

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

VILAR SECO

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

MAIO 2026

MUNICÍPIO DE VIMIOSO

VILAR SECO

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilar Seco, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

PR-06137

Maio de 2026

Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS	6
3. CARATERIZAÇÃO	8
3.1. Enquadramento Territorial	8
3.2. Demografia	11
3.3. Edificado	13
4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	15
5. PLANTA DE DELIMITAÇÃO	18
6. OBJETIVOS	19
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS	21
ANEXO I. PLANTA DA ARU SOBRE CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA	25
ANEXO II. PLANTA DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA DE 2021	26

Índice de Figuras

Figura 1. Vilar Seco, concelho de Vimioso	7
Figura 2. Enquadramento territorial do Município de Vimioso	8
Figura 3. Enquadramento da ARU de Vilar Seco	9
Figura 4. População residente por grupo etário (%) em 2021	12
Figura 6. Delimitação da ARU de Vilar Seco sobre ortofotomapa	18

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (n.º) de 2001 a 2021	11
Tabela 2. Variação do número de edifícios (n.º) entre 2011 e 2021	13
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981, número (n.º) e proporção (%)	13
Tabela 4. Necessidade de reparação dos edifícios (2021)	14

1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o Município de Vimioso pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Assim, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹ (RJRU) o Município pretende proceder à delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana, além das anteriormente formalizadas e aprovadas.

Assim, nos termos do RJRU foram já delimitadas seis ARU enquanto instrumentos estruturantes da política municipal de regeneração física e funcional dos aglomerados urbanos.

Com efeito, na sequência da proposta do órgão executivo e da aprovação pela Assembleia Municipal em 29 de fevereiro de 2024, veio a ser publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 93, de 14 de maio de 2024, o Aviso n.º 10231/2024/2, que formalizou a delimitação das ARU atualmente em vigor.

Passaram assim, a integrar o quadro estratégico Municipal a ARU da vila de Vimioso, enquanto sede de concelho, bem como as ARU das aldeias de Algosó, Argozelo, Carção, Santulhão e Pinelo, correspondendo aos principais núcleos urbanos e históricos do território.

Observa-se uma opção clara por uma abordagem abrangente, que não se limita ao centro administrativo, mas que se estende a diferentes polos com relevância patrimonial, social e funcional.

Acresce que esta delimitação simultânea revela uma estratégia integrada de intervenção, orientada para a qualificação do edificado, a reabilitação do espaço público e a dinamização socioeconómica, em consonância com os objetivos consagrados no RJRU.

Deste modo, o Município de Vimioso evidencia uma dinâmica recente e concentrada de institucionalização das ARU, procurando criar um enquadramento favorável ao investimento e à fixação de população.

Com efeito, a publicação do referido aviso constitui um marco na consolidação da política local de reabilitação urbana, traduzindo uma visão territorial coesa e articulada, ajustada às especificidades de um concelho de baixa densidade, mas atento à valorização sustentável dos seus principais aglomerados.

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

Neste enquadramento, é promovida delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilar Seco, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento.

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

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

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

2. Definições e Procedimentos

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

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

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

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

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

Este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização da ARU:

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

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

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

² RJRU, Artigo 2.º

³ RJRU, Artigo 12.º

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

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



Figura 1. Vilar Seco, concelho de Vimioso

Fonte: Portugal Profundo / Secret Portugal

⁴ RJRU, Artigo 13.º

3. Caraterização

3.1. Enquadramento Territorial

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



Figura 2. Enquadramento territorial do Município de Vimioso

O concelho de Vimioso integra a Região Norte (NUTS II) e a sub-região das Terras de Trás-os-Montes (NUTS III), fazendo parte, juntamente com os Municípios de Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Miranda do Douro, Mirandela, Mogadouro, Vila Flor e Vinhais, da Comunidade Intermunicipal das Terras de Trás-os-Montes. No que respeita à sua localização geográfica, a vila de Vimioso situa-se a cerca de 234 km do Porto e a aproximadamente 25 km da fronteira com Espanha.

Todavia, o concelho apresenta uma posição relativamente periférica em termos de acessibilidades, quer no contexto regional, quer à escala nacional, não se encontrando ainda devidamente articulado com os principais eixos rodoviários, designadamente a A4 e o IC5. Ainda assim, a rede viária concelhia assegura

a ligação entre os 22 aglomerados urbanos, através de estradas municipais, regionais e nacionais. Neste enquadramento, a EN218 estabelece a ligação de Vimioso à A4 e ao IC5, a EN317 conecta o concelho ao IP2 e, por sua vez, a EM569 garante o acesso à fronteira com Espanha.

O concelho de Vimioso encontra-se administrativamente subdividido em dez freguesias, designadamente Argozelo, Carção, Vilar Seco, Pinelo, Santulhão, Vilar Seco e Vimioso, bem como nas Uniãos de Freguesias de Algosos, Campo de Vóboras e Uva, de Caçarelhos e Angueira, e de Vale de Frades e Avelanoso (Figura 3). Neste enquadramento territorial, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vilar Seco localiza-se na Freguesia de Vilar Seco, integrando-se, assim, na respetiva estrutura administrativa do concelho.

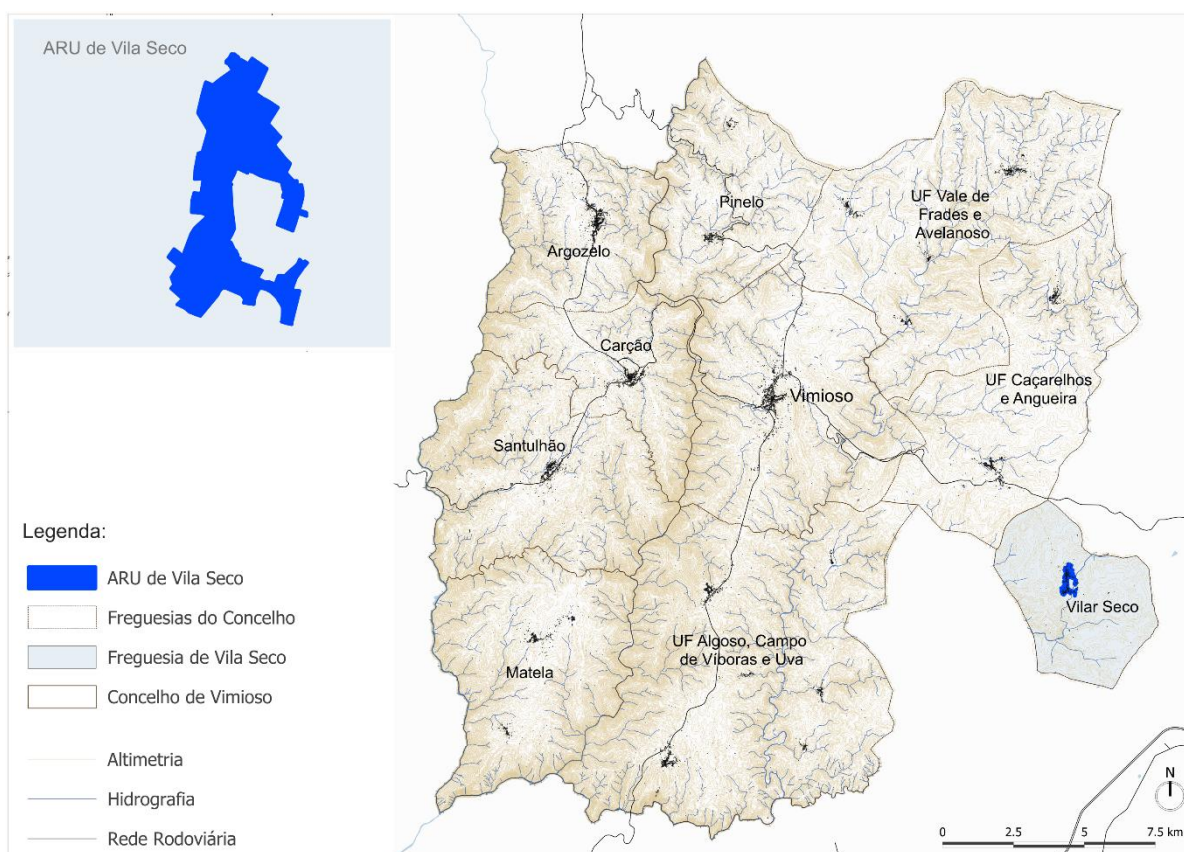


Figura 3. Enquadramento da ARU de Vilar Seco

Geograficamente, o território municipal caracteriza-se pela presença dos vales dos rios Sabor, Maçãs e Angueira, que estruturam de forma decisiva a paisagem local. Assim, o rio Sabor estabelece a fronteira ocidental com os concelhos de Bragança e Macedo de Cavaleiros, enquanto o Angueira se desenvolve em direção ao Planalto Mirandês e o Maçãs divide, quase integralmente, o território concelhio. Consequentemente, estes cursos de água promovem uma notável diversidade de fauna e flora, constituindo elementos identitários da paisagem do concelho.

Por outro lado, a configuração geográfica e paisagística revela-se determinante para as dinâmicas económicas e demográficas do território de Vimioso, reforçando a sua vocação marcadamente rural. Deste modo, o povoamento dispersa-se por pequenos lugares, cuja atividade económica é moderada

e fortemente associada ao setor agroflorestal. Todavia, estes pequenos lugares encontram a sua “agregação” na dinâmica exercida pela vila de Vimioso, que concentra as principais atividades socioeconómicas e culturais, assumindo-se, simultaneamente, como o principal centro populacional do Município.

A freguesia de Vilar Seco, situada no concelho de Vimioso, integrou historicamente a Comarca de Mogadouro, o extinto concelho de Algosó e a comarca de Miranda do Douro. Do ponto de vista etimológico, a sua designação evoluiu de Villa Sicca para Villar Sequo e Villar Seco, até atingir a forma atual. O topónimo “Vilar” indica uma povoação antiga, inicialmente despovoada e posteriormente repovoada.

Em 1258, conforme as Inquirições de Afonso III de Portugal, Vilar Seco pertencia ao Rei, passou depois ao Arcebispo de Braga e mais tarde ao Mosteiro de Castro Avelãs. A povoação estruturava-se em dois bairros distintos: o Bairro de Baixo, inicialmente habitado apesar da escassez de água, e o Bairro de Cima, povoado posteriormente. A designação “Seco” remete precisamente para esta carência hídrica, atestada ainda hoje pela existência de várias fontes antigas.

No plano patrimonial, em 1799, D. Isabel Faria administrava o morgadio de Vilar Seco, sucedido em 1812 por Lourenço de Macedo e Vasconcelos, morgado de Quintela, casado com D. Maria Rosa de Macedo e Faria. Em 1860, o morgadio pertencia a Carlos de Macedo e Vasconcelos, capitão de melícias, que o vendeu após ter sido arruinado e incendiado. Administrativamente, a freguesia era governada por um juiz “pedâneo”, subordinado ao juiz de fora de Miranda, e o pároco detinha o título de abade, sendo sujeito a diversas apresentações, pelo Bispo de Miranda, pelo Comendador de Algosó ou pelo Abade de São Pedro da Silva.

O termo de Vilar Seco e as suas confrontações encontram-se registados no Tombo dos Bens da Comenda de Algosó. No século XIX, fabricava-se telha no sítio designado “Pereiro”, hoje conhecido como “Terras do Forno” e, mais recentemente, o fabrico de escrelhos tornou-se um costume local, preservando tradições vivas da comunidade.

3.2. Demografia

O concelho de Vimioso apresenta, à semelhança de outras áreas do interior Norte de Portugal, uma evolução negativa da população residente, sendo marcado por acentuadas dinâmicas de envelhecimento demográfico, resultantes da insuficiente renovação geracional. Com efeito, esta realidade demográfica decorre de um crescimento populacional persistentemente negativo observado nos últimos anos, associado, igualmente, à sua posição periférica no contexto regional e nacional.

Importa, contudo, salientar que tais tendências têm vindo a ser contrariadas na aldeia de Vilar Seco, a qual revela sinais consistentes de mitigação das suas fragilidades estruturais. Com efeito, o registo de um acréscimo populacional constitui um indicador relevante de revitalização à escala local, traduzindo uma acrescida capacidade de atração e fixação de residentes e evidenciando uma dinâmica demográfica relativamente mais favorável no contexto municipal.

De acordo com os dados censitários mais recentes (2021), a freguesia de Vilar Seco, onde se integra a ARU de Vilar Seco, contava com 116 habitantes distribuídos por 23,4 km², dos quais, a totalidade (116) residiam na área da ARU (Tabela 1), não obstante, a evolução demográfica das duas últimas décadas no concelho, assume carácter negativo, correspondendo a uma perda populacional na ordem dos 11,1%.

Com efeito, entre 2001 e 2021, a freguesia de Vilar Seco registou uma diminuição de 104 habitantes, de modo convergente, na última década, a área da ARU evidenciou uma trajetória igualmente regressiva, observando-se uma redução do número de residentes, de 173 em 2011 para 116⁵ em 2021.

Tabela 1. Evolução da população residente (n.º) de 2001 a 2021

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Taxa de Variação 2001 vs 2011	Taxa de Variação 2011 vs 2021
Vimioso (Concelho)	5 315	4 669	4 149	-12,2%	-11,1%
Vilar Seco (Freguesia)	220	181	116	-17,7%	-35,9%
ARU de Vilar Seco	220	173	116	-21,4%	-32,9%

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

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

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

Por conseguinte, quanto à estrutura etária (Figura 4), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento da população residente na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos (55,2%) e a dos 25-64 anos (37,1%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (6,9% para 0-14 anos e 0,9% para 15-24 anos). A realidade é igual ao nível da freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (55,2%) e os entre os 25 e os 64 anos (37,1%).

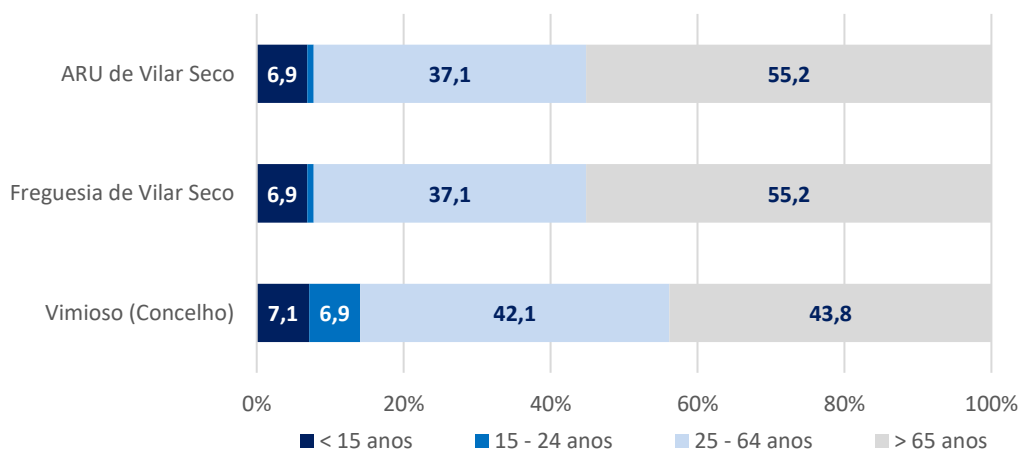


Figura 4. População residente por grupo etário (%) em 2021

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

3.3. Edificado

No que respeita ao parque edificado (Tabela 2) os resultados dos Censos de 2021 evidenciam que o Concelho de Vimioso integra 4 693 edifícios, ao passo que a freguesia de Vilar Seco contabiliza 135, dos quais 135 se localizam na ARU de Vilar Seco.

No que respeita à dinâmica registada na última década, os dados evidenciam um acréscimo do número de edifícios no Concelho de Vimioso, na ordem dos 4,5%, em consonância, a freguesia de Vilar Seco apresenta igualmente uma variação positiva, ainda que mais moderada, correspondente a 2,2%. Por seu turno, na área delimitada da ARU de Vilar Seco confirma-se a mesma tendência de crescimento, registando-se um aumento de cerca de 2,2%, valor que permanece abaixo do observado à escala concelhia.

Tabela 2. Variação do número de edifícios (n.º) entre 2011 e 2021

Unidade Territorial	Edifícios (n.º)		
	2011	2021	Taxa de Variação
Vimioso (Concelho)	4 491	4 693	4,5%
Vilar Seco (Freguesia)	135	138	2,2%
ARU de Vilar Seco	135	138	2,2%

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

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981, (Tabela 3) constata-se que, à medida que se desce na escala territorial de análise, aumenta a respetiva incidência relativa: de 51% no conjunto do Concelho (correspondente a 2 393 edifícios de construção mais antiga) evolui-se para 68% na freguesia de Vilar Seco e para 68% na área de delimitação da ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981, número (n.º) e proporção (%)

Indicador	Vimioso (Concelho)	Freguesia de Vilar Seco	ARU de Vilar Seco
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	2 393	138	138
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	51%	68%	68%

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

Por fim, considerando o estado de conservação do edificado (Tabela 4), verifica-se que, no concelho de Vimioso, 1 399 edifícios (29,8%) carecem de obras de reparação, sendo que 13,2% do total exigem intervenções de média ou profunda reabilitação. Esta proporção eleva-se para 38,4% quando a análise incide ao nível da freguesia de Vilar Seco.

No que respeita à ARU de Vilar Seco, e contemplando o conjunto das tipologias de intervenção necessárias (ligeiras, médias e profundas), constata-se que, dos 138 edifícios existentes, 53 (38,4%) necessitam de algum tipo de obra de reabilitação.

Tabela 4.Necessidade de reparação dos edifícios (2021)

Unidade Territorial	Total de edifícios (n.º)	Edifícios com necessidade de reparação (n.º)	Com necessidades médias ou grandes reparações (%)
Vimioso (Concelho)	4 693	1 399	13,2 %
Vilar Seco (Freguesia)	138	53	38,4%
ARU de Vilar Seco	138	53	-

- Não existem dados

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

4. Critérios de Delimitação

O equilíbrio na composição territorial de uma Área de Reabilitação Urbana assume-se como um fator determinante para a produção de efeitos significativos ao nível da qualificação do espaço urbano, ambiental e patrimonial, bem como da revitalização socioeconómica do território delimitado. Neste enquadramento, a ARU de Vilar Seco adota uma abordagem suficientemente abrangente, procurando, por um lado, criar condições de viabilidade para as intervenções de reabilitação urbana a desenvolver e, por outro, aprofundar e consolidar as articulações históricas, físicas, funcionais e ambientais do território a intervencionar.

De forma geral, a delimitação formal da ARU de Vilar Seco assenta na manutenção e no reforço integral dos pressupostos e critérios que presidiram à sua criação, os quais são habitualmente considerados em processos desta natureza, designadamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Planta de Delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Vilar Seco considera 31,74 hectares do território da freguesia. A sua delimitação tem por base a análise às áreas urbanas consolidadas e aos perímetros urbanos do PDM em vigor, compreendendo, 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. Apresenta-se em anexo a planta da ARU sobre a cartografia de base homologada.

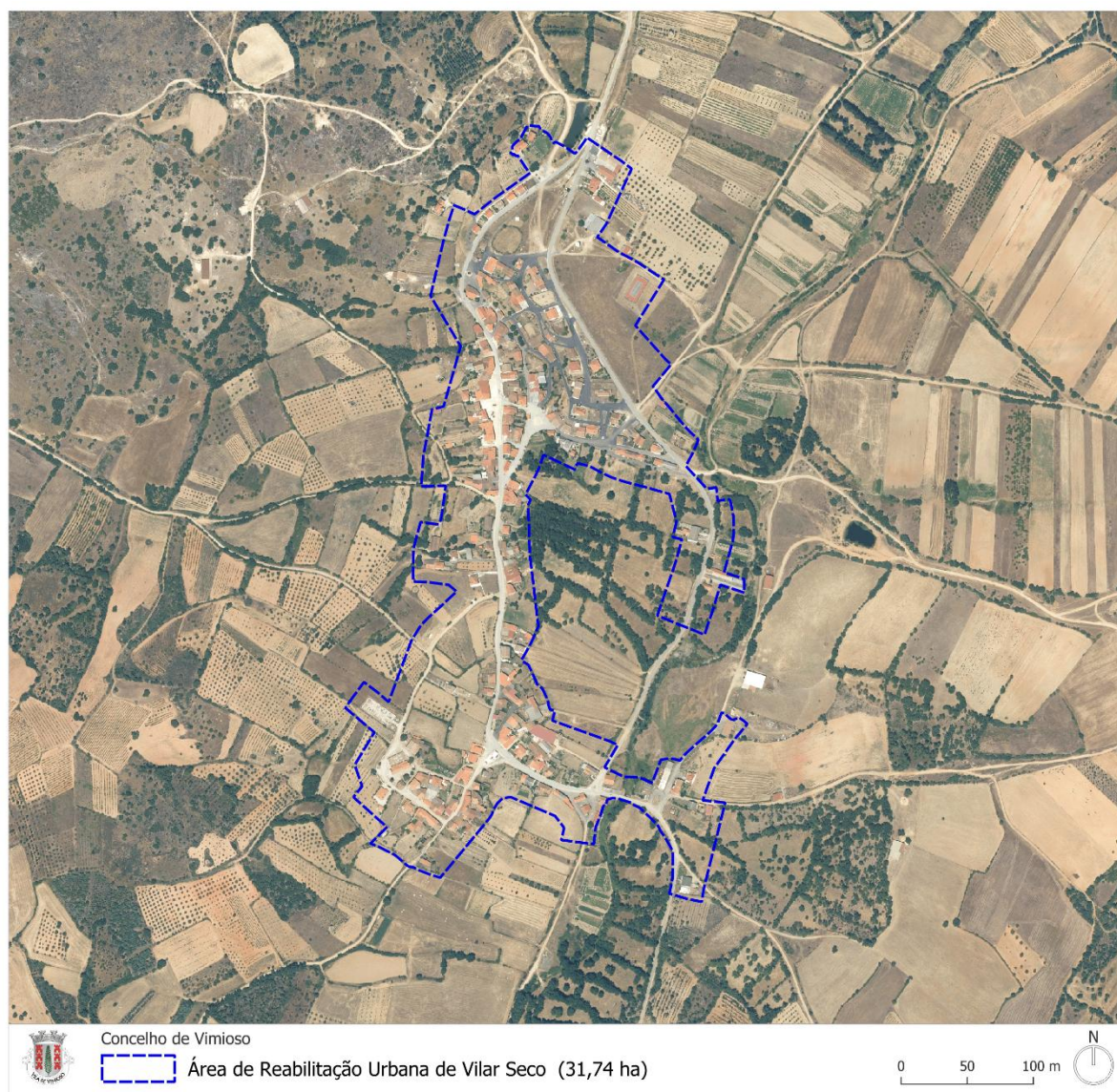


Figura 5. Delimitação da ARU de Vilar Seco sobre ortofotomapa

6. Objetivos

O objetivo central da formalização da delimitação da ARU é contribuir para a consolidação e valorização da aldeia de Vilar Seco procurando promover melhores condições de vivência e promover um território qualificado, ambientalmente sustentável, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

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

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Vimioso, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podendo assim, identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- : Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do aglomerado de Vilar Seco;
- : Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- : Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- : Promover a coesão e a inclusão social;
- : Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. No caso específico de Vilar Seco, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- : Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- : Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- : Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- : Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- : Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- : Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o lugar;
- : Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;

- : Estimular a articulação de Vilar Seco, com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- : Valorizar o capital humano existente no lugar;
- : Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- : Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

7. Quadro de Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)⁶, no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve.

IMI e IMT (artigo 45.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

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

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

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

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril⁷;

⁶ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

⁷ Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo **estado de conservação** estar dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um **nível bom** nos termos do disposto no D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro⁸, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do D.L n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo D.L n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de **redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação**, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra⁹.

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

Outros incentivos do EBF e do CIVA

- São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e do edificado, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis) e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e conforme seguidamente se descrevem¹⁰.

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.

⁸ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

⁹ Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

¹⁰ Em conformidade com Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de março de 2025.

- **Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Fundos de investimento imobiliário (artigo 71.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

- **Isenção de IRC** para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- **Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- **Tributação à taxa de 10%** do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

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

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana

para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

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

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

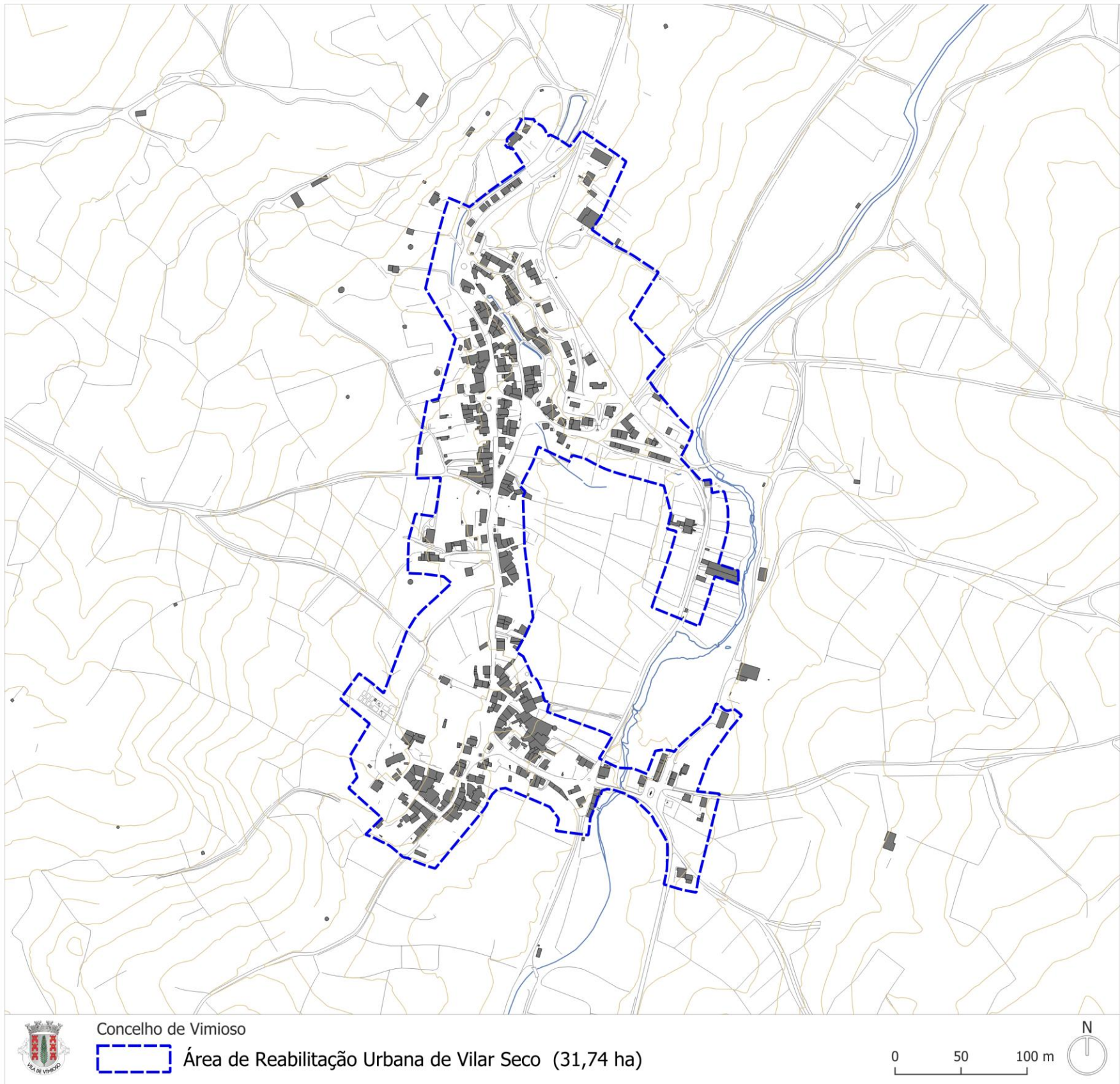
Benefícios e requisitos de acesso¹¹:

Apenas beneficiam da taxa de 6% de IVA as empreitadas de reabilitação urbana localizadas em Área de Reabilitação Urbana (ARU) para as quais esteja devidamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) ¹²:

¹¹ Em conformidade com Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de março de 2025.

¹² Verba não aplicável nos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

Anexo I. Planta da ARU sobre Cartografia de Base Topográfica



Anexo II. Planta da ARU sobre Ortofotomapa de 2021

