

MUNICÍPIO DE MIRANDELA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRE DE DONA CHAMA

INSTRUMENTO DE SUPORTE À OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

julho 2024

MUNICÍPIO DE MIRANDELA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRE DE DONA CHAMA

INSTRUMENTO DE SUPORTE À OPERAÇÃO DE
REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

R3.2

Julho de 2024

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-05733

Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CM	Câmara Municipal
DGPC	Direção-Geral do Património Cultural
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
EN	Estrada Nacional
ER	Estrada Regional
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IP	Infraestruturas de Portugal
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
(C)IVA	(Código do) Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
TdDC	Torre de Dona Chama
UF	União de Freguesias

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	8
1.1. Objetivos do Trabalho	8
1.2. Definições e Procedimentos	10
2. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL.....	14
2.1. Planta de Delimitação da ARU	15
2.2. Demografia	16
2.3. Edificado.....	17
2.4. Sistema de Mobilidade.....	19
2.5. Equipamentos e Serviços.....	20
2.6. Espaços Públicos de Proximidade	23
2.7. Património e Cultura.....	27
2.8. Análise SWOT.....	32
3. ESTRATÉGIA TERRITORIAL.....	35
3.1. Visão	35
3.2. Linhas de Orientação Estratégica	36
3.3. Objetivos Específicos	37
3.4. Modelo Territorial.....	41
4. PROJETOS ESTRUTURANTES	45
4.1. Identificação dos Projetos Estruturantes	45
4.2. Descrição Individual dos Projetos Estruturantes	48
4.3. Síntese.....	59
5. MODELO INSTITUCIONAL.....	61
5.1. Modelo de Gestão e Execução.....	61
5.2. Gabinete de Reabilitação Urbana.....	61
5.3. Envolvimento e Mobilização de Parceiros	63
6. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	65
6.1. Prazo de Execução	65
6.2. Estimativa de Investimento.....	65
6.3. Financiamento.....	66
7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	70
7.1. Incentivos Relativos aos Impostos Municipais sobre o Património	70
7.2. Outros Incentivos Decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do CIVA.....	71
ANEXOS.....	76
Anexo 1 - Procedimentos para aprovação da ORU	76
Anexo 2 - Cartogramas	77

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Torre de Dona Chama.....	14
Figura 2. Delimitação da ARU de Torre de Dona Chama sobre ortofotomapa.....	15
Figura 3. População residente por grupo etário (2021)	17
Figura 4. Exemplos de edificado degradado e/ou devoluto na ARU de Torre de Dona Chama	18
Figura 5. Exemplos de debilidades nas condições de acessibilidade pedonal.....	20
Figura 6. Localização dos principais equipamentos e serviços da ARU de Torre de Dona Chama	22
Figura 7. Poster promocional de evento de corrida de cavalos	23
Figura 8. Localização dos principais Espaços Públicos de Proximidade Estruturantes da ARU de TdDC	24
Figura 9. Panorâmica do Largo da Berroa e Pelourinho.....	25
Figura 10. Panorâmica da Praça Central, com o Parque Infantil à direita	26
Figura 11. Localização do Património Material da ARU de Torre de Dona Chama	28
Figura 12. Notícia de atribuição de património cultural à Festa dos Caretos, dos Rapazes e de Santo Estêvão	30
Figura 13. A maior sela/albarda do mundo fabricada em Torre de Dona Chama	31
Figura 14. Síntese da Análise SWOT.....	32
Figura 15. Níveis de definição da Estratégia do PERU de Torre de Dona Chama.....	35
Figura 16. Linhas de Orientação Estratégica do PERU de Torre de Dona Chama	36
Figura 17. Estratégia Territorial do PERU de Torre de Dona Chama.....	40
Figura 18. Modelo Territorial de Torre de Dona Chama.....	43
Figura 19. Projetos estruturantes propostos no âmbito do PERU de Torre de Dona Chama.....	47
Figura 21. “Pocket Park”	52
Figura 22. Ginásio Sénior	52
Figura 23. Colégio das Escravas, Porto.....	53
Figura 24. Circuito de Manutenção, Valongo.....	53
Figura 24. Planta da ARU sobre a cartografia de base topográfica	77
Figura 25. Planta da ARU sobre ortofotomapa	78
Figura 26. Localização dos principais equipamentos e serviços da ARU de Torre de Dona Chama	79
Figura 27. Localização dos principais Espaços Públicos de Proximidade Estruturantes da ARU de TdDC.....	80
Figura 28. Localização do Património Material da ARU de Torre de Dona Chama	81
Figura 29. Modelo Territorial de Torre de Dona Chama.....	82
Figura 30. Localização dos Projetos Estruturantes propostos no âmbito do PERU de TdDC.....	83

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)	16
Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021).....	17
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)	18
Tabela 4. Identificação dos principais Equipamentos e Serviços presentes na ARU de TdDC.....	21
Tabela 5. Tipologias de classificação do património material em Torre de Dona Chama.....	27
Tabela 6. Identificação dos Projetos Estruturantes.....	45
Tabela 7. Síntese dos Projetos Estruturantes	59
Tabela 8. Estimativa orçamental dos projetos estruturantes propostos.....	66

INTRODUÇÃO

1

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

Dando sequência à prioridade estratégica atribuída por Mirandela à temática da reabilitação urbana, é intenção do Município avançar com a elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) na sede da Freguesia de Torre de Dona Chama.

A formalização da ORU de Torre de Dona Chama será realizada através da elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), apresentado no presente documento.

Envolvendo na sua elaboração a participação dos responsáveis do Município e da Freguesia, este documento foi elaborado por forma a promover as melhores condições urbanísticas e ambientais em Torre de Dona Chama 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.

Trata-se de um instrumento de natureza estratégica que, com enfoque na reabilitação urbana da Freguesia de Torre de Dona Chama, tem em vista:

- Identificar e aproveitar as oportunidades territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- Definir uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, assente numa visão de futuro e centrada na reabilitação urbana, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanísticas e ambientais;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem articuladamente nos diferentes planos de intervenção (materiais e imateriais);
- Promover 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;
- Desenvolver 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;
- Desenvolver 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;

- Integrar 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;
- Estimular a partilha de recursos públicos e otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum.

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 Área de Reabilitação Urbana, 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, entre outros;
- A definição do modelo institucional a adotar;
- A definição do prazo, do investimento e das possíveis fontes de financiamento;
- Definição do quadro de apoios e incentivos.

1.2. Definições e Procedimentos

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.2.º).

No caso de Torre de Dona Chama (TdDC), a ORU que se propõe é de natureza sistemática. Uma ORU Sistemática “consiste numa 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.” (RJRU, Art.8.º).

A formalização de uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para TdDC, acarreta responsabilidades repartidas (ainda que com pesos distintos), entre os particulares e a entidade gestora, neste caso o Município de Mirandela: “Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras.” (RJRU, Art. 31.º).

Importa igualmente referir que uma ORU Sistemática deverá ser enquadrada pelo instrumento “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” (PERU). O PERU deve, 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;
- Identificar 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;

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.

- 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 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 o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- 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.

A aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, através de instrumento próprio, é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, conforme descrito no Art. 17.º, sendo o projeto da ORU posteriormente remetido Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. O procedimento de aprovação do projeto de ORU compreende, de acordo com o mesmo artigo 17.º do RJRU, os seguintes passos:

1. A Câmara Municipal (CM) delibera a aprovação do projeto de ORU com a fundamentação constante no presente documento;
2. A CM submete o projeto de ORU à apreciação do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, para a emissão de parecer não vinculativo (no prazo de 15 dias);
3. Simultaneamente ao procedimento anterior, a CM procede à abertura de um período de discussão pública do projeto de ORU, por um período não inferior a 20 dias, a promover nos

termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)², para a discussão pública dos planos de pormenor;

4. Após ponderação dos resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública do projeto de ORU sistemática, a CM delibera a sua aprovação e submete a respetiva versão final, à aprovação da Assembleia Municipal (AM)³;

5. A AM aprova o projeto de ORU (versão final) e envia o ato de aprovação para a CM;

6. A CM publica o ato de aprovação da ORU através de aviso na 2.^a série do Diário da República e divulga na página eletrónica do Município;

7. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido no ponto anterior, a CM remete ao IHRU, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ORU.

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respetiva entidade gestora a promovê-la e, uma vez aprovada, vigora pelo prazo fixado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação, conforme descrito nos Art. 19º e 20º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Ressalva-se que, de acordo com o Art. 15º do RJRU, caso a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana (R2.2) não tenha lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana (R3.2), essa delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação, não produzindo, contudo, efeitos relativamente a proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, aos quais tenham sido concedidos benefícios fiscais ao abrigo do Art. 14.º do mesmo diploma legal.

² Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que aprova a sua revisão.

³ Caso sejam propostas alterações relevantes no projeto de ORU, após a ponderação dos resultados a câmara pode deliberar a sua reformulação e o mesmo terá de voltar a ser objeto de aprovação pela CM, submetido a apreciação do IHRU e a discussão pública.

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

2

2. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

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

A ARU de Torre de Dona Chama localiza-se na Freguesia homónima, uma das 30 Freguesias do concelho de Mirandela. Pela sua localização geográfica, este território assume um papel de alguma centralidade à escala supramunicipal, atraindo atividades e fluxos não apenas de Freguesias de Mirandela como também dos municípios da envolvente (sobretudo Vinhais e Macedo de Cavaleiros) (Figura 1).

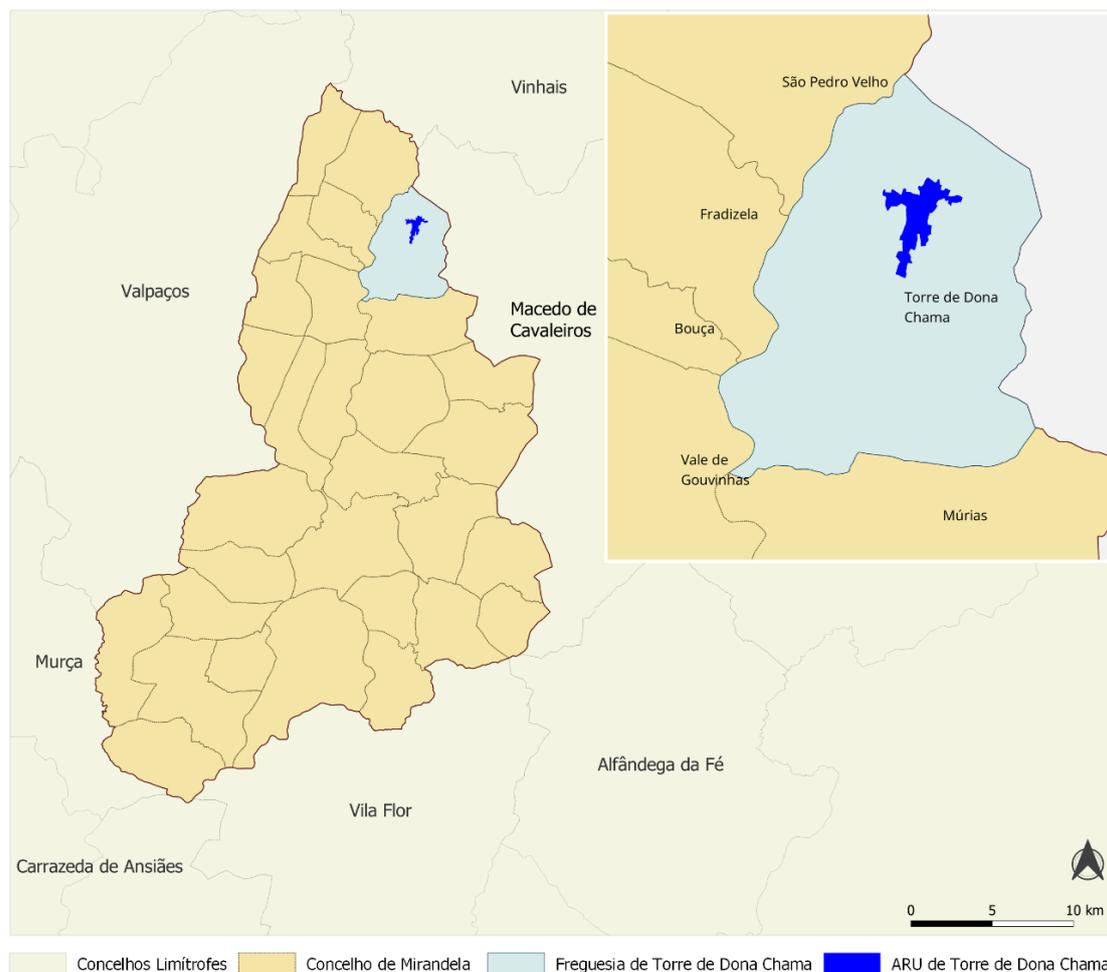


Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Torre de Dona Chama

2.1. Planta de Delimitação da ARU

A proposta da delimitação da ARU de Torre de Dona Chama considera 76 hectares do território. A sua delimitação contempla a aferição entre o perímetro urbano em vigor e proposto em sede de revisão do PDM e compreende, não apenas áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, mas também os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, bem como espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

A Figura 2 ilustra a planta da ARU sobre o ortofotomapa, cujos critérios de delimitação foram já explanados, no dossier de delimitação da ARU (R2.2).

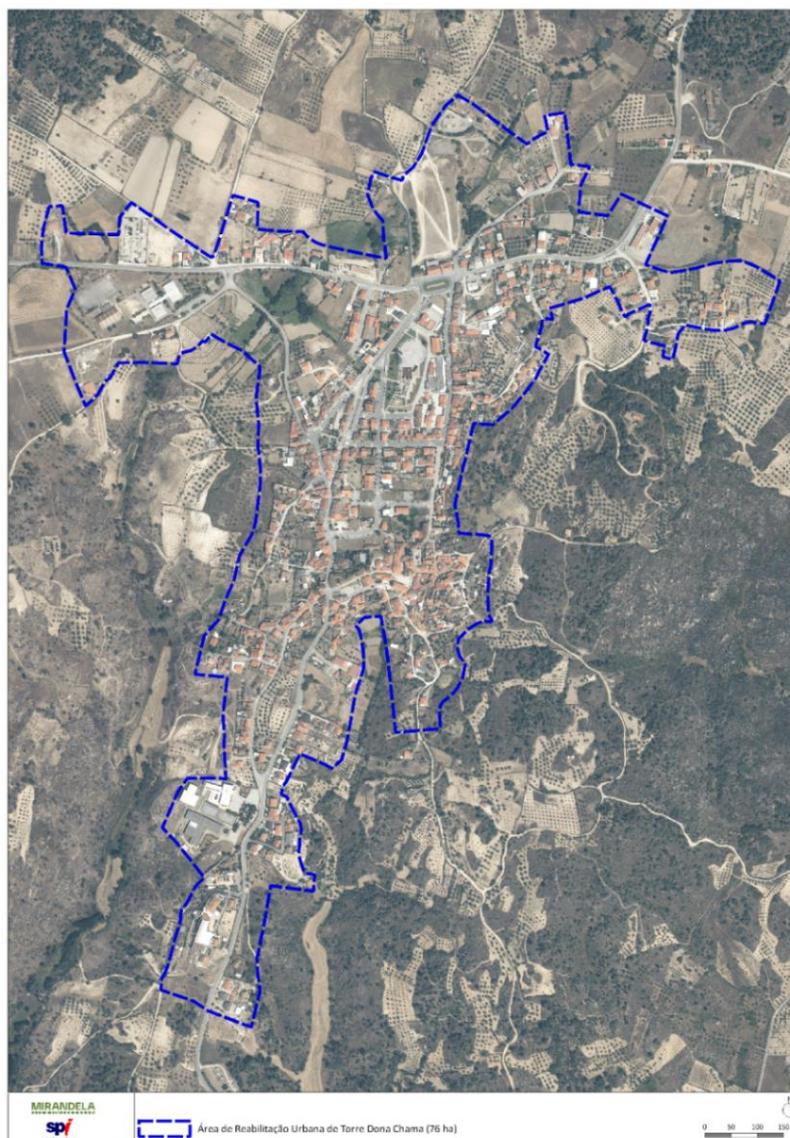


Figura 2. Delimitação da ARU de Torre de Dona Chama sobre ortofotomapa

Em anexo, apresenta-se a Figura anterior com maior detalhe, acompanhada pela planta da ARU sobre a cartografia de base topográfica.

2.2. Demografia

Segundo os dados censitários mais recentes (2021), a Freguesia de Torre de Dona Chama, tinha 919 habitantes distribuídos por um território de 27,7 km², dos quais 701 residem na área da ARU (Tabela 1).

À semelhança de quase toda a envolvente e de praticamente todo o interior de Portugal, Mirandela tem vindo a assistir a um processo continuado de envelhecimento e de perda populacional, que se mostra ainda mais acentuado na Freguesia e na ARU de Torre de Dona Chama.

Apesar de a Freguesia ter perdido numa década 16,8% da sua população, o território da ARU mostrou-se mais resiliente, perdendo apenas 10,6%, (83 habitantes) valor em linha com a média concelhia (perda de 10,3%).

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

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Varição (%) 2011 vs 2021	Varição (%) 2001 vs 2021
Mirandela (Concelho)	25 819	23 850	21 384	-10,3	-17,2
Torre de Dona Chama (Freguesia)	1 386	1 105	919	-16,8	-33,7
ARU de Torre de Dona Chama	1 045	784	701	-10,6	-32,9

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2001-2011-2021

No que diz respeito ao envelhecimento populacional registado no território, este é consequência de duas dinâmicas em simultâneo: um envelhecimento no topo, com o aumento do número de população idosa na estrutura populacional, e um envelhecimento na base, com a redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional.

Por conseguinte, quanto à estrutura etária da população residente (Figura 3), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento da população residente na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos (46%) e a dos 25-64 anos (41%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (8% para < 15 anos e 5% para 15-24 anos). A realidade é equivalente ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (47%) e os entre os 25 e os 64 anos (41%).

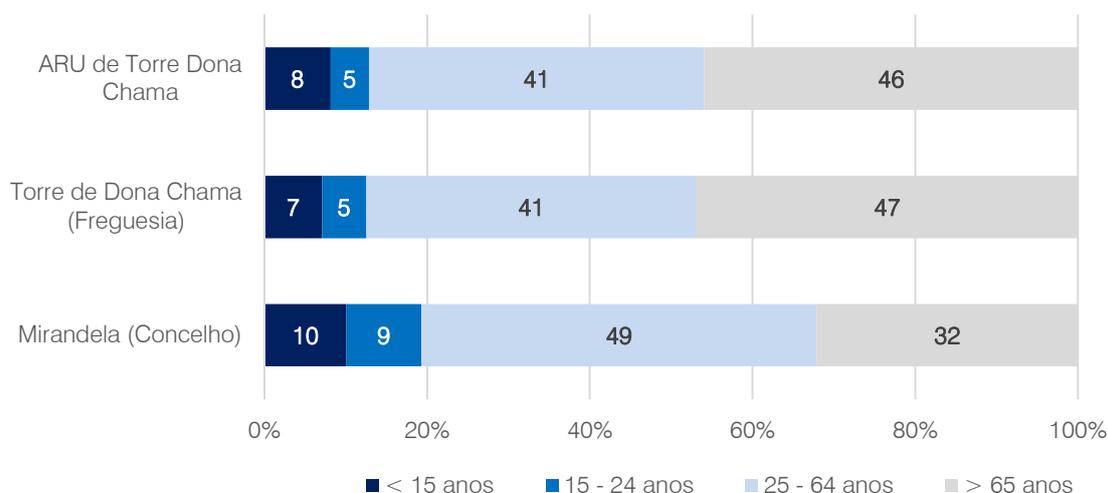


Figura 3. População residente por grupo etário (2021)

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2021

2.3. Edificado

Em relação ao parque edificado (Tabela 2), os resultados dos Censos de 2021 revelam que o Concelho de Mirandela conta com 11 749 edifícios, a Freguesia de Torre de Dona Chama com 788 e a ARU de Torre de Dona Chama conta com 560.

Em relação à dinâmica observada na última década, os resultados indicam um aumento do número de edifícios no Concelho (5,3%). Na Freguesia de Torre de Dona Chama, verifica-se a mesma tendência, registando-se um aumento de 1,2%. No que respeita à ARU de TdDC, a dinâmica no número de edifícios contraria o que ocorre à escala da Freguesia e do município, registando-se uma diminuição na ordem dos 1,2%.

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

Unidade Territorial	Edifícios		
	2011	2021	Variação (%)
Mirandela (Concelho)	11 515	11 749	2,0
Torre de Dona Chama (Freguesia)	779	788	1,2
ARU de Torre de Dona Chama	567	560	-1,2

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981 (Tabela 3), à medida de descemos a escala territorial de análise, passa-se de 48% de incidência no Concelho (5 674 edifícios mais antigos) para 61% na Freguesia e para 59% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicadores	Mirandela (Concelho)	Torre de Dona Chama (Freguesia)	ARU de Torre de Dona Chama
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	5 674	478	329
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	48%	61%	59%

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

Relativamente ao envelhecimento do edificado, é possível verificar no território da ARU a existência de um grande número de edifícios a necessitar de obras de reparação/conservação. O trabalho de campo elaborado com vista ao reconhecimento do terreno permitiu verificar a existência de um conjunto alargado de edificações em mau estado de conservação, assim como a presença de edificado devoluto e em ruína, sobretudo localizados no núcleo histórico da Vila (Figura 4).



Figura 4. Exemplos de edificado degradado e/ou devoluto na ARU de Torre de Dona Chama

Em contraste, destaca-se o principal Centro Cívico, nas imediações da principal praça da Freguesia, onde o edificado se encontra em bom estado de conservação.

2.4. Sistema de Mobilidade

A rede rodoviária presente na ARU contempla vias pertencentes aos 3 sistemas identificados na hierarquia viária municipal, definida pelo Plano Diretor Municipal de Mirandela:

- **ER 206:** Sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, pertence ao sistema primário, servindo as principais ligações ao exterior, constituindo a base da estrutura viária concelhia e privilegiando a função mobilidade. Esta via atravessa transversalmente a ARU, junto ao limite norte da mesma;
- **EN 206-1:** Sob a alçada municipal, pertence ao sistema secundário, cujas funções principais consistem em ligar as diversas sedes de Freguesia e os outros polos geradores de tráfego entre si e à sede do concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, garantindo, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade. Esta rodovia atravessa longitudinalmente a ARU, antes de confluir, a norte, com a ER 206;
- **Vias municipais:** Pertencem ao sistema terciário, de menor importância e desempenham fundamentalmente, a função acessibilidade e asseguram o acesso local, podendo ainda servir algumas ligações externas de importância local.

Ao longo das vias da rede municipal, perante o cenário de um perímetro urbano de pequenas dimensões, propício a deslocações curtas e onde se devem privilegiar os serviços de proximidade, exacerbado por um evidente envelhecimento populacional, é possível identificar troços com debilidades nos passeios e nos percursos para deslocações por modos suaves, particularmente deslocações a pé. Existem arruamentos com ausência de passeios ou com dimensionamentos inadequados, sendo igualmente presente a existência de várias barreiras à acessibilidade como árvores (sem caldeira), sinais de trânsito, luminárias, postes de eletricidade, rampas, entre outros.



Figura 5. Exemplos de debilidades nas condições de acessibilidade pedonal

Em linha com a análise do estado do edificado, estas anomalias são detetadas sobretudo no núcleo mais antigo, em determinados troços ao longo da EN 206-1 e em áreas que não tenham sofrido intervenções nos últimos anos. Nas imediações da principal praça da Freguesia, estas situações não se verificam, considerando que existem apropriadas condições de acessibilidade e para a fruição das deslocações pedonais.

Salienta-se ainda que a EN206-1, no sentido norte-sul (particularmente na zona da Junta de Freguesia), possui um perfil pouco ajustado às características urbanas de Torre de Dona Chama, uma vez que figura uma faixa de rodagem com duas vias de trânsito em cada sentido.

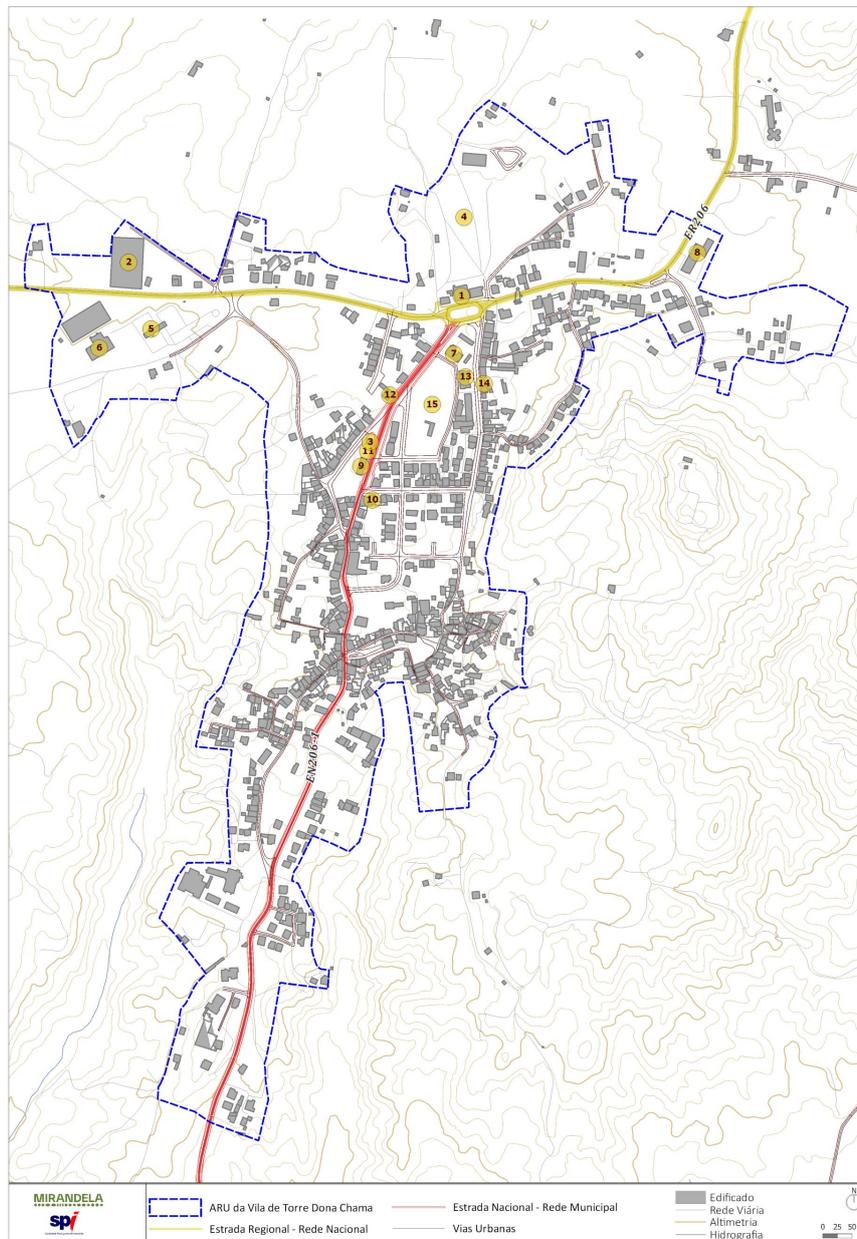
No que toca a transportes públicos, existe apenas uma linha que faz a ligação com a sede do concelho, promovida pela Comunidade Intermunicipal de Terras de Trás-os-Montes, permitindo aos munícipes de TdDC acesso aos equipamentos e serviços não presentes na Freguesia.

2.5. Equipamentos e Serviços

No que respeita aos Equipamentos e Serviços, estes estão presentes em diversas tipologias, e localizam-se maioritariamente na zona central norte da ARU de Torre de Dona Chama. A tabela seguinte lista-os com agregação por tipologia e a Figura 6 localiza-os em planta.

Tabela 4. Identificação dos principais Equipamentos e Serviços presentes na ARU de TdDC

Denominação	Tipologia
Edifício do Celeiro	Culturais
Cemitério de Torre de Dona Chama	Religiosos
Casa do Careto	Culturais
Largo da Feira /Pista de Cavalos	Educação e Desporto
Escola Básica de Torre de Dona Chama	Educação e Desporto
Pavilhão do Agrupamento de Escolas	Educação e Desporto
GNR - Posto Territorial	Segurança e Proteção Civil
Bombeiros Voluntários	Segurança e Proteção Civil
Junta de Freguesia	Serviços e Administração Local
Instituição Bancária	Serviços e Administração Local
Posto dos Correios	Serviços e Administração Local
Farmácia	Sociais e de Saúde
Centro Social e Paroquial	Sociais e de Saúde
Unidade de Saúde Familiar – Centro de Saúde	Sociais e de Saúde
Parque Infantil	Lazer



- | | | | |
|---|--------------------------------------|----|---------------------------|
| 1 | Edifício do Celeiro | 9 | Junta de Freguesia |
| 2 | Cemitério de Torre de Dona Chama | 10 | Instituição Bancária |
| 3 | Casa do Careto | 11 | Posto dos Correios |
| 4 | Largo da Feira/ Pista de Cavalos | 12 | Farmácia |
| 5 | Escola Básica de Torre de Dona Chama | 13 | Centro Social e Paroquial |
| 6 | Pavilhão do Agrupamento de Escolas | 14 | USF – Centro de Saúde |
| 7 | GNR - Posto Territorial | 15 | Parque Infantil |
| 8 | Bombeiros Voluntários | | |

Figura 6. Localização dos principais equipamentos e serviços da ARU de Torre de Dona Chama

Sobre os Equipamentos e Serviços destacam-se as seguintes considerações:

- **Edifício do Celeiro:** Equipamento público multiusos, para organização de eventos ou convívios culturais (1);

- **Largo da Feira / Pista de cavalos (4):** Local de realização de feira com periodicidade bimensal, sendo que nos meses de janeiro e novembro se realizam duas grandes feiras de inverno. Este local foi igualmente o eleito para albergar eventos de corridas de cavalos, atividade com tradição no concelho de Mirandela;

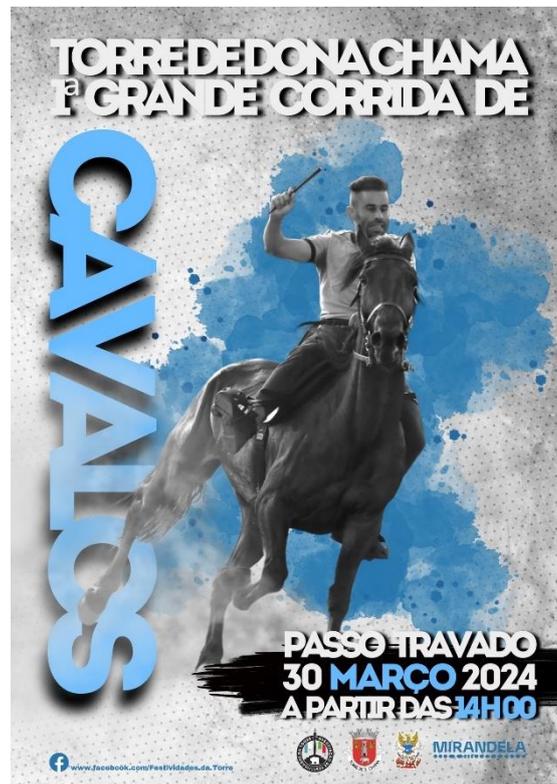


Figura 7. Poster promocional de evento de corrida de cavalos

Fonte: Página Facebook "Torre de Dona Chama - Notícias e Actualidades"

- Existência de **Sanitários Públicos** no Jardim da Praça Central (mesmo local do 15);

2.6. Espaços Públicos de Proximidade

Por espaços públicos de proximidade estruturantes entendem-se os lugares de vitalidade, encontro e convívio, que não apenas contribuem para o enriquecimento da paisagem e do ambiente urbano, como também têm o poder, pelas suas características de desenho e elementos distintivos, de proporcionar à população o usufruto do espaço público.

Tendo em conta estas premissas, consideram-se como principais Espaços Públicos de Proximidade Estruturantes, em Torre de Dona Chama, os seguintes: 1. Largo da Berroa; 2. Antigo

Fontanário e Edifício; 3. Jardim da Junta de Freguesia; 4. Jardim da Praça Central. Seguidamente apresenta-se a localização e a descrição dos espaços públicos de proximidade estruturantes. Salienta-se a relação que todos possuem com a N206-1, como principal trajeto comum para aceder a estes espaços.

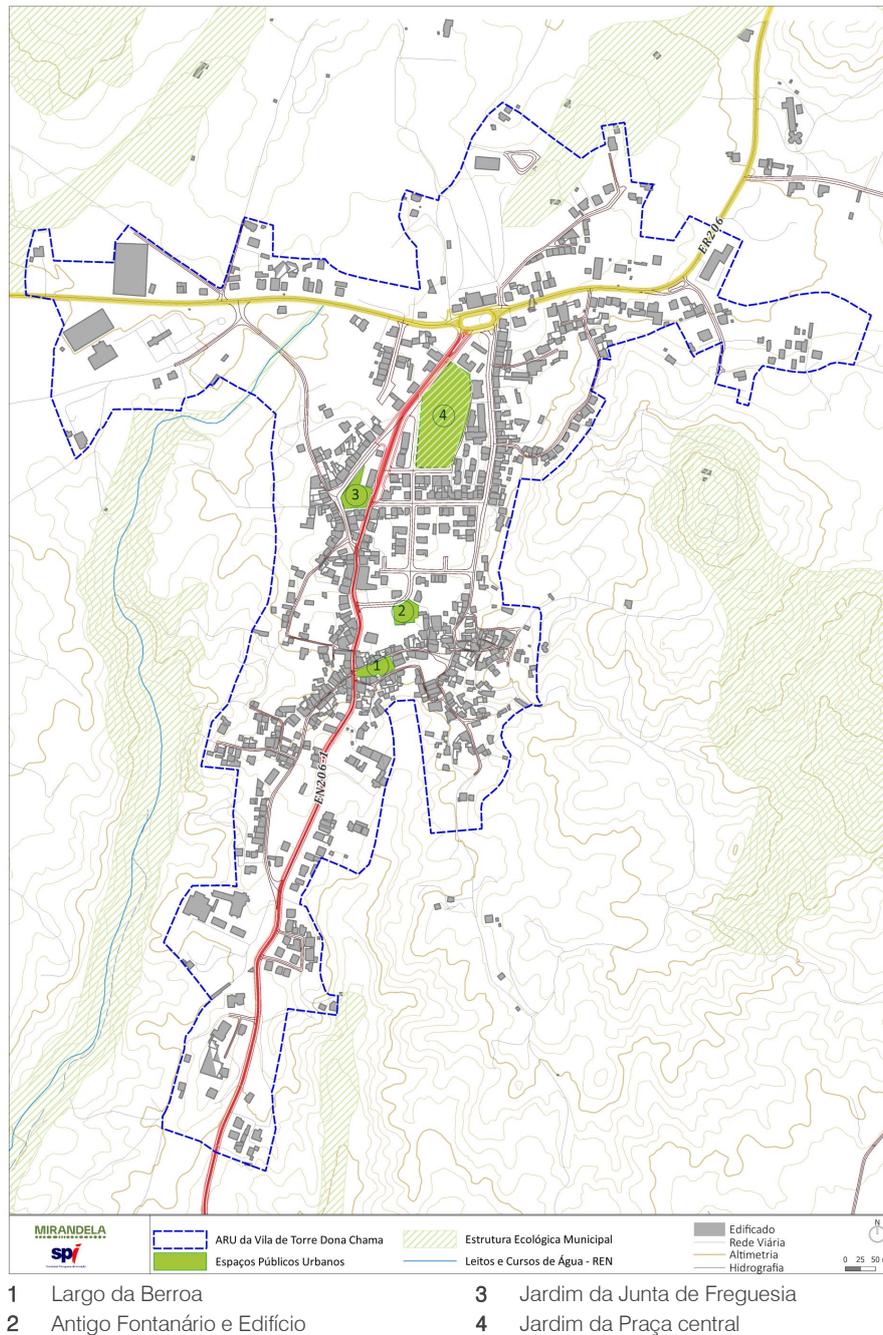


Figura 8. Localização dos principais Espaços Públicos de Proximidade Estruturantes da ARU de TdDC

Estes espaços têm disposições e características distintas, ainda que todos reúnam características comuns: são espaços públicos urbanos abertos, destinados exclusivamente para as pessoas e

desenvolvimento das suas atividades. Como ponto de encontro da população, e dada a dimensão reduzida do meio urbano de Torre de Dona Chama, são uma parte importante do sistema de pedestres da cidade. Nestes espaços são desenvolvidos 3 tipos de atividades básicas: caminhar, ficar de pé e sentar. Por sua vez existem também três tipos de atividades de acontecimento sobre o que neles se passa: observar, ouvir e conversar.

- **Largo da Berroa:** É o espaço público com maior notoriedade da Freguesia, sendo ladeado pela Rua dos Combatentes da Grande Guerra e pela Rua da Fragata e serve o propósito de “porta de entrada” no núcleo antigo de Torre de Dona Chama, onde se encontra localizado o pelourinho homónimo. Possui faixas ajardinadas que servem o propósito de orientar o trânsito automóvel (ainda que não tenha ligação com outras vias de trânsito) e, apesar do contexto histórico-patrimonial, emana uma sensação de desocupação que, aliado à falta de regulação, é percecionado mais como um local de estacionamento do que propriamente uma zona de culto e contemplação do património, zona desportiva e espaço público de qualidade no seu todo.



Figura 9. Panorâmica do Largo da Berroa e Pelourinho

- **Antigo Fontanário e Edifício:** Localizado na Rua João António Gonçalo é um espaço permeável, desprovido de mobiliário urbano ou qualquer amenidade, sendo que integra um fontanário histórico. No entanto, na sua configuração atual, não possui o propósito de espaço público passível de ser aproveitado para o desenvolvimento de atividades, nem, tampouco, valoriza o património material da Freguesia.
- **Jardim da Junta de Freguesia:** Delimitado pelas Rua do Santo e pela N206-1, é um espaço verde de menores dimensões relativamente ao anterior, mas mais densamente

arborizado, proporcionando várias áreas de sombra. Contando com mobiliário urbano de estadia e permanência, é um espaço verde com afluência e frequentemente ocupado.

- **Jardim da Praça Central:** Delimitado pelas Rua da Torre, Rua do Prado e pela N206-1, é o principal espaço público da Freguesia. Conta com um vasto espaço ajardinado e arborizado, um Parque Infantil, uma área central com mobiliário urbano e ainda um edifício de apoio. O seu caráter amplo e menos intimista, resulta numa afluência moderada, sendo uma área mais propícia a albergar eventos.



Figura 10. Panorâmica da Praça Central, com o Parque Infantil à direita

2.7. Património e Cultura

A Freguesia de Torre de Dona Chama possui vestígios de ocupação humana desde do Bronze Final (com uma nítida presença no período romano) até à Idade Moderna, o que se traduz numa importante herança histórica e patrimonial.

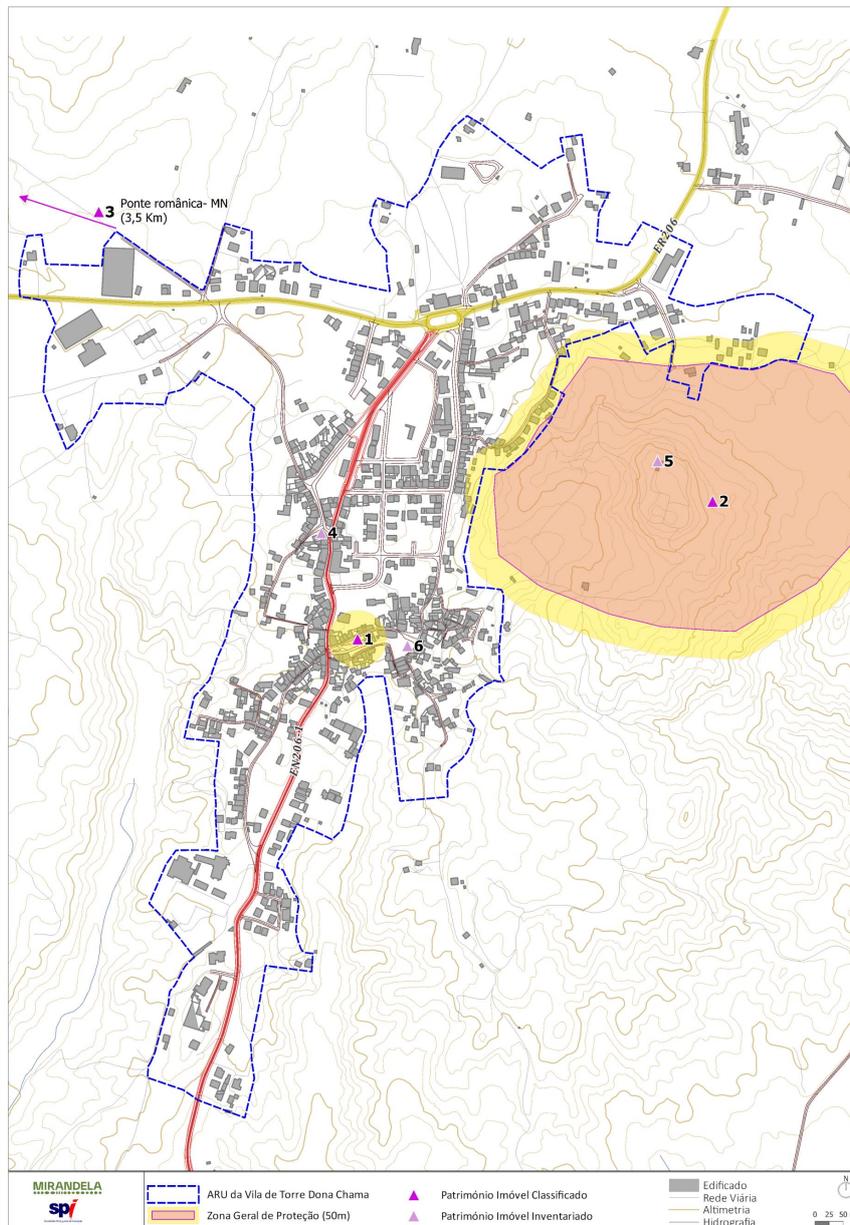
O descritivo dos valores patrimoniais e culturais de TdDC reúne não apenas elementos e características situados no interior da delimitação da ARU, como também situados fora da mesma, não sendo possível, contudo, dissociá-los desta análise que se pretende que seja holística e abrangente, além de destacar os principais atributos identitários do território.

Destaca-se ainda que nesta análise serão abordados elementos materiais e imateriais, com diferentes níveis de classificação e proteção que, no seu conjunto, são o reflexo da história e das tradições de Torre de Dona Chama, conferindo à Freguesia um carácter único e diferenciador. A Tabela 5, pretende diferenciar as tipologias de classificação do património material em TdDC.

Tabela 5. Tipologias de classificação do património material em Torre de Dona Chama

Denominação	Tipologia
Pelourinho de Torre de Dona Chama	Imóvel de Interesse Público (DGPC)
Povoado de Torre de Dona Chama	Imóvel de Interesse Público (DGPC)
Ponte de Pedra sobre o rio Tuela (fora do limite da ARU)	Monumento Nacional (DGPC)
Capela do Divino Senhor dos Passos	Património imóvel inventariado - arquitetura e escultura (Município)
Capela de São Brás	Património imóvel inventariado - arquitetura e escultura (Município)
Igreja Paroquial de Torre de Dona Chama / Igreja de Nossa Senhora da Encarnação	Património imóvel inventariado - arquitetura e escultura (Município)

A Figura 11 ilustra a localização elementos identificados na tabela anterior.



- 1 Pelourinho de Torre de Dona Chama
- 2 Povoado de Torre de Dona Chama
- 3 Ponte de Pedra sobre o rio Tuela
- 4 Capela do Divino Senhor dos Passos
- 5 Capela de São Brás
- 6 Igreja Paroquial de Torre de Dona Chama / Igreja de Nossa Senhora da Encarnação

Figura 11. Localização do Património Material da ARU de Torre de Dona Chama

- **Pelourinho de Torre de Dona Chama**⁴: Situado no núcleo antigo de Torre de Dona Chama, mais concretamente no Largo da Berroa, é Imóvel de Interesse Público e

⁴ Ficha do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA): [Pelourinho de Torre de Dona Chama](#)

remonta ao séc. XVI. Localizado sobre a linha que o separa da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, está implantado num pequeno talude ajardinado, acompanhado por um Berrão, historicamente associado aos Castros transmontanos. A ficha que consta do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico da DGPC pode ser encontrada na anterior nota de rodapé.

- **Povoado de Torre de Dona Chama⁵:** Também conhecido por Povoado Fortificado de São Brás, ou vulgarmente como Castro de São Brás, é Imóvel de Interesse Público e remonta, pelo menos, à Idade do Ferro, tendo tido ocupação humana até, pelo menos, à Idade Média, onde foi erguida a antiga igreja matriz (de São Brás). Localiza-se a este da Área de Reabilitação Urbana, no cimo de um outeiro, a pouco mais de 400 m de altitude e a cerca de 1 km da vila, com bom domínio visual sobre a paisagem circundante. A ficha que consta do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico da DGPC pode ser encontrada na anterior nota de rodapé.

- **Ponte de Pedra sobre o rio Tuela⁶:** Localizada a cerca de 3 km a oeste da ARU de Torre de Dona Chama, com procedência da ER 206, a ponte surge lançada sobre o Rio Tuela e é Monumento Nacional, classificado pela Direção-Geral do Património Cultural. Trata-se de uma estrutura de arco romana, de tabuleiro plano, assente em seis arcos de volta perfeita, de iguais dimensões, sendo o principal acesso de e para Torre de Dona Chama, a oeste, que transpõe o Rio Tuela. A ficha que consta do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico da DGPC pode ser encontrada na anterior nota de rodapé.

- **Igreja Paroquial de Torre de Dona Chama / Igreja de Nossa Senhora da Encarnação:** Situada no núcleo antigo de Torre de Dona Chama e dedicada a Nossa Senhora da Encarnação, padroeira da vila, foi edificada no início do século XVIII, sendo considerada como dos exemplares melhor conservados da arquitetura religiosa barroca.

Além do património edificado, também o património cultural é único e de assinalar na vila de Torre de Dona Chama.

⁵ Ficha SIPA: [Povoado de Torre de Dona Chama](#)

⁶ Ficha SIPA: [Ponte de Pedra, sobre o Rio Tuela](#)



Figura 12. Notícia de atribuição de património cultural à Festa dos Caretos, dos Rapazes e de Santo Estêvão

Fonte: CMM

- **Festa dos Caretos, dos Rapazes e de Santo Estêvão de Torre de Dona Chama:** Realiza-se anualmente na vila de Torre de Dona Chama, nos dias 25 e 26 de dezembro. “No dia 25 pratica-se o “Botar os jogos à praça”, ritual de crítica social com a atribuição de alcunhas, acende-se uma fogueira e os rapazes roubam os burros. No dia 26, é organizada uma cavalgada com os burros, os caretos e as madamas (...) que animam as ruas, a seguir celebra-se a missa e à tarde representa-se a luta entre cristãos e mouros que consiste na simulação de lutas corpo a corpo e terminam com a derrota dos mouros.”⁷ Em 2022, a Festa recebeu a atribuição de Património Cultural Imaterial⁸ e integra o Inventário Nacional, contribuindo assim para a sua preservação e valorização, possuindo igualmente a função económica enquanto fator de competitividade, de diferenciação e de atracção do território.

- **Albardas e Albardeiros:** Uma albarda é uma sela que se coloca, por norma, nos burros de forma a usar como meio de transporte de carga e o albardeiro o artesão que as fabrica. Apesar de profissão em vias de extinção, por conta dos avanços tecnológicos

⁷ Festa de Santo Estêvão / Festa dos Caretos, Fonte: CMM

⁸ Anúncio n.º 192/2022, de 14 de setembro

no setor agrícola, a confeção de albardas e, por conseguinte, os albardeiros são caraterísticos de terras transmontanas. A vila de Torre de Dona Chama, concretamente, era rica em mestres artesãos, tendo um destes fabricado a maior sela/albarda do mundo.



Figura 13. A maior sela/albarda do mundo fabricada em Torre de Dona Chama

Fonte: Blog "MEMÓRIAS...e outras coisas..."

2.8. Análise SWOT

A análise SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) focada na ARU de Torre de Dona Chama permite sistematizar os resultados das diferentes análises realizadas, focando os pontos que deverão obrigatoriamente ser tidos em consideração na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Esta análise 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	Pontos fracos
<ul style="list-style-type: none"> ■ Valor identitário, histórico e patrimonial ■ Presença de alguns equipamentos e serviços relevantes ■ Centralidade relativamente a freguesias na envolvente, incluindo de outros territórios ■ Presença de património construído e imaterial classificado e diferenciador ■ Potencial atratividade turística do território ■ Qualidade de algum edificado, algum dele recentemente requalificado ■ Qualidade de elementos do espaço público e algumas intervenções recentes ■ Prevalência de núcleo com comércio tradicional ativo ■ Proximidade ao Rio Tuela ■ Boas acessibilidades 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Processo de declínio populacional e dificuldades de atração e fixação de população ■ Envelhecimento da população ARU ■ Crescente declínio da atividade económica no Centro Histórico ■ Existência de focos de degradação do edificado ■ Poucas dinâmicas de reabilitação urbana ■ Perda de centralidade do Centro Histórico no contexto da cidade.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> ■ Potencial de polarização do território envolvente ■ Tendências relacionadas com teletrabalho ■ Existência de equipamentos (escola) com potencial para refuncionalização ou novas ofertas ■ Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana ■ Potencial para crescimento do setor agroflorestal ■ Tendências na área do turismo de natureza e cultural 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Debilidades económicas do País ■ Concorrência de outros territórios ■ Centralização de algumas funções do estado e do Município. ■ Dependência dos serviços públicos e dos serviços sociais e pessoais do Centro Urbano de Mirandela

Figura 14. Síntese da Análise SWOT

É de ressaltar que a análise SWOT é uma ferramenta simplificada que permite sintetizar algumas conclusões com base no diagnóstico efetuado.

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.

ESTRATÉGIA TERRITORIAL

3

3. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

3.1. Visão

A elaboração da Estratégia Territorial para a ARU de Torre de Dona Chama 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.

Da Visão decorrem diferentes Linhas de Orientação Estratégica que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes Objetivos Específicos que enquadram os Projetos Estruturantes, apoiados na definição de um Modelo Territorial.

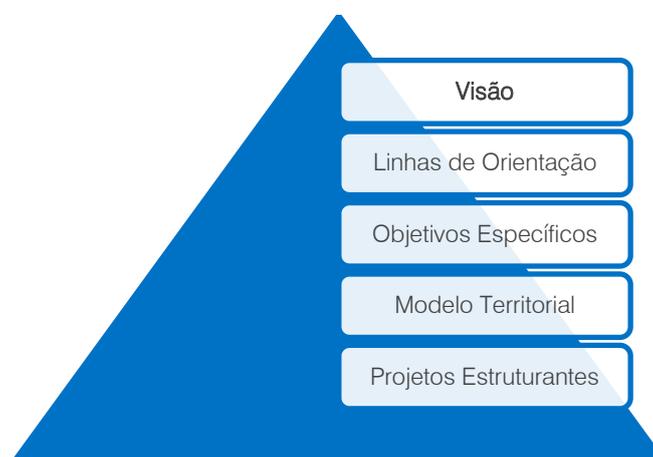


Figura 15. Níveis de definição da Estratégia do PERU de Torre de Dona Chama

A Visão estabelecida para TdDC incide na importância da reabilitação urbana para o desenvolvimento integral do território, focando essencialmente 3 pilares: qualidade de vida da população (1), dinamismo funcional e socioeconómico (2) e visibilidade e atratividade turística (3).



Torre de Dona Chama: 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, entidades e organizações que, para além da Câmara Municipal de Mirandela, 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 entidades e organizações. Apesar de as parcerias serem desejáveis, uma vez que acrescentam maior especialização, abrangência e melhores condições de sucesso e concretização ao processo, é importante que estas tenham subjacente uma orientação alinhada com a Visão definida.

3.2. Linhas de Orientação Estratégica

Conforme já mencionado anteriormente, a Visão desdobra-se em Linhas de Orientação, que permitem definir o que se pretende concretamente com o processo de reabilitação urbana e de regeneração do território. Para Torre de Dona Chama, foram definidas três Linhas de Orientação, alinhadas com os desígnios de “viver”, “trabalhar/investir” e “visitar”, 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).

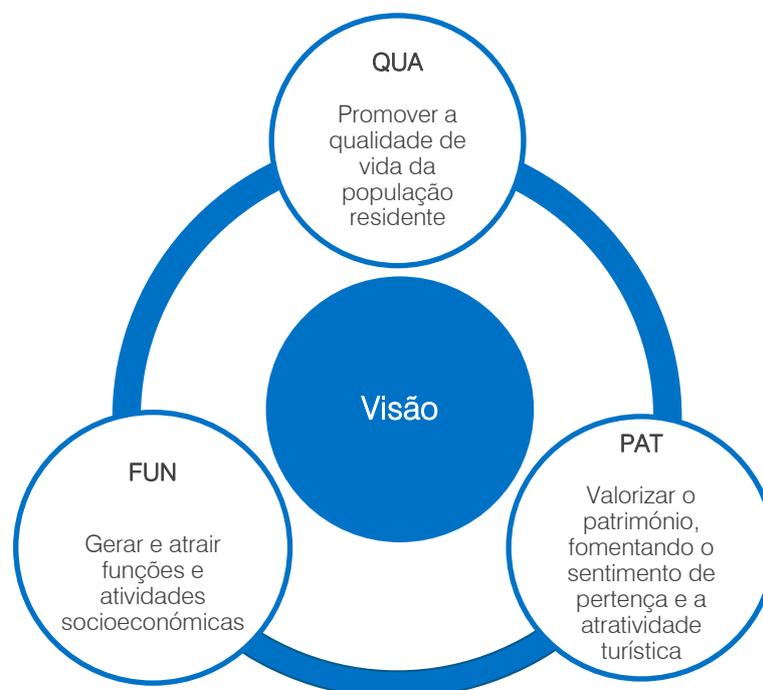


Figura 16. Linhas de Orientação Estratégica do PERU de Torre de Dona Chama

3.3. Objetivos Específicos

Atendendo aos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Torre de Dona Chama revestem-se de um elevado grau de complexidade e heterogeneidade. É fundamental que à reabilitação física do edificado e das infraestruturas se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados e a concretização dos objetivos delineados.

Promover a qualidade de vida da população residente (QUA)

Torre de Dona Chama tem vindo a denotar um processo de declínio demográfico e de 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.

Tal como já mencionado, o trabalho de campo elaborado com vista ao reconhecimento do terreno permitiu identificar um conjunto de edificações cujo estado de conservação “mau” ou em “ruína” contribui negativamente para a qualidade da paisagem e o ambiente urbano de TdDC.

No que concerne ao espaço público, verifica-se um maior cuidado no núcleo central, a norte da ARU, com a pretensão de estimular a convivência no exterior da população, fundamentalmente pela integração de elementos de mobiliário urbano nos conjuntos ajardinados de estadia. Alguns desses exemplos são encontrados no Jardim da Praça Central e no Jardim da Junta de Freguesia, contando igualmente com boas condições de desenho para a fruição de deslocamentos de proximidade. No entanto, o inverso ocorre no núcleo histórico da Vila, onde não se encontram percecionam adequadas características paisagísticas e funcionais suficientemente atrativas para a ocupação ou mesmo a visitação desta área central.

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)

Torre de Dona Chama assume-se, no âmbito concelhio, como um polo de concentração de algumas atividades económicas e funções urbanas, sendo possível destacar a existência de alguns equipamentos públicos, sociais e culturais e também de estabelecimentos comerciais, denotando-se a prevalência de atividades económicas do setor terciário.

Apesar dos aparentes sinais de debilidade, pretende-se tirar partido deste dinamismo que ainda persiste, mas também da sua centralidade, entendendo-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 Torre de Dona Chama, na sua componente económica e urbana. A dinamização económica local de TdDC 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, devem ser criadas 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 Torre de Dona Chama 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, em particular no setor do turismo.

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

Também na área do turismo e lazer, Torre de Dona Chama apresenta um conjunto de elementos a valorizar num processo de regeneração e revitalização urbana. 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 TdDC.

Assim sendo, a componente de Lazer e Turismo é assumida como fundamental para o desenvolvimento estruturado do processo de reabilitação urbana, 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 para a vila de Torre de Dona Chama 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 seus cidadãos.

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 histórico e cultural, material e imaterial;
- Articular as funções urbanas com o património natural envolvente;
- Reforçar a visibilidade do território;
- Melhorar as condições de visitação.

A Estratégia Territorial do PERU de Torre de Dona Chama encontra-se sumariada na Figura 17:

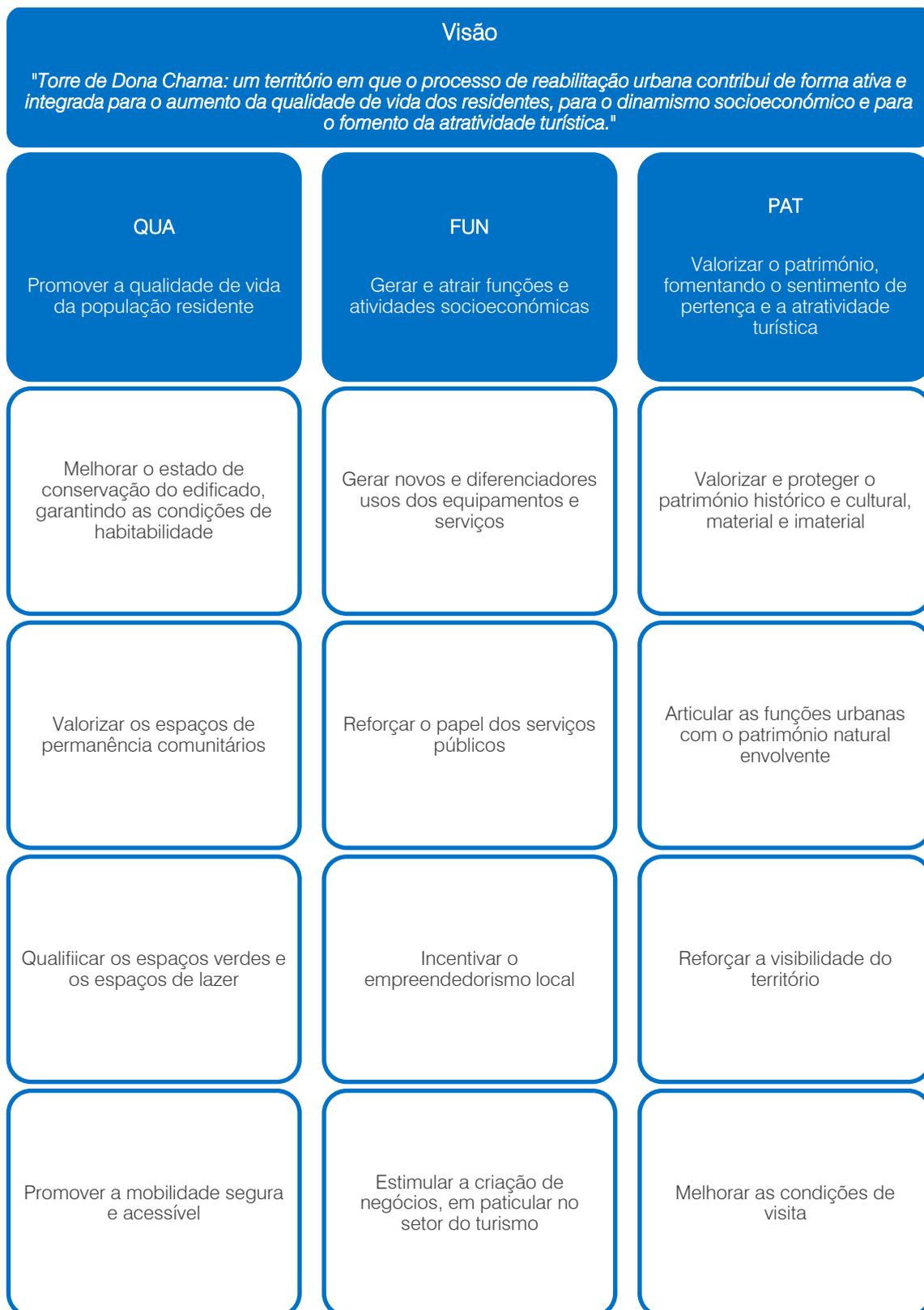


Figura 17. Estratégia Territorial do PERU de Torre de Dona Chama

3.4. Modelo Territorial

A estratégia de reabilitação preconizada irá assentar num modelo territorial que considera três elementos fundamentais:

- **Eixos Estruturantes:** compreende os principais corredores de ligação de Torre de Dona Chama à sua envolvente externa (ER 206 e EN 206-1), para além de serem os principais veículos das dinâmicas económicas locais;
- **Núcleo Histórico:** este conjunto corresponde principalmente ao núcleo antigo do aglomerado de Torre de D. Chama (foi sede de concelho até 1855), englobando a via principal (EN 206-1) até ao edifício da Junta de Freguesia. Este núcleo possui um conjunto de edifícios com interesse, representativos da arquitetura tradicional da região e também de arquitetura religiosa, dos quais se destacam o largo do Pelourinho e a Igreja Matriz. Salienta-se o elevado grau de degradação de várias edificações neste conjunto.
- **Centro Cívico:** constitui-se como o cerne da vila e aqui se concentram importantes funções de comércio e serviços, assim como alguns dos equipamentos-chave e serviços públicos para a população local.

A ARU de TdDC é um território urbano inserido num contexto marcadamente rural, pelo que as suas ligações desempenham um papel preponderante nas dinâmicas existentes nesta área. Por um lado, e a um nível interno, destaca-se a artéria composta pela EN 206-1, já que é nas suas imediações que se desenvolvem as principais funções urbanas, designadamente pela presença da maioria dos estabelecimentos comerciais, serviços e equipamentos da vila, para além de ser a via onde se verifica maior movimentação (seja de tráfego, seja de transeuntes). Por outro lado, é também este eixo que permite a ligação do centro de TdDC com a sua envolvente externa, por esta mesma via, a sul, ou pelo entroncamento com a ER 206, a norte.

Complementarmente a estes **Eixos Estruturantes** deve ser realçado o papel de alguns eixos secundários que, embora não tenham a preponderância das duas principais vias, são também responsáveis por alguns dos fluxos fundamentais dentro da ARU de Torre de Dona Chama. Entre estes incluem-se casos como a Rua das Poldras (que conecta a ER 206 com o Centro Cívico), a Rua do Operário e Rua Dr. Ferreira da Silva (que conecta a ER 206 com o núcleo histórico) e a Rua dos Combatentes da Grande Guerra (permitindo a permeabilidade entre a EN 206-1 e o núcleo histórico).

No que respeita ao estado de conservação do edificado, o trabalho de campo efetuado permitiu averiguar a existência de um considerável número de edifícios devolutos e em mau estado de

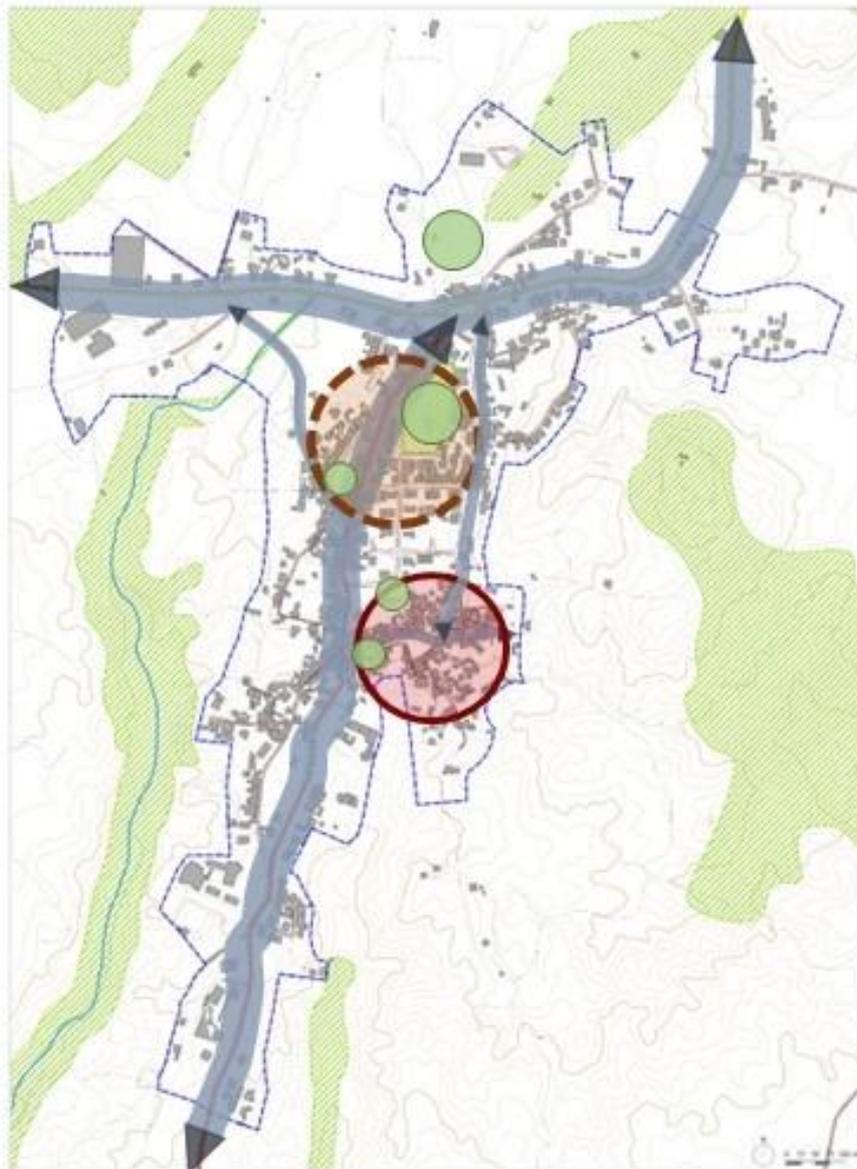
conservação que têm um forte impacto negativo na paisagem urbana, assim como na qualidade de vida da população local. Apesar de não estarem circunscritos a uma zona específica, foi possível detetar uma maior preponderância destes no núcleo histórico da ARU. Desta forma, um considerável número das ações de reabilitação urbana a serem desenvolvidas em TdDC deverá passar por este **Núcleo Histórico** com vista à criação de condições de habitabilidade dignas e um ambiente urbano de qualidade.

A estratégia preconizada deve visar igualmente a revitalização do **Centro Cívico** tendo em conta a sua importância primordial na dinamização da vila. Embora neste núcleo estejam localizadas importantes atividades de comércio e serviços (banca, comércio alimentar, entre outros) e se localizarem alguns equipamentos relevantes na vida da população (Junta de Freguesia, Centro de Saúde, GNR – Posto Territorial, Posto dos Correios, Farmácia, etc), denota-se a carência de elementos que possam alavancar um maior conjunto de dinâmicas locais. Não obstante o facto de a este fenómeno estar indelevelmente associado um conjunto de dinâmicas demográficas que extravasam as competências camarárias, esforços como aqueles que têm sido empreendidos na requalificação do espaço público (dos quais a criação do parque infantil é um bom exemplo) serão ferramentas essenciais para o aumento da qualidade do ambiente urbano e, por conseguinte, da qualidade de vida da população local. Estas ações, em consonância com a aposta na reabilitação urbana do edificado contribuirão, em última análise, para a fixação da população local e captação de novos residentes.

Adicionalmente a estes elementos é de mencionar o importante papel dos espaços públicos de proximidade estruturantes, apresentando-se como lugares de vitalidade em Torre de Dona Chama. Numa lógica de complementaridade com o centro cívico, são espaços de potencialidade de ações de dinamização local, podendo ser o palco de pequenos eventos e/ou atividades.

Por fim, deve ser frisado o papel da Estrutura Ecológica Municipal no contexto de Torre de Dona Chama, que importa preservar e potencializar as suas mais-valias como parte integrante da vivência e desenvolvimento de atividades na vila.

Os elementos identificados encontram-se representados esquematicamente na Figura 18 da seguinte página:



Modelo Territorial

Legenda

----- Limite da ARU de TdDC

Sistema Funcional

Núcleo Histórico

Centro Cívico

Espaço Público de Proximidade

Sistema Ambiental

Estrutura Ecológica Municipal

Leitos e Cursos de Água REN

Sistema de Mobilidade

Eixos Estruturantes

Eixos Secundários

Figura 18. Modelo Territorial de Torre de Dona Chama

PROJETOS ESTRUTURANTES

4

4. PROJETOS ESTRUTURANTES

4.1. Identificação dos Projetos Estruturantes

O RJRU prevê, para os casos de uma ORU Sistemática, a necessidade de definir 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” que articule e alavanque o investimento privado associado.

Assim, a materialização da Estratégia Territorial de Torre de Dona Chama 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.

É, deste modo, proposto um programa que contempla um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a regeneração da área delimitada em TdDC, tendo em consideração os seus contributos para os diferentes níveis estratégicos definidos. Adicionalmente, as intervenções preconizadas integram-se no Modelo Territorial adotado, em diferentes pontos do território da ARU, abarcando elementos físicos e/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 alinhado com uma determinada linha de orientação estratégica, ou mesmo objetivo específico, na sua maioria apresenta uma transversalidade em relação à concretização da estratégia territorial proposta.

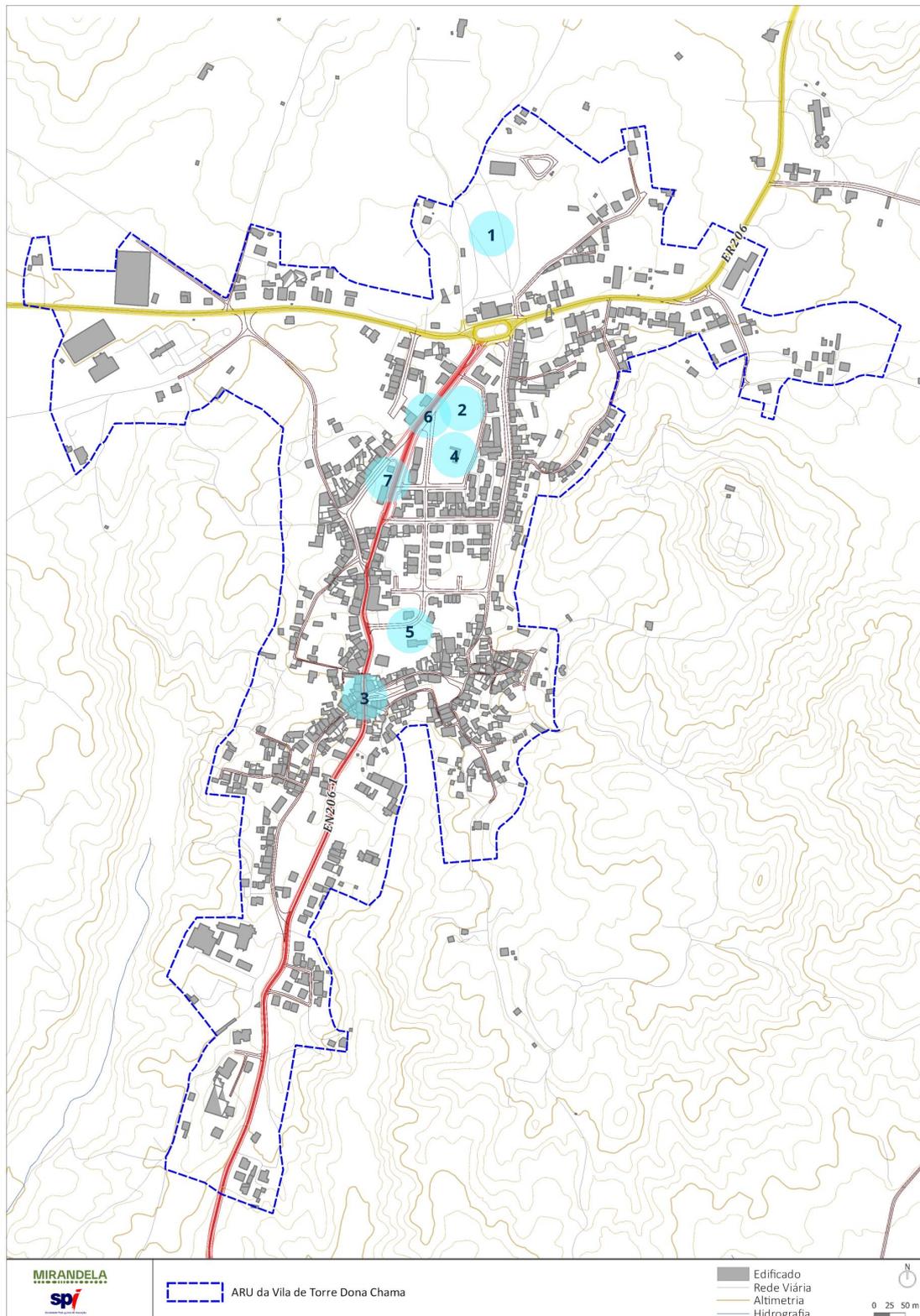
Tabela 6. Identificação dos Projetos Estruturantes

Identificação do projeto	Objetivo
1. Espaço Público Multifuncional	Criar um espaço público multifuncional para o desenvolvimento de eventos e atividades que já se realizam em Torre de Dona Chama
2. Dinamização do Centro Cívico	Qualificar o espaço para ser o principal ponto encontro e socialização, tendo condições para realizar os principais eventos em Torre de Dona Chama
3. “Porta de Entrada” do Centro Histórico	Reabilitar o espaço público por forma a relevar o núcleo e o património histórico do Centro Histórico, proporcionando boas condições para a estadia, lazer e desenvolvimento de atividades
4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo	Criar um espaço interpretativo de dinamização histórica, patrimonial, educacional e turística no núcleo do Centro Cívico

Identificação do projeto	Objetivo
5. Novo Espaço Público / Praceta	Criar um espaço público de proximidade associado ao lazer e/ou ao desporto
6. + Espaço Público	Criar condições para a apropriação do espaço público destinado à população em detrimento do trânsito automóvel
7. Casa das Associações	Fomentar o associativismo e proporcionar um local permanente para a instalação das Associações Locais
8. + Reabilitação	Prosseguir com as intenções de reabilitação de edificado promovido pela Estratégia Local de Habitação (ELH) de Mirandela
9. + Acessibilidades	Qualificar o espaço público criando condições de conforto, acessibilidade e segurança nas deslocações de proximidade
10. + Turismo	Criar um Programa de consolidação de Torre de Dona Chama como centralidade turística
11. + Ensino	Dinamizar a Vila através da disponibilização de novas ofertas formativas diferenciadas das existentes na envolvente

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 Torre de Dona Chama, pode ser observado na página seguinte (Figura 19).



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| 1 | Espaço Público Multifuncional | 5 | Novo Espaço Público / Praceta |
| 2 | Dinamização do Centro Cívico | 6 | + Espaço Público |
| 3 | "Porta de Entrada" do Centro Histórico | 7 | Casa das Associações |
| 4 | Projeto Museológico e Centro Interpretativo | | |

Figura 19. Projetos estruturantes propostos no âmbito do PERU de Torre de Dona Chama

4.2. Descrição Individual dos Projetos Estruturantes

1. Espaço Público Multifuncional



OBJETIVO

Criar um espaço público multifuncional para o desenvolvimento de eventos e atividades que já se realizam em Torre de Dona Chama.

DESCRIÇÃO

Pretendendo conjeturar um local próprio para a realização de múltiplos eventos e atividades, a Junta de Freguesia e o Município de Mirandela têm a intenção de criar um espaço multifuncional no topo norte da ARU de TdDC. Atualmente trata-se de um local amplo, de solo permeável e desprovido de qualquer infraestrutura, conforme se verifica pelo registo fotográfico.

Considerando que é atualmente o local onde se realiza a feira, tendo sido igualmente palco de eventos de corridas de cavalos (atividade com tradição no município), pretende-se dotar o espaço de apropriadas condições para a realização de ambas as solenidades.

Em adição, e uma vez que estes se tratam de eventos pontuais, deverá conjeturar-se um espaço multifuncional que potencie as vivências quotidianas, devendo aqui ser integrados espaços verdes, um eventual parque para autocaravanas, estruturas de apoio, assim como as adequadas condições de acessibilidade (motorizada e modos suaves) e circulação (pedonal).

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Superior a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



FUN



PAT



2. Dinamização do Centro Cívico



OBJETIVO

Qualificar o espaço para ser o principal ponto encontro e socialização, tendo condições para realizar os principais eventos em Torre de Dona Chama.

DESCRIÇÃO

O principal espaço público da Freguesia é classificado como espaço verde no PDM no que toca ao uso do solo e encontra-se em bom estado de conservação, sendo que se observa, contudo, uma fraca ocupação/ utilização, conferindo-lhe uma perceção de inospicidade. É composto, na sua generalidade, por áreas relvadas com alguns elementos arbóreos e sem oferta de mobiliário, com exceção do seu topo norte que integra algum mobiliário urbano e pavimento cubo de granito. A praça contempla ainda um parque infantil, um edifício de apoio e sanitários públicos.

Tirando partido das atuais condições e amenidades presentes no local, o projeto, que é interdependente do “4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo” pretende atribuir uma maior ocupação e dinamização da praça e da área envolvente, dotando a Estrutura Verde de mais exemplares arbóreos e incrementando a oferta de mobiliário urbano, conferindo-lhe um cariz de espaço de estadia, encontro e socialização.

Em adição, tendo área suficiente e sendo ladeado de estacionamento automóvel nas vias envolventes, constitui uma boa opção para a realização da feira, o que dinamizará o centro da Freguesia, a economia local na envolvente da praça e proporcionará um carácter multifuncional à mesma, nas várias ocasiões. Paralelamente, e com base nas mesmas premissas, é igualmente um local de eleição para a realização das festas de inverno.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Inferior a 150.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



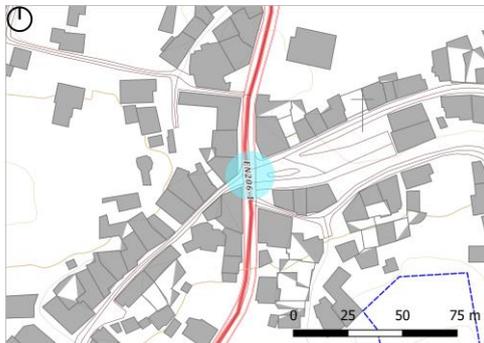
FUN



PAT



3. “Porta de Entrada” do Centro Histórico



OBJETIVO

Reabilitar o espaço público por forma a relevar o núcleo e o património histórico do Centro Histórico, proporcionando boas condições para a estadia, lazer e desenvolvimento de atividades.

DESCRIÇÃO

O Largo da Berroa é a “porta de entrada” para o Centro Histórico de Torre de Dona Chama e trata-se de um local de elevada importância na vila, apesar de se considerar que não possui, na sua atual condição, o devido destaque. Percorrendo a EN 206, não existe uma perceção da importância histórica e patrimonial do local e, uma vez que a circulação automóvel de e para o Centro Histórico se realiza pela Rua da Fragata e pela Rua dos Combatentes da Grande Guerra, o principal uso e função do Largo é, atualmente, para estacionamento automóvel.

Deste modo, com o presente projeto pretende-se imputar ao Largo da Berroa a devida importância, através de um enquadramento paisagístico mais adequado (com destaque para os elementos patrimoniais) e de um incremento do mobiliário urbano para lhe conferir o propósito de local de estadia e contemplação, mas, fundamentalmente, através da introdução de um desenho viário que induza visualmente que se trata de uma área da vila privilegiada. Esta última pode ser conseguida através do nivelamento da plataforma rodoviária, da introdução de medidas de acalmia de tráfego, e da restrição ou constrangimento ao estacionamento automóvel no Largo, transformando o principal acesso ao Centro Histórico numa área predominantemente pedonal, para visitaçã, estadia e lazer.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Superior a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



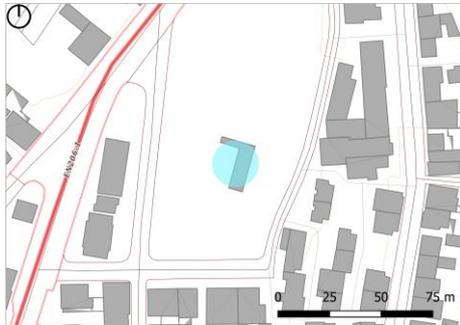
FUN



PAT



4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo



OBJETIVO

Criar um espaço interpretativo de dinamização histórica, patrimonial, educacional e turística no núcleo do Centro Cívico.

DESCRIÇÃO

O presente projeto é baseado numa candidatura a ser submetida à “Linha +Interior Turismo”, visionando-se a sua implementação no edifício de apoio já existente na praça principal do Centro Cívico. Atualmente esse mesmo edifício não possui área ou condições suficientes para responder ao conceito a implementar, pelo que existe a necessidade de proceder à sua remodelação.

Com base neste pressuposto, o projeto engloba duas dimensões:

- **Projeto Museológico:** Incremento de visitas permanentes por parte de turistas durante todas as épocas do ano, realização de eventos culturais e eventos infantojuvenis, em parceria com o Município de Mirandela, de forma a transformá-lo num espaço de dinamização histórica, patrimonial e educacional.
- **Centro Interpretativo:** Dinamização de espaços expositivos, com criação de uma agenda de atividades de cariz cultural e de lazer ao longo do ano, coadjuvadas pela criação de mostras de arte em parceria com o Município de Mirandela, instituições recreativas e educativas, artistas e/ou artesãos de várias áreas de “produção” de artigos regionais e/ou tradicionais, fazendo deste projeto uma nova referência nos ativos regionais de cultura e património.

Conforme mencionado no descritivo do projeto “2. Dinamização do Centro Cívico”, ambos são interdependentes.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Superior a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



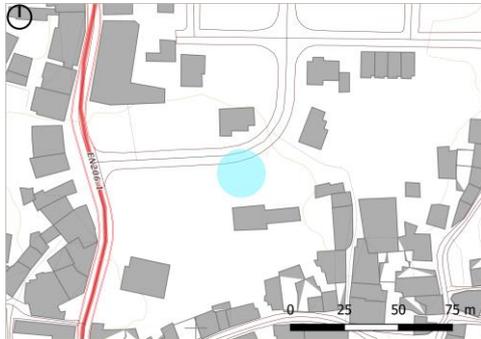
FUN



PAT



5. Novo Espaço Público / Praceta



OBJETIVO

Criar um espaço público de proximidade associado ao lazer e/ou ao desporto.

DESCRIÇÃO

Na Rua João António Gonçalo existe um lote onde estão instalados os armazéns/oficinas da Junta de Freguesia e ainda um histórico fontanário, sendo que a maior parte desse mesmo lote acaba por não ser ocupado. Sabendo que o referido fontanário será realocado e com o propósito de cerzir a malha urbana, continuamente qualificando os espaços da Freguesia, este local é ideal para uma intervenção de “acupuntura urbana”, pequena intervenção com grande impacto.

Neste contexto, considerando o enquadramento do local e a estrutura demográfica da população, é vista como ideal a instalação de um “Pocket Park” (“Parque de bolso” traduzido para o português) e/ou a instalação de um ginásio ao ar livre, fomentando a vida ativa, a socialização e a ocupação do espaço público para o desenvolvimento de atividades, conforme exemplos abaixo apresentados.



Figura 20. “Pocket Park”

Fonte: Mirror Newspaper



Figura 21. Ginásio Sénior

Fonte: [Swanage](#)

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

De 150.000 a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



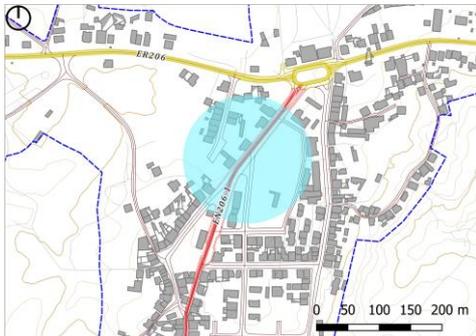
FUN



PAT



6. + Espaço Público



OBJETIVO

Criar condições para a apropriação do espaço público destinado à população em detrimento do trânsito automóvel.

DESCRIÇÃO

O troço da EN 206-1 compreendido entre o Jardim da Junta de Freguesia e rotunda de confluência com a ER 206 apresenta uma faixa de rodagem com duas vias de trânsito em cada sentido, desajustada face ao fluxo de tráfego quotidiano, sendo que ocupa uma área considerável do espaço público.

O presente projeto pretende fomentar uma reconversão do desenho urbano na área indicada, sem, contudo, recorrer a uma intervenção pesada. Nesse sentido, sugere-se como exemplos de intervenções, a criação de um circuito de manutenção, utilizando uma das vias de trânsito em cada sentido ou, em alternativa, a salvaguarda de zona de paragem e estacionamento em dias de realização de eventos com maior afluência, com recurso a pinturas no pavimento e a pilaretes, conforme exemplos abaixo ilustrados.



Figura 23. Circuito de Manutenção,
Valongo



Figura 22. Colégio das Escravas, Porto

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

De 150.000 a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



FUN



PAT



7. Casa das Associações



OBJETIVO

Fomentar o associativismo e proporcionar um local permanente para a instalação das Associações Locais.

DESCRIÇÃO

Com a pretensão de fomentar o associativismo e proporcionar um local para a instalação permanente de associações locais, surge o presente projeto denominado “Casa das Associações”.

Recorrendo a instalações já existentes, na Casa do Careto, pretende-se adaptar o edifício para centralizar e albergar associações locais como a Associação Cultural e Recreativa de Torre de Dona Chama, a Associação para a Defesa do Património Dona Flâmula, a Associação Humanitária de Bombeiros Voluntários de Torre de Dona Chama, entre outras.

Ao destinar um local próprio para o desenvolvimento das atividades destas associações, será incrementado o já robusto sentimento de cooperação e partilha, de exercício de cidadania, de trabalho coletivo para objetivos comuns, de diversidade e dinâmica social da Freguesia.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

De 150.000 a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



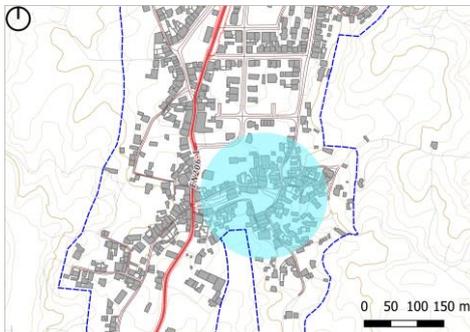
FUN



PAT



8. + Reabilitação



OBJETIVO

Prosseguir com as intenções de reabilitação de edificado promovido pela Estratégia Local de Habitação (ELH) de Mirandela.

DESCRIÇÃO

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento que define a intervenção municipal em matéria de política de habitação, tendo por base o diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação. A ELH é, portanto, um instrumento fundamental de planeamento de nível autárquico, pelo papel estrutural reconhecido ao município em matéria de habitação e inclusão social, reforçando a capacidade de intervenção local nestes domínios, crucial não apenas na identificação e caracterização das carências, mas também na definição e implementação de soluções.

A ELH de Mirandela não possui uma especial incidência na Freguesia de Torre de Dona Chama, sendo que apenas identifica 7 casos de carências habitacionais, apesar de ser a terceira Freguesia mais populosa do concelho, segundo os dados dos CENSOS 2021. Não obstante, e segundo o instrumento referido, são identificadas 4 tipologias de medidas no seu Plano de Ação, sendo que para a Freguesia de TdDC se destacam duas, com maior adequação (e maior ênfase no Centro Histórico):

- **Reabilitação do parque habitacional:** Soluções mais eficazes do ponto de vista de resposta social à dimensão das carências;
- **Aquisição para Reabilitação:** Construções devolutas ou a necessitar de intervenção para regressar ao mercado habitacional, que o Município pode adquirir, promover a reabilitação e/ou reconverter com um carácter social.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Superior a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



FUN



PAT



9. + Acessibilidades



OBJETIVO

Qualificar o espaço público criando condições de conforto, acessibilidade e segurança nas deslocações de proximidade.

DESCRIÇÃO

Nos trabalhos de campo realizados em Torre de Dona Chama foi possível observar vários arruamentos, ou troços de arruamentos, com ausência de passeios ou com dimensionamentos inadequados. Em adição, foram igualmente verificadas várias barreiras arquitetónicas e/ou urbanísticas que interferem ou impedem a acessibilidade por intermédio de modos suaves.

Perante o cenário de um perímetro urbano de pequenas dimensões, propício a deslocações curtas e onde se devem privilegiar os serviços de proximidade, acentuado por um claro envelhecimento populacional, salienta-se a desajustada condição das infraestruturas para a fruição de deslocações, particularmente a pé.

Nesse sentido, sublinha-se a importância da realização de intervenções no espaço público que cumpram as normativas do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. Uma vez que são vários os pontos passíveis de intervenção, dever-se-á realizar empreitadas em várias fases, sendo que se deverá priorizar, em fase de planeamento, as vias e as rotas com maior fluxo de pedestres e que concedem acesso aos principais equipamentos e serviços da Freguesia.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

Superior a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



FUN



PAT



10. + Turismo



OBJETIVO

Criar um Programa de consolidação de Torre de Dona Chama como centralidade turística.

DESCRIÇÃO

Em sintonia com a aposta do município no setor turístico, o presente projeto pretende alavancar o potencial de visitação que a Freguesia possui através da promoção dos seus recursos endógenos. Este projeto possui relação direta com “3. “Porta de Entrada” do Centro Histórico”, “4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo”, e “9. + Reabilitação”:

- **“3. “Porta de Entrada” do Centro Histórico”:** Melhoria da atratividade do espaço público e do enquadramento paisagístico dos elementos patrimoniais da Freguesia;
- **“4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo”:** Dinamização da oferta turística, desenvolvimento de atividades e criação de posto turístico para divulgação dos pontos de visitação;
- **“9. + Reabilitação”:** Reabilitação do edificado para fins turísticos (Alojamento Local), aumentando a oferta de estabelecimentos e diminuindo a inevitabilidade de acomodação em outros municípios/Freguesias.

Em adição, este projeto contempla a correlação direta com o Castro de São Brás e o seu potencial de visitação, e ainda com a eventual praia fluvial no Rio Tuela, integrados nos subsectores de turismo histórico-cultural e de Turismo de Natureza. A dinamização do potencial turístico permitiria ainda estimular a economia local, tendo presente a dinamização do comércio e restauração, presentes em Torre de Dona Chama.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

De 150.000 a 300.000 euros

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



FUN



PAT



11. + Ensino



OBJETIVO

Dinamizar a Vila através da disponibilização de novas ofertas formativas diferenciadas das existentes na envolvente.

DESCRIÇÃO

A implementação de novas ofertas formativas é uma estratégia vital para dinamização de um pequeno centro urbano, promovendo a atratividade e o desenvolvimento territorial e económico em simultâneo com o combate ao êxodo rural, à falta de oportunidades de emprego e ao envelhecimento populacional.

Este projeto pretende não apenas preparar os jovens para o mercado de trabalho, mas também fortalecer a comunidade, atrair novos residentes e investidores e contribuir para um futuro mais próspero e sustentável.

A disponibilização de ofertas formativas diferenciadas deverá, neste contexto, marcar uma característica singular do território, tornando-o diferenciador no contexto regional e conferindo-lhe uma maior atratividade e distinção.

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL

N/A

IMPACTOS NOS EIXOS ESTRATÉGICOS

QUA



FUN



PAT



4.3. Síntese

A Tabela seguinte pretende sintetizar a relação entre os projetos estruturantes propostos e as Linhas de Orientação definidas na Estratégia Territorial para a ARU de Torre de Dona Chama:

- **QUA:** Promoção da qualidade de vida da população residente;
- **FUN:** Geração e atração de funções e atividades socioeconómicas;
- **PAT:** Valorização do património, fomentando o sentimento de pertença e a atratividade turística.

Tabela 7. Síntese dos Projetos Estruturantes

Projeto Estruturante	QUA	FUN	PAT
1. Espaço Público Multifuncional	●●	●●●●	●●
2. Dinamização do Centro Cívico	●●●●	●●	●
3. “Porta de Entrada” do Centro Histórico	●●●●	●●	●●●●
4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo	●●	●●	●●●●
5. Novo Espaço Público / Praceta	●●●●	●●	●
6. + Espaço Público	●●●●	●●	●
7. Casa das Associações	●●	●●	●●
8. + Reabilitação	●●●●	●●●●	●●
9. + Acessibilidades	●●●●	●●●●	●
10. + Turismo	●●	●●●●	●●●●
11. + Ensino	●●	●●●●	●

MODELO INSTITUCIONAL

5

5. MODELO INSTITUCIONAL

5.1. Modelo de Gestão e Execução

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, conforme descrito no seu Art. 9º, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora. Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio Município, de acordo com o Art. 10º do mesmo diploma legal.

Neste caso, será o Município de Mirandela 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 coresponsabilização com atores relevantes no interior da ARU, bem como com proprietários e demais titulares de direitos sobre edifícios.

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.

5.2. Gabinete de Reabilitação Urbana

Atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana e ao facto de o Município de Mirandela assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU prevista (Assim como da ORU da Cidade de Mirandela, em vigor), 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 Art. 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, 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.

O 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, conforme descrito no Art. 20.º-A do RJRU.

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.

5.3. Envolvimento e Mobilização de Parceiros

No quadro de uma ORU como a que se preconiza para TdDC, 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 Mirandela 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 em Torre de Dona Chama e Município de Mirandela, de entre outros, os seguintes:

- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.;
- Infraestruturas de Portugal;
- Escola Básica e Jardim de Infância de Torre de Dona Chama;
- Bombeiros Voluntários de Torre de Dona Chama;
- Instituições bancárias;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS);
- Empresários notáveis;
- Empresas sediadas na Freguesia e no município;
- Associações sediadas na Freguesia e no município (ex: Associação Dona Flâmula).

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 de Torre de Dona Chama é aquele que, por um lado, é competente para operacionalizar a estratégia territorial e, por outro lado, capaz de envolver vinculativamente todos os agentes e entidades/organizações interessados no processo de formulação e implementação da intervenção.

PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

6

6. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

6.1. 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 2024 e 2034.

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.

6.2. 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 300.000 euros;
- **Tipo B:** de 150.000 a 300.000 de euros;
- **Tipo C:** inferior a 150.000 euros.

A Tabela 8 apresenta os projetos estruturantes propostos de acordo com o intervalo de valores definidos.

Tabela 8. Estimativa orçamental dos projetos estruturantes propostos

Identificação do projeto	Estimativa Orçamental
1. Espaço Público Multifuncional	TIPO A
2. Dinamização do Centro Cívico	TIPO C
3. “Porta de Entrada” do Centro Histórico	TIPO A
4. Projeto Museológico e Centro Interpretativo	TIPO A
5. Novo Espaço Público / Praceta	TIPO B
6. + Espaço Público	TIPO B
7. Casa das Associações	TIPO B
8. + Reabilitação	TIPO C
9. + Acessibilidades	TIPO C
10. + Turismo	TIPO B
11. + Ensino	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.

6.3. Financiamento

O atual ciclo de programação dos Fundos Europeus para a presente década estabeleceu diretrizes estratégicas e operacionais que poderão traduzir-se em oportunidades de financiamento do PERU de Torre de Dona Chama. Assim, importa analisar, a um nível mais operacional, as possíveis oportunidades de financiamento para as operações a executar, destacando-se as orientações do Acordo de Parceria “Portugal 2030”). A regulamentação específica do Portugal 2030 é desenvolvida por área temática, o que permite consolidar regras aplicáveis aos instrumentos de apoio com objetivos e naturezas similares.

O Regulamento Específico da área temática Valorização do Território e Infraestruturas Sociais incide sobre os investimentos financiados pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), através dos programas regionais do continente que, para este caso concreto, se destaca o objetivo estratégico do Portugal 2030 “Portugal Territorialmente mais Coeso e Próximo dos Cidadãos (OP5)”. mobilizado integralmente através de instrumentos territoriais, abrangendo as áreas da provisão de serviços públicos, sobretudo de proximidade, como a educação, saúde, social, cultura e desporto, bem como a mobilidade a pedido ou a reabilitação e regeneração urbanas.

O Programa Regional do Norte (PR 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”.

Nos termos do documento anteriormente referido, destaca-se, entre outros:

- A garantia da “promoção de processos de desenvolvimento territorial integrado, inclusivo e sustentável, assegurando a adequada provisão dos SIG (Serviços de Interesse Geral) e a sua disponibilidade e acessibilidade por parte das populações, contribuindo para a estruturação dos subsistemas territoriais enquanto fator de fixação e de atração de população. Procura-se, igualmente, contribuir para a estruturação do sistema urbano policêntrico nacional e apostar no investimento estruturante inovador, que exige pessoas qualificadas, a inserção nas cadeias de valor globais e na valorização do potencial endógeno, para o qual relevam vários setores de atividade, em particular os serviços tecnológicos, o turismo, o comércio e restantes serviços, bem como as atividades culturais e sociais. Por último, é ainda promovida a dinamização territorial focada na valorização dos recursos de cada um dos territórios, essencial para a diversificação da base económica e para a atração e fixação de pessoas, recursos e investimento, dotando o território das condições necessárias para o seu desenvolvimento”.
- “Uma intervenção multiescala, de abordagens diferenciadas das políticas, em função das respetivas estratégias, territórios e atores, assegurando, simultaneamente, o princípio da subsidiariedade e de uma Europa mais próxima dos cidadãos ancorada nos seguintes eixos:
 - **Eixo 2 - Sistema Urbano Policêntrico:** reforço dos nós do sistema urbano policêntrico e suas interconexões, de modo a aumentar a competitividade, a digitalização e descarbonização dos centros urbanos. Este Eixo incide no território das Áreas Metropolitanas e centros regionais e estruturantes dos PROT, no respeito pelo modelo territorial nacional, tendo como limite o número de instrumentos equivalentes do Portugal 2020 para os mesmos tipos de centros em cada uma das regiões NUTS II;
 - **Eixo 3 – Ativos Territoriais :** dinamização e valorização dos ativos territoriais, que tornam os territórios mais resilientes e atrativos. Este eixo abrange todo o território da NUTS III numa ótica de promoção da competitividade de toda a subregião potenciando os respetivos ativos territoriais, reforçando também a

articulação urbano/rural, com exceção das áreas da refuncionalização de equipamentos coletivos e na qualificação de espaço público dirigidas aos centros complementares dos PROT.

Os eixos mencionados estruturam o Plano de Ação dos ITI (Investimentos Territoriais Integrados) das Comunidades Intermunicipais / Áreas Metropolitanas, para os quais foram definidos:

- OP – Objetivos de política (ou objetivos estratégicos);
- OE – Objetivos Específicos;
- RSO – *Specific objectives* – FEDER.

No caso específico de Torre de Dona Chama, destaca-se o “RSO5.1. Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas (FEDER)”:

Eixo 2 – Sistema Urbano Policêntrico:

(i) reabilitação e regeneração urbanas, com enfoque nos desafios associados à atração de população para os centros urbanos, à provisão de espaços inclusivos e acessíveis e que potenciem a mobilidade intra e interurbana, incluindo através da apropriação do conceito de novo Bauhaus europeu e prosseguindo, também, objetivos de eficiência energética;

Eixo 3 – Ativos Territoriais:

(i) refuncionalização de equipamentos coletivos e qualificação de espaço público visando a sua acessibilidade, segurança e inclusão;

(ii) valorização cultural e do património (histórico e natural) e da qualificação da oferta para o reforço do papel da cultura e afirmação de identidade;

(iii) património cultural e museus;

(iv) estruturação de produtos turísticos com vista à criação de destinos turísticos de dimensão sub-regional e local;

(v) infraestruturas rodoviárias, nos termos do Acordo de Parceria (PORTUGAL 2030).

De referir que, de acordo com o Art. 98º da Portaria n.º 153-A/2024/1, de 8 de maio, para elegibilidade das operações estas devem estar enquadradas em Planos de Ação dos ITI CIM/AM.

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

7

7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

7.1. Incentivos Relativos aos Impostos Municipais sobre o Património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU 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.

O Estatuto de Benefícios Fiscais⁹, no seu Art. 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve.

IMI e IMT (Art. 45.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- **Isenção de IMI por um período de 3 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção **é renovável por mais 5 anos**, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- **Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado também a habitação própria e permanente. Neste último caso, a isenção fica sem efeito se: (i) aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; (ii) os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou, (iii) os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

⁹ Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão de preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril¹⁰;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo **estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um **nível bom** nos termos do disposto no D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro¹¹, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do D.L n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo D.L n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de **redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação**, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra¹².

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

7.2. Outros Incentivos Decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do CIVA

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e do edificado, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis) e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e conforme seguidamente se descrevem.

¹⁰ Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

¹¹ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

¹² Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

IRS (artigo 71.º do EBF)**Benefícios e requisitos de acesso:**

- **Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 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 do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- **Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- **Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, 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.

Fundos de investimento imobiliário (artigo 71.º do EBF)**Benefícios e requisitos de acesso:**

- **Isenção de IRC** para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos 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.
- **Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- **Tributação à taxa de 10%** do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no EBF ou 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.

Para efeitos de concessão dos incentivos de IRS e IRC referidos supra, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

A Câmara Municipal é a responsável pelo procedimento de vistorias para certificação do estado de conservação dos imóveis (antes e após as obras de reabilitação) e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24))

Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de **taxa reduzida de IVA de 6%** nos seguintes casos – importará sempre validar as condições junto da Autoridade Tributária:

- Empreitadas de reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.¹³

- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU, IP), pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, 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, IP, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.

A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da Autoridade Tributária, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida (conforme informação constante do Portal da Habitação do IHRU – benefícios fiscais).

¹³ Verba não aplicável nos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

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 na Estratégia 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, e revisto pelo Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, 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 - Cartogramas

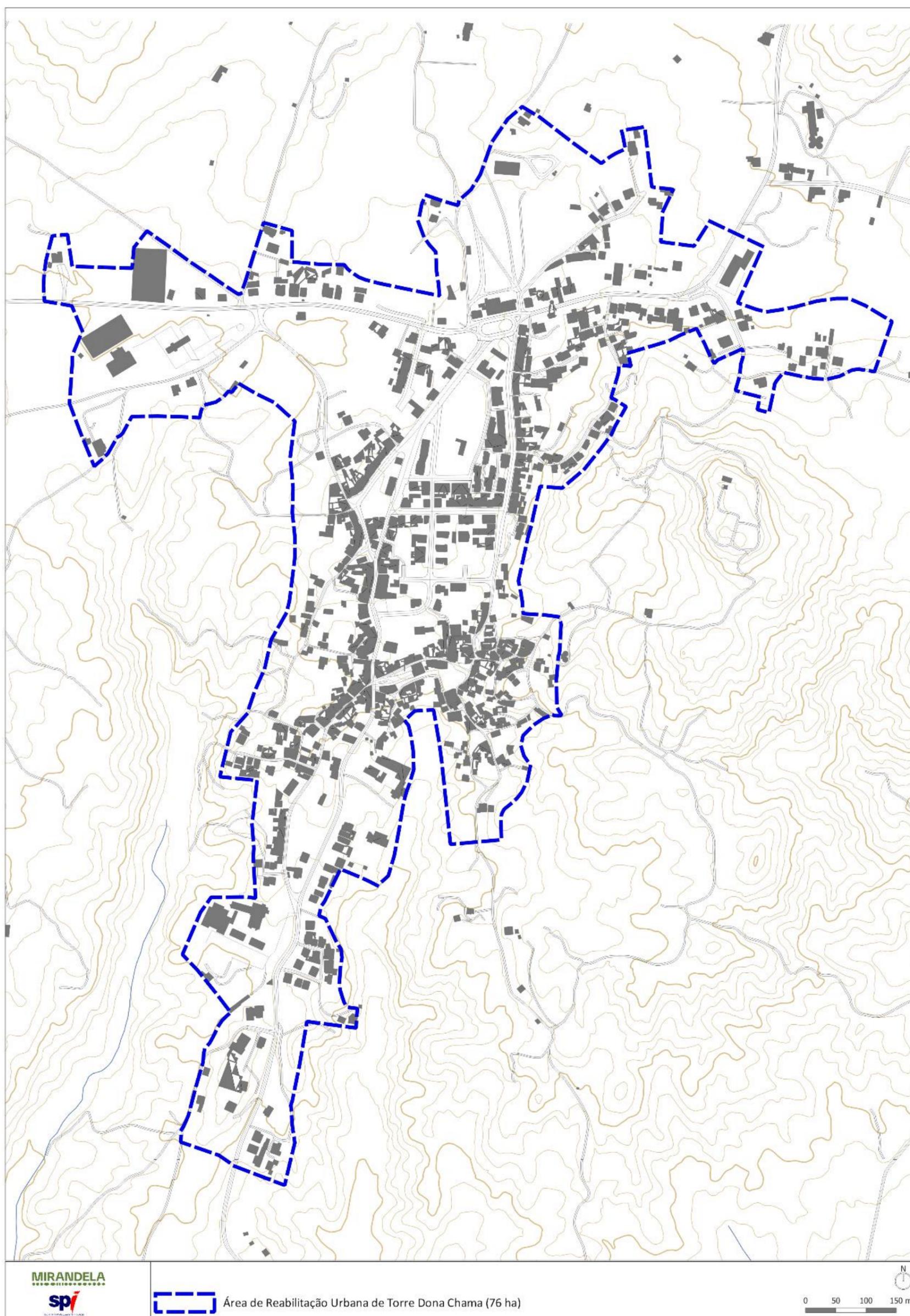


Figura 24. Planta da ARU sobre a cartografia de base topográfica

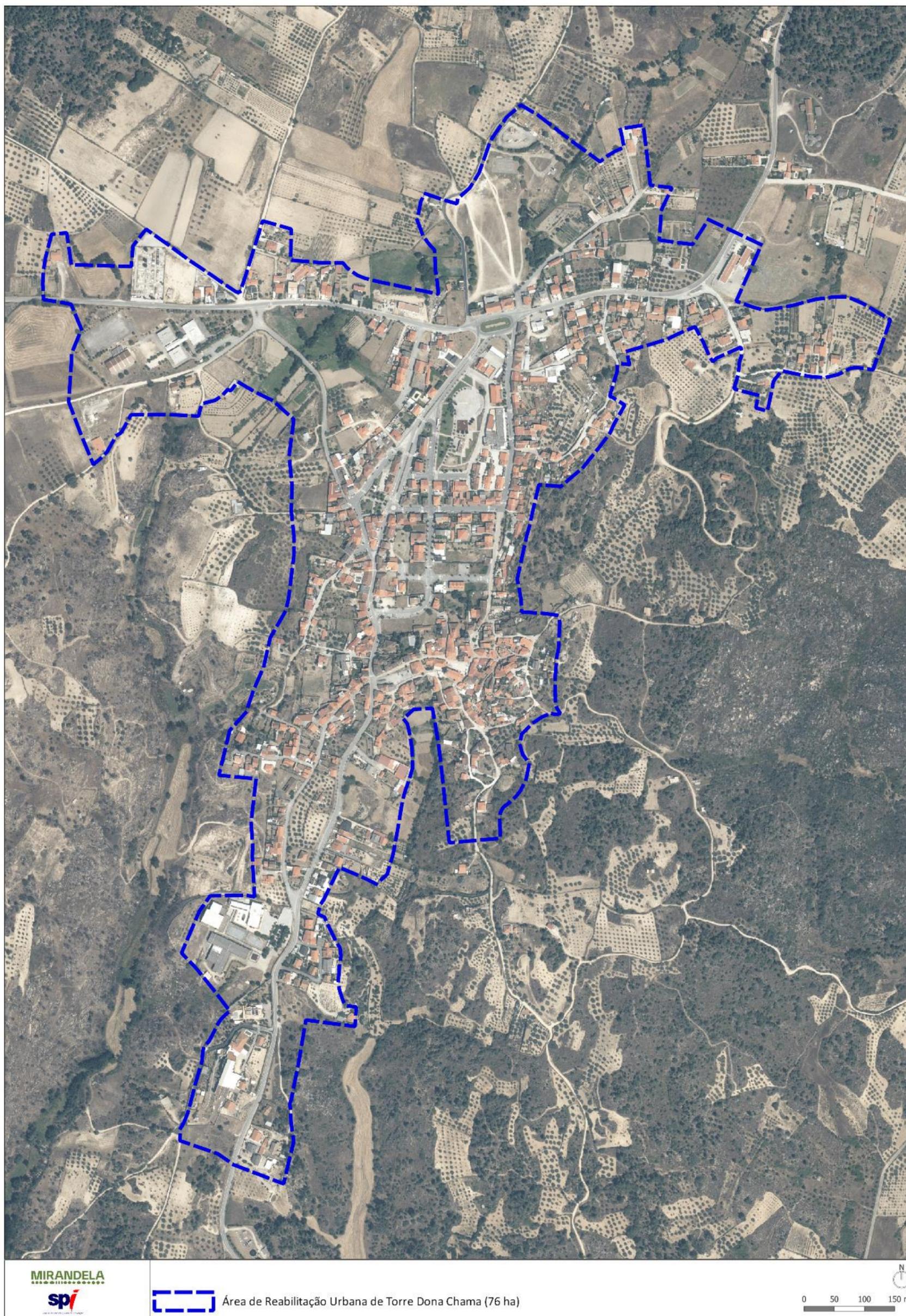


Figura 25. Planta da ARU sobre ortofotomapa

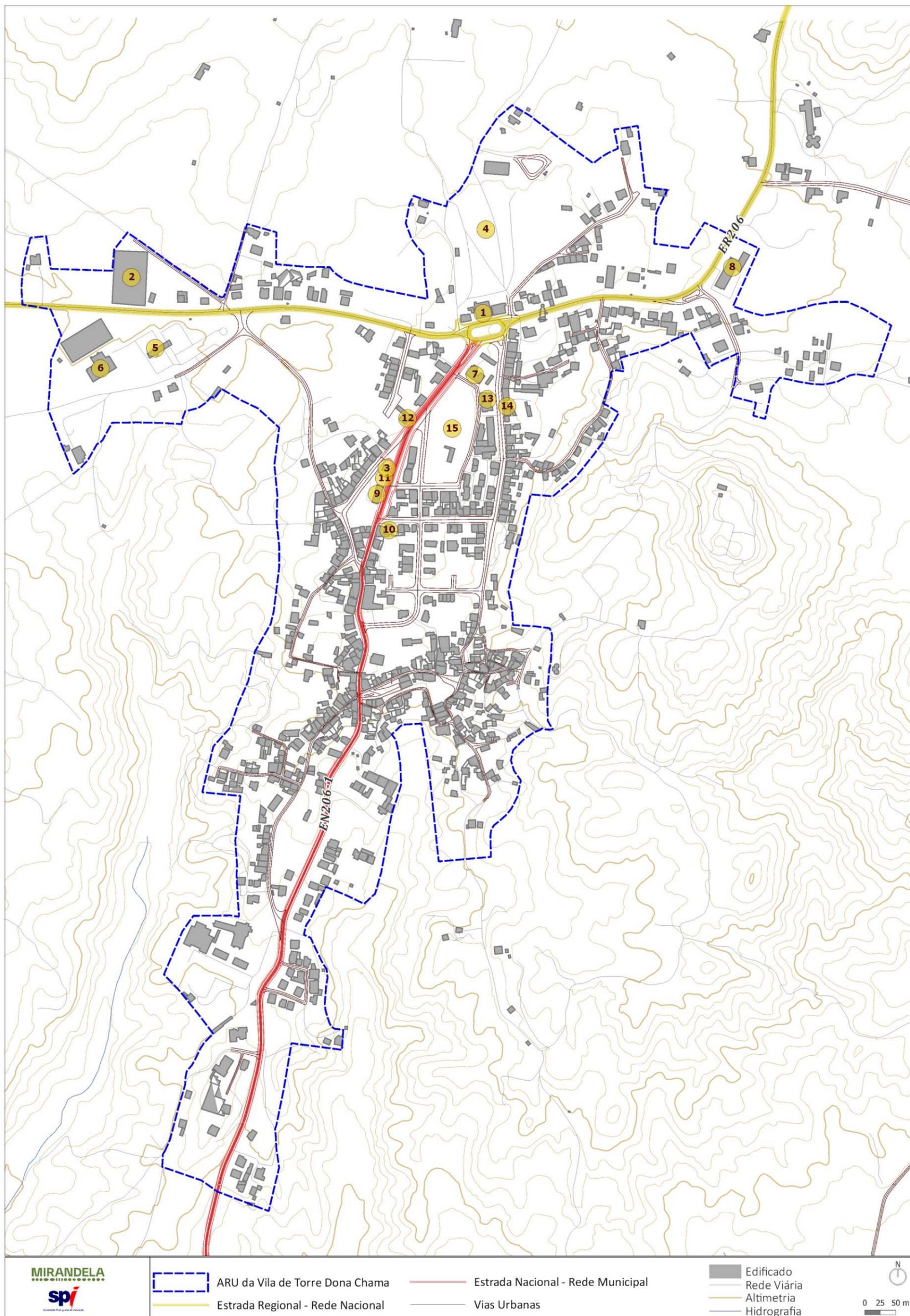


Figura 26. Localização dos principais equipamentos e serviços da ARU de Torre de Dona Chama

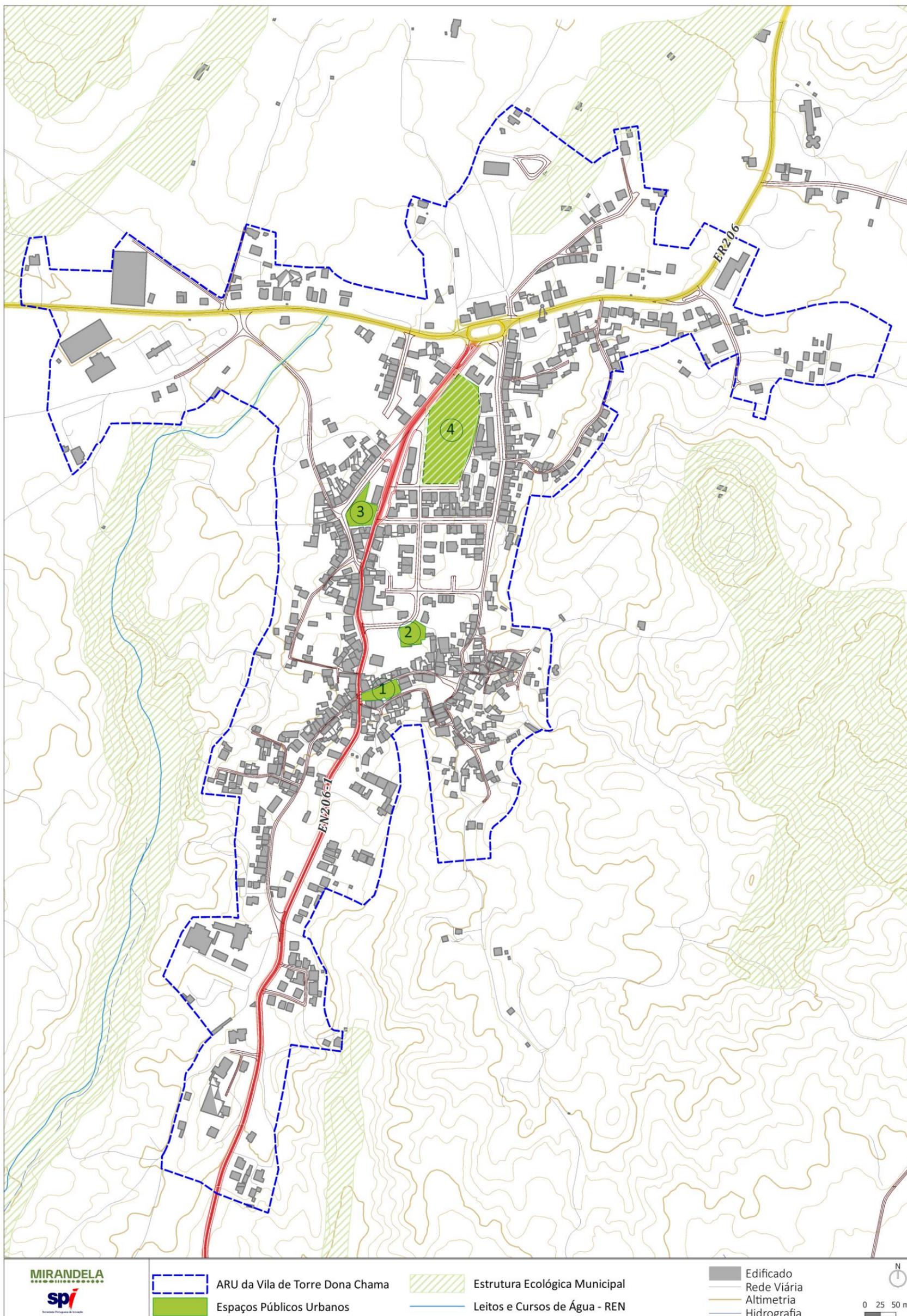


Figura 27. Localização dos principais Espaços Públicos de Proximidade Estruturantes da ARU de TdDC

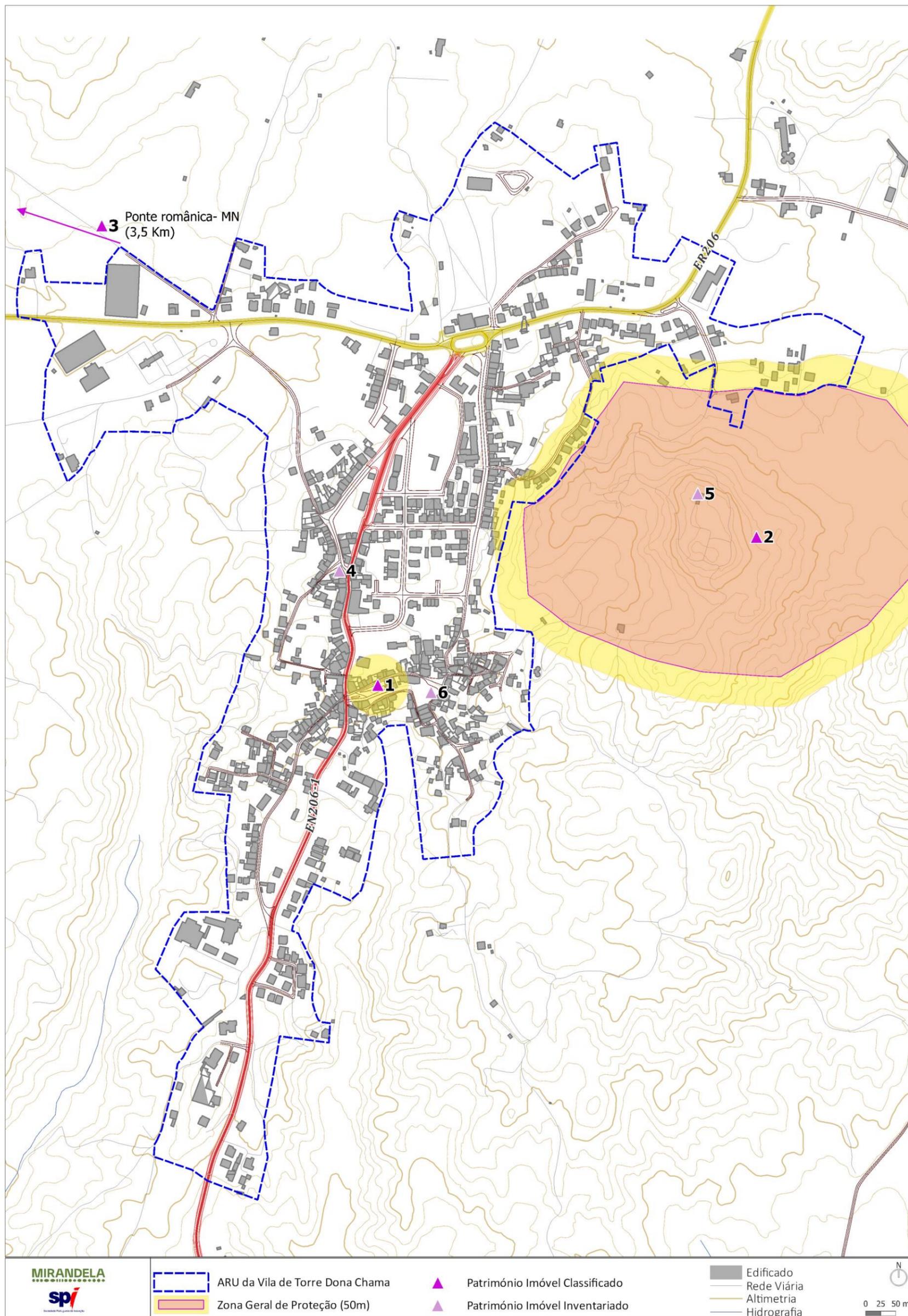


Figura 28. Localização do Património Material da ARU de Torre de Dona Chama

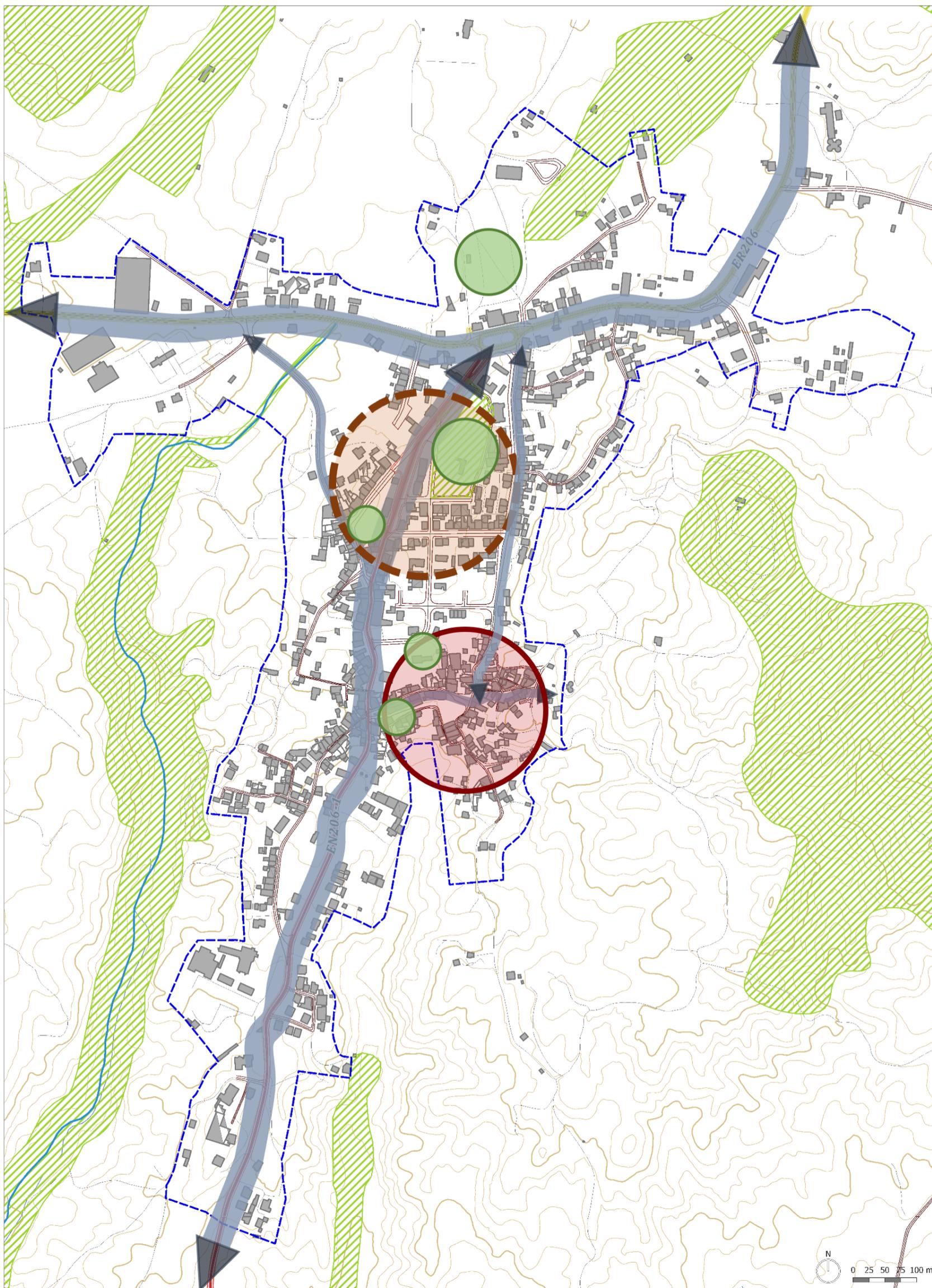


Figura 29. Modelo Territorial de Torre de Dona Chama

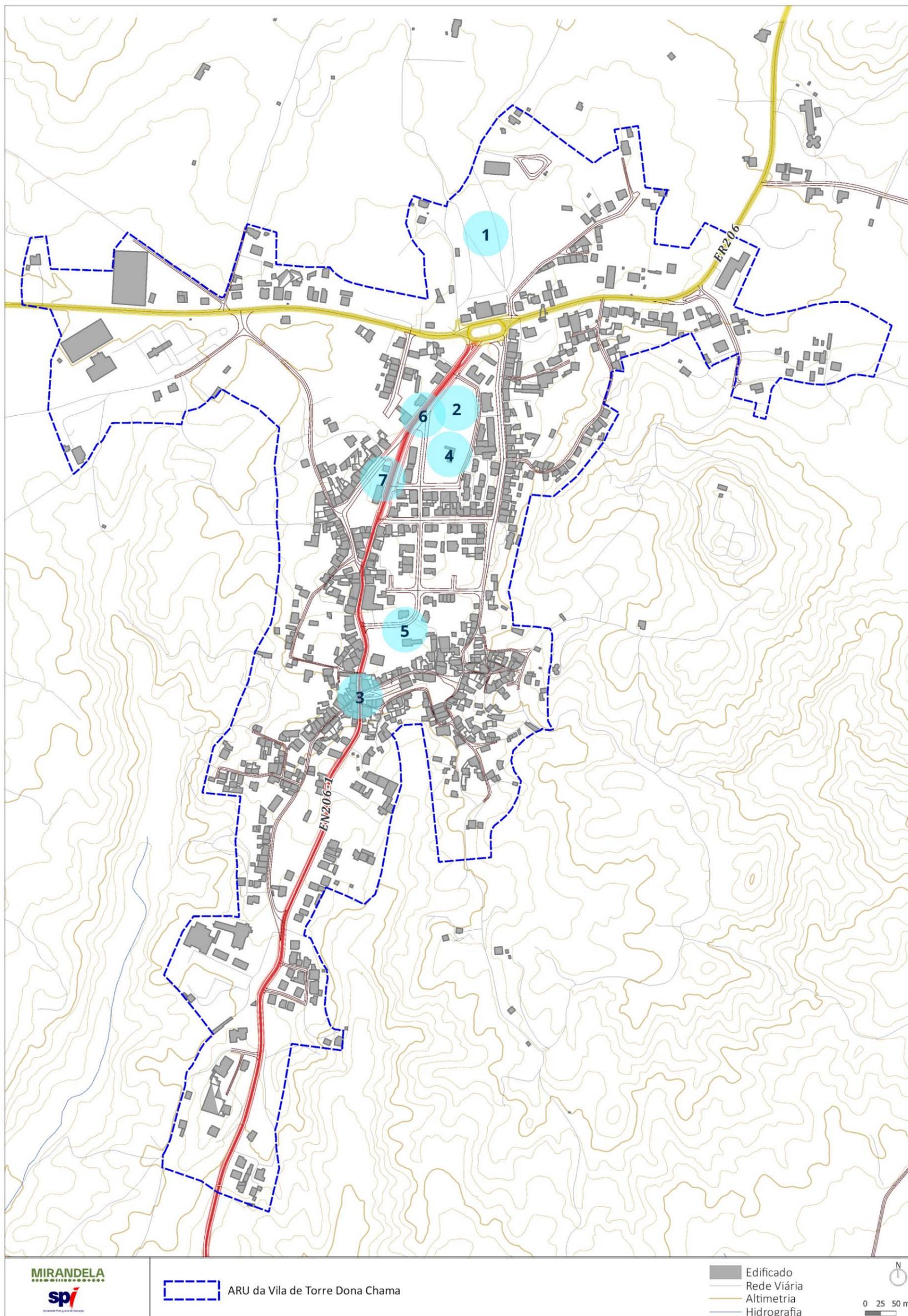


Figura 30. Localização dos Projetos Estruturantes propostos no âmbito do PERU de TdDC