

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

ALGOSO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

agosto 2020

ALGOSO - VIMIOSO

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente documento apresenta e fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Algoso, sendo focados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

PR-04231

agosto de 2020

Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CIM-TTM	Comunidade Intermunicipal das Terras de Trás-os-Montes
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
ELH	Estratégia Local de Habitação
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
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	Operações de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO	4
1.1. Enquadramento	4
1.2. Definições e procedimentos	5
2. CARATERIZAÇÃO	7
2.1. Enquadramento territorial.....	7
2.2. Demografia	9
2.3. Economia.....	11
2.4. Património Histórico e Cultural.....	12
2.5. Edificado	14
3. ARU DE ALGOSO	15
3.1. Critérios e pressupostos de delimitação.....	15
3.2. Apresentação da proposta de delimitação.....	22
3.3. Objetivos	25
4. QUADROS DE BENEFÍCIOS FISCAIS	27
4.1. Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património.....	27
4.2. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	28
ANEXOS	31

Índice de Figuras

Figura 1. Algoso - Vimioso	6
Figura 2. Enquadramento sub-regional do Município de Vimioso	7
Figura 3. Enquadramento geográfico do Município de Vimioso	8
Figura 4. Castelo de Algoso (2020)	13
Figura 5. Equipamentos públicos e infraestruturas (2020)	18
Figura 6. Parque habitacional de Algoso (2020)	19
Figura 7. Acessibilidade, segurança e espaço público da aldeia de Algoso – Vimioso (2020)	21
Figura 8. Proposta de delimitação da ARU de Algoso	22
Figura 9. Aldeia de Algoso (2020)	24

Índice de Tabelas

Tabela 1. População residente no concelho de Vimioso e na freguesia de Algoso	10
Tabela 2. Estrutura etária da população residente no concelho de Vimioso e na freguesia de Algoso	11
Tabela 3. Caracterização do edificado do concelho de Vimioso e da freguesia de Algoso	14

Índice de Anexos

Anexo 1. Limites das subseções consideradas na análise estatística da ARU de Algoso	31
Anexo 2. Limites da ARU de Algoso sobre base topográfica	32
Anexo 3. Limites da ARU de Algoso sobre ortofotomapa	33

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento

O objetivo geral do presente trabalho consiste na delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Algoso no concelho de Vimioso. O enquadramento para a sustentação da ARU, a identificação dos critérios de delimitação e dos objetivos e a identificação do quadro de incentivos fiscais inerentes à atividade de reabilitação urbana, elementos constantes deste trabalho, permitirão que a Câmara Municipal de Vimioso possua um instrumento que apoiará a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento sustentável e harmonioso do território.

Pretende-se, assim, identificar uma área territorial que careça de intervenções no âmbito da reabilitação urbana, de forma 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.

Nesta linha, a Câmara Municipal de Vimioso tem vindo a promover ao longo dos últimos anos um conjunto de iniciativas de recuperação de espaços públicos e de reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos.

Atualmente, no sentido de dar continuidade a estes esforços, o Município de Vimioso pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo

Nestes instrumentos inclui-se a delimitação de ARU, considerando os seguintes aspetos fundamentais:

- : Identificação dos fatores críticos, objetivos e critérios de delimitação;
- : Definição precisa dos limites territoriais da ARU;
- : Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- : Identificação do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

1.2. 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 pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”¹.

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

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

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

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

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

¹ RJRU, Artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

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

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

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. Algoso - Vimioso

Fonte: algoso.com

2. CARATERIZAÇÃO

2.1. Enquadramento territorial

Situado no Nordeste Transmontano, no distrito de Bragança, o concelho de Vimioso apresenta uma superfície territorial aproximada de 481,47 km², repartida em 10 freguesias, onde residiam em 2019, de acordo com as estimativas do INE, 4.023 habitantes. 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).



Figura 2. Enquadramento sub-regional do Município de Vimioso

Fonte: SPI

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” (CIM TTM). 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 N218 liga Vimioso à A4 e ao IC5, a N317 liga Vimioso ao IP2 e a EM 569 liga Vimioso à fronteira com Espanha.

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



Figura 3. Enquadramento geográfico do Município de Vimioso

Fonte: SPI

Geograficamente, o território de Vimioso 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.

Algozo é uma aldeia transmontana, localizada no concelho de Vimioso, inserida, após a reorganização administrativa do território das freguesias (2013)³, na União de Freguesias de Algozo, Campo de Víboras e Uva. Algozo situa-se a sul da sede de concelho, com ligação direta através da N219 à vila de Vimioso.

Algozo é frequentemente mencionada como um dos pontos de interesse da região, principalmente pelo seu castelo, Castelo de Algozo, que surge no alto do monte da Penenciada, e se encontra debruçado sobre o rio Angueira, a uma altitude superior a 600 metros. Como território predominantemente rural, os seus solos férteis, permitem o cultivo de culturas como trigo, centeio e cevada, e a produção de azeite e vinho.⁴

2.2. 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. Neste contexto, a freguesia de Algozo⁵ acompanhou esta tendência de declínio demográfico, embora de forma não tão acentuada entre 2001 e 2011. Segundo os dados dos Censos de 2011 (

³ Lei nº 11ª/2013

⁴ Algozo: Algozo no Presente. [Acesso a 14/08/2020: <http://www.algozo.com/algozo-1/>]

⁵ Dados anteriores à reorganização administrativa do território das freguesias em 2013

Tabela 1), a população residente em Algoso era de 281 habitantes, apresentando uma perda de 16,6%, em 2011 face a 1991 (-56 habitantes).

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 Algoso 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.

Tabela 1. População residente no concelho de Vimioso e na freguesia de Algoso

Ano	Concelho de Vimioso	Freguesia de Algoso (organização anterior a 2013)
1991	6.323	337
2001	5.315	279
2011	4.669	281

Fonte: INE, Recenseamento da População e da Habitação (Censos 1991; 2001; 2011).

No que diz respeito ao envelhecimento populacional registado na região, 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. Na

Tabela 2 é possível observar que, à semelhança do que acontece no concelho de Vimioso, em Algoso (organização administrativa do território das freguesias anterior a 2013) registou-se, à data dos Censos de 2011, uma diminuição da população entre os 15 e os 64 anos face aos dados de 2001 (Δ -20,1%), e o grupo etário de 65 ou mais anos foi o único que registou uma variação positiva, 23,6% em Algoso e 10,0% no concelho de Vimioso. O índice de envelhecimento populacional é também um indicador que reflete esta tendência, sendo que em 2011, o índice de envelhecimento da população residente no concelho de Vimioso era de 447,2, quando em 2001 era de 278,6. Isto significa que em 2011 existiam aproximadamente 447 idosos por cada 100 jovens residentes no concelho. Em Algoso este índice era substancialmente mais elevado em 2011, registando-se 690,9 idosos por cada 100 jovens residentes.

Tabela 2. Estrutura etária da população residente no concelho de Vimioso e na freguesia de Algoso

Ano	Concelho de Vimioso			Freguesia de Algoso (organização anterior a 2013)		
	0-14 anos	15-64 anos	65 ou mais anos	0-14 anos	15-64 anos	65 ou mais anos
2001	591	3.077	1.647	22	134	123
2011	405	2.453	1.811	22	107	152

Fonte: INE, Recenseamento da População e da Habitação (Censos 2001; 2011).

2.3. Economia

O concelho de Vimioso é um concelho predominantemente rural, sendo por isso a sua economia assente na atividade agropecuária. A indústria tem vindo a apresentar sinais de crescimento, sobretudo no setor agroindustrial, assim como o setor terciário, correlacionado com as atividades comerciais e turísticas, que tem apresentado uma tendência crescente. O crescimento dos setores secundário e terciário acompanha a estratégia municipal, direcionada para a implementação de iniciativas atrativas para o investimento externo nestes setores, para a dotação das infraestruturas necessárias, promoção e valorização dos produtos locais⁶.

Relativamente a Algoso, a sua economia centra-se essencialmente na agricultura, olivicultura, vinicultura, amêndoa, cortiça, construção civil, serralharia e pequeno comércio.⁷ De acordo com os dados apresentados pelo INE nos Censos de 2011, 56 indivíduos, de um total de 281 residentes na freguesia, encontravam-se empregados, estando distribuídos pelos três setores de atividade económica, 25,0% no setor primário, 33,9% no setor secundário e 41,0% no setor terciário.

⁶ Dados recolhidos da página Web da Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 12/08/2020: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/165>]

⁷ Dados recolhidos da página Web da Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 12/08/2020: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/97>]

2.4. Património Histórico e Cultural

“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.”⁸ 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 o Plano Diretor Municipal (PDM) de Vimioso em vigor⁹, Vimioso apresenta uma extensa lista de vestígios e indícios da evolução da humanidade, como são exemplos depósitos estratificados, estruturas e construções, demonstrando o peso histórico do concelho. Embora estes vestígios estejam por todo o território de Vimioso, Algoso é uma das freguesias que mais se destaca nesta vertente de património arqueológico e paleontológico.

A aldeia Algoso, nos tempos medievais chamada de Ulgoso e Ylgoso, foi sede de concelho até 1855, data em que era ainda considerada vila de Algoso, tendo nessa altura sido integrada no Município de Vimioso.

No extremo sul da povoação é possível encontrar um dos símbolos de Algoso, o Castelo de Algoso (Figura 4), construído no final do século XII, sendo nessa altura o centro da autoridade real em Terras de Miranda. A partir do final do séc. XIII torna-se um castelo de 2ª linha, sendo abandonado no séc. XVII. No século XVIII, aquando da invasão espanhola motivada pela Guerra dos Sete Anos, Algoso sofreu ataques, tal como outras terras desta região. O principal alvo dos espanhóis foi Miranda do Douro, cuja fortaleza quase se viu reduzida a escombros, embora a região de Vimioso tenha também sofrido ataques. Algoso, no entanto, conseguiu resistir aos ataques e evitou a ocupação, apesar do seu corpo de tropas ser pouco numeroso.

Para além da sua importância devido ao imponente Castelo, Algoso era também um ponto de passagem obrigatório para os romeiros que percorriam o Caminho de Santiago, que paravam junto à Fonte Santa para curar as feridas e descansar.

Devido à sua relevância histórica, o Centro Histórico de Algoso, juntamente com o de outras localidades como Vimioso, Caçarelhos e Avelanoso, foi alvo de estudo ao nível de Plano de Pormenor e Salvaguarda dos Centros Históricos, embora não exista um regulamento que

⁸ Dados recolhidos da página Web da Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 11/08/2020: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/88>]

⁹ Diário da República, 2.ª série n.º 172 – 3 setembro de 2015 - Avios nº 10083/2015.

salvuarde as respetivas malhas urbanas. Entre o património edificado mais relevante, destacam-se:

- : **Castelo de Algos**¹⁰, localizado numa posição privilegiada, a uma altitude de 681 metros, era onde residia o representante do rei que detinha os direitos reais em terras de Miranda e Penas Roias.
- : **Pelourinho de Algos**, erguido diante da antiga “Casa da Câmara”, num largo a caminho do castelo, era um símbolo da autonomia municipal.
- : **Igreja Matriz**, cabeça de uma comenda da Ordem de Malta por mercê de D. Sancho II em 1229, é coroada com a cruz dos Cavaleiros de Malta, e conserva no seu interior diversos outros símbolos da Ordem dos Cavaleiros de Malta.
- : **Ponte Romana**, sobre a ribeira da Ponte, encontra-se a cerca de 2 km de Algos num vale encarpado, onde ainda se mantém parte da calçada romana.



Figura 4. Castelo de Algos (2020)
Fonte: SPI

Como consequência da sua marca histórica, existem também tradições que ainda hoje perduram em Algos, como são exemplos¹¹, as **Festas em honra a São João** (24 junho), a **Festas em honra**

¹⁰ DR Cultura Norte: Castelo de Algos [Acesso a 14/08/2020: [http://culturானorte.gov.pt/pt/patrimonio/detalhes.php?id=17](http://culturានorte.gov.pt/pt/patrimonio/detalhes.php?id=17)]

a **Nossa Senhora do Castelo** (15 agosto), as **Festas em honra de São Roque** (16 agosto); “**Os casamentos**”, tradição realizada na noite de carnaval e que consiste na realização de casamentos fictícios entre os rapazes e raparigas solteiras da aldeia; “**Encomendar as almas**”, tradição religiosa em que um grupo percorre a aldeia a cantar durante a noite, e “**O ramo**” tradição realizada no domingo anterior ao Carnaval, que consiste no leilão de bolos de fabrico caseiro cozidos em forno de lenha, que são colocados em ramos de oliveira e leiloados.

Algoso é ainda reconhecido pela sua gastronomia, destacando-se as alheiras e o fumeiro regional, a vitela, o presunto, o folar, a posta à mirandesa, o cordeiro assado, os rosquilhos de S. João, o bolo centeio, os dormidos e o cabrito assado e em caldeirada.

2.5. Edificado

De acordo com o Recenseamento da População e Habitação, em 2011, existiam no concelho de Vimioso 4.491 edifícios, dos quais 6,1% localizavam-se em Algoso. Relativamente à idade do edificado, o concelho de Vimioso apresenta uma idade média dos edifícios de 33,93 anos, valor superior ao registado em Algoso que apresentava, em 2011, uma idade média do edificado de 21,48 anos. Em Algoso, encontravam-se ainda identificados 273 edifícios, dos quais 44,0% são, atualmente, construções com mais de 30 anos e 270 edifícios eram exclusivamente residenciais (98,9%).

Tabela 3. Caracterização do edificado do concelho de Vimioso e da freguesia de Algoso

Indicador	Concelho de Vimioso	Freguesia de Algoso (organização anterior a 2013)
Número de edifícios	4.491	273
Edifícios exclusivamente residenciais	4.222	270
Idade média dos edifícios	33,93	21,48
Número de edifício com 30 ou mais anos	3.266	120

Fonte: INE, Recenseamento da População e da Habitação (Censos 2011).

¹¹ Algoso: Festas [Acesso a 14/08/2020: <http://www.algoso.com/festas/>]

3. ARU DE ALGOSO

3.1. Critérios e pressupostos 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 Algoso 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 proposta de delimitação formal da ARU de Algoso tem por base um conjunto de critérios de delimitação, 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 alguns pressupostos na delimitação da ARU de Algoso:

- : **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.

Para a delimitação da presente ARU, foram identificados e caracterizados pontos críticos do território em análise, que apresentam necessidades de intervenção, quer por insuficiências, sinais de degradação ou sinais de desqualificação urbana e que justificam a integração na ARU de Algoso. Tendo em conta os critérios e os pressupostos apresentados anteriormente foram identificadas os seguintes aspetos do território que servirão como critério na delimitação da ARU:

- : **Equipamentos públicos e infraestruturas** | Na delimitação da ARU de Algosó foram considerados equipamentos públicos e infraestruturas que se localizam essencialmente na zona sul do perímetro urbano, e que apresentam um papel importante no quotidiano do aglomerado urbano. No cruzamento entre a rua do Castelo e a Rua da Praça encontra-se a Junta de Freguesia de Algosó, com uma localização central face ao núcleo que apresenta maior concentração de edifícios habitacionais da aldeia. Seguindo desde o edifício da Junta de Freguesia para norte, pela rua do Castelo, é possível encontrar a Igreja Matriz de Algosó com uma zona verde requalificada nas traseiras do edifício. Ambos os edifícios não apresentam sinais de degradação embora no seu enquadramento existam edifícios com um nível de degradação considerável e que carecem de intervenção. De realçar ainda que existem dois eixos principais da aldeia de Algosó: a rua do Castelo, que atravessa a aldeia de Norte a Sudoeste, e onde se concentra a maior parte dos edifícios, e a avenida de São Roque onde se encontra um segundo núcleo habitacional e que culmina num largo onde se situam a capela de São Roque, o polidesportivo de Algosó e a escola primária de Algosó que já não se encontra em funcionamento desde o ano letivo 2006/2007. Relativamente aos equipamentos públicos da aldeia existe ainda um campo desportivo que apresenta algum nível de degradação e desgaste, e como tal é o único equipamento público ou infraestrutura que carece de intervenção. Os restantes equipamentos aqui mencionados encontram-se enquadrados nos limites da ARU, uma vez que é considerado o princípio da continuidade e estes encontram-se numa envolvente que carece de intervenção. A presente ARU não inclui o Castelo de Algosó, uma vez que a sua envolvente e os seus acessos se encontram requalificados.



Junta de Freguesia de Algosó



Igreja Matriz de Algosó



Polidesportivo de Algoso



Capela de São Roque



Escola Primária de Algoso



Campo desportivo de Algoso

Figura 5. Equipamentos públicos e infraestruturas (2020)
Fonte: SPI.

- : **Parque Habitacional** | Na aldeia de Algoso é possível destacar quatro núcleos habitacionais, um núcleo principal, que apresenta um maior número de edifícios e que tem como elemento central a Igreja Matriz de Algoso, um núcleo mais disperso e que acompanha o eixo viário até ao cruzamento da Rua Caminho do Campo com a N219, um núcleo localizado na entrada norte da aldeia e onde é possível identificar habitações na margem direita e esquerda da N219, e por último, os edifícios habitacionais que se encontram na Avenida de São Roque juntamente com as ruas que lhe são perpendiculares. Através da análise do parque habitacional de Algoso é possível identificar um núcleo com um nível de degradação elevado, junto da Capela de São Roque, e um número considerado de edifícios devolutos, degradados ou em mau estado de conservação em diversos locais da aldeia, muitos deles entre edifícios novos ou requalificados. Neste sentido, foi considerado o princípio da continuidade e os edifícios novos e requalificados encontram-se também considerados na ARU.



Núcleo Capela de São Roque



Casas degradadas no núcleo habitacional principal



Núcleo da Avenida de São Roque



Núcleo cruzamento N219 e Rua
Caminho do Campo

Núcleo da Rua Caminho do Campo

Figura 6. Parque habitacional de Algoso (2020)
Fonte: SPI.

- : **Acessibilidade, segurança e espaço público** | A acessibilidade e a segurança são prioritárias no quotidiano da aldeia de Algoso, sendo essenciais nas dinâmicas urbanas existentes. Neste sentido é necessário incluir na ARU de Algoso, os caminhos, ruas e estradas que apresentem baixos níveis de segurança, quer para veículos, quer para peões. Uma das situações identificadas é a existência irregular de passeios, principalmente em vias principais com edificado habitacional nas margens, como a N219, colocando em risco a segurança dos residentes dessas habitações. O pavimento de algumas ruas e estradas encontra-se também desgastado e apresenta necessidade de requalificação, principalmente junto de habitações em estados de degradação superior. Por último, a sinalização vertical dentro da aldeia apresenta necessidades de atualização, e a sinalização horizontal deverá ser reforçada devido ao desgaste que apresenta, com prioridade para cruzamentos de vias com a estrada N219 e na própria N219 que apresenta sinais de desgaste, dificultando a compreensão da delimitação da via.



Irregularidade na presença de passeios



Sinalização vertical pouco visível na aldeia



Sinalização horizontal com desgaste na N219



Sinalização horizontal com desgaste no cruzamento com a N219



Pavimento com necessidades de requalificação na aldeia de Algoso

Figura 7. Acessibilidade, segurança e espaço público da aldeia de Algoso – Vimioso (2020)
Fonte: SPI.

Neste contexto, os limites da ARU de Algoso procuram incluir as áreas vitais no funcionamento quotidiano da população residente na aldeia, nomeadamente as ligações dos aglomerados urbanos com o eixo viário principal, N219, e ruas internas e mais isoladas da aldeia onde se encontra a maior parte do edificado habitacional que apresenta necessidade de requalificação. A delimitação da ARU procurou incluir todo o perímetro urbano da aldeia de Algoso, uma vez que não existe uma localização isolada onde as situações de edificado antigo e degradado, situações de insegurança para peões e veículos e situações de degradação dos espaços públicos se concentrem, encontrando-se dispersas por vários pontos da aldeia, por vezes junto de edificado recente ou requalificado, aplicando-se neste caso o princípio da continuidade.

3.2. Apresentação da proposta de delimitação

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Algosó é apresentada na Figura 8.



Figura 8. Proposta de delimitação da ARU de Algosó

Fonte: SPI

A ARU proposta contempla todo o perímetro urbano da aldeia de Algosó, compreendendo uma área total de 38,45 hectares.

A ARU definida 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.

Não existindo uma coincidência exata dos limites da ARU de Algoso com os limites das subseções estatísticas, definidas pelo INE, os dados gerais apresentados correspondem a uma aproximação por excesso à área de intervenção, que abrange um total de 20 subseções¹², sendo que o número de edifícios fora da delimitação da ARU e que integram os limites das subseções é reduzido, e como tal a margem de erro é diminuta (Anexo 1).

Segundo os dados dos Censos 2011, a ARU delimitada engloba, de acordo com os limites das subseções consideradas:

- : 248 habitantes
- : 228 edifícios clássicos
- : 228 alojamentos

Relativamente às características demográficas da área delimitada da ARU proposta, a população residente, em 2011, nos limites das subseções consideradas, era de 248 habitantes, sendo que 56,9% tinha idade igual ou superior a 65 anos.

Os edifícios, localizados, em 2011, dentro dos limites das subseções consideradas, eram quase na sua totalidade exclusivamente residenciais (286 edifícios). Relativamente às características dos edifícios, de acordo com os dados dos Censos de 2011, a maioria não possuíam mais do que dois pisos (91,7%), eram construídos essencialmente em banda (67,1%) e o material de construção preferencial era o betão (94,3%). Dos 228 alojamentos identificados em 2011 dentro dos limites da ARU, 102 eram residências habituais, existindo 6 alojamentos vagos, o que significa que 52,6% eram alojamento secundários ou sazonais.

Importa destacar que a aldeia de Algoso, encontrando-se inserida num território rural, é um dos pontos de referência, não só de pequenos aglomerados habitacionais dispersos, como também entre a vila de Vimioso e o concelho vizinho, Mogadouro através da N219, tornando-se pertinente a manutenção e recuperação do edificado e dos espaços públicos, preservando não só o passado histórico da aldeia, como ajudando a promover a localidade para fins de turismo histórico-cultural. Neste sentido, a reabilitação dos edifícios que se encontram visivelmente em ruínas, ou construções débeis em degradação, assim como a integração do espaço público na

¹² Os dados apresentados nesta seção são calculados com base nos dados das subseções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado. Neste caso, foram consideradas as seguintes subseções: 04110100106; 04110100107; 04110100108; 04110100109; 04110100110; 04110100111; 04110100112; 04110100113; 04110100114; 04110100115; 04110100116; 04110100117; 04110100118; 04110100119; 04110100120; 04110100121; 04110100122; 04110100123; 04110100124; 04110100125.

envolvente, serão um objetivo primordial da operacionalização da reabilitação urbana que se pretende promover na aldeia de Algoso.

A delimitação da ARU revela-se, por conseguinte, um passo importante no desenvolvimento do território desta localidade. Enquanto núcleo urbano numa envolvente rural, Algoso, evidencia algumas necessidades de reabilitação do seu edificado e de espaço público, exigindo, por essa razão, um esforço na mobilização de intervenções de reabilitação urbana (Figura 9)



Figura 9. Aldeia de Algoso (2020)
Fonte: SPI.

3.3. Objetivos

A delimitação da ARU de Algoso tem 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.

Neste sentido, tendo por base este objetivo principal e considerando as características do território delimitado pela ARU de Algoso, 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 Algoso, 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.

4. QUADROS DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1. 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 Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)¹³, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

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:

- : Ishenção 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.
- : Ishenção 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 habitação própria e permanente.

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

- : Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- : 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

¹³ Na redação dada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2019.

nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro¹⁴, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei 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 supra¹⁵.

4.2. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente se descrevem.

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 urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), 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, I. P.

¹⁴ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

¹⁵ Nos termos da alínea b) do n.º1 do artigo 45.º 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.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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 dois 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.

Fundo de investimento imobiliário (Artigo 71º 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.

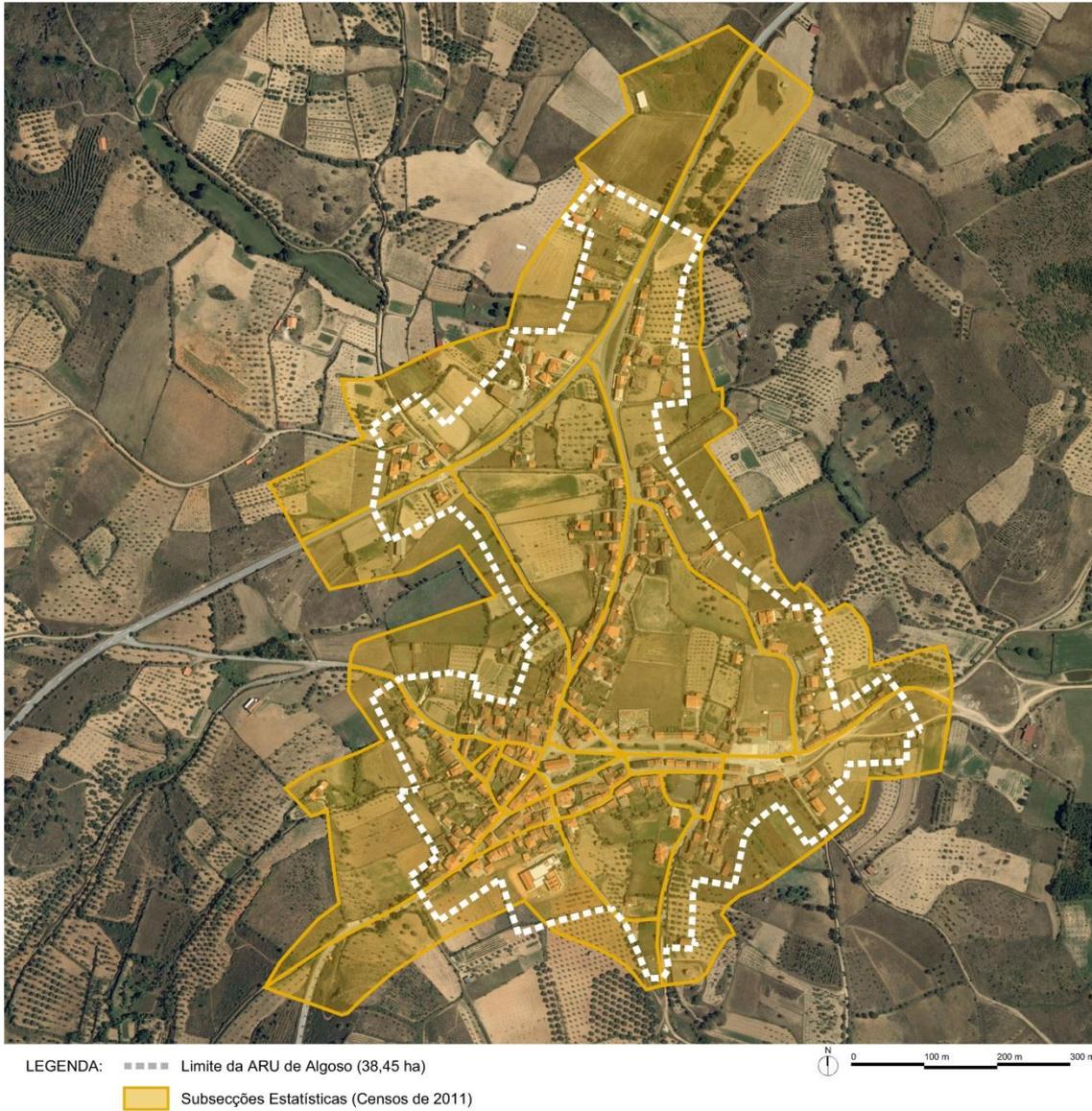
- : Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no EBF ou sujeitos passivos de 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 referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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 dois 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.

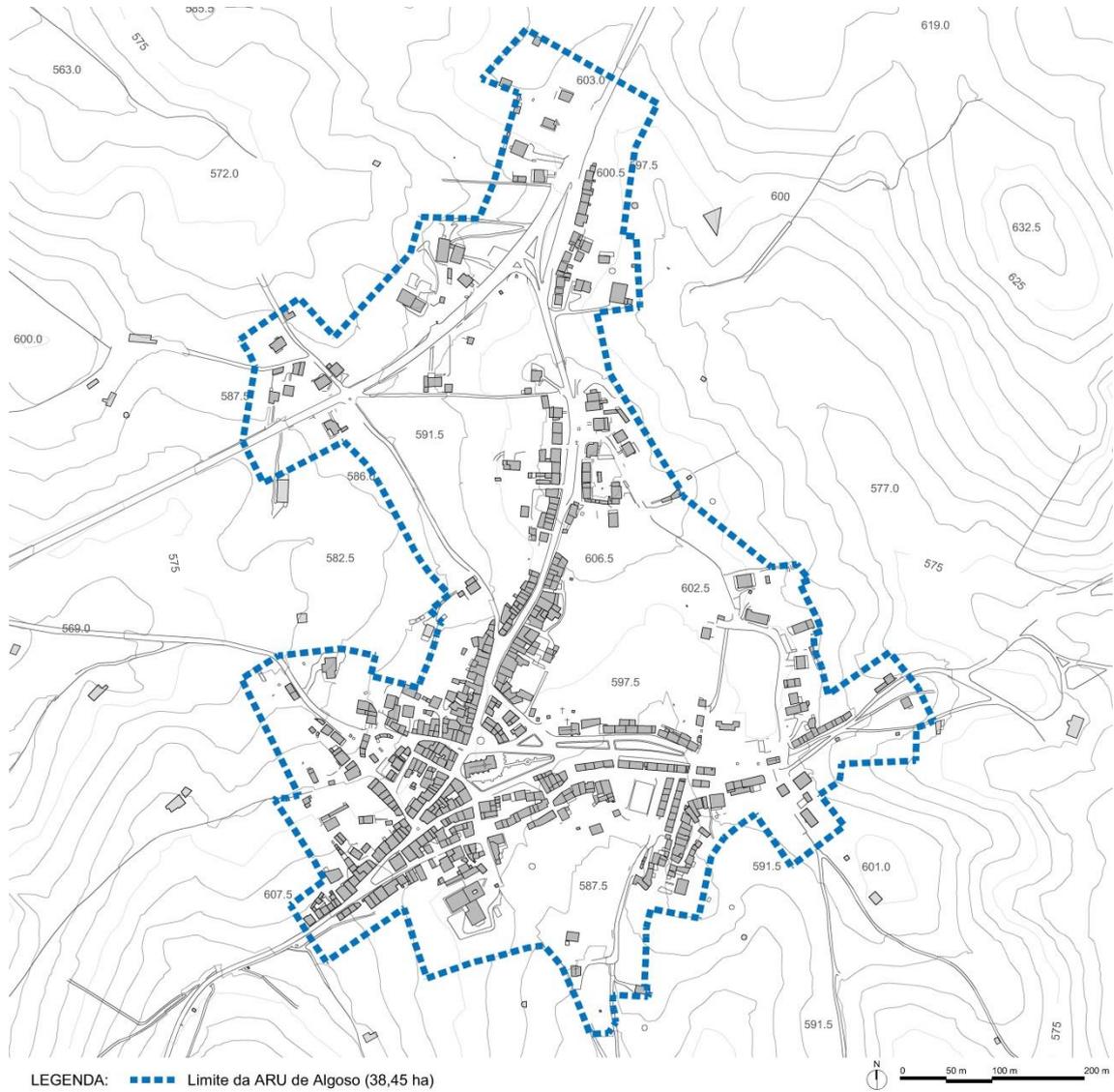
Anexos

Anexo 1. Limites das subseções consideradas na análise estatística da ARU de Algosó



Fonte: SPI.

Anexo 2. Limites da ARU de Algoso sobre base topográfica



Fonte: SPI.

Anexo 3. Limites da ARU de Algoso sobre ortofotomapa



LEGENDA: ■■■■ Limite da ARU de Algoso (38,45 ha)



Fonte: SPI.

