

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

---

# VILA DE VIMIOSO

## ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE



Sociedade Portuguesa de Inovação

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

# VILA DE VIMIOSO

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Vimioso 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 .....	11
3.3. Edificado .....	13
3.4. Património .....	14
4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO .....	16
5. PLANTA DE DELIMITAÇÃO .....	19
6. OBJETIVOS .....	20
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS .....	22
ANEXO I. PLANTA DA ARU SOBRE CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA .....	26
ANEXO II. PLANTA DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA DE 2021 .....	27

## Índice de Figuras

Figura 1. Núcleo urbano da Vila 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) .....	12
Figura 5. Torre da Atalaia, Vimioso.....	15
Figura 6. Delimitação da ARU da Vila de Vimioso sobre ortofotomapa .....	19

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021) .....	11
Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021) .....	13
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021) .....	13

## 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 Urbana<sup>1</sup> (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 da Vila de Vimioso 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 da Vila de Vimioso, 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.

---

<sup>1</sup> 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*”<sup>2</sup>.

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*”<sup>3</sup>.

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 da Vila de Vimioso.

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

---

<sup>2</sup> RJRU, Artigo 2.º

<sup>3</sup> 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 urbana<sup>4</sup>.

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. Núcleo urbano da Vila de Vimioso  
Fonte: CM Vimioso

---

<sup>4</sup> 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 km<sup>2</sup>, 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.

A realidade concelhia de Vimioso, inserida num contexto predominantemente rural e caracterizada por pequenos lugares dispersos no território, é marcada pela dinâmica exercida pela vila de Vimioso. É aí que se concentram e ocorrem as principais atividades socioeconómicas e culturais, sendo também o principal centro populacional do concelho.

A freguesia de Vimioso é onde se situa a sede de concelho e apresenta uma localização central face ao resto do território. Fazendo fronteira com todas as freguesias do concelho à exceção de Matela, Argozelo e Vilar Seco, é a freguesia, pela sua importância, que apresenta melhores acessos às principais redes viárias, tendo ligação, a norte, à A4 pela EN218, a este a Miranda do Douro pela EN218, e a sul ao Mogadouro pela EN219. Relativamente à distância das principais cidades mais próximas, Vimioso dista 46,8 km de Bragança, através da EN218, dista 136 km de Vila Real, dista 227,1 km do Porto e dista 22,7 km de Alcanizes (Espanha).

Após a década de 1980, a evolução urbana da vila de Vimioso encontra-se apoiada na EN 218. Ao longo desta via, foram crescendo habitações de forma linear, em conjunto com operações de loteamento entre a mesma via e o casco antiga da vila, realizadas ao longo da década de 90 e que se prolongaram ao longo do início do séc. XXI. Estas novas áreas de construção e as habitações, aí inseridas, apresentam volumetrias elevadas, pouco características do ambiente rural e contrastante com as habitações típicas da vila de Vimioso.

Vimioso tem mantido, ao longo dos séculos, uma ocupação territorial concentrada em torno do seu núcleo histórico. Apenas na transição do último século ocorreram as maiores alterações na sua estrutura, registando-se um forte crescimento de novas urbanizações no centro da vila como a norte do núcleo central.

A realidade atual da vila de Vimioso caracteriza-se por duas zonas distintas, quanto à sua génese e período de evolução. O casco antigo, local onde se iniciou o crescimento da vila, apresenta uma forma irregular assente em ruas estreitas que acompanham a morfologia do território e pequenos largos onde se inserem elementos patrimoniais relevantes. A “zona moderna”, resultado da expansão urbana recente apoiada na EN218, ao longo da qual foram construídas habitações, assenta em operações de loteamento e situam-se aqui alguns dos principais serviços e equipamentos da vila.

Destacado do núcleo central da vila, para norte, identifica-se um conjunto de urbanizações e alguns equipamentos municipais de maior dimensão, não apresentando uma relação funcional direta com o centro da vila.

O casco antigo começa a organizar-se junto ao Largo da Capela, outrora a principal entrada da vila, partindo daí os principais arruamentos para o interior desta estrutura. Para leste desse Largo sai a Caleja das Freiras em direção à Portela, local onde se encontra a antiga Escola Primária, e no sentido nortesul, em direção ao local do antigo castelo, partem duas ruas, a da Calçada e a de Traz, que circundam o núcleo central e terminam no Largo do Jogo. Na proximidade, com ligação a partir de uma pequena rua, encontra-se a Praça Eduardo Coelho, principal centro cívico da vila, que enquadra a Igreja Matriz de Vimioso e os Paços do Concelho. Ao fundo dessa Praça, direção oeste, uma rua faz a ligação ao Largo de D. Mendo Rufino, onde se encontra o Pelourinho e o atual Arquivo Municipal sobre as ruínas do Castelo.

A zona das novas urbanizações contígua ao núcleo antigo possui um papel funcional muito forte, integrando, em si, um conjunto de valências e serviços relevantes na vila. Trata-se de uma zona bastante recente quando comparada com o centro da vila, com uma génese planeada e que se estrutura em quarteirões. A presença da EN218 é um elemento marcante, possuindo uma ocupação linear em toda a extensão que atravessa a vila, conferindo os principais acessos ao núcleo urbano.

A articulação destas duas realidades centrais é feita através do Largo de D. Mendo Rufino, aproveitando as valências existentes no núcleo antigo e ligando-as aos equipamentos e serviços públicos presentes nas novas urbanizações.

### 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 Vila de Vimioso 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 Vimioso segundo os dados censitários mais recentes (2021), tinha 1 245 habitantes distribuídos por um território de 55,3 km<sup>2</sup>, dos quais 1 239 residem na área da ARU da Vila de Vimioso (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 Vimioso, entre 2011 e 2021 perderam-se 40 habitantes, tendo ocorrido o inverso na última década na área da ARU, que viu o número de residentes aumentar, passando de 1 200 habitantes em 2011 para 1 239<sup>5</sup> 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 Vimioso	1 208	1 285	1 245	6,4	-3,1
ARU da Vila de Vimioso	1 208	1 200	1 239	-0,7	3,3

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 (27,9%) e a dos 25-64 anos (50,8%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (11,1% para < 15 anos e 10,2% para 15-24 anos). A realidade é

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

equivalente ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (27,8%) e os entre os 25 e os 64 anos (50,9%).

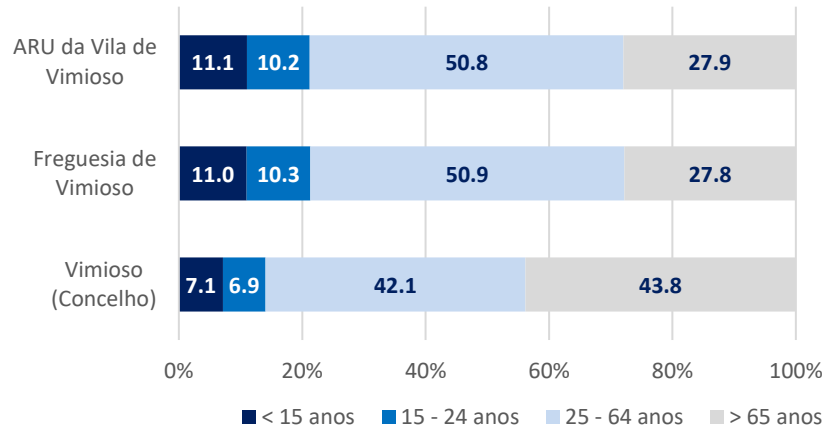


Figura 4. População residente por grupo etário (2021)  
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2021

### 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 Vimioso com 846 e a ARU da Vila de Vimioso conta com 843.

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 Vimioso, verifica-se a mesma tendência, registando-se um aumento de 7,1%. No que respeita à ARU da Vila de Vimioso, a dinâmica no número de edifícios acompanha o que ocorre à escala da freguesia e do município, registando-se um incremento na ordem dos 8,8%.

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 Vimioso	790	846	7,1
ARU da Vila de Vimioso	775	843	8,8

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 33% na Freguesia e para 33% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicador	Vimioso (Concelho)	Freguesia de Vimioso	ARU da Vila de Vimioso
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	2 393	279	279
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	51%	33%	33%

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

### 3.4. Património

“A vila de Vimioso, situada no extremo nordeste de Portugal, localiza-se em pleno planalto mirandês, integrando a Terra Fria transmontana. Pertencente ao distrito de Bragança, o concelho de Vimioso é atravessado por vales profundos dos rios Angueira, Maçãs e Sabor.”

“A vila (...) recebeu o seu primeiro foral do séc. XVI, mas esta região já era ocupada desde a época pré-histórica como o comprovam os vestígios encontrados no cabeço da Atalaia, sobranceiro à vila”, onde se supõe ter sido o sítio original de um Castro Luso-romano.

O século XVI e o início do século XVII foram um período de prosperidade para Vimioso, assim como para outras terras transmontanas. Em 1516, o rei D. Manuel elevou Vimioso à categoria de vila, encontrando sob jurisdição de Miranda do Douro até esta data. No entanto as guerras do século XVII e XVIII com Espanha fizeram com que a vila perdesse alguma importância, nomeadamente pelo facto da feira de São Miguel, uma das maiores feiras do Norte do país, que atraía portugueses e espanhóis, ter passado a ser realizada na cidade espanhola de Zamora.

Símbolos da sua história e tradição, os monumentos históricos que ainda hoje perduram no tempo, quer fisicamente, quer na memória da população, tornaram-se um atrativo para quem visita a vila:

- **Castelo de Vimioso**<sup>6</sup> | Durante o período gótico foi erguido o Castelo de Vimioso, que juntamente com o Castelo de Algosó, Bragança, Outeiro, Miranda do Douro, Mogadouro e Penas Róias integrava a linha de defesa da fronteira do Nordeste Transmontano. Apenas a memória popular conserva o nome “Castelo” para designar o local em que este se erguia. Até meados do século XX subsistiam vestígios das suas muralhas, que atualmente são apenas um muro.
- **Torre da Atalaia**<sup>7</sup> | De origem romana ou visigótica, a Torre da Atalaia foi erguida no monte sobranceiro à povoação. A sua localização, permite o domínio visual de uma vasta área até à fronteira com Espanha, servindo como ponto de vigia para as terras vizinhas.
- **Pelourinho**<sup>8</sup> | Símbolo do direito de justiça, foi erguido, por volta de 1516, um pelourinho, ainda hoje existente, em frente do Castelo de Vimioso.

As tradições da vila, perdidas no tempo, têm vindo a ser recuperadas, como é exemplo a **Fogueira do Galo**, uma tradição da noite da consoada, que tinha sido interrompida como consequência do

---

<sup>6</sup> Fortalezas – Fortificações – Castelo de Vimioso [Acesso a 14/02/2024:  
[http://fortalezas.org/index.php?ct=fortaleza&id\\_fortaleza=1218&muda\\_idioma=PT](http://fortalezas.org/index.php?ct=fortaleza&id_fortaleza=1218&muda_idioma=PT)]

<sup>7</sup> Rota da Terra Fria – Atalaia de Vimioso [Acesso a 14/02/2024:  
[http://www.rotaterrafria.com/pages/245/?geo\\_article\\_id=4755](http://www.rotaterrafria.com/pages/245/?geo_article_id=4755)]

<sup>8</sup> Rota da Terra Fria – Atalaia de Vimioso [Acesso a 14/02/2024:  
[http://www.rotaterrafria.com/pages/245/?geo\\_article\\_id=5300](http://www.rotaterrafria.com/pages/245/?geo_article_id=5300)]



despovoamento do território. Antigamente, a tradição consistia na seleção de rapazes solteiros que tinham como missão fazer o presépio e ir à lenha para a fogueira.

Relativamente à dinamização da vila, atualmente, um dos eventos mais importantes do concelho é a Feira de Artes, Ofícios e Sabores de Vimioso, que acontece anualmente em dezembro. As atividades promovidas na feira são compostas por diversas vertentes, como artesanato, produtos regionais, concurso de doçaria da castanha, atuações musicais, montaria ao javali, raid TT e muitas outras. Também na feira de S. Lourenço, a 10 de agosto, realiza-se um concurso de gado bovino de raça mirandesa e lutas de touros, eventos que dinamizam a vila, recebendo pessoas vindas das aldeias do concelho e residentes nos concelhos vizinhos.



Figura 5. Torre da Atalaia, Vimioso  
Fonte: CM Vimioso

## 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 da Vila de Vimioso 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 da Vila de Vimioso 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 da Vila de Vimioso:

- **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 Vila de Vimioso, 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 Vila de Vimioso considera 92 hectares do território. A sua delimitação contempla todo o perímetro urbano da Vila de Vimioso 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 da Vila de Vimioso sobre ortofotomapa

## 6. Objetivos

O objetivo central da formalização da alteração da ARU é contribuir para a consolidação e valorização da Vila de Vimioso 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 da Vila de Vimioso para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais reforçam os objetivos mencionados na delimitação inicial da ARU da Vila de Vimioso, e como tal encontram-se assentes no mesmo conjunto de eixos estratégicos definidos anteriormente. Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do centro urbano de Vimioso;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços da vila;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e a inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Tendo em consideração as características do território da ARU da vila de Vimioso e os eixos estratégicos propostos, os objetivos específicos da delimitação da ARU mantêm-se:

- **Objetivo 1** | **Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado**, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- **Objetivo 2** | **Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade**, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- **Objetivo 3** | **Articular um sistema de espaços coletivos qualificados**;
- **Objetivo 4** | **Reabilitar, valorizar e articular o património edificado**;

- **Objetivo 5** | Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- **Objetivo 6** | Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- **Objetivo 7** | Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem a vila;
- **Objetivo 8** | Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- **Objetivo 9** | Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da vila por todos os seus utilizadores;
- **Objetivo 10** | Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- **Objetivo 11** | Promover o potencial turístico e o marketing territorial, articulando as rotas existentes no concelho, assim como potencial termal da Terronha;
- **Objetivo 12** | Valorizar o capital humano existente no município;
- **Objetivo 13** | Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais;
- **Objetivo 14** | Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- **Objetivo 15** | Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas públicas.

## 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)<sup>9</sup>, 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

---

<sup>9</sup> 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 abril<sup>10</sup>;

- 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 dezembro<sup>11</sup>, 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 supra<sup>12</sup>.

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-**

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

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

<sup>12</sup> 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:

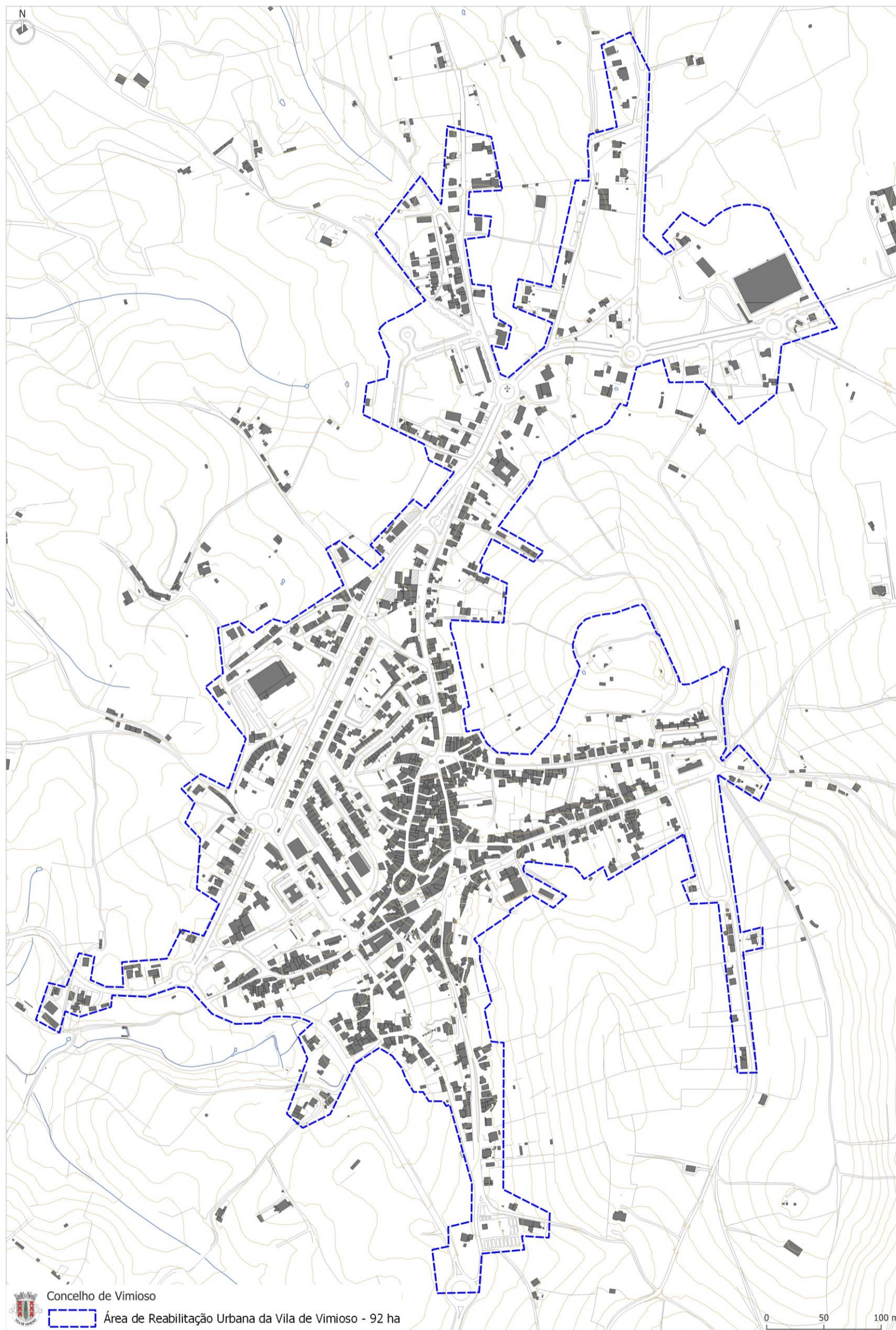
- Empreitadas de reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.<sup>13</sup>
- 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).

---

<sup>13</sup> 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



