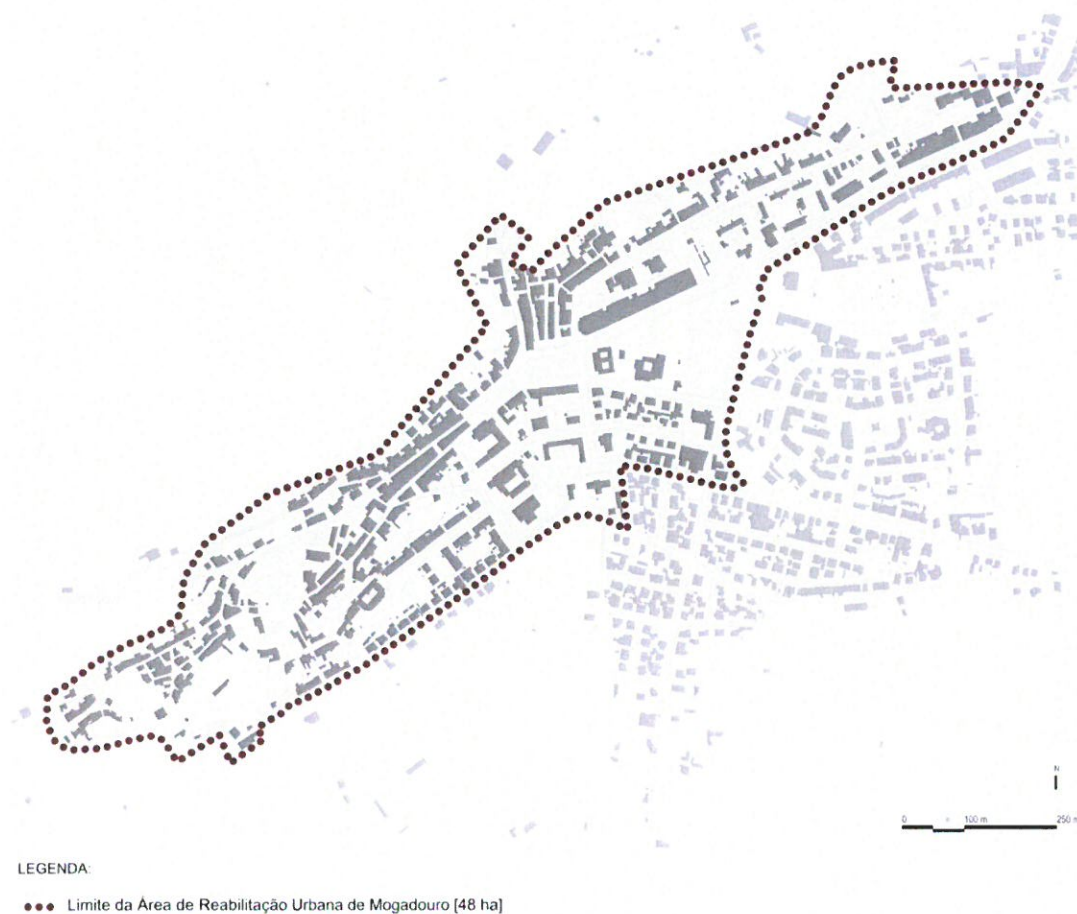


Figura 3. Proposta de delimitação da ARU de Mogadouro

Fonte: SPI

A ARU delimitada engloba aproximadamente⁵:

- 1.142 Habitantes;
- 579 Edifícios;
- 721 Alojamentos.

Há a destacar que, dos 1.095 residentes abrangidos na delimitação da ARU, aproximadamente 28,8% tem idade igual ou superior a 65 anos.

Por sua vez, os edifícios presentes dentro dos limites da ARU têm uma função iminentemente residencial, sendo que 82,0% são dedicados exclusivamente à habitação. A grande maioria dos edifícios da ARU não têm mais do que 2 pisos (78,0%) e 49,0% dos edifícios contabilizados foram construídos nas décadas de 70 e 80. Neste ponto, convém realçar também que 16,2% dos edifícios integrantes da ARU de Mogadouro têm mais de 60 anos, conferindo à área em análise um padrão de centro histórico.

3.2 Critérios de delimitação

Para a consolidação desta proposta foram consideradas as características socio-funcionais do território, tendo em atenção critérios relacionados com a sua estrutura urbana, com as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Foram 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.

Nesta sequência, para delimitação da ARU procurou-se englobar principalmente o centro histórico de Mogadouro e espaços adjacentes, procurando incluir um conjunto de áreas com dinâmicas próprias que a estratégia de reabilitação urbana deverá visar.

Especificamente, a delimitação da ARU de Mogadouro procurou, desde o primeiro momento, inserir o centro histórico, onde se inclui o castelo de Mogadouro e todo o núcleo antigo da vila. Ainda que o centro histórico tenha sido alvo de intervenções de beneficiação muito recentemente, entende-se que este núcleo é um importante eixo a partir do qual podem emergir as principais intervenções de desenvolvimento regional e urbano em Mogadouro.

O centro histórico encerra grande parte do capital cultural e patrimonial do concelho, sendo por isso, um elemento catalisador do sentimento de autoestima da comunidade. Simultaneamente,

⁵ Os dados apresentados são calculados com base nas seguintes subsecções estatísticas do INE (2011) que correspondem, aproximadamente, ao limite da ARU definida e permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado: 04081000219; 04081000302; 04081000303; 04081000304; 04081000305; 04081000306; 04081000308; 04081000309; 04081000310; 04081000312; 04081000313; 04081000314; 04081000315; 04081000316; 04081000317; 04081000318; 04081000319; 04081000320; 04081000321; 04081000401; 04081000402; 04081000403; 04081000404; 04081000406; 04081000407; 04081000408; 04081000409; 04081000410; 04081000411; 04081000412; 04081000413; 04081000414; 04081000415; 04081000416; 04081000601; 04081000606; 04081000607.

agrega aglomerados populacionais (ex: bairro do Penedo) que, edificados num período histórico algo distante, apresentam, a este nível, assimetrias em relação aos restantes espaços da vila. Por estas razões, incluir o centro histórico na ARU e tê-lo em consideração nas estratégias a mobilizar mantém subjacente a expectativa de se vir a produzir um efeito multiplicador no desenvolvimento urbano de Mogadouro, dadas as diversas articulações e relações de dependência que o centro histórico estabelece com outros espaços da Vila.

Adicionalmente, foi também considerada uma parte do centro antigo não tão ligada ao castelo de Mogadouro e restante património cultural, sendo mais vocacionada para o desempenho de funções urbanas e económicas diferenciadas na vila. É nesta zona onde se concentram os principais serviços e equipamentos de Mogadouro, responsáveis pelo reforço da polaridade da vila no contexto municipal. A sua inclusão na ARU proposta justifica-se assim pela dimensão das articulações que gera com os restantes pontos da vila e pela influência que detém à escala municipal, aspetos importantes a observar nas diversas intervenções de regeneração urbana a mobilizar, e não tanto por fenómenos de degradação ou obsolescência da estruturas urbanas que, atualmente, apresentam um bom estado de conservação.

A ARU contempla também o bairro do Fundo do Fomento à Habitação (FFH), espaço de habitação social, localizado no núcleo central da vila, que apresenta evidentes focos de degradação tanto ao nível da estrutura edificada como ao nível do espaço público. O bairro FFH, concluído em 1980, é uma unidade habitacional composta por 40 habitações, geminadas com 2 pisos, organizadas em 6 blocos habitacionais. Tendo sido construído com base nos parâmetros mínimos de qualidade da habitação social à época e habitado por comunidades socialmente mais desfavorecidas, o bairro de FFH chegou até aos dias de hoje apresentando claras disfuncionalidades relativamente à envolvente.

Do ponto de vista do edificado, verifica-se a persistência de situações de degradação com impactos, não só a qualidade urbanística, como também a segurança e comodidade dos residentes, nomeadamente anexos clandestinos, telhados sem revestimento, caixilharias destruídas e diversas patologias associadas à construção que se materializam em problemas de humidade, infiltração, fissuração, etc. Já o espaço público apresenta um estado de degradação avançado e um desenho urbanístico que enfatiza a marginalização e fragmentação do bairro em relação à malha urbana envolvente, não obstante a sua localização central na vila de Mogadouro. A falta de infraestruturação dos espaços e a descaracterização das faixas pedonais e de outros elementos de espaço público são condições que agravam a situação de disfuncionalidade do bairro com o resto da vila.

Perspetivando o ordenamento urbano a partir de uma visão holística, a qual concebe as interdependências dos vários pontos da vila na qualidade do ambiente urbano, a definição de operações de qualificação do bairro FFH, permitirão uma concretização mais harmoniosa das várias estratégias de regeneração urbana para Mogadouro. Os grandes objetivos de inclusão social, proteção de minorias e garantias de igualdade e direitos à não-discriminação encontrarão reflexo na regeneração urbana do bairro FFH. Tal é possível através da execução de estratégias integradas de reabilitação e revitalização urbana, o que justifica a inclusão deste espaço na ARU proposta.

Os espaços mencionados, embora apresentem características distintas e identidades e dinâmicas próprias, estabelecem entre si fortes ligações físicas e funcionais, o que confere ao território de intervenção uma coesão de conjunto e justifica a integração na ARU. De uma forma abrangente, procurou-se assim 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. Este pressuposto esteve na base da decisão de não incluir, por exemplo, zonas habitacionais mais recentes, fora do centro histórico, cuja estrutura edificada e desenho do espaço público e loteamento obedecem a padrões mais modernos e integrados de ordenamento urbano, não apresentando quaisquer evidências de degradação ou obsolescência, quer do edificado, quer do espaço público.

Nesta sequência, pretende-se lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da vila de Mogadouro, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

3.3 Objetivos

A importância atribuída pela Câmara Municipal de Mogadouro à matéria da reabilitação urbana, que se materializa neste processo de delimitação da ARU, enquadra-se nas prioridades estabelecidas pelo PROT-N para o concelho. Na verdade, classificando Mogadouro como um centro estruturante municipal, o PROT-N considera a vila como um aglomerado urbano de grande importância para assegurar a ligação dos territórios rurais da envolvente ao sistema regional. A vila de Mogadouro é responsável por providenciar um conjunto de serviços e equipamentos de maior complexidade funcional, que, por um lado, satisfaçam as primeiras necessidades dos territórios da envolvente, e que, por outro lado, reforcem a sua polaridade urbana na região em que se insere.

Assim, 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 Mogadouro para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadramentos disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Mogadouro, 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 reabilitação urbana e qualidade urbanística de Mogadouro;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e inclusão social;
- Fomentar a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU.

No caso específico da vila de Mogadouro, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- 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;
- Estimular 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;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o aglomerado;
- Conter a expansão dos perímetros do aglomerado urbano, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Diminuir os custos de contexto para as empresas e fomentar o empreendedorismo;
- Estimular a articulação da vila de Mogadouro com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Reforçar as parcerias para o desenvolvimento regional, num quadro de cooperação transfronteiriça;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas 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)⁶. 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 proposta para Mogadouro 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.

⁶ 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

4.2 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, 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 Mogadouro é responsável pelo procedimento de

vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

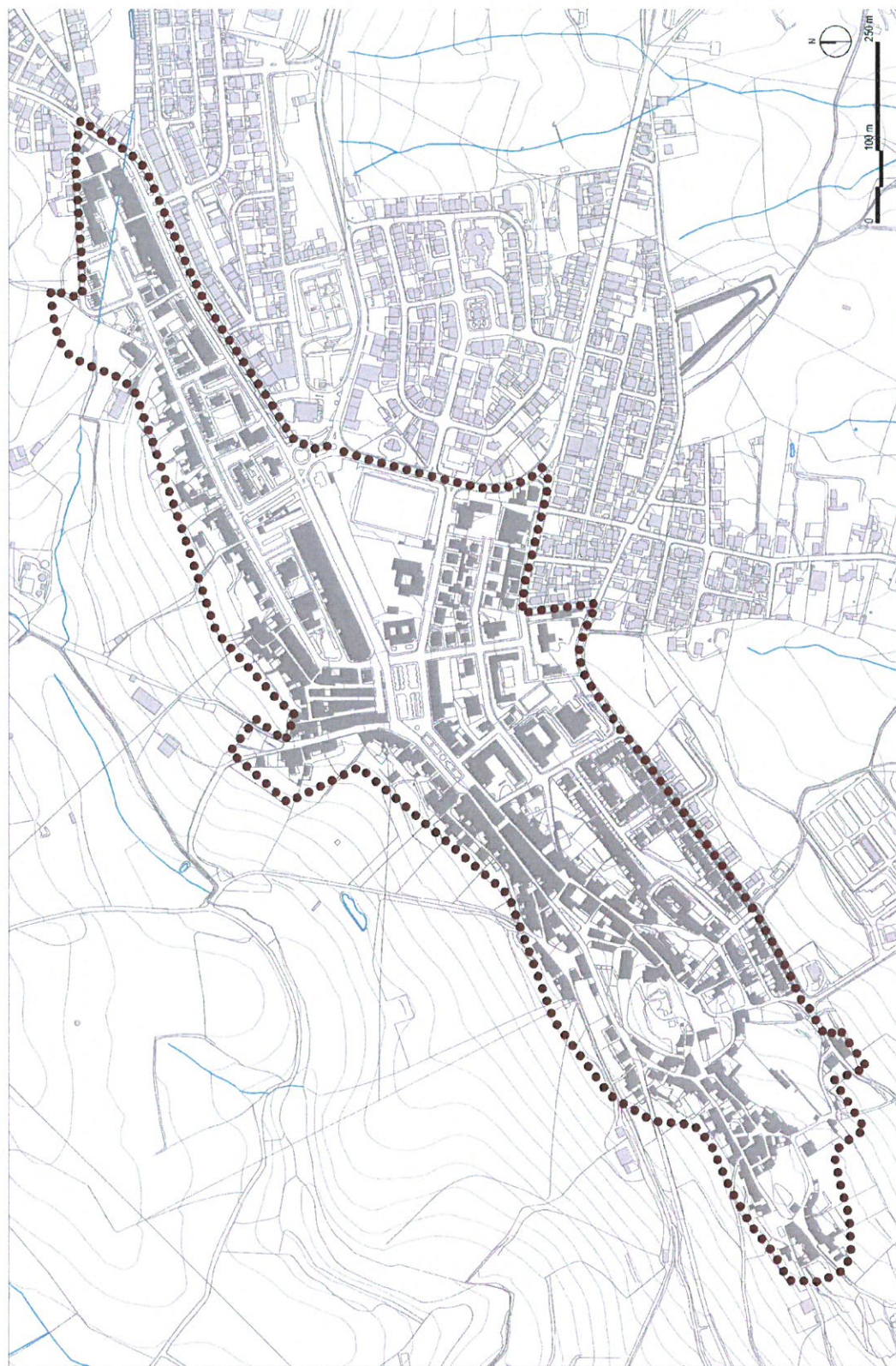
Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem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

ANEXOS



LEGENDA:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Mogadouro [48 ha]



LEGENDA:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Mogadouro [48 ha]

