

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

SANTULHÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

agosto 2020

## SANTULHÃO - VIMIOSO

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente documento apresenta e fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santulhão, 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
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

## Índice

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>4</b>
1.1. Enquadramento .....	4
1.2. Definições e procedimentos .....	5
<b>2. CARATERIZAÇÃO</b> .....	<b>7</b>
2.1. Enquadramento territorial.....	7
2.2. Demografia .....	9
2.3. Economia.....	11
2.4. Património Histórico e Cultural.....	11
2.5. Edificado .....	13
<b>3. ARU DE SANTULHÃO</b> .....	<b>15</b>
3.1. Critérios e pressupostos de delimitação.....	15
3.2. Apresentação da proposta de delimitação.....	21
3.3. Objetivos .....	24
<b>4. QUADROS DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	<b>26</b>
4.1. Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património.....	26
4.2. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....	27
<b>ANEXOS</b> .....	<b>30</b>

## Índice de Figuras

Figura 1. Santulhão-Vimioso (2015).....	6
Figura 2. Enquadramento sub-regional do Município de Vimioso.....	7
Figura 3. Enquadramento geográfico do Município de Vimioso.....	8
Figura 4. Entrudo tradicional – Santulhão.....	13
Figura 5. Equipamentos públicos e infraestruturas de Santulhão.....	17
Figura 6. Parque habitacional degradado de Santulhão – Vimioso.....	18
Figura 7. Acessibilidade, segurança e espaços públicos, Santulhão - Vimioso.....	20
Figura 8. Proposta de delimitação da ARU de Santulhão.....	21
Figura 9. Habitações da aldeia de Santulhão.....	23

## Índice de Tabelas

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

## Índice de Anexos

Anexo 1. Limites das subseções consideradas na análise estatística da ARU de Santulhão.....	30
Anexo 2. Limites da ARU de Santulhão sobre base topográfica.....	31
Anexo 3. Limites da ARU de Santulhão sobre ortofotomapa.....	32

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1. Enquadramento

O objetivo geral do presente trabalho consiste na delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santulhão 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”<sup>1</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>2</sup>.

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 Santulhão, 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.

---

<sup>1</sup> RJRU, Artigo 2.º

<sup>2</sup> 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.<sup>a</sup> 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. Santulhão-Vimioso (2015)

Fonte: 5l-henrique.blogspot.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 km<sup>2</sup>, 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).

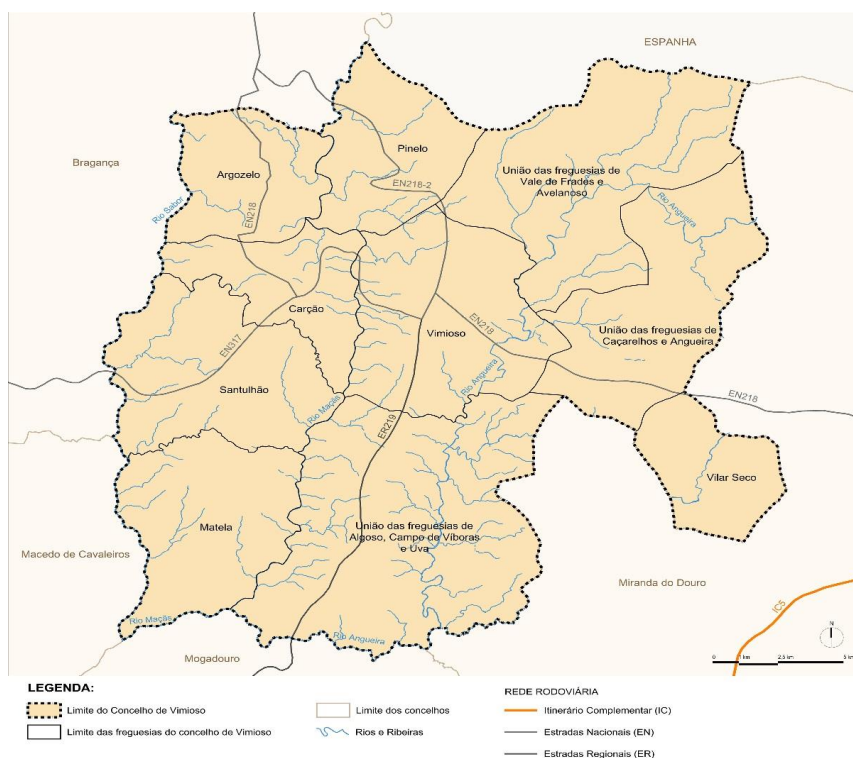


Figura 3. Enquadramento geográfico do Município de Vimioso

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.

Santulhão, uma das 10 freguesias do concelho de Vimioso, situa-se na zona oeste do Município, a 17 km da sede do concelho, entre os rios Sabor e Maçãs, fazendo fronteira com Macedo de Cavaleiros. A freguesia de Santulhão, unidade territorial em que se concentra o presente documento, possui uma extensão territorial de 47,53 km<sup>2</sup>, apresenta como principais formas de relevo vales e planaltos, e o microclima da região fomenta a cultura característica da freguesia, a Oliveira Santulhana, que preenche maioritariamente a paisagem de Santulhão, conhecida como “A Terra dos Olivais”.

## 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 Santulhão tem acompanhado esta tendência de declínio demográfico. Segundo os dados dos Censos de 2011 (Tabela 1), a população residente na freguesia era de 423 habitantes, apresentando uma perda de 25,9%, entre 2011 e 1991 (-148 habitantes).

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

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

Ano	Concelho de Vimioso	Freguesia de Santulhão
1991	6.323	571
2001	5.315	508
2011	4.669	423

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

No que diz respeito ao envelhecimento populacional registado na região, este ocorre 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 uma redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional. Na Tabela 2 é possível observar que, à semelhança do que aconteceu no concelho de Vimioso, na freguesia de Santulhão, registou uma diminuição da população infantil ( $\Delta$  55,6%, na freguesia de Santulhão), e o grupo etário de 65 ou mais anos foi o único que registou uma variação positiva, 12,7% na freguesia de Santulhão 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. Na freguesia de Santulhão este índice era substancialmente mais elevado, em 2011, registando-se 812,5 idosos por cada 100 jovens residentes, mais do dobro dos valores registados em 2001 (índice de envelhecimento da população 2001: 320,3).

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

Ano	Concelho de Vimioso			Freguesia de Santulhão		
	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	54	281	173
2011	405	2.453	1.811	24	204	195

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 locais<sup>3</sup>.

Relativamente à economia da freguesia de Santulhão, esta apresenta como principais atividades económicas a agricultura e pecuária, a olivicultura, construção civil, hotelaria e comércio<sup>4</sup>. De acordo com os dados apresentados nos Censos de 2011 pelo INE, apenas 53 dos 204 residentes em idade ativa de Santulhão encontravam-se empregados, dos quais 18,9% no setor primário, 20,8% no setor secundário e 60,4% no setor terciário.

## 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.”<sup>5</sup> 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, distinguiram-se dos outros residentes pelos ofícios que exerciam, ligados ao artesanato e comércio.

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

---

<sup>3</sup> Dados recolhidos da página Web da Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 12/08/2020: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/165>]

<sup>4</sup> Dados recolhidos da página Web da Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 11/08/2020: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/97>]

<sup>5</sup> Dados recolhidos da página Web da Câmara Municipal de Vimioso; [Acesso a 11/08/2020: <https://www.cm-vimioso.pt/pages/88>]

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

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

A população de Santulhão vive ainda hoje das suas tradições culturais, desde:

- : **Cantar dos Reis**, que leva grupos a cantar os reis às casas, com versos característicos da região
- : **Romaria de São Julião**, no último domingo de janeiro é realizada uma procissão à volta de Santulhão, normalmente acompanhada por gaiteiros.
- : **Entrudo Tradicional**, no dia de Carnaval é costume fazer-se o cortejo carnavalesco pelas ruas de Santulhão, recolhendo os entrudos que se encontram em cada rua, entre lutas com farinha. No final do cortejo, todos os entrudos recolhidos são julgados em praça pública, sendo a sentença sempre a morte na fogueira, que é aplicada de imediato pelas pessoas da aldeia.
- : **Encomendação das Almas**, no período da Quaresma, é realizada esta tradição popular católica, que consiste em percorrer as ruas de Santulhão à noite e cantar ou rezar às Almas nos principais locais religiosos.
- : **Páscoa**, neste período é ainda tradição a bênção dos ramos de bruxo e oliveira no Domingo de Ramos e no dia de Páscoa as Visitas Pascais por todas as casas da povoação
- : **Romarias**, são muitas as romarias que se celebram em Santulhão, desde a Romaria de Santo António, em junho, Romaria de São Lázaro, Santa Marta e Maria Madalena, em agosto, a Romaria de Nosso Sr.<sup>a</sup> da Misericórdia, também apelidada de Festa do Emigrante e a Romaria da Sra. do Rosário, realizada no primeiro domingo de outubro
- : **Festival de Música Tradicional e Celta**, este surge no início do século XXI, que leva os “gaiteiros” a percorrerem as ruas de Santulhão anunciando o início do festival. O festival é composto por espetáculos de vertente tradicional e celta e ainda jogos de fogo ao ritmo da música.
- : **Dia da Consoada**, na véspera de Natal é tradição da aldeia fazer-se uma fogueira enorme que arde durante vários dias.



Figura 4. Entrudo tradicional – Santulhão

Fonte: santulhao.pt/cultura.html.

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

## 2.5. Edificado

De acordo com o Recenseamento da População e Habitação, em 2011, existiam no concelho de Vimioso 4.491 edifícios, dos quais 9,3% se localizavam na freguesia de Santulhão. Relativamente à idade do edificado, o concelho de Vimioso apresenta uma idade média dos edifícios de 33,93 anos e um índice de envelhecimento dos edifícios de 114,2. Por sua vez, a freguesia de Santulhão apresentava, em 2011, uma idade média do edificado e um índice de envelhecimento dos

edifícios superior, 42,61 anos e 600,0 respetivamente, refletindo o envelhecimento existente no edificado da freguesia de Santulhão.

Relativamente à freguesia de Santulhão, encontravam-se identificados 419 edifícios, dos quais 91,4% são construções, atualmente, com mais de 30 anos e 390 edifícios eram exclusivamente residenciais (93,0%).

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

Indicador	Concelho de Vimioso	Freguesia de Santulhão
Número de edifícios	4.491	419
Edifícios exclusivamente residenciais	4.222	390
Idade média dos edifícios	33,93	42,61
Índice de envelhecimento dos edifícios	114,2	600,0
Número de edifício com 30 ou mais anos	3.266	383

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



## 3. ARU DE SANTULHÃO

### 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 Santulhão considera uma abordagem suficientemente abrangente do território em análise, procurando criar condições de viabilidade nas intervenções de reabilitação urbana a considerar, ao mesmo tempo que se aprofunda e consolida as articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais do território a intervir.

De uma forma geral, a proposta de delimitação formal da ARU de Santulhão 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 Santulhão:

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

Para a delimitação da presente ARU, foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos do território em análise, que apresentam necessidades de intervenção, quer por insuficiências, sinais de degradação ou sinais de desqualificação urbana, que justificam a intervenção na ARU de Santulhão. 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** | Enquadrados no pressuposto de incorporação de elementos estruturantes e simbólicos do espaço urbano a reabilitar encontra-se a Junta de Freguesia de Santulhão, ligeiramente afastada do núcleo habitacional mais concentrado localizado a oeste da N317. O edifício da Junta de Freguesia, embora não se encontre degradado, encontra na sua envolvente edificado antigo e degradado que irão integrar a ARU, e como consequência do princípio da continuidade, este encontra-se dentro dos limites da ARU a delimitar. Junto do aglomerado habitacional da aldeia, existe também a Igreja Matriz, a Capela dos Santos Mártires e a Capela da Misericórdia, edifícios com relevância para as dinâmicas quotidianas da população que apresenta uma tradição religiosa consideravelmente vincada.



Junta de Freguesia de Santulhão



Igreja Matriz de Santulhão/ Igreja de São Julião

Figura 5. Equipamentos públicos e infraestruturas de Santulhão

Fonte: SPI.

- : **Parque Habitacional** | No parque habitacional destaca-se um núcleo concentrado de edificado a oeste da N317, onde é possível identificar uma percentagem considerável das habitações entre ruas e travessas de curta extensão, e onde decorrem as principais dinâmicas quotidianas de Santulhão. Juntamente com este núcleo concentrado de habitações existem edifícios habitacionais que apresentam um maior nível de dispersão, com principal incidência junto à N317, principal eixo viário que atravessa Santulhão. Relativamente ao estado de conservação e antiguidade do edificado, não é possível identificar apenas uma área da aldeia que apresente edificado com nível de degradação elevado, ou edificado antigo, encontrando-se este distribuído por todo o território urbano em análise, enquadrado com edificado novo ou reabilitado. Neste sentido, segundo o princípio da continuidade, todo o edificado habitacional que na sua envolvente tiver um

edifício habitacional degradado, deverá encontrar-se dentro dos limites da ARU de Santulhão.



Figura 6. Parque habitacional degradado de Santulhão – Vimioso  
Fonte: SPI

- : **Edificado Comercial** | O edificado comercial, Santulhão apresenta um número considerável de estabelecimentos de restauração, de pequena dimensão e que se localizam principalmente nas margens da N317. Estes estabelecimentos encontram-se tendencialmente associados a edificado parcialmente residenciais. Em Santulhão, é ainda possível encontrar uma residencial que, embora seja um edificado antigo, encontra-se em bom estado de conservação. Pelo facto da sua envolvente apresentar edificado degradado o edifício encontra-se dentro dos limites da ARU a delimitar, segundo o princípio da continuidade.



- Acessibilidade, segurança e espaço público** | A acessibilidade e a segurança são prioritárias no quotidiano de Santulhão, sendo essenciais nas dinâmicas urbanas existentes. Neste contexto, é necessário que estejam incluídos na ARU a delimitar, os caminhos, travessas, ruas e estradas que apresentam indícios que coloquem em causa a acessibilidade da população e a sua segurança, quer se desloquem em veículos, quer sejam peões. Uma das situações identificadas é a falta de iluminação em determinados locais da aldeia, quer junto à N317, quer dentro do aglomerado habitacional de Santulhão. Também a falta ou o estado de degradação de passeios junto a edifícios residenciais é um aspeto a considerar na delimitação da presente ARU. Santulhão apresenta diversos locais, onde o estado de degradação dos passeios ou a falta destes poderá colocar em risco a acessibilidade e segurança dos peões, principalmente junto ao eixo viário principal, N317. Para além dos passeios, o estado de conservação das vias e ruas da aldeia reflete a necessidade de requalificação de determinados espaços públicos, encontrando-se por isso igualmente considerados na delimitação da ARU de Santulhão.



Inexistência de iluminação na N317, entrada sudoeste de Santulhão



Inexistência de iluminação em Santulhão



Inexistência de passeios na N317 junto a edificado residencial



Inexistência de passeios na entrada oeste do aglomerado residencial de Santulhão



Estado de degradação dos passeios localizado no extremo sudoeste do limite do perímetro urbano



Mau estado de conservação do pavimento de estrada secundária de Santulhão

Figura 7. Acessibilidade, segurança e espaços públicos, Santulhão - Vimioso

Fonte: SPI e Google Maps

Neste contexto, os limites da ARU de Santulhão procuram incluir as áreas vitais no funcionamento quotidiano da população residente na aldeia, nomeadamente as ligações dos aglomerados urbanos com o eixo viário principal, N317. Os espaços públicos que apresentam sinais de degradação e o edificado, público e privado, degradado e antigo, deverão igualmente encontrar-se considerados nos limites da presente ARU. Por não existir 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 dispersos por vários pontos da aldeia, por vezes junto de edificado recente ou requalificado, os limites da ARU são coincidentes com os limites do perímetro urbano da aldeia de Santulhão, aplicando-se nesta situação o princípio da continuidade.



### 3.2. Apresentação da proposta de delimitação

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

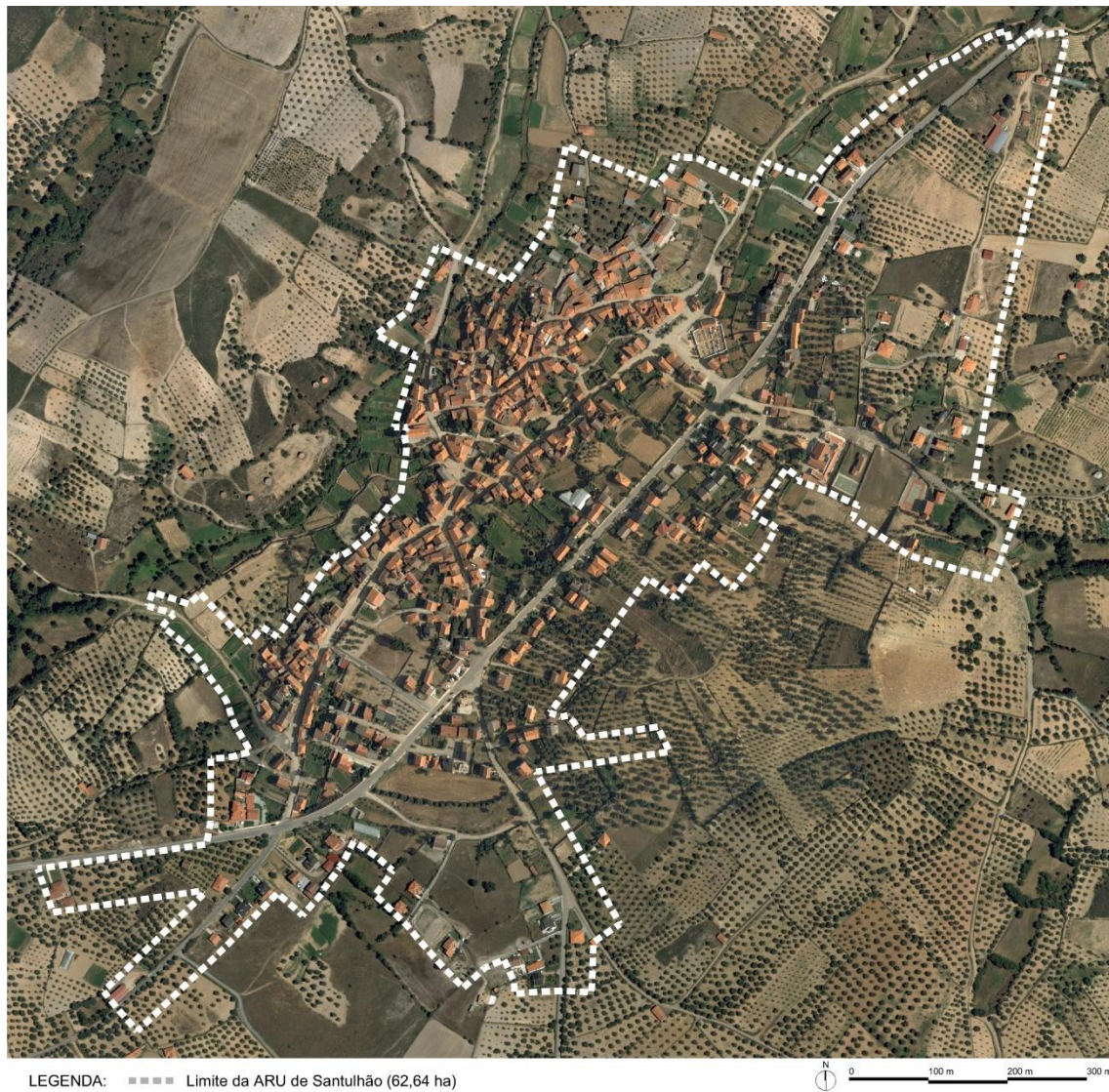


Figura 8. Proposta de delimitação da ARU de Santulhão  
Fonte: SPI.

A ARU proposta contempla todo o perímetro urbano da aldeia de Santulhão, compreendendo uma área total de 62,64 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 Santulhão 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 subseções<sup>6</sup>, 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:

- : 422 habitantes
- : 414 edifícios clássicos
- : 417 alojamentos

Relativamente à população da ARU proposta, dos 422 habitantes residentes nos limites das subseções consideradas, em 2011, 46,2% tinham idade igual ou superior a 65 anos. Relativamente às famílias, existiam na mesma área, em 2011, 197 famílias clássicas, das quais 77,2% constituídas por 1 ou 2 pessoas e 64,0% constituídas por população idosa.

Os edifícios localizados dentro dos limites das subseções apresentavam, em 2011, tinham na sua maioria uma função exclusivamente residencial (385 edifícios – 93,0%). Relativamente às características dos edifícios, de acordo com os dados dos Censos de 2011, a maioria não possuía mais do que dois pisos (99,5%), estavam construídos essencialmente em banda (54,4%) ou eram edifícios isolados (42,5%) e o material de construção preferencial era o betão (93,0%). De realçar ainda que 381 são atualmente edifícios com mais de 30 anos, o que corresponde a 92,0% do total de edifícios clássicos existentes nos limites das subseções consideradas para caracterização da ARU de Santulhão, à data dos Censos de 2011.

Relativamente aos alojamentos, dos 417 alojamentos identificados, em 2011, dentro dos limites das subseções, 197 eram residências habituais, existindo apenas 1 alojamento vago, o que significa que 52,5% eram alojamentos secundários.

---

<sup>6</sup> 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 04111000101; 04111000102; 04111000103; 04111000104; 04111000105; 04111000106; 04111000107; 04111000108; 04111000109; 04111000110; 04111000111; 04111000112; 04111000113; 04111000114; 04111000115; 04111000116; 04111000117; 04111000118; 04111000119; 04111000120.



Importa destacar que a aldeia de Santulhão, 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, Macedo de Cavaleiros através da N317, tornando-se pertinente a manutenção e recuperação do edificado e dos espaços públicos. Neste sentido, enquadra-se a reabilitação dos edifícios que se encontram visivelmente em ruínas, ou construções débeis em degradação, assim como a integração do espaço público na envolvente.

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



Figura 9. Habitações da aldeia de Santulhão

Fonte: SPI.

### 3.3. Objetivos

A delimitação da ARU de Santulhão 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 Santulhão, são estabelecidos objetivos específicos, que servirão de base para o desenvolvimento de estratégias futuras de reabilitação urbana que mais se adequam ao território:

- : Objetivo 1 | Promover um espaço urbano mais integrado e qualificado**  
Promovendo e apoiando a reabilitação do parque habitacional e da sua envolvente urbana, contribuindo para reforço da atratividade residencial, ao mesmo tempo que se valoriza os espaços urbanos de referência numa lógica de multifuncionalidade, reforçando a relação de proximidade.
- : Objetivo 2 | Estimular a reabilitação do edificado**  
Dinamizando o processo de reabilitação do parque edificado, junto dos proprietários particulares, principalmente nas áreas mais degradadas, através da disponibilização de um sistema adequado de apoios e incentivos.
- : Objetivo 3 | Estimular a requalificação do espaço público e dos equipamentos coletivos**  
Valorizando os espaços públicos e os equipamentos coletivos, através da promoção da sua multifuncionalidade e da sua utilização regular, procurando também articular um sistema de espaços coletivos, equipamentos e infraestruturas qualificados, reabilitados, e em algumas situações, refuncionalizados.
- : Objetivo 4 | Recentrar as dinâmicas funcionais nas zonas mais centrais e promover a multifuncionalidade do espaço urbano, equipamentos e infraestruturas**  
Através de uma estratégia que privilegia a diversidade funcional dos espaços de maior centralidade e que promova novas e melhores condições, não só para a valorização das funções já adotadas, como também para diversificação da oferta funcional dos espaços urbanos, equipamentos e infraestruturas, estimulando a atividade económica e aumentando a qualidade de vida dos residentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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)<sup>7</sup>, 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:

- : 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 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

---

<sup>7</sup> 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 dezembro<sup>8</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 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 supra<sup>9</sup>.

## 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.

---

<sup>8</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>9</sup> Nos termos da alínea b) do n.º1 do artigo 45º do EBF.

## IRS (Artigo 71.º do EBF)

### Benefícios e requisitos de acesso

- : Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- : Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- : Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

- : 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.

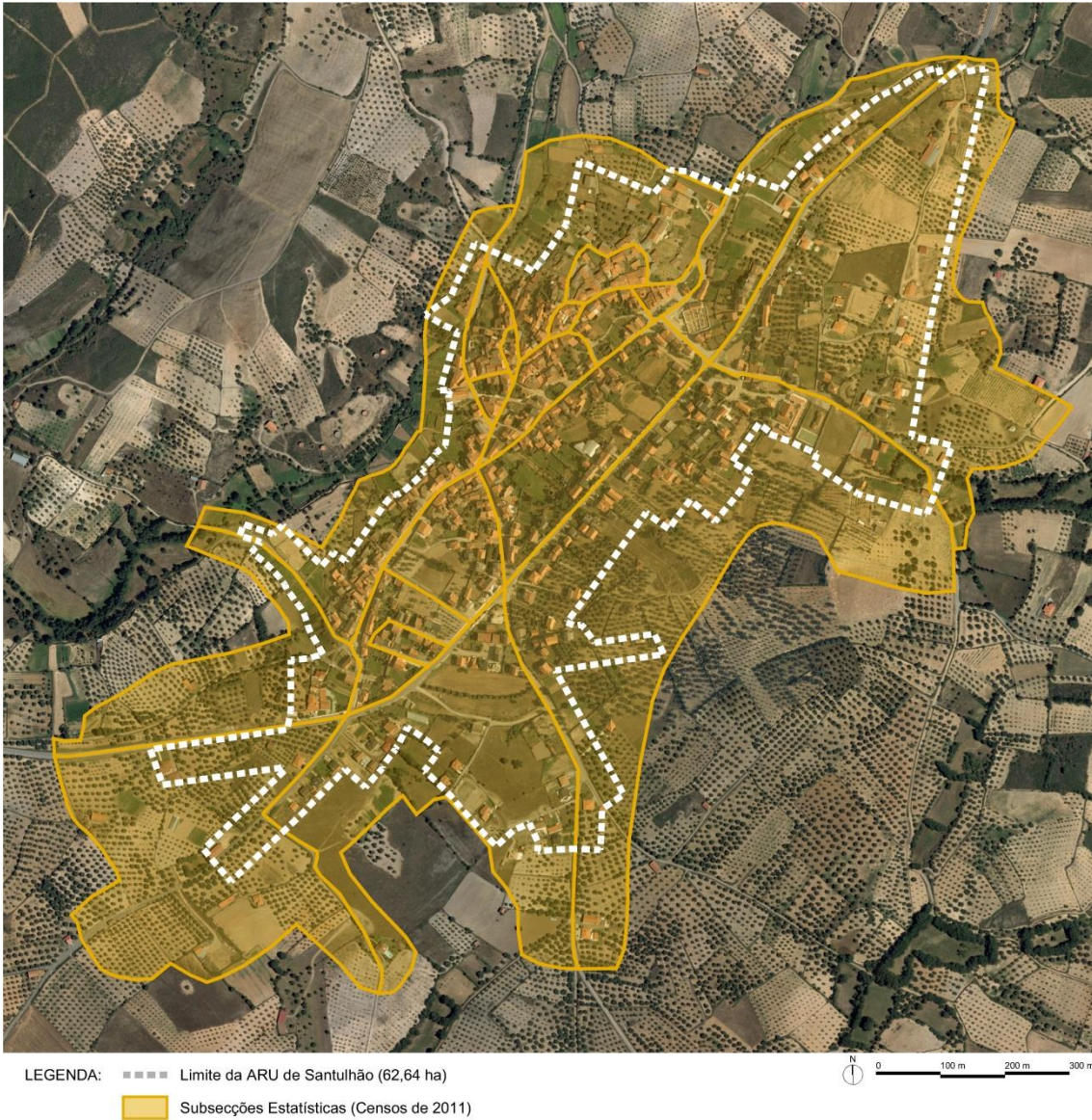
Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- : 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

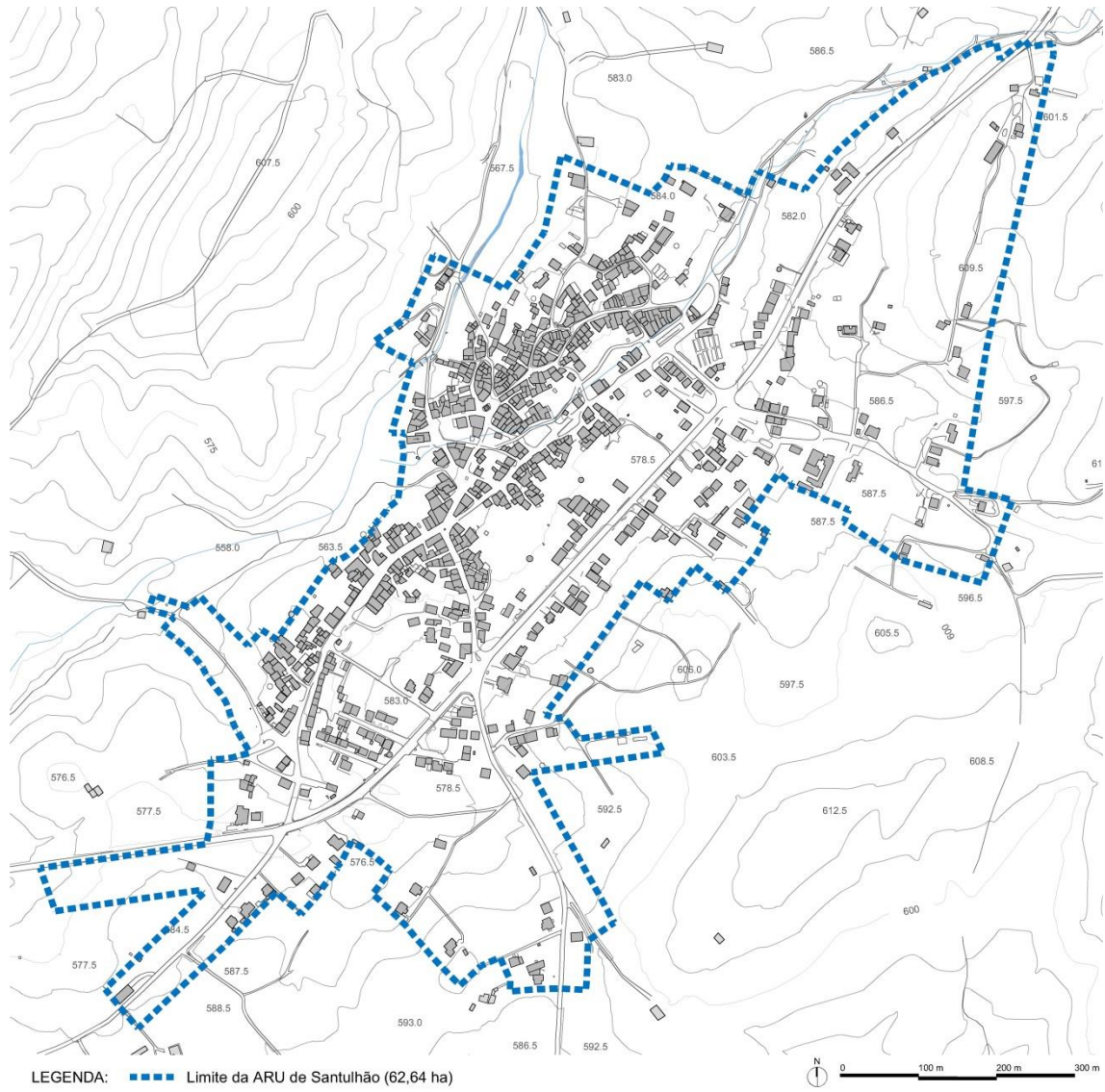
### Anexo 1. Limites das subseções consideradas na análise estatística da ARU de Santulhão



Fonte: SPI.



## Anexo 2. Limites da ARU de Santulhão sobre base topográfica



Fonte: SPI.

Anexo 3. Limites da ARU de Santulhão sobre ortofotomapa



LEGENDA: ■■■■ Limite da ARU de Santulhão (62,64 ha)



Fonte: SPI.

