



Madalena



Delimitação de 6 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho: Madalena, Bandeiras, Candelária, Criação Velha, São Caetano e São Mateus

R6. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano

PR-03743 | Agosto de 2018

Madalena

Delimitação de 6 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho: Madalena, Bandeiras, Candelária, Criação Velha, São Caetano e São Mateus

[R6. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano](#)

Este documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Caetano. A proposta de delimitação da ARU é apresentada e fundamentada tendo em conta o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

[Sociedade Portuguesa de Inovação](#)

PR-03743 | Agosto de 2018

Índice de conteúdos

1. Introdução	1
1.1. Enquadramento do trabalho	1
1.2. Enquadramento legal	5
2. ARU de São Caetano	7
2.1. Critérios de delimitação da ARU	7
2.2. Objetivos estratégicos	11
2.3. Breve caracterização da ARU	13
2.4. População e parque edificado	19
2.5. Síntese conclusiva	23
3. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana	25
3.1. Benefícios fiscais	25
3.2. Outros estímulos à reabilitação urbana	30

ANEXOS | PEÇAS DESENHADAS

Anexo 1. Delimitação da ARU sobre base topográfica

Anexo 2. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena	3
Figura 2. Enquadramento da ARU de São Caetano	4
Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.	9
Figura 4. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.	10
Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de São Caetano no concelho da Madalena com a localização da ARU de São Caetano	13
Figura 6. Ocupação típica da freguesia de São Caetano.....	14
Figura 7. Sede da Junta de Freguesia e ER1 (em cima) e Rua dos Bagaços (em baixo) Fonte: SPI	15
Figura 8. Rua dos Bagaços e Largo António da Fonte (em cima) e Jardim de Infância e Rua de Cima (em baixo)	16
Figura 9. Casa do Povo de São Caetano (à esquerda) e zona do polidesportivo (à direita).....	16
Figura 10. Portinho de São Caetano e zona balnear da Prainha do Galeão	17
Figura 11. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais de São Caetano	18
Figura 12. ARU de São Caetano - subsecções estatísticas de 2011	19
Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU de São Caetano.	24

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	20
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.....	20
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.....	20
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	21
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.	21
Tabela 6. Data de construção dos edifícios.....	22
Tabela 7. Tipologias dos edifícios.	22
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.....	22

Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIRUS – Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável

POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação

1. Introdução

1.1. Enquadramento do trabalho

O Município da Madalena tem vindo a desenvolver um conjunto de iniciativas destinadas a estimular o desenvolvimento do concelho, compatibilizando o desenvolvimento económico e empresarial com a coesão social e territorial e com a qualidade de vida da população, tendo por base os recursos e valores distintivos do seu território. A nível regional, o concelho da Madalena assume-se como um polo de referência e um elemento dinamizador de sinergias territoriais relevantes, tanto ao nível da ilha como do arquipélago, sendo determinante o papel do seu principal núcleo urbano – a vila da Madalena – na estratégia de afirmação e consolidação do concelho, especialmente no contexto da sua centralidade no grupo central do arquipélago.

Num território onde os efeitos da insularidade e ultraperifericidade se fazem sentir com intensidade, e onde a reduzida dimensão urbana e demográfica constituem um forte entrave ao desenvolvimento económico, a reabilitação urbana é assumida pelo Município como um dos vetores estratégicos do desenvolvimento do território, ao nível da valorização urbana e ambiental do desenvolvimento social e económico. Desta opção, centrada nos principais aglomerados urbanos do concelho, resultou a necessidade de se desenvolver uma estratégia integrada de reabilitação urbana. Esta estratégia materializou-se, em 2016, na elaboração do ‘Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável’ (PIRUS) da vila da Madalena, sede de concelho, destinado a enquadrar as ações de reabilitação urbana a financiar no âmbito do Açores 2020.

Em sequência, em setembro de 2017, iniciaram-se as ações de reabilitação urbana no interior da vila, no âmbito da operação de “Reconversão do Centro da Vila da Madalena – 3ª Fase”¹, concretizando assim, de forma faseada, a estratégia de intervenção preconizada no PIRUS: “P_01 – Requalificação do espaço público (praças e ruas) do centro da Vila da Madalena” – com incidência nas principais artérias e largos do centro tradicional da vila, mais precisamente as ruas Carlos Dabney, Visconde Leite Perry e Doutor Urbano Prudêncio da Silva, o Largo Cardeal Costa Nunes e a zona do Cais Antigo. As intervenções, ainda a decorrer, visam valorizar a zona nobre da vila e fortalecer a sua relação com o mar, num local onde se inserem dois dos principais edifícios do concelho, a Igreja Matriz e os Paços do Concelho. O objetivo é devolver o espaço público à população, possibilitando a sua apropriação, tornando-o mais atrativo e visualmente apelativo, reordenando o estacionamento e promovendo a mobilidade sustentável e uma circulação mais confortável e segura para os peões.

¹ Projeto Acores-06-2316-FEDER-000002 cofinanciado em 651.736.55€ no âmbito do PO Açores 2020, OE 6.5.1 “Melhorar a qualidade do ambiente urbano dos Açores”.

No âmbito do PIRUS, além da intervenção prioritária antes descrita, foram também definidas as seguintes intervenções: (i) a requalificação do espaço público da frente marítima da Madalena; (ii) a Instalação da Casa das Memórias do Canal; (iii) a reabilitação do centro logístico das associações sociais, culturais e desportivas; (iv) a construção da ciclovia da Madalena; e, (v) e ações de sensibilização e de divulgação da operação de regeneração urbana.

De forma a dar continuidade ao trabalho que tem sido realizado, afigura-se determinante criar as condições e os mecanismos necessários para a realização de novos investimentos no concelho, públicos e privados, em matéria de reabilitação urbana. Neste sentido, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Caetano constitui-se como um passo lógico que possibilitará, futuramente, e através de instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU) previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)², a aplicação de um conjunto de medidas e ações de reabilitação física do edificado, do espaço público e dos equipamentos, de infraestruturas urbanas, como também ao nível dos usos e atividades económicas, de forma a estimular a revitalização urbana.

A delimitação da ARU de São Caetano irá também possibilitar, além do acesso às vantagens conferidas pelo RJRU, o acesso a outros instrumentos de financiamento disponíveis na viabilização de investimentos em áreas fulcrais para a reabilitação e revitalização urbana, como são exemplo o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFFRU 2020) e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

A delimitação da ARU de São Caetano integra-se num trabalho mais vasto de delimitação e formalização de 6 ARU no concelho da Madalena, onde, além desta, estão incluídas, as ARU de Madalena, Bandeiras, Criação Velha, Candelária e São Mateus (Figura 1). A delimitação das ARU do concelho da Madalena compreende áreas integradas em perímetro urbano definido em sede de Plano Diretor Municipal (PDM), e fundamenta-se nos critérios legais estabelecidos pelo RJRU, prosseguindo um princípio de coerência na relação entre os diferentes espaços que as integram

² Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho.

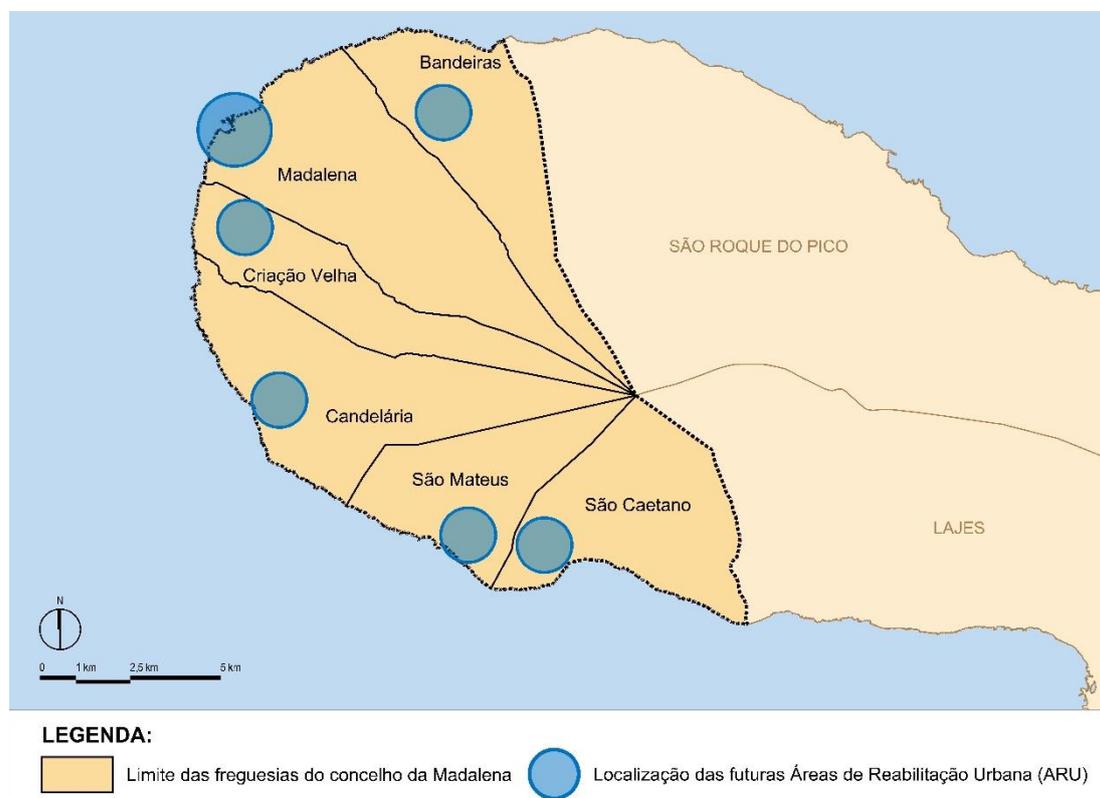


Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena

Fonte: SPI

A delimitação da ARU de São Caetano, tal como nos restantes casos, insere-se na visão estratégica do Município no âmbito da reabilitação urbana enquanto pilar fundamental para o desenvolvimento e coesão do seu território, permitindo assim que se criem as condições legais ao aproveitamento dos incentivos financeiros e benefícios fiscais aplicáveis à requalificação do edificado e do espaço público, à ocupação e refuncionalização de espaços desqualificados ou devolutos, e à melhoria das condições de mobilidade e de integração paisagística dos conjuntos urbanos, tendo em conta, sempre, as características e potencialidades conferidas pelas singularidades do território e os benefícios, a médio-longo prazo, para o seu tecido socioeconómico.

A ARU de São Caetano, que abrange uma área de 45,99 hectares (Figura 2), assume-se como um ponto de partida na estratégia de reabilitação urbana da sua sede de freguesia. Incorpora, no seu interior, o centro funcional de São Caetano, com as suas principais infraestruturas e equipamentos de uso coletivo, bem como o principal núcleo habitacional, zonas verdes, zonas de lazer e elementos patrimoniais.

Esta delimitação permitirá enquadrar legalmente o acesso aos benefícios previstos no RJRU para ações de reabilitação urbana, potenciando assim, a valorização do espaço público e as condições socioeconómicas da sua população, criando condições para a melhoria da habitação, do uso dos espaços comuns, do acesso a serviços e da oferta turística e de lazer, permitindo à

freguesia de São Caetano acompanhar o processo de desenvolvimento e de transformações urbanísticas que ocorrerão no resto do concelho.

O presente documento (Relatório 6 – Proposta de Delimitação da ARU de São Caetano) enquadra-se na segunda fase do desenvolvimento do trabalho (Fase 2 – Delimitação das 6 ARU), estabelecendo as condições necessárias para a concretização, numa fase seguinte, da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)³.



Figura 2. Enquadramento da ARU de São Caetano

Fonte: SPI

³ As ORU podem ser sistemáticas ou simples. Uma ORU sistemática contempla a requalificação e revitalização do tecido urbano - edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público e espaços verdes, atividades económicas; já a ORU simples, incide somente sobre a reabilitação do edificado

1.2. Enquadramento legal

Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU de São Caetano prossegue os princípios e objetivos estabelecidos no RJRU para esse efeito.

De acordo com o estabelecido no RJRU, uma 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” (artigo 2.º).

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” (artigo 12.º). Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou 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 mais 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.

Por sua vez, pode justificar-se a inclusão de áreas urbanas adjacentes em relativas boas condições, desde que estas, pelas relações físicas e sócio funcionais que estabelecem ou podem vir a estabelecer, se afigurem determinantes para viabilizar e potenciar a operação de reabilitação integrada e a conseqüente reabilitação das áreas urbanas contíguas mais degradadas e desqualificadas.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU de São Caetano e, conseqüentemente, para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem o território de intervenção.

A formalização da delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da delimitação da ARU deve 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 deve remeter

ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU⁴.

A delimitação de uma ARU confere ao Município poderes acrescidos, quando sobre ela é promovida uma ORU Sistemática, como a que se prevê futuramente para a ARU de São Caetano. A aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão. Além de conferir estes poderes, a delimitação da ARU permite, aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, aceder a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a outros apoios a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, apresentados mais à frente neste documento.

⁴ RJRU, Artigo 13.º.



2. ARU de São Caetano

2.1. Critérios de delimitação da ARU

A ARU de São Caetano abrange uma área de 45,99 hectares (Figura 3 e Figura 4) e insere-se no perímetro urbano delimitado no PDM em vigor⁵, englobando o núcleo tradicional da freguesia.

A delimitação da ARU assenta numa abordagem integrada do território em estudo, que visa criar as condições de viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana abrangente passível de aprofundar e consolidar as relações funcionais e físicas deste território. Para além das realidades específicas das várias áreas que nela se integram e que determinarão a estratégia de intervenção a prosseguir, teve como base o perímetro urbano delimitado no PDM. O objetivo, como referido na introdução deste documento, foi o de não excluir áreas e, com isso, inviabilizar intervenções de reabilitação, o que não deve prejudicar que, na definição da ORU, se defina uma estratégia que tenha em conta as diferentes realidades dinâmicas e prioridades.

Metodologicamente, utilizou-se a planta de ordenamento publicada e disponível em formato analógico (planta publicada), que posteriormente foi transposta para formato digital. O suporte analógico apresenta uma qualidade e precisão reduzidas, pelo que nesta transposição se introduziram alguns pequenos ajustamentos, sem desvirtuar ou reinterpretar a delimitação do perímetro urbano. Nessa transposição teve-se especialmente em conta a realidade existente nas zonas de limite do perímetro urbano.

A ocupação distribui-se por quarteirões irregulares ao longo de diversos eixos viários, desde logo a ER1, a norte desta as Ruas dos Bagaços, do Frade e de Cima, e a sul o Ramal do Porto e o Caminho do Meio. A delimitação da ARU faz-se, a norte, pela Rua dos Bagaços, Rua do Frade e pela Rua de Cima; a este, pela Rua de Cima, Ramal do Porto e linha de costa; a sul, pelo tardoz das edificações do Ramal do Porto e o Caminho do Meio; e a oeste, pela Travessa da Moagem e Rua dos Bagaços.

A delimitação formal da ARU de São Caetano visa assegurar uma melhor integração a nível territorial e funcional no concelho da Madalena, potenciando o desenvolvimento de condições para o estímulo da reabilitação e requalificação do edificado e do espaço público e zonas envolventes, por parte das iniciativas públicas e privadas, sendo expectável que estas ações contribuam para o esbater de fragilidades socioeconómicas e para um maior equilíbrio e equidade nas condições de vida da população local.

A ARU proposta para a freguesia de São Caetano abarca fundamentalmente o principal aglomerado urbano da sede de freguesia, onde se situa a maioria do parque habitacional, bem

⁵ Aprovado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 23/2005/A, de 17 de outubro.

como os equipamentos e elementos urbanos responsáveis pelas principais dinâmicas na localidade. Contempla o conjunto edificado ao longo da ER1 e das ruas que surgem a partir desta para norte (Rua dos Bagaços, Rua do Frade e Rua de Cima), das quais, além do uso habitacional, se distinguem a sede da Junta de Freguesia, o cemitério e algum comércio nas áreas da restauração, panificação e pastelaria.

A sul da ER1, abarca o conjunto habitacional situado ao longo das diversas artérias que constituem a rede viária que serve o interior do aglomerado, como a Travessa da Moagem e a Rua dos Bagaços. Integra, também, o espaço público do Largo António Fonte, o Jardim de Infância na Travessa das Almas, a Igreja de São Caetano e a Irmandade do Espírito Santo na Rua de São Caetano, e, ainda, a Casa do Povo, o polidesportivo e o parque infantil, todos no Ramal do Porto. A sudeste, a ARU prolonga-se até ao porto e à zona balnear da Prainha do Galeão.

Por entre os quarteirões de formato irregular e a ocupação dispersa que se verifica na freguesia de São Caetano evidencia-se, também, a presença de áreas verdes e naturalizadas no interior da ARU, utilizadas, em alguns casos, para cultivo.

Face ao exposto, tendo presente a necessária coerência com os instrumentos estratégicos e de gestão territorial aplicáveis a este território (e.g. PDM e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC)), a delimitação da ARU de São Caetano tem por base os seguintes critérios:

- Potenciar a coesão territorial do aglomerado urbano de São Caetano e fortalecer a integração com os lugares vizinhos que se desenvolveram na envolvente, reforçando as relações físicas e as lógicas de complementaridade funcional entre ambos;
- Integrar as zonas onde se identificam focos de desqualificação urbana e degradação do edificado, potenciando a iniciativa pública em reabilitação de equipamentos e do espaço público sirvam de estímulo à reabilitação urbana por parte da iniciativa privada;
- Integrar os elementos do espaço público, incluindo os principais eixos viários, onde possam ser criadas condições para a melhoria do conforto e segurança na circulação pedonal e possam ser implementadas soluções para a mobilidade suave;
- Considerar o conjunto de equipamentos presente, bem como os edifícios degradados devolutos que poderão contribuir para a revitalização urbana;
- Integrar de elementos notáveis do património histórico e cultural da freguesia, reforçando o seu papel enquanto pontos-chave para a lembrança e memória das tradições e da identidade da população local, para a visitação turística e para a valorização dos aglomerados envolventes.

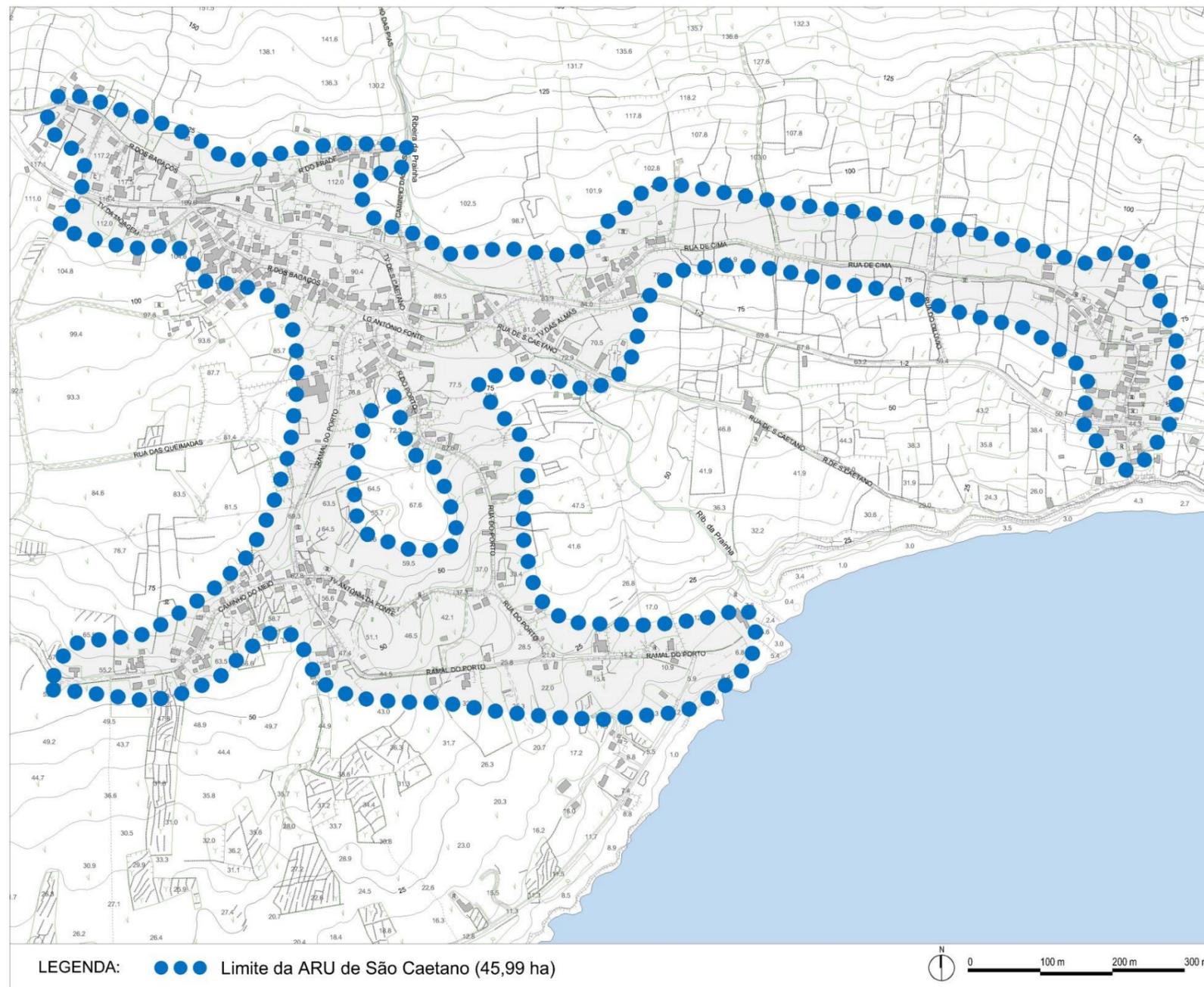


Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.
Fonte: SPI



Figura 4. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.
Fonte: SPI

2.2. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU de São Caetano pretende enquadrar a realização futura de uma ORU, de natureza sistemática. Esta operação permitirá promover, a médio-longo prazo, a reabilitação física e funcional das componentes urbanas estruturantes e, conseqüentemente, estimular um processo de revitalização socioeconómica do território. Com este desígnio, pretende-se criar um espaço urbano globalmente mais integrado e qualificado, regido por parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções e atividades e, potencialmente, novos residentes.

Neste sentido, são estabelecidos 3 objetivos estratégicos:

- **Objetivo 1. Assegurar uma maior integração de São Caetano no contexto concelhio**, reforçando a coesão territorial e promovendo o fortalecimento das relações com todas as freguesias, bem como com a vila da Madalena;
- **Objetivo 2. Valorizar o centro funcional de São Caetano e o seu espaço público**, promovendo a requalificação e refuncionalização de espaços obsoletos e reforçando a sua identidade;
- **Objetivo 3. Melhorar o estado de conservação do edificado e das condições de circulação**, proporcionando condições para a melhoria da habitabilidade, do uso turístico e das vivências urbanas, e das deslocações diárias.

Objetivo 1. Assegurar uma maior integração de São Caetano no contexto concelhio

No âmbito da formalização da ARU de São Caetano, importa assegurar uma maior integração entre esta localidade e o território envolvente, de forma a fortalecer as relações e as dinâmicas com as freguesias vizinhas, mas também com a vila da Madalena, sede de concelho. No âmbito das intervenções de reabilitação urbana, pretende-se que estas contribuam para a criação de espaços urbanos globalmente mais coerentes, integrados e qualificados.

Pretende-se, de uma forma geral, que as transformações na vila da Madalena (sede de concelho) possam gerar um processo de 'contaminação positiva' nos territórios vizinhos. No caso de São Caetano, este processo deve articular-se com ações de planeamento mais detalhadas, como é o caso do Plano de Pormenor de São Caetano previsto no PDM.

Objetivo 2. Valorizar o centro funcional de São Caetano e seu espaço público

A preservação da identidade e memória local deverá fazer parte do processo de reabilitação urbana, permitindo que a história e o património sejam mantidos como herança cultural do aglomerado. Os centros funcionais dos núcleos urbanos são, por regra, o berço desses elementos patrimoniais, necessitando, por isso, de um cuidado especial na definição de uma operação de reabilitação urbana. Além da manutenção desses traçados culturais, será fundamental potenciar a valorização dos registos históricos presentes, divulgando-os numa estratégia global de promoção turística.

Apesar de não se notar um elevado grau de desqualificação do espaço público de São Caetano, este não demonstra registos de utilização regular, pelo que, no âmbito de uma operação de requalificação urbana deverá ser dada prioridade à valorização destes locais e à criação de condições para que funcionem como chamarizes do polo funcional da freguesia, em especial, no eixo composto pela Rua dos Bagaços, Rua de São Caetano e Ramal do Porto, cujo centro se faz no Largo António da Fonte, distinguido emigrante e empreendedor da freguesia. Pretende-se desta forma a valorização de um espaço pela sua reabilitação e refuncionalização, contribuindo assim para a manutenção do património e da identidade local.

Objetivo 3. Melhorar o estado de conservação do edificado e das condições de circulação

A melhoria do estado de conservação e o reaproveitamento de edifícios obsoletos ou devolutos afigura-se como um fundamental para o sucesso de uma estratégia de reabilitação urbana a longo prazo. Este processo de requalificação do edificado deverá ser complementado com intervenções pontuais no espaço público, nas zonas de circulação e de estacionamento, e nos equipamentos de uso coletivo, proporcionando assim, num contexto global, a melhoria do ambiente urbano, as condições de habitabilidade, de apropriação e de uso dos equipamentos e do espaço público.

Com esta base, é de todo pertinente que se promova uma operação de reabilitação integrada em São Caetano, que possa articular o presente objetivo com os anteriores. Neste caso, em específico, apesar de se notarem níveis de conservação bons no seu edificado, não será de descuidar eventuais operações de reabilitação em pontos focados e mais necessitados (dispersos um pouco por toda a extensão da ARU), complementando estas ações com outras de requalificação do espaço público que propiciem um ambiente urbano aprazível e as condições necessárias ao usufruto por parte da população local e de visitantes, como é o caso do Largo António da Fonte e do espaço público envolvente à Casa do Povo e ao Polidesportivo.

A circulação no interior da ARU, apesar de feita sem grandes constrangimentos, faz-se de forma mista entre peões e automóveis, existindo na generalidade das artérias municipais focos específicos cujos perfis poderão ser alvo de reajustes, em sequência, aliás, ao trabalho até aqui efetuado pelo Município.

2.3. Breve caracterização da ARU

A ARU de São Caetano insere-se na freguesia com o mesmo nome, envolvendo o seu principal aglomerado habitacional e um conjunto de equipamentos e infraestruturas que servem as necessidades da população local. A freguesia faz fronteira, a este, com o concelho das Lajes do Pico e, a nascente, com a freguesia de São Mateus, no concelho da Madalena (Figura 5).

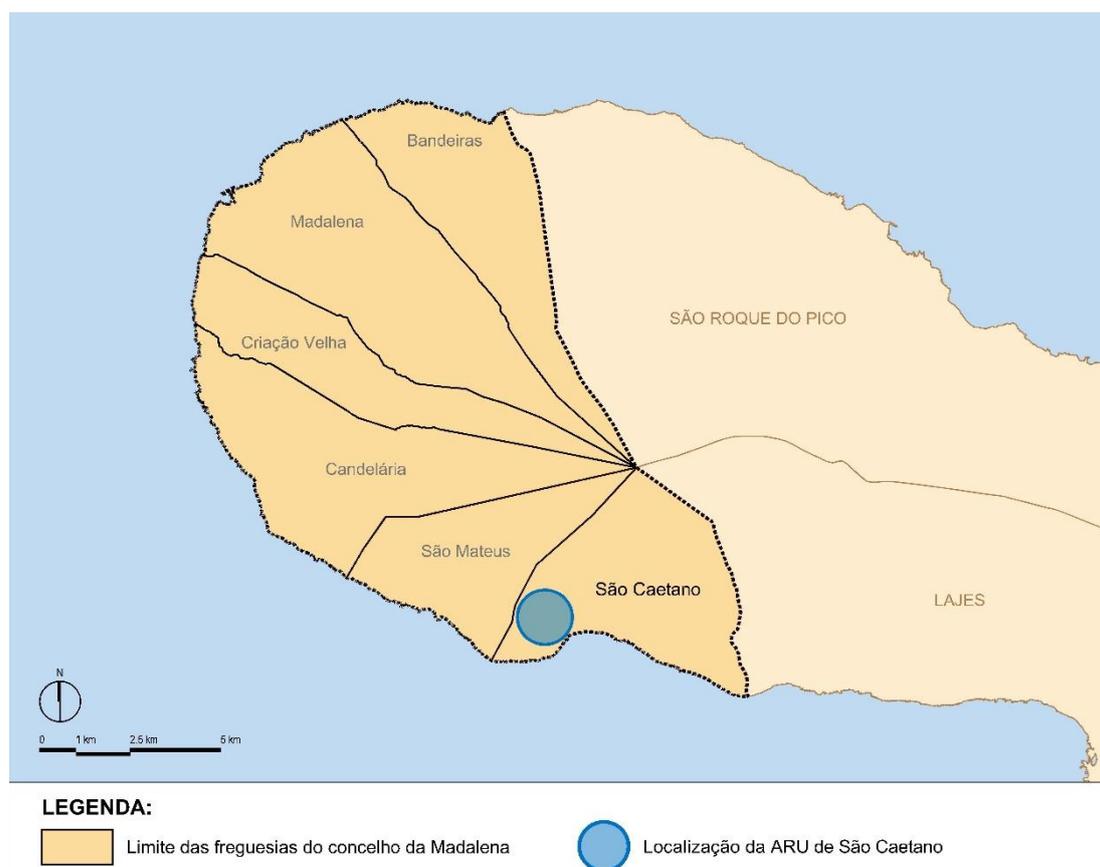


Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de São Caetano no concelho da Madalena com a localização da ARU de São Caetano

Fonte: SPI

A freguesia de São Caetano abrange uma área de 2.388 hectares e apresenta uma população de 480 habitantes⁶, possuindo uma densidade populacional de 0,2 hab./ha. É a freguesia menos populosa do concelho, observando-se uma progressiva diminuição do número de residentes desde a década de 60 do século XX.

⁶ De acordo com o recenseamento da população e habitação de 2011, informação relativa aos lugares censitários.

Localizado na base da encosta sul da montanha, São Caetano dista sensivelmente 18 quilómetros da vila da Madalena, e engloba, além da sua sede de freguesia, os lugares da Prainha do Galeão, Caminho de Cima e da Terra do Pão.

Os primeiros povoadores do lugar, outrora pertencente à freguesia de São Mateus, iniciaram a ocupação a partir da zona da Praia do Galeão. Sendo muito devotos a São Caetano, elegeram-no como orago daquele lugar. Posteriormente foi erguida uma ermida em sua honra, por Francisco Pires Flores, enquanto que a construção da Igreja Paroquial de São Caetano remonta a 1878, finalizada apenas após o naufrágio de um navio oriundo de Vicenza, carregado de trigo e madeira, providencial para fornecer matéria prima para a conclusão do templo. A freguesia de São Caetano seria constituída em 2 de outubro de 1880, sendo a mais jovem do concelho.

As principais atividades económicas são a agropecuária e a pesca, a carpintaria, a panificação, o comércio e o turismo.

O núcleo urbano de São Caetano estrutura-se essencialmente ao longo da ER1 e dos eixos de penetração que se desenvolvem a partir desta, como a Rua dos Bagaços, a Rua de São Caetano, a Rua do Frade e o Ramal do Porto. De uma forma geral, a ocupação faz-se em quarteirões de geometria irregular que são penetrados pela estrutura verde. O parque habitacional é geralmente de 1 ou 2 pisos, confinando, na maioria dos casos, com pequenas parcelas de cultivo. (Figura 6).



Figura 6. Ocupação típica da freguesia de São Caetano.

Fonte: SPI

Ao longo da ER1 a ocupação é feita de forma essencialmente dispersa, onde, além do uso habitacional, é possível encontrar algum comércio e restauração, a sede da junta de freguesia de São Caetano, a paragem do autocarro e o cemitério. No extremo poente da freguesia, a travessa da Ti'Ana e o início da Rua dos Bagaços são marcados pela presença de habitação e áreas de cultivo, bem como por uma unidade de panificação e pastelaria (Figura 7).



Figura 7. Sede da Junta de Freguesia e ER1 (em cima) e Rua dos Bagaços (em baixo)

Fonte: SPI

O miolo do núcleo urbano de São Caetano está estruturado ao longo da Rua dos Bagaços, da Rua do Engenho e da Rua de São Caetano. Orientadas de forma paralela à ER1, a Rua dos Bagaços e a Rua de São Caetano constituem-se como locais de encontro e de espaço público da freguesia, como são o caso do Largo António da Fonte (inaugurado em 1983), o pequeno largo da Igreja de São Caetano e da Irmandade do Divino Espírito Santo (originária de 1960). A freguesia possui ainda, com sede na Travessa das Almas, um equipamento de educação, o Jardim de Infância, que recebe as crianças de São Caetano e São Mateus.

A norte, a Rua de Cima (que permite acesso à zona do Caminho de Cima), tem o seu início na ER1 e é essencialmente uma zona de ocupação habitacional. De uma forma geral, os focos de degradação de edificado não se fazem sentir de forma evidente em São Caetano, sendo mais visíveis os sinais de obsolescência e desadequação do espaço público, que denotam pouca afluência e se mostram pouco convidativos à permanência. Em termos de condições de circulação, é notório o bom estado geral dos pavimentos, não existindo uma clara diferenciação entre as zonas de circulação automóvel e de peões. É possível encontrar pequenas bolsas de

estacionamento (e.g. ER1 e Ramal do Porto), bem como zonas intervencionadas recentemente, como é o caso do alargamento da via na Rua de Cima.



Figura 8. Rua dos Bagaços e Largo António da Fonte (em cima) e Jardim de Infância e Rua de Cima (em baixo)

Fonte: SPI

Para sul, a ARU integra ainda parte da Rua do Porto e do Ramal do Porto, vias de acesso à zona baixa da freguesia, onde se localizam o porto e a zona balnear da Prainha do Galeão. Enquanto a Rua do Porto é essencialmente ocupada por habitação, o Ramal do Porto integra infraestruturas e espaço público ao serviço da freguesia, como o edifício da Casa do Povo, fundada em 1972 (onde se realizam eventos de cariz social e cultural) e o polidesportivo, que tem nas suas imediações um parque infantil (recentemente requalificado) e um parque de estacionamento.



Figura 9. Casa do Povo de São Caetano (à esquerda) e zona do polidesportivo (à direita)

Fonte: SPI

Da freguesia de São Caetano, como referido anteriormente, fazem ainda parte os lugares do Caminho de Cima, da Prainha do Galeão (ambos integrados na ARU) e da Terra do Pão (Figura 10).

Em traços gerais, o lugar do Caminho de Cima constitui-se como uma pequena área residencial implantada na Rua de Cima, enquanto a Prainha do Galeão, acessível pelo Ramal do Porto, é uma baía de águas calmas e propícias à prática balnear e às atividades náuticas e de pesca, para as quais existem estruturas de apoio e o Porto de São Caetano. O lugar da Terra do Pão, situado a nascente da sede de freguesia, assenta essencialmente ao longo da ER1 e regista uma interessante dinâmica de reabilitação para fins de alojamento local.

A integração na ARU ou a proximidade destes núcleos confere importância acrescida no processo de reabilitação urbana de São Caetano, especialmente pela dinâmica que poderão imprimir em termos de interesse de ocupação e de desenvolvimento socioeconómico da freguesia, fundamentalmente numa ótica de aproveitamento do potencial turístico e de veraneio, conciliando fatores distintivos como a proximidade ao mar, a presença da paisagem da cultura da vinha do Pico e a existência de condições para a instalação de pequenos negócios de alojamento local.

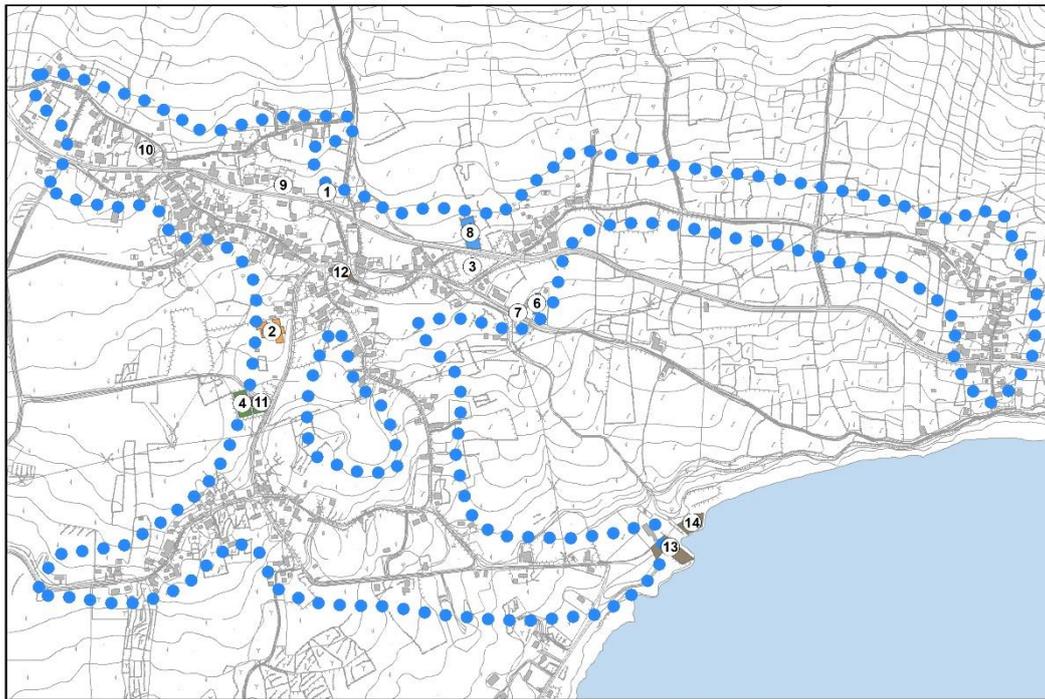


Figura 10. Portinho de São Caetano e zona balnear da Prainha do Galeão

Fonte: SPI

Ao nível do património edificado existente, destacam-se a Igreja Paroquial e o Império da Irmandade do Divino Espírito Santo, o Largo António da Fonte, o Nicho de São Caetano e o Moinho da Queimada.

A Figura 11 apresenta a localização espacial dos principais equipamentos, serviços, zonas de lazer e elementos patrimoniais da freguesia de São Caetano.



LEGENDA: ●●● Limite da ARU de São Caetano (45,99 ha)

- Equipamentos Administrativos
 - 1 - Junta de Freguesia de São Caetano
- Equipamentos Culturais
 - 2 - Casa do Povo
- Equipamentos de Ensino e Segurança Social
 - 3 - Jardim de Infância
- Equipamentos de Desporto e Lúdicos
 - 4 - Campo de Jogos
 - 5 - Parque Infantil
- Equipamentos Religiosos
 - 6 - Igreja de São Caetano



- Outros Equipamentos e Serviços
 - 7 - Irmandade do Divino Espírito Santo
 - 8 - Cemitério
- Estabelecimento Comercial
 - 9 - Estabelecimento Comercial
 - 10 - Estabelecimento Comercial
- Parque de Estacionamento
 - 11 - Parque de Estacionamento
- Largo António da Fonte
 - 12 - Largo António da Fonte
- Portinho de S. Caetano
 - 13 - Portinho de S. Caetano
- Zona Balnear Prainha do Galeão
 - 14 - Zona Balnear Prainha do Galeão

Figura 11. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais de São Caetano

Fonte: SPI

2.4. População e edificado

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU, abrangendo nove subsecções estatísticas, integradas nos lugares estatísticos de São Caetano e Rua de Cima. Não sendo possível fazer corresponder as subsecções estatísticas com os limites da ARU, o critério utilizado baseou-se na seleção das subsecções que melhor caracterizam e se aproximam da área integrada na proposta da ARU.

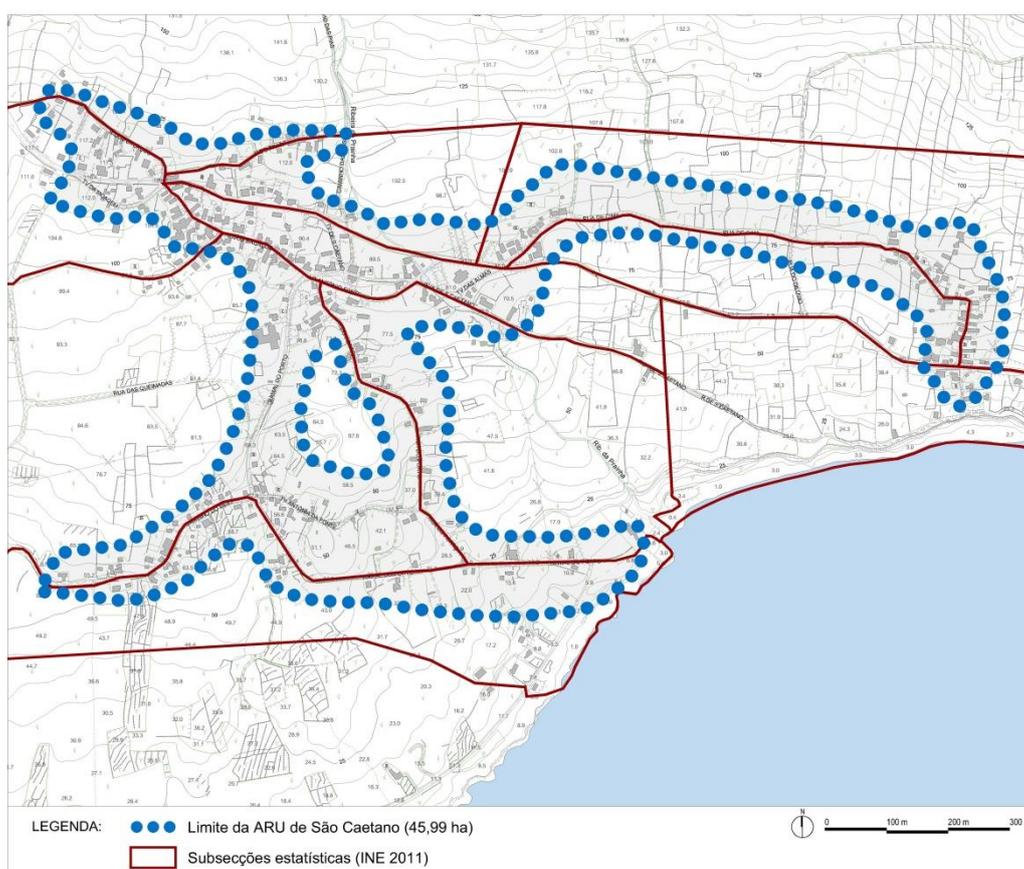


Figura 12. ARU de São Caetano - subsecções estatísticas de 2011

Fonte: SPI

À data dos Censos de 2011, o território de referência da ARU contava com um total de 277 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 6 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 185 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (99,5% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 186 alojamentos, dos quais aproximadamente 4,8% se encontravam vagos (Tabela 1).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

ARU	Superfície (ha)	Habitantes (N.º)	Densidade pop. (hab/ha)	Edifícios (N.º)	Edifícios Exclusivamente Residenciais (N.º)	Alojamentos (N.º)	Alojamentos vagos (%)
São Caetano	45,99	277	6	185	184	186	4,8

Em 2011, os indivíduos residentes (277) na ARU representavam 4,6% do total da população concelhia. Segundo os dados analisados, verificou-se uma diminuição bastante significativa da população residente em 17,3% face a 2001, consistindo num decréscimo bastante mais acentuado face ao observado no total do concelho, onde se registou uma diminuição do número de habitantes de 1,42%, em igual período. (Tabela 2).

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	6 136	6 049	-1,42
ARU	335	277	-17,3

A análise da estrutura etária da população residente na ARU revela um maior envelhecimento da população residente comparativamente ao conjunto do concelho. Em 2011, apesar da menor percentagem de população idosa (16,6% na ARU contra 18,3% no concelho), a ARU possui uma percentagem inferior de população jovem no escalão dos 0 aos 14 anos (10,8% na ARU contra 14,5% no concelho), o que conduz a um índice de envelhecimento de 153, um valor superior ao do concelho (126) (Tabela 3).

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0 - 14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		Mais de 65 anos		Índice de envelhecimento
	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	
Concelho	879	14,5	754	12,5	3307	54,7	1109	18,3	126
ARU	30	10,8	44	15,9	157	56,7	46	16,6	153

O nível de escolarização da população residente na ARU, dependendo do grau de ensino, não difere muito do conjunto da população do concelho (Tabela 4). Dos habitantes da ARU, 35% apenas completou o 1.º ciclo do ensino básico, 14% da população completou o 2.º ciclo e 17,7% concluiu o 3.º ciclo. Relativamente ao ensino secundário, apenas 9,7% da população residente na ARU completou este nível de ensino, valor inferior ao do concelho, que é superior a 12%. Quanto

ao ensino superior, a percentagem de população residente na ARU que possui este grau de ensino é de 7%, valor superior à percentagem verificada no concelho (6,5%).

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁷.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (N.º)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secund. (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	6049	3,4	34,5	13,2	15,7	12,2	1,0	6,5
ARU	277	2,9	35,0	13,7	17,7	9,7	1,1	6,9

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011 (Tabela 5), constata-se que, nessa data, quase 93% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (41,3% da população empregada), valor inferior do concelho (63,5%). O setor secundário contava com 35,8% da população empregada residente na ARU e o primário com 15%, ambos apresentando percentagens superiores às verificadas no concelho (12% no primário e 25% no secundário).

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa		População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	2799		2617	93,5	304	11,6	651	24,9	1662	63,5
ARU	127		118	92,9	24	20,3	39	33,1	55	46,6

No que concerne ao tecido edificado, segundo os dados de 2011 (Tabela 6), a ARU integrava um total de 185 edifícios clássicos. A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1991-2000 e 2001-2011, correspondendo a um total de 128 edifícios (aproximadamente 69% do edificado). Todos os edifícios são constituídos por 1 ou 2 alojamentos, sendo na sua grande maioria de 1 ou 2 pisos (cerca de 95%) (Tabela 7).

⁷ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

Tabela 6. Data de construção dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	98	3,2	150	4,9	237	7,7	203	6,6	341	11	459	14,9	708	22,9	891	28,9
ARU	1	0,5	3	1,6	1	0,5	7	3,8	11	5,9	34	18,4	48	25,9	53	43,2

Tabela 7. Tipologias dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos		Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 3 ou mais alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	3087	3056	99	18	1	3046	99	39	1	2	0
ARU	185	185	100	0	0	175	95	9	5	1	0

Relativamente à tipologia de alojamento, em 2011, o parque edificado era exclusivamente residencial (99,5%), somando 99 alojamentos familiares de residência habitual (53% do total) e 9 alojamentos familiares vagos (4,8%), ambos os valores inferiores aos verificados para o total do concelho (Tabela 8).

Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares	Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares de residência habitual		Alojamentos familiares vagos	
			N.º	%	N.º	%
Concelho	3162	3162	2093	66	315	10
ARU	186	186	99	53	9	4,8

2.5. Síntese conclusiva

A ARU de São Caetano comporta um território de pequena dimensão, que apresenta alguma concentração de edificações no seu núcleo central e alguma dispersão nas extremidades, sempre com uma ocupação tendencialmente linear ao longo das vias e segundo quarteirões de geometria irregular. Além dos serviços de proximidade existentes, os pequenos pontos de comércio ali sediados resumem-se a locais de pequena restauração e panificação, sendo a agricultura uma prática que, à sua escala, marca ainda a paisagem e atividade local.

No que concerne ao estado de conservação, apesar de detetáveis alguns focos de maior degradação, este é geralmente bom, fator que tem suporte quando analisadas as estatísticas de construção, nas quais é possível verificar que cerca de 74% deste foi erguido a partir da última década de 90.

O espaço público na ARU é reduzido e, em geral, pouco propício à sua apropriação e estadia. Sobressai, no entanto, a existência de um polidesportivo e de um parque infantil, apoiados por um parque de estacionamento, que permitem a sua utilização por parte dos utilizadores mais jovens e apreciadores de atividades desportivas. Um pouco à semelhança das freguesias vizinhas, a circulação pedonal é feita em pleno eixo de circulação automóvel, não havendo uma clara segregação desta.

A integração de outros pequenos lugares na ARU é um fator a ter em conta na potenciação dos efeitos positivos resultantes de um processo de reabilitação urbana em São Caetano, especialmente se for tida em conta a presença da baía da Prainha do Galeão, pelo seu espaço propício ao uso balnear e pela presença do porto e das estruturas de apoio a atividades náuticas. O lugar da Terra do Pão, localidade situada na extremidade do concelho da Madalena, denota uma realidade onde o edificado residencial coabita com diversos empreendimentos de alojamento local, envoltos pela paisagem da cultura da vinha do Pico e pelas suas adegas, fator que potencia o interesse das ações de regeneração urbana na freguesia de São Caetano.

De seguida, na Figura 13, é apresentada uma síntese do diagnóstico da ARU, nos seus principais aspetos positivos e negativos.

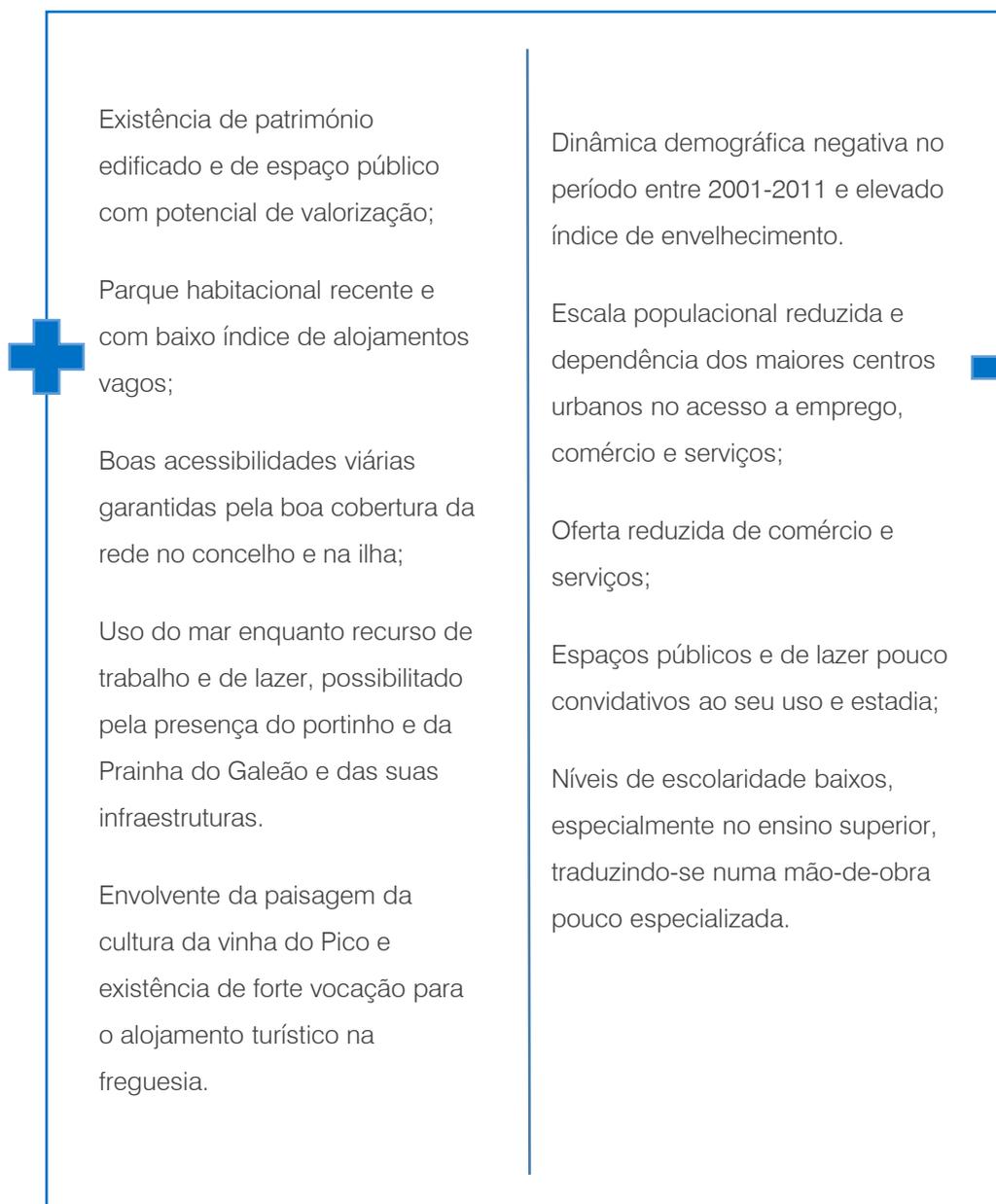


Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU de São Caetano.

Fonte: SPI

3. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

3.1. Benefícios fiscais

Benefícios fiscais 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)⁸, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

Isenção por um período de 3 anos, eventualmente renovável por mais 5 anos.

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na primeira transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente (quando localizado em ARU).

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; bem como na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e

⁸ Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

permanente.

Assim, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, caso preencham os requisitos estabelecidos, beneficiam dos seguintes incentivos:

- Isenção de IMI, pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação dos prédios ou frações autónomas, eventualmente renovável, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos, no caso dos imóveis afetos a arrendamento habitacional 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.

Adicionalmente, contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra.

Benefícios fiscais relativos a outros impostos (IVA, IRS e IRC)

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 - Imposto sobre o Valor Acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 4% 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.

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

IRS - Imposto sobre o Rendimento Singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 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 NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As 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, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

IRS e IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC 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.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam 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.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Informação adicional: Números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71.º do EBF

CrITÉRIOS de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão dos incentivos associados à reabilitação urbana incidentes sobre os impostos antes referenciados, importa ter em consideração os requisitos estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF.

IMI e IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições.

- Sejam 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 esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, 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.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT 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.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

Informação adicional: Número 1 do artigo 45.º do EBF

IRS e IRC

As 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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.

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, tendo em conta os critérios estabelecidos.

Informação adicional: Números 23 e 24 do artigo 71.º do EBF

Para efeito da aplicação dos incentivos descritos, deve atender-se aos seguintes conceitos:

- 'Área de reabilitação urbana' – a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU:
- 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

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

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe 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 e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à câmara municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

3.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

Regime Excepcional da Reabilitação Urbana

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas

aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cérceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores

A presente linha de apoio, criada através da Resolução do Conselho de Governo n.º 97/2013, de 3 de outubro, alterada pela Resolução do Conselho de Governo n.º 125/2014, de 4 de agosto, e regulamentada através do Despacho n.º 1607/2014, de 26 de agosto, visa financiar operações de

reabilitação ou reconstrução de edifícios na Região Autónoma dos Açores, incluindo a melhoria das condições de eficiência energética em habitações existentes e a aquisição e instalação de equipamentos de microprodução de energia através da utilização de fontes renováveis.

São beneficiários os proprietários, coproprietários, usufrutuários ou superficiários dos edifícios a reabilitar, com sede na Região Autónoma dos Açores, com exceção do Estado, Regiões Autónomas, Autarquias Locais, Sector Empresarial do Estado, Regional e Municipal, Sociedades de Reabilitação Urbana, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Fundações públicas ou privadas, Associações públicas ou associações integralmente ou maioritariamente constituídas por entidades públicas, Associações de direito privado que não sejam beneficiárias do estatuto de interesse e utilidade pública, assim como as entidades que prossigam a atividade bancária ou pessoas coletivas por aquelas controladas. São também beneficiários as micro, pequenas e médias empresas e cooperativas.

Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município poderá ainda vir a disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização da ORU, através do respetivo instrumento próprio (PERU), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação da ARU.

Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município da Madalena, a verter em regulamento municipal próprio:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público;
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas;
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º);
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro;

- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana;
- Dinamização de uma bolsa de fornecedores de bens e serviços no domínio da reabilitação urbana, com condições atrativas.

