

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

SANTULHÃO

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE



Sociedade Portuguesa de Inovação

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

SANTULHÃO

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a alteração da Área de Reabilitação Urbana de Santulhão sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

PR-05368

Fevereiro de 2024

Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
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
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO	4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS	5
3. CARATERIZAÇÃO	7
3.1. Enquadramento Territorial	7
3.2. Demografia	10
3.3. Edificado	12
3.4. Património	13
4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	15
5. PLANTA DE DELIMITAÇÃO	18
6. OBJETIVOS	19
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS.....	21
ANEXO I. PLANTA DA ARU SOBRE CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA	25
ANEXO II. PLANTA DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA DE 2021	26

Índice de Figuras

Figura 1. Santulhão, Concelho de Vimioso	6
Figura 2. Enquadramento sub-regional do Município de Vimioso.....	7
Figura 3. Enquadramento geográfico do Município de Vimioso.....	8
Figura 4. População residente por grupo etário (2021)	11
Figura 5. Entrudo tradicional – Santulhão	14
Figura 6. Delimitação da ARU de Santulhão sobre ortofotomapa.....	18

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)	10
Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021)	12
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)	12

1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o município de Vimioso pretende atualizar os mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho. Assim, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹ (RJRU) o município pretende proceder à atualização da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana anteriormente formalizadas e aprovadas.

Anteriormente, nos termos do RJRU, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana de Santulhão e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal a 14 de setembro de 2020, onde foi aprovada e posteriormente publicada sob o Aviso n.º 16300/2020 - Diário da República n.º 201/2020, Série II de 15 de outubro de 2020.

Decorridos alguns anos e face às alterações ocorridas no território, o município de Vimioso com o presente documento propõe-se atualizar a delimitação da ARU, assim como a memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subadjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir.

Desta forma, entende-se ser possível continuar a promover melhores condições urbanísticas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural, assim como, permitir aos seus habitantes acederem aos benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana.

Neste enquadramento, foi promovida atualização da Área de Reabilitação Urbana de Santulhão, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento. O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Caracterização;
- Critérios de Delimitação;
- Planta de Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexos 1 e 2: Plantas da Área de Reabilitação Urbana.

¹ Ao abrigo do n.º 6 do artigo 13.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, na sua atual redação.

2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, na sua versão atualizada.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”².

Designadamente, uma ARU pode abranger “*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”³.

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

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a atualização da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santulhão.

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

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

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

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação

² RJRU, Artigo 2.º

³ RJRU, Artigo 12.º

do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana⁴.

A delimitação de uma ARU obriga o Município a definir os apoios e benefícios fiscais, associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.



Figura 1. Santulhão, Concelho de Vimioso
Fonte: CM Vimioso

⁴ RJRU, Artigo 13.º

3. Caracterização

3.1. Enquadramento Territorial

Situado no Nordeste Transmontano, no distrito de Bragança, o concelho de Vimioso (Figura 2) apresenta uma superfície territorial aproximada de 481,47 km², dividida em 10 freguesias, onde em 2021 residiam 4 149 pessoas. O concelho é limitado, a este por Miranda do Douro, a sul por Mogadouro, a sudoeste por Macedo de Cavaleiros e a oeste e noroeste por Bragança, fazendo ainda fronteira, a norte, com Espanha (Alcañices).

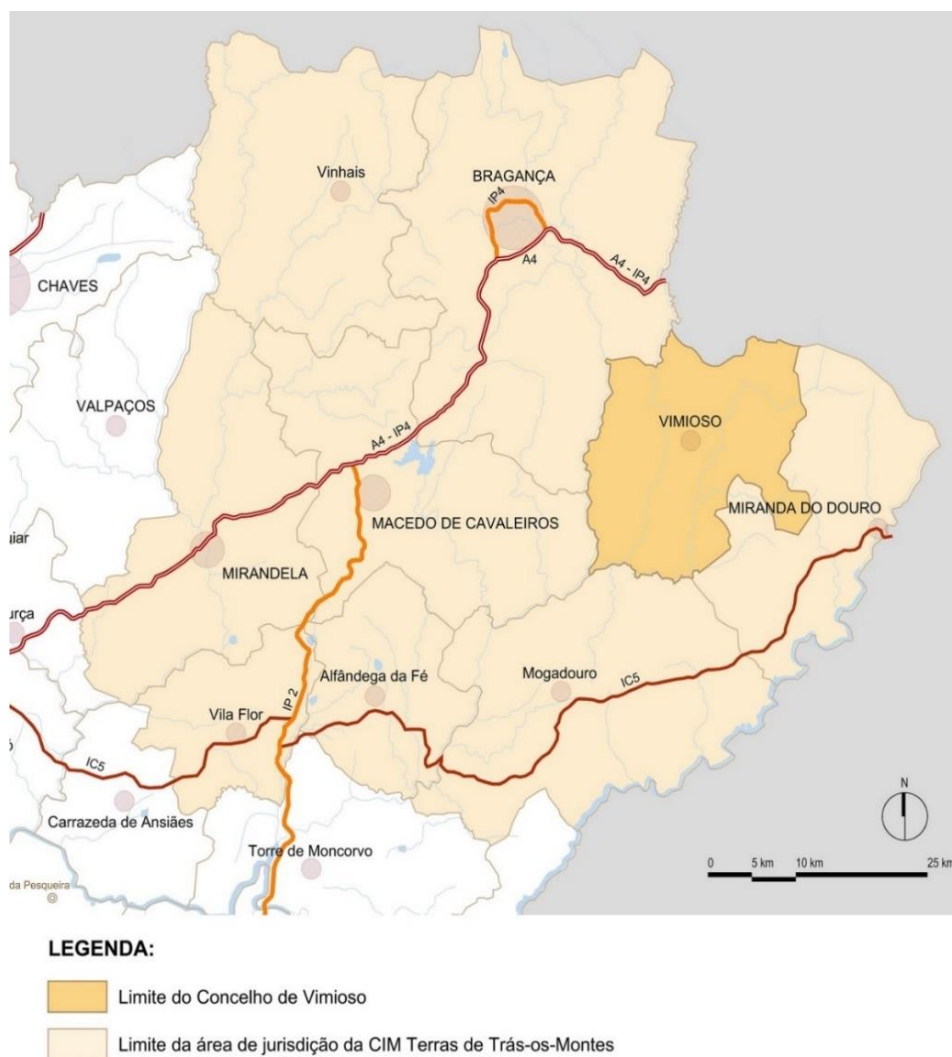


Figura 2. Enquadramento sub-regional do Município de Vimioso

O concelho de Vimioso pertence à Região Norte (NUTS II) e à sub-região de Terras de Trás-os-Montes (NUTS III), integrando, em conjunto com os Municípios de Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Miranda do Douro, Mirandela, Mogadouro, Vila Flor e Vinhais, a Comunidade Intermunicipal

“Terras de Trás-os-Montes”. Relativamente à proximidade geográfica com importantes territórios, a vila de Vimioso dista, do Porto, 234 km e cerca de 25 km da fronteira com Espanha.

Vimioso encontra-se numa situação relativamente periférica em termos de acessibilidade quer à envolvente regional, quer à rede regional, quer em termos nacionais, não se encontrando ainda adequadamente articulada com os acessos à A4 e IC5. A rede viária do concelho assegura a ligação entre os 22 aglomerados urbanos através de estradas municipais, regionais e nacionais. A EN218 liga Vimioso à A4 e ao IC5, a EN317 liga Vimioso ao IP2 e a EM569 liga Vimioso à fronteira com Espanha.

O concelho de Vimioso subdivide-se em 10 freguesias: Argozelo, Carção, Matela, Pinelo, Santulhão, União de Freguesias (UF) de Algosos, Campo de Víboras e Uva, UF de Caçarelhos e Angueira; UF de Vale de Frades e Avelanoso, Vilar Seco e Vimioso (Figura 3).

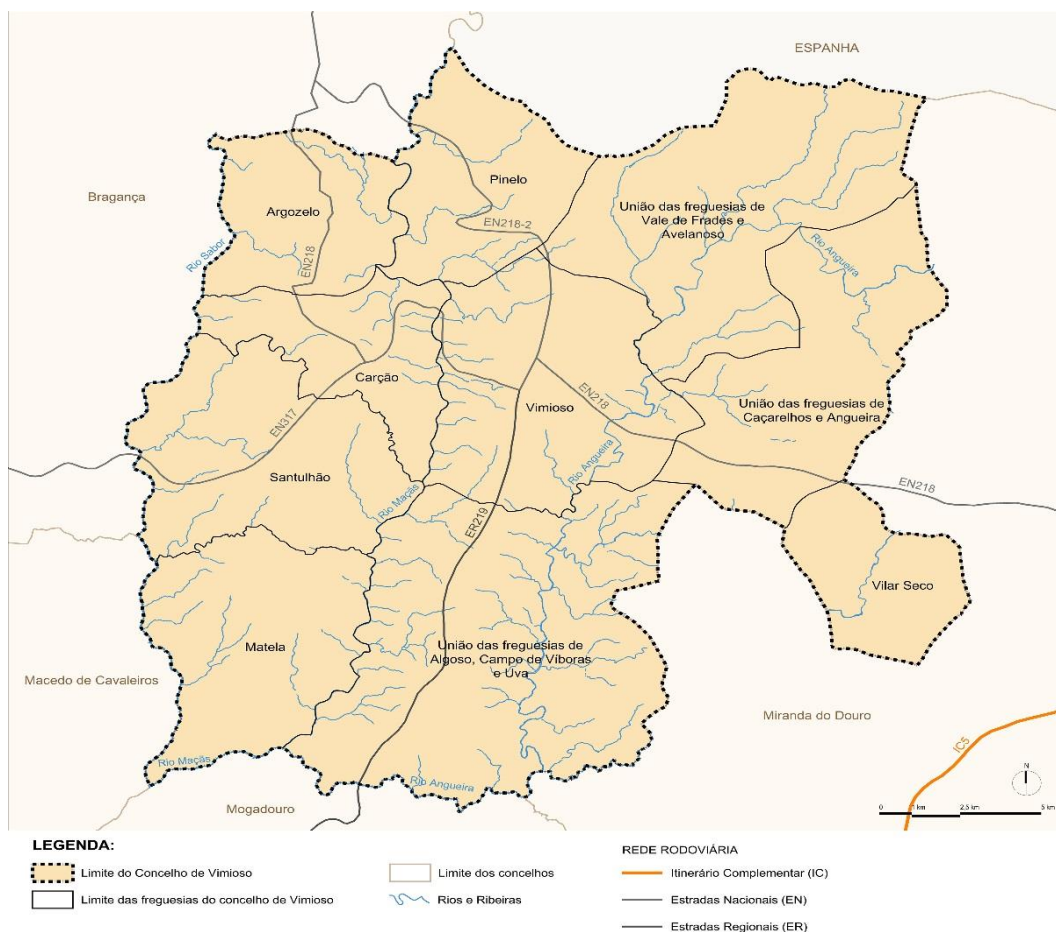


Figura 3. Enquadramento geográfico do Município de Vimioso

Geograficamente, o território municipal é marcado pela presença dos vales dos rios Sabor, Maçãs e Angueira. Enquanto o Rio Sabor faz a fronteira oeste com Bragança e Macedo de Cavaleiros, o Angueira encontra-se na direção do Planalto Mirandês e o Maçãs divide, praticamente, o território do concelho ao

meio. Estes rios são responsáveis pela existência de uma grande diversidade de fauna e flora, sendo elementos marcantes da paisagem do concelho.

A caracterização e a definição geográfica e paisagística são estruturantes das componentes económicas e demográficas do concelho de Vimioso, em particular a sua “vocação” predominantemente rural que se dispersa por pequenos lugares do Município, os quais têm uma dinâmica económica relativamente moderada, muito ligada às atividades agroflorestais. Não obstante, estes pequenos lugares encontram a sua “agregação” na dinâmica exercida pela vila de Vimioso, onde estão concentradas e ocorrem as principais atividades socioeconómicas e culturais, sendo também o principal centro populacional do Município.

Santulhão, é uma das 10 freguesias do concelho de Vimioso, situa-se na zona oeste do Município, a 17 km da sede do concelho, entre os rios Sabor e Maçãs, fazendo fronteira com Macedo de Cavaleiros. A freguesia de Santulhão, unidade territorial em que se concentra o presente documento, possui uma extensão territorial de 47,5 km², apresenta como principais formas de relevo vales e planaltos, e o microclima da região fomenta a cultura característica da freguesia, a Oliveira Santulhana, que caracteriza maioritariamente a paisagem de Santulhão, torna-a conhecida como “A Terra dos Olivais”.

3.2. Demografia

O concelho de Vimioso apresenta, à semelhança das regiões do interior Norte de Portugal, uma evolução negativa da sua população residente, sendo caracterizada por dinâmicas de envelhecimento populacional, consequência da não renovação geracional.

Esta realidade demográfica decorre de um crescimento populacional negativo que se tem vindo a registar nos últimos anos, a par da sua posição periférica no contexto territorial regional e nacional, fenómenos que a aldeia de Santulhão não tem conseguido contrariar. Como tal, o decréscimo populacional é sinal de debilidades claras, a nível local e regional, na fixação de pessoas no território.

Neste contexto, a freguesia de Santulhão segundo os dados censitários mais recentes (2021), tinha 330 habitantes distribuídos por um território de 49,4 km², dos quais 330 residem na área da ARU de Santulhão (Tabela 1). A dinâmica demográfica das duas últimas décadas no Concelho é negativa, correspondendo a um cenário de perda de população na ordem dos 11,1%.

Na Freguesia de Santulhão, entre 2001 e 2021 perderam-se 178 habitantes, tendo ocorrido o mesmo na última década na área da ARU, que também viu o número de residentes diminuir, passando de 418 habitantes em 2011 para 330⁵ em 2021.

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

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Varição 2001 vs 2011	Varição 2011 vs 2021
Vimioso (Concelho)	5 315	4 669	4 149	-12,2	-11,1
Freguesia de Santulhão	508	423	330	-16,7	-22,0
ARU de Santulhão	508	418	330	-17,7	-21,1

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 (Figura 4), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento da população residente na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos (62,1%) e a dos 25-64 anos (30,9%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (4,2% para 0-14 anos e 2,7% para 15-24 anos). A realidade é equivalente

⁵ Os dados referentes à área da ARU foram calculados com base nas subsecções estatísticas que a integram.

ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (62,1%) e os entre os 25 e os 64 anos (30,9%).

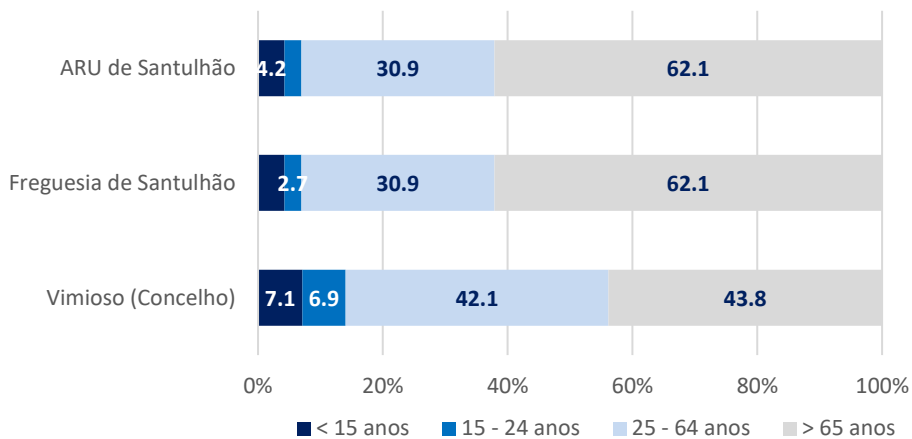


Figura 4. População residente por grupo etário (2021)

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

3.3. Edificado

Em relação ao parque edificado (Tabela 2) os resultados dos Censos de 2021 revelam que o Concelho de Vimioso conta com 4 693 edifícios, a Freguesia de Santulhão com 451 e a ARU de Santulhão também com 451.

Em relação à dinâmica observada na última década, os resultados indicam um aumento do número de edifícios no Concelho de Vimioso (4,5%). Na Freguesia de Santulhão, verifica-se a mesma tendência, registando-se um aumento de 7,6%. No que respeita à ARU de Santulhão, a dinâmica no número de edifícios acompanha o que ocorre à escala da freguesia e do município, registando-se um incremento na ordem dos 7,6%.

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

Unidade Territorial	Edifícios		
	2011	2021	Variação (%)
Vimioso (Concelho)	4 491	4 693	4,5
Freguesia de Santulhão	816	451	7,6
ARU de Santulhão	816	451	7,6

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 51% de incidência no Concelho (2 393 edifícios mais antigos) para 66% na Freguesia e para 66% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicador	Vimioso (Concelho)	Freguesia de Santulhão	ARU de Santulhão
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	2 393	297	297
Porcentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	51%	66%	66%

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

3.4. Património

“Vimioso é mencionado desde os primórdios da nacionalidade portuguesa. Terá surgido a oeste da atual povoação, em local suficientemente húmido para produzir o vime que lhe deu o nome de lugar Vimioso.”⁶ Tal como outras localidades da região fronteiriça, Vimioso fez parte da linha de defesa da fronteira oriental do reino. Em 1492, o concelho acolheu os judeus expulsos dos reinos de Leão e Castela, que embora se misturassem pouco com a restante população à data residente, distinguiam-se pelos ofícios que exerciam, ligados ao artesanato e comércio.

De acordo com os estudos de caracterização do PDM de Vimioso⁷, no âmbito do património, o concelho reúne um conjunto de elementos com características singulares que conferem uma identidade única ao seu extenso território. Por isso, a proteção da natureza, dos valores naturais e paisagísticos e a arquitetura tradicional e vernacular são alguns dos elementos importantes a preservar, requalificar e conservar neste território.

A freguesia de Santulhão recebe o nome devido a S. Julião, seu padroeiro. Em finais do século XII, surge no primeiro documento sobre a freguesia a menção a “Villam Sancti Juliani”, ou seja, Aldeia de S. Julião. Com a evolução temporal e linguística, a aldeia de S. Julião evoluiu para Santulam, Santillao, Santulham e finalmente Santulhão.

Até 1853, Santulhão pertencia ao concelho de Outeiro, tendo passado a pertencer a Vimioso resultado da extinção do concelho de Outeiro, na sequência de uma grande reorganização administrativa do país.

Em meados do século XX, tal como ocorreu de forma generalizada no interior do país, a população residente na freguesia apresentou uma tendência negativa, fortemente relacionada com a forte emigração que se verificou em todo o país.

A população de Santulhão vive ainda hoje das suas tradições culturais, através de festas e romarias, das quais se destacam pela sua singularidade:

- **Entrudo Tradicional**, no dia de Carnaval é costume fazer-se o cortejo carnavalesco pelas ruas de Santulhão, recolhendo os entrudos que se encontram em cada rua, entre lutas com farinha. No final do cortejo, todos os entrudos recolhidos são julgados em praça pública, sendo a sentença sempre a morte na fogueira, que é aplicada de imediato pelas pessoas da aldeia.
- **Festival de Música Tradicional e Celta**, este surge no início do século XXI, que leva os “gaiteiros” a percorrerem as ruas de Santulhão anunciando o início do festival. O festival é composto por espetáculos de vertente tradicional e celta e ainda jogos de fogo ao ritmo da música.

⁶ Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 09/02/2024: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/88>]

⁷ Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 09/02/2024: https://www.cm-vimioso.pt/cmvimioso/uploads/document/file/1125/Estudos_de_carateriza__o.pdf]



Figura 5. Entrudo tradicional – Santulhão
Fonte: CM Vimioso

Relativamente ao seu património histórico, Santulhão possui diversos pontos de interesse, que fazem parte da essência da aldeia, como a **Ponte Românica** com ligação a Izeda que data do século XIII, o **Castro da Brunheira**, a que se associam inúmeras lendas e histórias, **Fontes Históricas**, das quais se destacam a “Fonte Benta” e a “Fonte do Angaranhado” cujas águas eram atribuídas qualidades medicinais, **Pombais Tradicionais**, complemento da atividade agrícola das sociedades rurais que serviam não apenas para albergar pombos como se destinavam à produção de carne (borrachos e pombos) e produção de estrume de pombo, **Moinhos de Água**, quase todos em ruínas, e **Oliveiras Santulhanas Centenária**, que leva o nome de Santulhão por todo o país e para o estrangeiro.

4. Critérios de Delimitação

O equilíbrio na composição territorial de uma ARU é fundamental para que se registem efeitos significativos ao nível da requalificação do espaço urbano, ambiental e patrimonial e ao nível da revitalização socioeconómica do território delimitado. Neste contexto, a ARU de Santulhão considera uma abordagem suficientemente abrangente do território em análise, procurando criar condições de viabilidade nas intervenções de reabilitação urbana a considerar, ao mesmo tempo que se aprofunda e consolida as articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais do território a intervir.

De uma forma geral, a alteração formal da ARU de Santulhão tem por base a manutenção e o reforço na integra dos pressupostos e critérios que conduziram à criação da ARU, e usualmente considerados em processos desta natureza, nomeadamente:

- **Limites físicos** | Elementos físicos presentes no território, como por exemplo, topografia, construções, vias e linhas de água, que facilitam a compreensão de legibilidade da área urbana a reabilitar.
- **Relevância histórica, patrimonial, urbanística e ambiental** | Elementos que, pela sua localização geográfica, a sua história, a sua dimensão e o papel que desempenha na dinâmica quotidiana da população, não são possíveis dissociar da matriz identitária da localidade, e que são fundamentais para o seu correto funcionamento.
- **Dinâmica e diversidade funcional** | A distribuição e concentração do edificado no território, tendo em consideração a sua utilidade (habitação, equipamentos, serviços e atividades económicas), e as relações e dinâmicas funcionais que os edifícios apresentam entre si e com as outras áreas fundamentais para a requalificação urbana e revitalização socioeconómica do território a intervir.
- **Elementos dissonantes** | Elementos que, pelas características físicas e funcionais que apresentam, afetam a integridade do conjunto urbano e a qualidade do ambiente e do enquadramento urbano.
- **Mobilidade Urbana** | O sistema de acessibilidades e de mobilidade (e.g. vias de circulação automóvel, passeios, ciclovias, estacionamento, transportes, logística urbana, mobiliário urbano, sinalética) indispensáveis para uma circulação de veículos, pessoas e animais adequada e em segurança, tendo em conta, nomeadamente, as condições funcionais e as necessidades relacionadas com a mobilidade condicionada.
- **Idade e estado funcional e de conservação** | O edificado, o espaço público, os espaços verdes, os equipamentos e infraestruturas do território em análise, que, por consequência da sua antiguidade, características construtivas, utilização indevida e desajustada e estado de degradação, apresentam necessidades específicas de reabilitação física e funcional.

- **Relevância estratégica e complementaridade** | Coerência com os instrumentos de gestão do território e de planeamento estratégico mais recentes e em vigor, com destaque para o PDM de Vimioso (2015) e para a Estratégia Local de Habitação (ELH) de Vimioso, de forma a englobar os projetos estratégicos em vigor e os elementos que poderão vir a contribuir para a concretização da estratégia relacionada com o processo de reabilitação urbana

Neste contexto, são considerados os seguintes pressupostos na atualização da ARU de Santulhão:

- **Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns**, com funções diversificadas e complementares, procurando assegurar uma maior integração territorial e urbana das áreas a reabilitar e reforçando a complementaridade funcional entre o tecido urbano consolidado, a consolidar e a sua envolvente.
- **Incorporação, sempre que possível, de elementos estruturantes e simbólicos do espaço urbano a reabilitar**, como são exemplo, elementos singulares do património histórico, arquitetónico e cultural, espaços públicos e verdes, equipamentos de dimensão e função relevantes e principais eixos viários.
- **Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados**, que carecem de uma estratégia de intervenção integrada, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e infraestruturas e em requalificação de espaços públicos é acompanhada por um conjunto de estímulos direcionados à iniciativa privada.
- **Inclusão dos espaços livres públicos e dos edifícios devolutos** que poderão ser considerados como âncoras funcionais no estímulo ao processo de revitalização urbana.

Em suma, com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade do processo de reabilitação.

De uma forma holística procurou-se integrar na ARU os principais pontos críticos e as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso.

Importa destacar que a aldeia de Santulhão, inserindo-se num território marcadamente rural e de baixa densidade, desempenha funções de simbiose entre os pequenos aglomerados dispersos no sistema urbano regional, pelo que o seu ordenamento e a manutenção de espaços sustentáveis é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não só a reabilitação de edifícios em visível ruína ou de construção débil em degradação, como também a integração do espaço público na envolvente que merece uma observância constante.

A estrutura demográfica do território em análise é também fator para justificar uma urgente ação de reabilitação urbana. Analisando os dados apresentados anteriormente, sobretudo os referentes à

estrutura demográfica e índices de envelhecimento, é possível obter perspectiva de evolução demográfica muito negativa que contribuirá para o isolamento e depressão do território. Deste modo, a aposta na reabilitação urbana, quer ao nível do edificado particular, quer do espaço público, poderá revelar-se uma atividade que contribuirá, de entre outras, para estimular o território a nível socioeconómico.

5. Planta de Delimitação

A proposta de alteração da delimitação da ARU de Santulhão considera 66 hectares do território. A sua delimitação contempla todo o perímetro urbano da aldeia de Santulhão 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. Apresentam-se em anexo a planta da ARU sobre a cartografia de base topográfica e a planta da ARU sobre o ortofotomapa de 2021.



Figura 6. Delimitação da ARU de Santulhão sobre ortofotomapa

6. Objetivos

O objetivo central da formalização da alteração da ARU é contribuir para a consolidação e valorização da aldeia de Santulhão tendo como objetivo último promover a reabilitação física e funcional do edificado, habitacional e público, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos coletivos de utilidade pública e dos espaços públicos.

Através deste objetivo principal, procura-se criar um espaço urbano mais qualificado e que apresente condições para atrair novas funcionalidades, dinamismo económico e para reverter o contexto de perda e envelhecimento populacional.

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

Neste sentido, tendo por base este objetivo principal e considerando as características do território delimitado pela ARU de Santulhão, são estabelecidos objetivos específicos, que servirão de base para o desenvolvimento de estratégias futuras de reabilitação urbana que mais se adequam ao território:

- **Objetivo 1 | Promover um espaço urbano mais integrado e qualificado**

Promovendo e apoiando a reabilitação do parque habitacional e da sua envolvente urbana, contribuindo para reforço da atratividade residencial, ao mesmo tempo que se valoriza os espaços urbanos de referência numa lógica de multifuncionalidade, reforçando a relação de proximidade.

- **Objetivo 2 | Estimular a reabilitação do edificado**

Dinamizando o processo de reabilitação do parque edificado, junto dos proprietários particulares, principalmente nas áreas mais degradadas, através da disponibilização de um sistema adequado de apoios e incentivos.

- **Objetivo 3 | Estimular a requalificação do espaço público e dos equipamentos coletivos**

Valorizando os espaços públicos e os equipamentos coletivos, através da promoção da sua multifuncionalidade e da sua utilização regular, procurando também articular um sistema de espaços coletivos, equipamentos e infraestruturas qualificados, reabilitados, e em algumas situações, refuncionalizados.

- **Objetivo 4 | Recentrar as dinâmicas funcionais nas zonas mais centrais e promover a multifuncionalidade do espaço urbano, equipamentos e infraestruturas**

Através de uma estratégia que privilegia a diversidade funcional dos espaços de maior centralidade e que promova novas e melhores condições, não só para a valorização das

funções já adotadas, como também para diversificação da oferta funcional dos espaços urbanos, equipamentos e infraestruturas, estimulando a atividade económica e aumentando a qualidade de vida dos residentes.

■ **Objetivo 5 | Promover melhorias nas condições de mobilidade urbana e reforçar as articulações territoriais.**

Facilitando a ligação e interligação entre os diferentes espaços que constituem a aldeia de Santulhão, e reforçando a consolidação de uma rede pedonal contínua e segura, através, por exemplo, do reforço da iluminação nas ruas e estradas onde esta é escassa.

■ **Objetivo 6 | Valorizar o património histórico e cultural e a identidade, estimulando o setor do turismo.**

Através da reabilitação física e funcional dos elementos patrimoniais da aldeia, através da promoção do Centro Histórico, enquanto espaço urbano qualificado e dinâmico, de forma a aumentar a sua atratividade, e através da valorização dos elementos identitários do território.

■ **Objetivo 7 | Promover a inclusão das áreas onde residem indivíduos socialmente vulneráveis.**

Através do recurso a ações de intervenção física no edificado habitacional identificado no levantamento realizado para a elaboração da Estratégia Local de Habitação do concelho de Vimioso, e ainda ações de índole imaterial, de estímulo à integração social e combate à pobreza.

■ **Objetivo 8 | Assegurar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental.**

Protegendo, qualificando e dinamizando os espaços naturais existentes, potenciando o seu usufruto e o incremento da qualidade paisagística, ao mesmo tempo que se garante uma gestão eficiente dos recursos, adotando soluções urbanas eco eficientes que assegurem a sustentabilidade dos espaços urbanos.

■ **Objetivo 9 | Criar condições para uma participação pública efetiva e para uma governança e gestão do espaço urbano mais eficiente.**

Através do estímulo ao envolvimento dos *stakeholders* públicos e privados, na definição da estratégia de reabilitação urbana e na definição de um modelo de gestão.

7. Quadro de Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

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 Fiscais (EBF)⁸, no seu artigo 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 (artigo 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.

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

⁸ 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.

do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril⁹;

- 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 dezembro¹⁰, 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 supra¹¹.

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.

Outros incentivos do EBF 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.

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-**

⁹ Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

¹⁰ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

¹¹ Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

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:

- **Isonção 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:

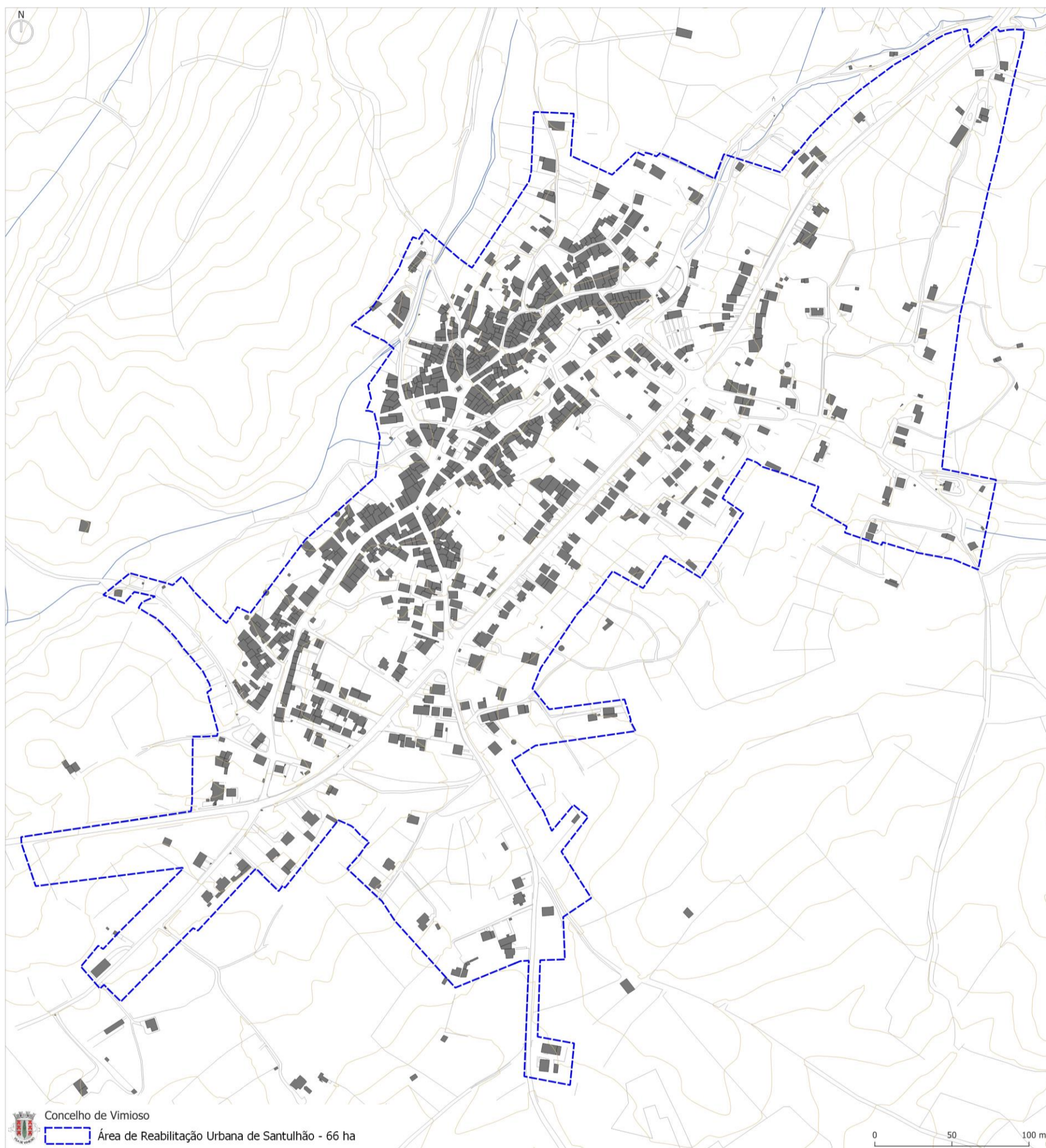
Aplicação de **taxa reduzida de IVA de 6%** nos seguintes casos:

- 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.¹²
- 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).

¹² 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).

Anexo I. Planta da ARU sobre Cartografia de Base Topográfica



Anexo II. Planta da ARU sobre Ortofotomapa de 2021



