Madalena

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

R2. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Madalena

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

R2. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Madalena

Este documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Madalena. 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 4
1.3. Enquadramento territorial 6
2. Critérios de delimitação da ARU 17
3. Objetivos estratégicos 23
4. Breve caracterização da ARU 27
4.1. Unidades territoriais homogéneas 27
4.2. População e edificado 47
4.3. Síntese conclusiva 51
5. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana 53
5.1. Benefícios fiscais 53
5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana 58

Anexos | Peças Desenhadas

Anexo 1. Delimitação da ARU sobre base topográfica

Anexo 2. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Enquadramento da ARU da Madalena 3

Figura 2. Enquadramento geográfico da ilha do Pico e do concelho da Madalena com a localização da Vila da Madalena. 6

Figura 3. Vila e concelho da Madalena (Largo Cardeal Costa Nunes; zona balnear e ilhéus da Madalena; currais de pedra da paisagem protegida da vinha do Pico e montanha do Pico). 7

Figura 4. Enquadramento territorial da freguesia da Madalena no concelho da Madalena, com a localização da ARU da Madalena 9

Figura 5. Igreja Matriz e porto antigo (à esquerda) e vista parcial sobre a vila da Madalena (à direita nos inícios do século XX 10

Figura 6. Rua Carlos Dabney e Rua Dom Jaime Garcia Goulart.....11

Figura 7. Biblioteca e Auditório Municipal e Escola Cardeal Costa Nunes (em cima), Quartel dos Bombeiros e Centro de Saúde (em baixo) 12

Figura 8. Igreja Matriz e edifício Paços do Concelho (em cima) e Cais antigo e largos Jaime Ferreira e Cardeal Costa Nunes (em baixo) 13

Figura 9. Jardim dos Maroiços e parque de campismo (em cima), campo de vólei de praia e zona balnear da Areia Funda (ao meio) epista de patinagem e campo de futebol municipal (em baixo).....14

Figura 10. Areia Larga e Bairro do Valverde (em cima), lugar de Sete Cidades (ao meio) e lugar de Toledos (em baixo) 15

Figura 11. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais da Madalena.....16

Figura 12. Esquema territorial das linhas de orientação da delimitação da ARU da Madalena.....19

Figura 13. Limites da ARU proposta sobre base topográfica. 21

Figura 14. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa. 22

Figura 15. ARU da Madalena – Unidades Territoriais Homogéneas 28

Figura 16. ARU da Madalena- subsecções estatísticas de 2011. 47

Figura 17. Síntese do diagnóstico da ARU da Madalena. 52

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. 48

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011. 48

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011. 48

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011. 49

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011. 49

Tabela 6. Data de construção dos edifícios. 50

Tabela 7. Tipologias dos edifícios. 50

Tabela 8. Tipologias dos alojamentos. 50

Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IFRRU 2020 – 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

NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial

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

POPPVIP – Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Cultura da Vinha da Ilha do Pico

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

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 os 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 dos Açores.

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 – 3.ª 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) as 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) da Madalena 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, das infraestruturas urbanas, como também ao nível dos usos e atividades económicas, de forma a estimular a revitalização urbana.

A delimitação da ARU da Madalena 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).

O presente documento (Relatório 2 – Proposta de Delimitação da ARU da Madalena) enquadra-se na segunda fase do desenvolvimento do trabalho (Fase 2 – Delimitação das 6 ARU) e fundamenta-se nos critérios legais estabelecidos no RJRU, prosseguindo um princípio de coerência na relação entre os diferentes espaços e elementos que integram a ARU e criando as condições necessárias para a concretização, com sucesso, da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)[3].

A delimitação da ARU da Madalena, que abrange uma área de 347,38 hectares (Figura 1), pretende enquadrar a estratégia de reabilitação desenhada para a vila no quadro do PIRUS, mais concretamente para o seu centro histórico, estendendo-a às zonas de expansão e polos funcionais do seu território – zona industrial, grandes infraestruturas urbanas, equipamentos de uso coletivo, núcleos habitacionais, zonas verdes e elementos naturais, zonas de lazer e elementos patrimoniais –, o que permitirá, num horizonte temporal mais alargado, promover processos de reabilitação aproveitando as sinergias das intervenções levadas a cabo no centro da vila. Desta forma, além do núcleo histórico e do arco envolvente a este, onde se localizam importantes infraestruturas e equipamentos, as lógicas de reabilitação poderão alargar-se a outras zonas, nomeadamente o

[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.

[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

centro funcional da vila, os principais eixos de desenvolvimento urbano, as zonas industriais, os núcleos habitacionais com edificações com mais de 30 anos, os espaços públicos e arruamentos e os elementos patrimoniais e de uso coletivo situados nas zonas da Areia Larga, Toledos, Biscoitos, Sete Cidades e Valverde.

Como consequência, de forma a não limitar o desenvolvimento das intervenções e sem prejuízo das prioridades de reabilitação que devem ser estabelecidas no quadro da futura ORU, a ARU proposta, engloba a área do perímetro urbano da vila da Madalena delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM), com os objetivos de reabilitar o conjunto edificado, promover a multifuncionalidade e novos usos, valorizar o espaço público e o ambiente urbano, requalificar a zona industrial e a frente marítima, melhorar as condições socioeconómicas da população, reforçar a mobilidade, valorizar os valores patrimoniais e criar condições para a melhoria da oferta turística e de lazer, contribuindo, em suma, para uma maior afirmação da Madalena no contexto local e regional.

Figura 1. Enquadramento da ARU da Madalena
Fonte: SPI

1.2. Enquadramento legal

Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU da Madalena 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 consequente reabilitação das áreas urbanas contiguas mais degradadas e desqualificadas.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU da Madalena e, consequentemente, 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 ARU[4].

[4] RJRU, Artigo 13.º.

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 da Madalena. 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.

1.3. Enquadramento territorial

CONCELHO DA MADALENA

Localizado no extremo ocidental da ilha do Pico, o concelho da Madalena ocupa uma superfície de 14.908 hectares (Figura 2), contando com uma população de 6.049 habitantes[5], distribuída por 6 freguesias (Madalena, Bandeiras, Candelária, Criação Velha, São Caetano e São Mateus). A sua densidade populacional é de 0,4 hab/km^2, sendo que a freguesia da Madalena, onde se situa a vila sede de concelho, com o mesmo nome, concentra 43% da população residente no concelho.

Figura 2. Enquadramento geográfico da ilha do Pico e do concelho da Madalena com a localização da Vila da Madalena.
Fonte: SPI

Historicamente, o concelho da Madalena foi o último a surgir na ilha do Pico, ocupando o extremo poente da ilha, fazendo fronteira com o Oceano Atlântico e com os concelhos vizinhos de São Roque do Pico e das Lajes do Pico. Constituído no século XVIII, por carta régia de D. João V, que elevou a vila da Madalena a sede de concelho, desde cedo que este beneficiou da proximidade com o mar e da topografia aplanada da base da montanha do Pico. Aí estabeleceram-se fortes relações de proximidade com o mar e com a terra, potenciando a ocupação e expansão dos seus núcleos urbanos e a exploração dos terrenos e dos recursos do mar, numa lógica comercial e de

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

subsistência, criando-se assim uma forte identidade com estes elementos, tanto a nível cultural como económico,

A natureza vulcânica da ilha do Pico e a riqueza dos seus solos, à semelhança das restantes ilhas do arquipélago, potenciou a atividade agrícola, especialmente a pecuária e a vitivinicultura, marcando de forma notória a sua paisagem. O reconhecimento das características singulares do território ocupado pelas vinhas enquadradas nos currais divididos por muros de pedra negra, surgiu em 2004, com a classificação pela UNESCO como Património da Humanidade, da Área de Paisagem Protegida da Cultura da Vinha do Pico.

As características singulares dessa paisagem, e a necessidade de definir regras de salvaguarda e valorização, justificaram a elaboração do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Cultura da Vinha da Ilha do Pico (POPPVIP), publicado pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 7/2014/A. Este Plano foi elaborado visando a salvaguarda dos valores ambientais, de paisagem, de conservação da biodiversidade e de fomento ao desenvolvimento sustentável da ilha do Pico, tendo como objetivos estratégicos a recuperação, reabilitação e conservação da paisagem da cultura tradicional da vinha do Pico em currais, a promoção do crescimento da atividade vitivinícola, o incentivo da complementaridade com o turismo e outras atividades económicas, e a promoção de uma gestão integrada da área de Paisagem Protegida.

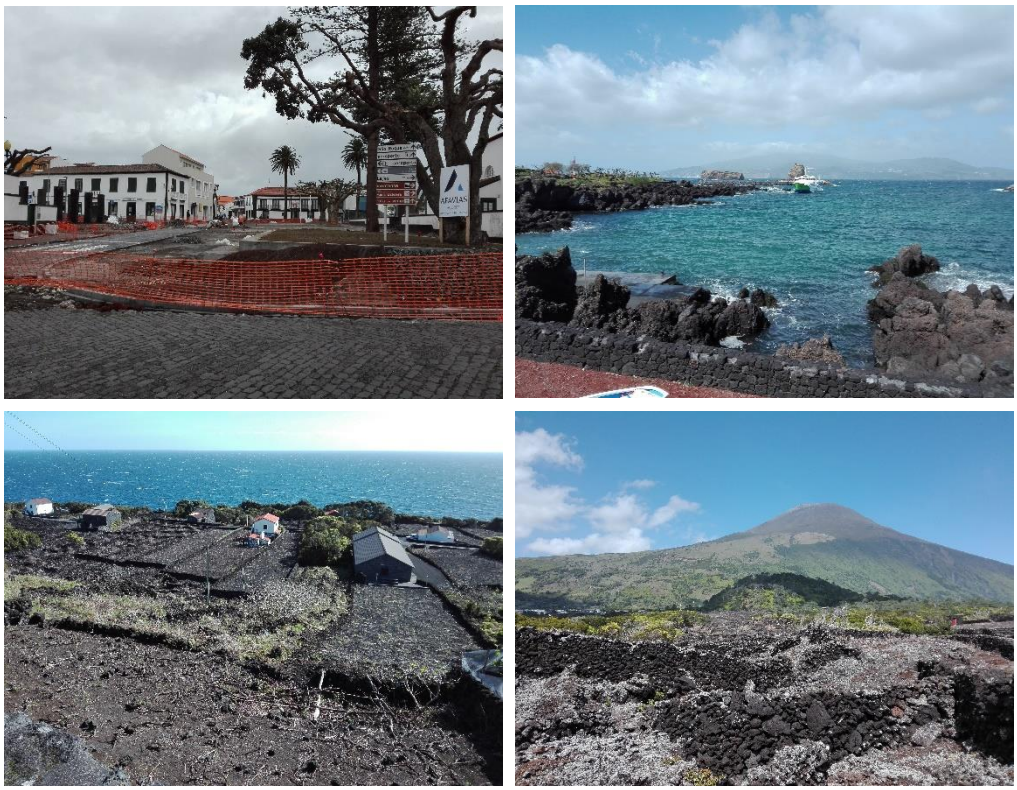


Figura 3. Vila e concelho da Madalena (Largo Cardeal Costa Nunes; zona balnear e ilhéus da Madalena; currais de pedra da paisagem protegida da vinha do Pico e montanha do Pico).
Fonte: SPI

A produção do vinho é, aliás, uma atividade que atualmente ultrapassa a questão de sustento dos produtores locais, afirmando-se como uma indústria que distingue e impulsiona a afirmação e reconhecimento da ilha do Pico e do concelho da Madalena em particular, no quadro das rotas turísticas e gastronómicas à escala regional, nacional e internacional, com enfoque para o enoturismo. Em 2017, a Madalena foi eleita 'Cidade do Vinho', colocando-se como um polo central do setor vitivinícola nacional e recebendo alguns dos mais importantes eventos do ano, distinção que se juntou ao registo da Madalena como Capital dos Açores da Vinha e do Vinho.

O turismo assume-se como um dos setores de atividade de maior desenvolvimento e dinamização na Região, ao qual a ilha do Pico, segunda maior do Arquipélago, não escapa pelo potencial de utilização dos seus recursos, oferta diferenciada e pela capacidade de atrair um maior fluxo de visitantes em períodos temporais mais largos. O novo modelo de acessibilidades na Região, por via de transportes aéreos e marítimo interilhas, veio redefinir, desde 2015, o modo de circulação de passageiros, tendo a recente abertura do espaço aéreo açoriano às companhias de baixo custo, contribuído para um maior afluxo de turistas à Região. Isto possibilitou um aumento generalizado do número de visitantes e de dormidas (ainda muito concentrados nos meses de julho e agosto), que coloca a ilha do Pico na quarta posição a nível regional, em termos de crescimento dos seus números (com aumentos no número de dormidas, face aos períodos homólogos anteriores, de 17,9% em 2015, e de 13,9% em 2016 e de 4,9% em 2017)[6], apenas superada por São Miguel, Terceira e Faial.

As características naturais únicas e os elementos distintivos da ilha do Pico, que tem como *ex-libris* a paisagem vulcânica e a montanha do Pico (uma das 7 Maravilhas Naturais de Portugal), reforçam a sua vocação para destino de natureza, suportada por uma rede de equipamentos culturais e de lazer que garantem maior abrangência na oferta de recreio e visitação local. Neste aspeto, a ilha do Pico assume particular relevância ao apresentar indicadores da sua forte aposta na capacitação para o turismo e o lazer, sendo uma das ilhas que mais investe em atividades culturais e criativas (14% do total regional em 2014, apenas atrás de São Miguel e Terceira), como são exemplo as Festas da Madalena. Em termos de património museológico, destaca-se a abertura, em 2014, do Museu de Cachalotes e Lulas, na vila da Madalena, temporariamente localizado no Posto de Turismo face à destruição causada pelo mau tempo na sua sede original, na Avenida Machado Serpa. O núcleo museológico da ilha do Pico tem sido o mais visitado da Região, tendo registado em 2015 um total de 41.644 visitas[7] e em 2016 um aumento significativo para 52.805 visitas[8], para o qual contribuiu o Museu do Vinho, na vila da Madalena, conjuntamente com as restantes extensões, o Museu dos Baleeiros (vila das Lajes) e o Museu da Indústria Baleeira (vila de São Roque). A este junta-se um vasto conjunto de valores patrimoniais de interesse, como elementos

[6] SREA, Estatísticas do Turismo na Região Autónoma dos Açores.

[7] Plano Estratégico e de *Marketing* do Turismo dos Açores.

[8] Cais do Pico (http://www.caisdopico.pt/2017/01/museu-mais-visitado-dos-acores-fica-na.html)

de arquitetura religiosa, moinhos, monumentos, parques e zonas de veraneio ao longo da orla costeira do concelho.

FREGUESIA E VILA DA MADALENA

A freguesia da Madalena, onde se situa a vila sede do concelho, com o mesmo nome, ocupa 35,59 km^2 e conta com 2.581 habitantes[9] (Figura 4). É servida pelas principais vias estruturantes da ilha (ER1) e assume-se como um núcleo urbano central e agregador de ligação da ilha ao exterior, principalmente por via marítima, devido à importância da sua infraestrutura portuária que integra a rota de operações diárias de viagens entre as ilhas do triângulo (Faial, Pico e São Jorge), mas também pelo aeroporto localizado a curta distância.

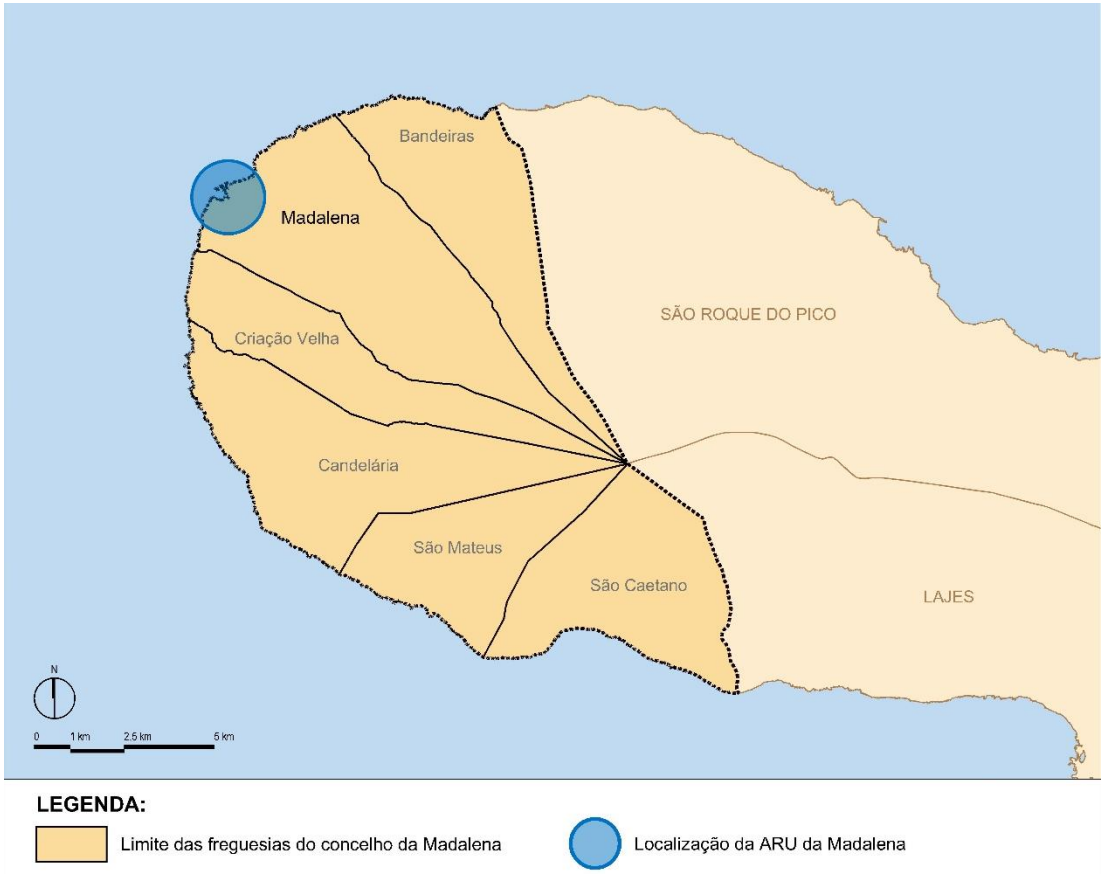


Figura 4. Enquadramento territorial da freguesia da Madalena no concelho da Madalena, com a localização da ARU da Madalena
Fonte: SPI

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

O início da ocupação populacional na Madalena deu-se durante o século XV, com a fixação de pescadores no lugar da Areia Larga. O crescimento da vila e o aumento da sua importância administrativa e económica levariam à criação do concelho da Madalena no século XVIII, tendo esta como sua sede.

Com a montanha do Pico, por um lado, e os ilhéus da Madalena, por outro, a marcarem fortemente a paisagem e a identidade local, o crescimento da vila da Madalena no extremo poente da ilha permitiu tirar proveito dos benefícios do acesso ao mar e dos terrenos aplanados que desde cedo potenciaram as atividades da pesca, da pecuária e da agricultura, em especial na produção de vinho, fator que contribuiu igualmente para as transformações paisagísticas que levaram ao surgimento dos currais da vinha, feitos de muros negros com pedra de basalto. A Cooperativa Vitivinícola da Ilha do Pico (sedeada na Rua Padre Nunes da Rosa) e o Museu do Vinho, instalado num edifício do antigo convento da Ordem do Carmo, com origens nos séculos XVII/XVIII, são dois bons exemplos da importância da atividade vitivinícola na economia e tradições locais

A par com a cidade da Horta, ilha do Faial, localizada a curta distância (cerca de 7,5 km), a vila da Madalena constitui-se como um centro urbano estruturante, afirmando-se como uma das mais importantes entradas no Triângulo e na própria região, posição que potencia o crescimento urbanístico e o desenvolvimento de outras atividades económicas, como a construção civil, a serralharia, a carpintaria, a construção civil, os serviços, o comércio e, mais recentemente, o turismo.

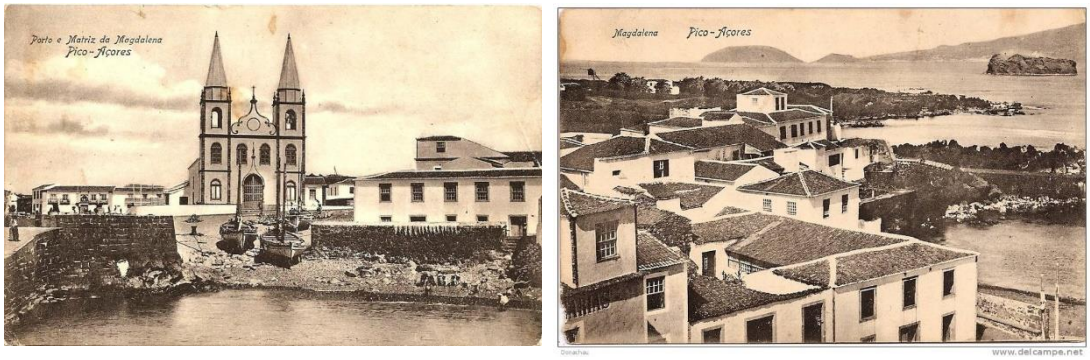


Figura 5. Igreja Matriz e porto antigo (à esquerda) e vista parcial sobre a vila da Madalena (à direita nos inícios do século XX
Fonte: História dos Açores (http://historiadosacores.tumblr.com/)

O centro tradicional da vila desenvolve-se a partir do cais antigo, compreendendo elementos patrimoniais de referência como o edifício dos Paços do Concelho e a Igreja Matriz de Santa Maria Madalena. É atravessado pelos eixos viários estruturantes regionais, que estabelecem a ligação entre a vila da Madalena e a freguesia das Bandeiras, a norte (ER1 / Rua Carlos Dabney e Rua do Colégio), e com a freguesia de Criação Velha, a sul (ER1 / Rua Visconde Leite Perry e Rua Dom Jaime Garcia Goulart) (Figura 6). A sul do núcleo central localiza-se o ponto de partida da Estrada Longitudinal, que se desenvolve para nascente pelo interior da ilha, contornando a montanha do Pico pelo lado norte.

Figura 6. Rua Carlos Dabney e Rua Dom Jaime Garcia Goulart
Fonte: SPI

Morfologicamente, a vila encontra-se estruturada por quarteirões irregulares, verificando-se uma maior densidade de construções e funções junto ao núcleo histórico. Enquanto sede de concelho e principal polo de atividade comercial da ilha do Pico, a vila da Madalena é lugar de diversos locais de prestação de serviços públicos, equipamentos de uso coletivo, infraestruturas de transportes (como o terminal marítimo) e uma rede em desenvolvimento de agentes e serviços ligados ao turismo e ao lazer, onde se podem destacar as atividades de restauração, hotelaria e animação turística.

Ao nível de serviços públicos e equipamentos, cuja localização das unidades mais recentes ocorre nas áreas de expansão da vila, destacam-se a zona do Campo de Jogos, o Quartel dos Bombeiros Voluntários, o novo Centro de Saúde, a Escola Básica e Secundária Cardeal Costa Nunes, a Escola Profissional do Pico, a Biblioteca e Auditório Municipal, a delegação de ilha da Assembleia Legislativa Regional, os serviços de segurança social e de notariado, e o Lar de Idosos (Figura 7).

Figura 7. Biblioteca e Auditório Municipal e Escola Cardeal Costa Nunes (em cima), Quartel dos Bombeiros e Centro de Saúde (em baixo)
Fonte: SPI

A atividade empresarial e industrial tem a sua concentração principalmente em dois polos: a norte, a zona industrial da Madalena - para a qual se perspetivam futuramente intervenções de requalificação (conforme intenção do Município)[10], e o entreposto de pesca, ambos localizados na Avenida Machado Serpa, que constitui o prolongamento marginal desde o Porto da Madalena; a sul, a COFACO - fábrica de transformação de pescado, que se constitui como o maior empregador local, e a cooperativa vitivinícola da ilha do Pico, na Avenida Padre Nunes da Rosa.

A vila da Madalena é também sede de diversas associações culturais e recreativas com atividades ligadas ao desporto, à música e à animação juvenil e cultural. Em termos de elementos patrimoniais de referência, destaca-se o conjunto edificado do centro da vila, que abrange, entre outros, o cais e os largos Cardeal Costa Nunes e Jaime Ferreira. Merecem também destaque, conforme referido anteriormente, locais de referência para a visitação, como a Igreja Matriz de Santa Maria Madalena

[10] Ação identificada no âmbito do exercício de mapeamento das infraestruturas de acolhimento empresarial do Programa operacional dos Açores para o período 2014-2020.

(construída no século XVI), os museus do Vinho e de Cachalotes e Lulas e o edifício dos Paços do Concelho (Figura 8).

Figura 8. Igreja Matriz e edifício Paços do Concelho (em cima) e Cais antigo e largos Jaime Ferreira e Cardeal Costa Nunes (em baixo)
Fonte: SPI

Na vila da Madalena é possível encontrar também um conjunto de zonas de estadia, de espaços verdes e de lazer e espaços associados à prática desportiva, como são o caso do Jardim dos Maroiços, o parque de campismo equipamentos de apoio, o campo de futebol municipal e o polidesportivo, a pista de patinagem, o pavilhão gimnodesportivo, o campo de vólei de praia e as zonas balneares, com especial destaque para a piscina municipal (Figura 9).

Figura 9. Jardim dos Maroiços e parque de campismo (em cima), campo de vólei de praia e zona balnear da Areia Funda (ao meio) epista de patinagem e campo de futebol municipal (em baixo).
Fonte: SPI

Na zona envolvente à vila da Madalena a expansão foi sendo feita para o interior através de uma ocupação mais linear, ao longo dos caminhos de ligação entre o litoral e outras partes da ilha. Esta ocupação revela, em alguns casos, descontinuidades e alguma dispersão, abraçando ou dando origem a outros lugares pertencentes à freguesia: Areia Larga, Barca, Toledos, Valverde, Sete Cidades, Cabo Branco e Biscoitos. Intimamente dependentes da vila da Madalena em termos de atividade laboral e comercial, a concentração populacional e habitacional destes lugares faz-se dominantemente em moradias unifamiliares servidas por vias geralmente estreitas. Alguns destes locais apresentam elementos patrimoniais e dinâmicas socioculturais próprias.

Assim, identificam-se alguns elementos importantes destes lugares, como a Casa do Verdelho na Areia Larga, a Casa do Capitão-Mor em Valverde (localizada junto ao Bairro do Valverde, construído após o sismo de 1998), as casas conventuais dos Jesuítas e das Carmelitas (atual Museu do Vinho) e o centro social em Toledos, bem como os diversos Impérios do Espírito Santo e Maroiços (Figura 10).

Figura 10. Areia Larga e Bairro do Valverde (em cima), lugar de Sete Cidades (ao meio) e lugar de Toledos (em baixo)
Fonte: SPI

A Figura 11 apresenta a localização espacial dos principais equipamentos e serviços da vila e freguesia da Madalena.

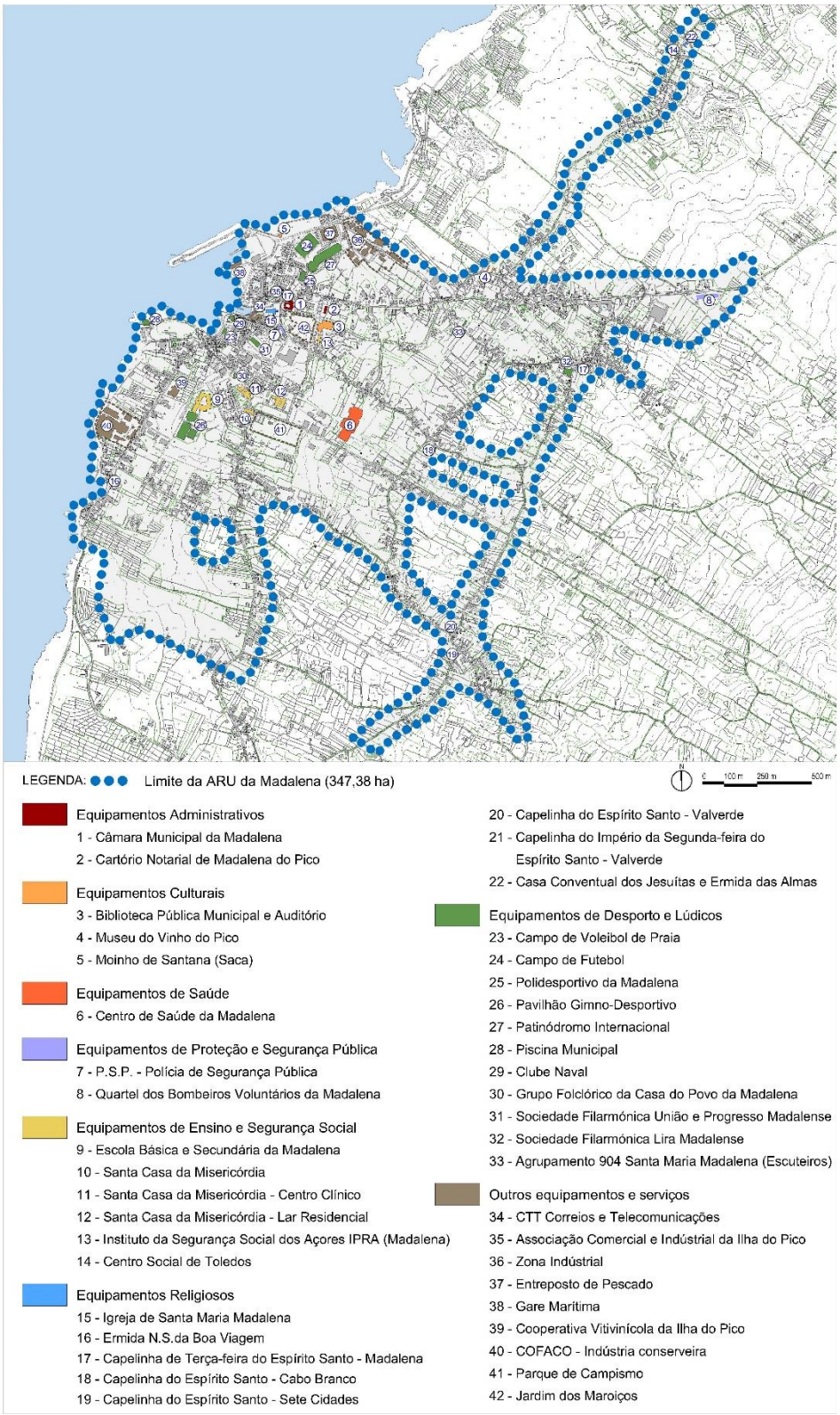


Figura 11. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais da Madalena
Fonte: SPI

2. Critérios de delimitação da ARU

A ARU da Madalena estende-se por um território com cerca de 347,38 hectares, inserindo-se integralmente no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor[11].

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 e, 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 formalização da presente ARU visa assegurar que a ORU, a realizar no prazo de 3 anos após a sua aprovação, produza efeitos tanto ao nível da qualificação urbanística, ambiental, e patrimonial deste território e da sua envolvente, como também ao nível do estímulo ao seu desenvolvimento económico e coesão social.

Deste modo, a delimitação formal da ARU procura viabilizar um processo de reabilitação de curto médio prazo estendido a todo o perímetro urbano, alicerçado nas relações físicas e complementaridade funcional que se estabelecem entre o centro tradicional e as áreas envolventes, permitindo, desta forma, assumir complementaridades e alargar a área de atuação em matéria de regeneração urbana, a uma extensão que vai desde as intervenções preconizadas no PIRUS, até aos pequenos aglomerados mais interiores assentes nos principais eixos estruturantes.

A ARU proposta (Figura 12) incorpora o núcleo mais antigo e tradicional da vila da Madalena, onde se situam os elementos seculares que testemunham a sua história e identidade, como o edifício dos Paços do Concelho, a Igreja Matriz, o Cais Antigo e os Largos Cardeal Costa Nunes e Jaime Ferreira, mas também elementos e infraestruturas que marcam a evolução e o desenvolvimento social e económico da vila, como o terminal marítimo de passageiros João Quaresma, a zona do

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

campo de futebol municipal e a zona industrial, o jardim do Maroiço, e todo o conjunto edificado que abarca importantes funções comerciais e de serviços com influência na vila e no concelho.

Além da malha urbana mais consolidada, a ARU da Madalena integra áreas com relevância urbanística e socioeconómica, como a zona da Areia Larga – que tem na Avenida Padre Nunes da Rosa o seu principal eixo de distribuição e concentração habitacional, a unidade fabril da COFACO, a cooperativa vitivinícola, e a escola Cardeal Costa Nunes nas proximidades, estendendo-se para sul pela Rua João Lima Whitton da Terra e abarcando zonas de paisagem vinhateira.

Para interior e prolongando-se para norte/nordeste e sul/sudeste, a ARU proposta integra zonas de menor consolidação urbana cuja expansão alicerçou-se nos principais eixos viários que irradiam a partir do centro tradicional, criando núcleos habitacionais intercalados por vastos espaços livres de enquadramento e urbanizáveis, como os lugares de Toledos, Biscoitos, Sete Cidades, Cabo Branco e Valverde. Nestas zonas interiores de expansão também se localizam equipamentos e serviços de referência (como o novo Centro de Saúde, o Parque de Campismo, Quartel dos Bombeiros e o Museu do Vinho), e além de alguns edifícios de arquitetura religiosa e popular.

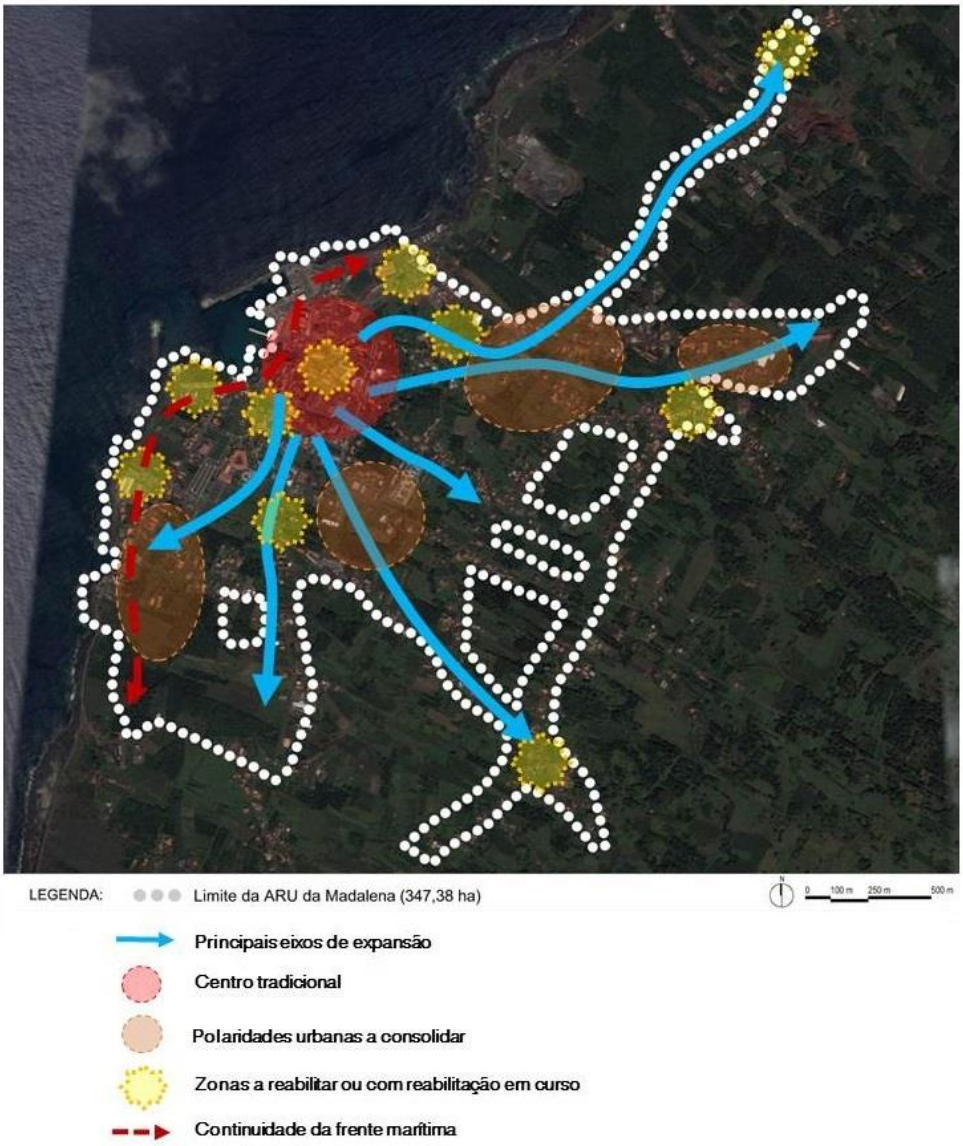


Figura 12. Esquema territorial das linhas de orientação da delimitação da ARU da Madalena

Fonte: SPI

Face ao exposto, tendo presente a necessária coerência com os instrumentos estratégicos e de gestão territorial aplicáveis a este território (e.g. PDM, POOC, POPPVIP, PIRUS), a delimitação da ARU da Madalena (Figura 13 e Figura 14) tem por base os seguintes critérios:

- Estender o processo de reabilitação urbana em curso no centro histórico e tradicional a outras áreas urbanas da vila da Madalena, consolidadas e por consolidar, conferindo uma outra escala ao processo de reabilitação urbana da vila e uma efetiva integração física e funcional do centro e das áreas envolventes e de expansão;

- Considerar o conjunto de equipamentos e património que desempenha uma função estruturante na organização urbana, bem como as áreas e os edifícios degradados e obsoletos de maior dimensão, que poderão funcionar como importantes âncoras funcionais na revitalização urbana, através da sua refuncionalização (e.g. zona industrial e antigas zonas de atividades económicas);

- Integrar a frente marítima e a zona portuária da vila, de forma a criar condições para a sua requalificação e eliminação dos focos de degradação e risco, contribuindo para o desenvolvimento de atividades náuticas e turísticas de lazer e para o reforço do papel do mar enquanto elemento marcante na identidade e vivências locais;

- Abranger as áreas funcionais com boas dinâmicas, que possam influenciar positivamente as áreas mais degradadas e desvitalizadas;

- Incluir 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.

- Incorporar os elementos notáveis do património histórico e cultural da vila e 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 das vivências em espaço urbano.

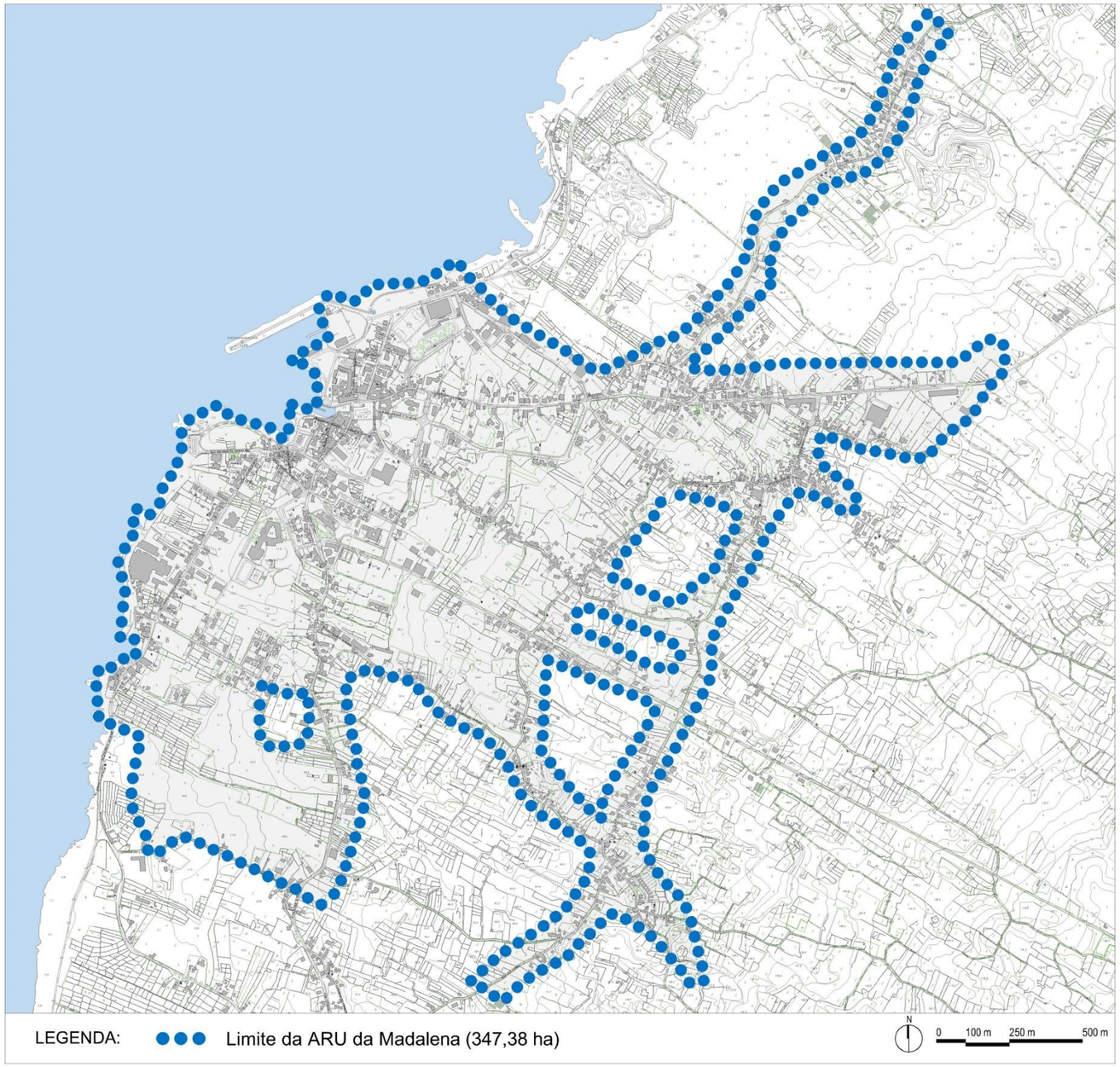


Figura 13. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.
Fonte: SPI

Figura 14. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.
Fonte: SPI

3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU Madalena visa enquadrar a realização futura de uma ORU Sistemática. Esta operação permitirá promover, a curto-médio prazo, a reabilitação física e funcional das componentes urbanas estruturantes e, consequentemente, 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 5 objetivos estratégicos orientadores, que deverão ser desenvolvidos posteriormente com a definição da ORU:

- Objetivo 1. Valorizar o ambiente urbano da vila da Madalena, promovendo a reabilitação e reocupação de edifícios degradados e a criação de espaço público qualificado, tanto no centro histórico e tradicional como nas zonas de expansão urbana menos consolidadas;
- Objetivo 2. Requalificar a zona industrial da Madalena, reordenando e requalificando o espaço e criando novas condições para a expansão das atividades existentes e instalação de novas empresas;
- Objetivo 3. Requalificar a frente litoral da vila da Madalena, conferindo um melhor enquadramento urbanístico e paisagístico, de forma a fortalecer a relação com o mar, e promovendo novas dinâmicas.
- Objetivo 4. Reforçar a mobilidade, criando melhores condições para os modos suaves e para a proximidade entre núcleos urbanos;
- Objetivo 5. Valorizar o património histórico da Madalena, reforçando a sua identidade, a integração territorial e o potencial turístico e de visitação;

Objetivo 1. Valorizar o ambiente urbano da vila da Madalena

Embora a vila da Madalena não se apresente como um caso generalizado de degradação do edificado, pontualmente são visíveis os casos onde o estado de conservação e o desuso atingiram níveis que merecem uma atuação cuidada de reabilitação, em alguns casos, orientada para a sua refuncionalização.

Atualmente, o centro da vila da Madalena atravessa um período de intervenções faseadas de reabilitação que pretendem promover a criação de um espaço público de qualidade, melhor

ordenado e com boas condições de utilização, como a requalificação do Cais Antigo e dos Largos Cardeal Costa Nunes e Jaime Ferreira e das Ruas Carlos Dabney, Dr. Urbano Prudêncio da Silva, Secretário Telles Bettencourt e Visconde Leite Perry, entre outras.

Assentando em domínios como a acessibilidade, os pavimentos, o mobiliário e equipamento urbano, as infraestruturas, a iluminação pública, a sinalética, a arborização e os espaços verdes coletivos, estas intervenções, identificadas no PIRUS, deverão influenciar de forma decisiva o restante espaço público e, consequentemente, o ambiente urbano da ARU.

Desta forma, aproveitando a oportunidade criada com a valorização do espaço público e com a melhoria das condições de uso do mesmo, fatores essenciais para o seu desenvolvimento, a reabilitação de edificado degradado ou devoluto, público ou privado, perfila-se como essencial para a criação de um ambiente urbano mais cuidado e harmonioso, de impacto visual mais apelativo e de utilização regular, como são exemplo, a antiga sede do Futebol Clube Madalena e o antigo quartel dos bombeiros, na Avenida Machado Serpa, o Hotel do Pico, na Rua do Colégio, e ainda, a antiga casa paroquial junto do Cais antigo (intervenção sinalizada no PIRUS).

A requalificação do ambiente urbano, assente em ações de reabilitação do edificado e na melhoria do espaço público deverão ainda estender-se à envolvente imediata do centro tradicional da vila, especialmente em lugares onde se perfilem intervenções de ocupação e necessidades específicas de reabilitação, como no centro funcional de Toledos e de Sete Cidades (através da recuperação e valorização de edificado devoluto e requalificação de espaço público), prevendo-se que tal possa ocorrer como consequência do efeito de contágio no fomento do investimento na reabilitação do tecido edificado e na atração de novas funções para este território.

Objetivo 2. Requalificar a zona industrial da Madalena

Criada em 2005, a zona industrial da Madalena localiza-se no extremo norte da vila e exerce uma grande influência nas dinâmicas da mesma e do concelho onde se insere, sendo fulcral a sua vitalidade para um forte contributo à economia e comércio local.

Com atividades essencialmente centradas na carpintaria, mecânica, armazéns alimentares e estaleiros de construção civil, a sua localização privilegiada beneficia da proximidade ao porto da Madalena, conferindo, no entanto, uma imagem pouco cuidada à entrada da vila, em decurso de um espaço pouco ordenado que não beneficia os seus utilizadores atuais nem cria condições atrativas para a instalação de novos empresários.

Adicionalmente, a atual zona industrial atinge uma lotação de 100%, verificando-se a necessidade de ajustes que permitam a melhoria dos espaços atuais e um aumento sustentado do espaço disponível, que venha a permitir a captação de novos negócios e a expansão de outros, permitindo assim o incremento dos negócios em áreas ligadas ao mar (pescas e turismo), à produção de vinho, à agricultura e à distribuição alimentar.

A requalificação da zona industrial da Madalena perfila-se como uma opção estratégica necessária e de vital importância pelas diferentes dimensões que assume, conferindo maior estrutura e

nobreza à zona da vila onde se insere, proporcionando novas oportunidades de negócio no concelho, criando condições para a criação de novos empregos e fixação de pessoas, e naturalmente, contribuindo para que a Madalena se assuma enquanto porta privilegiada de entrada na ilha e no triângulo, em função da proximidade ao porto.

Objetivo 3. Requalificar a frente litoral da vila da Madalena

A frente litoral da vila da Madalena, que se estende desde o cais antigo até ao cais da Areia Larga, está sinalizada pelo Município como uma franja de território importante para o seu desenvolvimento futuro. Sendo servida por uma via de circulação informal, em piso de terra batida, paralelamente à linha de costa, toda esta área constitui-se como um local privilegiado de proximidade e contacto com o mar (por contemplação ou uso balnear e de recreio e lazer) No entanto, confronta-se atualmente com o estado degradado de algumas edificações, muito especialmente, pela sua imponência na paisagem, com as estruturas fabris da COFACO, situação esta que não beneficia nem confere as melhores condições para a fruição do local.

Pretende-se que a requalificação desta frente litoral se assuma como uma intervenção de importância relevada para a vila e para o concelho, fortalecendo a relação histórica com o mar, através de uma solução que assegure de forma adequada os valores paisagísticos, as condições de usufruto e de segurança necessárias para uma circulação e apropriação funcional do espaço, além das melhorias socioeconómicas que deverão advir da integração de espaços de laboração naquele local.

Em complemento, uma frente litoral requalificada, servida por bons acessos que distribuam o tráfego da ER1-A e estrada Longitudinal, dará o mote para uma maior valorização das zonas envolventes e para um maior desenvolvimento integrado dos conjuntos urbanos mais próximos. Adicionalmente aos benefícios diretamente criados com a frente voltada para o mar, a requalificação desta zona costeira beneficiará as relações de proximidade com a envolvente mais interior, nomeadamente com a frente edificada da Avenida Padre Nunes da Rosa, e consequentemente, com as zonas onde se situam a escola Cardeal Costa Nunes, o novo centro de saúde e o parque de campismo.

Objetivo 4. Reforçar a mobilidade

A promoção da mobilidade urbana sustentável assume-se, estrategicamente, como um dos desígnios do Município da Madalena, que, assim, se alinha com as estratégias regional, nacional e europeias em matéria de mobilidade urbana. Tendo em consideração as características topográficas e a rede viária existente, existem na Madalena condições atrativas à implementação de estruturas que promovam deslocações mais sustentáveis, eficientes e menos poluentes.

As ações facilitadoras de uma mobilidade sustentável na Madalena deverão promover a circulação de pessoas através dos modos suaves (pedonal e ciclável), pretendendo-se como resultado o aumento da qualidade urbana e a promoção da integração dos núcleos urbanos que integram a

ARU. Importa, desta forma, adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave, otimizem o sistema de circulação automóvel, ordenem e qualifiquem a oferta de estacionamento e melhorem a oferta de transportes públicos.

É de salientar que, no âmbito da estratégia municipal de reabilitação urbana, identifica-se a criação de uma rede ciclável (com cerca de 8,5 km de extensão) que liga a zona do aeroporto ao centro da vila da Madalena, ligando as duas principais infraestruturas de transportes da ilha, e potenciando o alargamento da mesma rede para que possa servir os principais polos de utilização diária, como os equipamentos de uso coletivo e os serviços.

Em articulação com o "Objetivo 1. Valorizar o centro tradicional da vila da Madalena", as condições de circulação automóvel deverão ser avaliadas e deverá ser dada prioridade à libertação de espaço para a criação de passeios mais largos e estacionamento devidamente dimensionado. As soluções deverão ser estudadas de uma forma global, permitindo o reforço das continuidades territoriais, a minimização das barreiras e constrangimentos e a criação de melhores condições de conforto e segurança para a circulação pedonal, tornando possível uma circulação segura e em modo sustentável que extravase os limites da vila e chegue aos núcleos envolventes.

Objetivo 5. Valorizar o património histórico da Madalena

Em articulação com os restantes objetivos estratégicos, o presente objetivo beneficia da melhoria da estruturação urbana e das condições de acessibilidade, de uso e de estadia do edificado e o espaço público, para potenciar a valorização do património histórico e cultural da Madalena.

Desde o centro histórico da vila da Madalena, até aos núcleos habitacionais envolventes, são diversos os elementos patrimoniais deste território (entre edificado e espaço público) que garantem uma maior riqueza ao conjunto urbano e perpetuam as memórias das tradições culturais, sociais e religiosas. Tento no interior da ARU, como nas proximidades desta, são exemplo, o cais antigo, o edifício dos Paços do Concelho, a Igreja Matriz de Santa Maria Madalena e o Largo Cardeal Costa Nunes, a Casa do Verdelho na Areia Larga, a Casa do Capitão-Mor em Valverde, as casas conventuais dos Jesuítas e das Carmelitas (atual Museu do Vinho), os Impérios do Espírito Santo, o moinho de vento junto ao porto da Madalena e os maroiços, estruturas que guardam de forma viva a memória dos trabalhos de limpeza dos terrenos para a prática da agricultura.

Através deste objetivo estratégico, pretende-se potenciar a requalificação de edificado patrimonial e dos espaços públicos confinantes, realçando a realidade concreta da vila e da freguesia e a sua história, mantendo viva a identidade coletiva através da consolidação da malha urbana, da valorização do espaço público e da reabilitação do edificado sempre que tal se justifique, utilizando os elementos patrimoniais no território como referências para uma ação futura concertada na requalificação física, no envolvimento social e na promoção para a dinamização económica e turística.

4. Breve caracterização da ARU

A ARU da Madalena, conforme antes referido, abrange uma área de 347,38 hectares, marcada por uma ocupação essencialmente linear ao longo das principais vias e por uma ocupação consolidada no núcleo tradicional da vila. A norte é delimitada pelo porto e pela zona industrial da Madalena, pela frente edificada de Toledos pela Rua Dr. João Menezes e a ER1/Rua do Colégio até à zona do cruzamento a leste dos Bombeiros Voluntários; a este, é delimitada pelo perímetro do espaço urbano do núcleo de Sete Cidades, na Rua Francisco Inácio de Medeiros e pelo tardoz das edificações em perímetro urbano ao longo da Rua Conselheiro Avelar/Rua Secretário Teles Bettencourt; a sul, pelo perímetro urbano de Valverde, em torno da Rua das Dores a oeste, e da Rua do Capitão-Mor a leste; e, a oeste, pelo Oceano Atlântico, desde o perímetro urbano do Cais da Areia Larga até ao Porto da Madalena.

4.1. Unidades territoriais homogéneas

Da análise do tecido urbano, das suas dinâmicas e do seu funcionamento, foram identificadas 6 unidades territoriais relativamente homogéneas (Figura 15), que contribuem, em conjunto, para identidade deste território. São elas:

- Centro histórico;
- Campo de jogos e zona industrial;
- Frente atlântica;
- Zona de expansão interior;
- Toledos/Biscoitos;
- Sete Cidades/ Valverde.

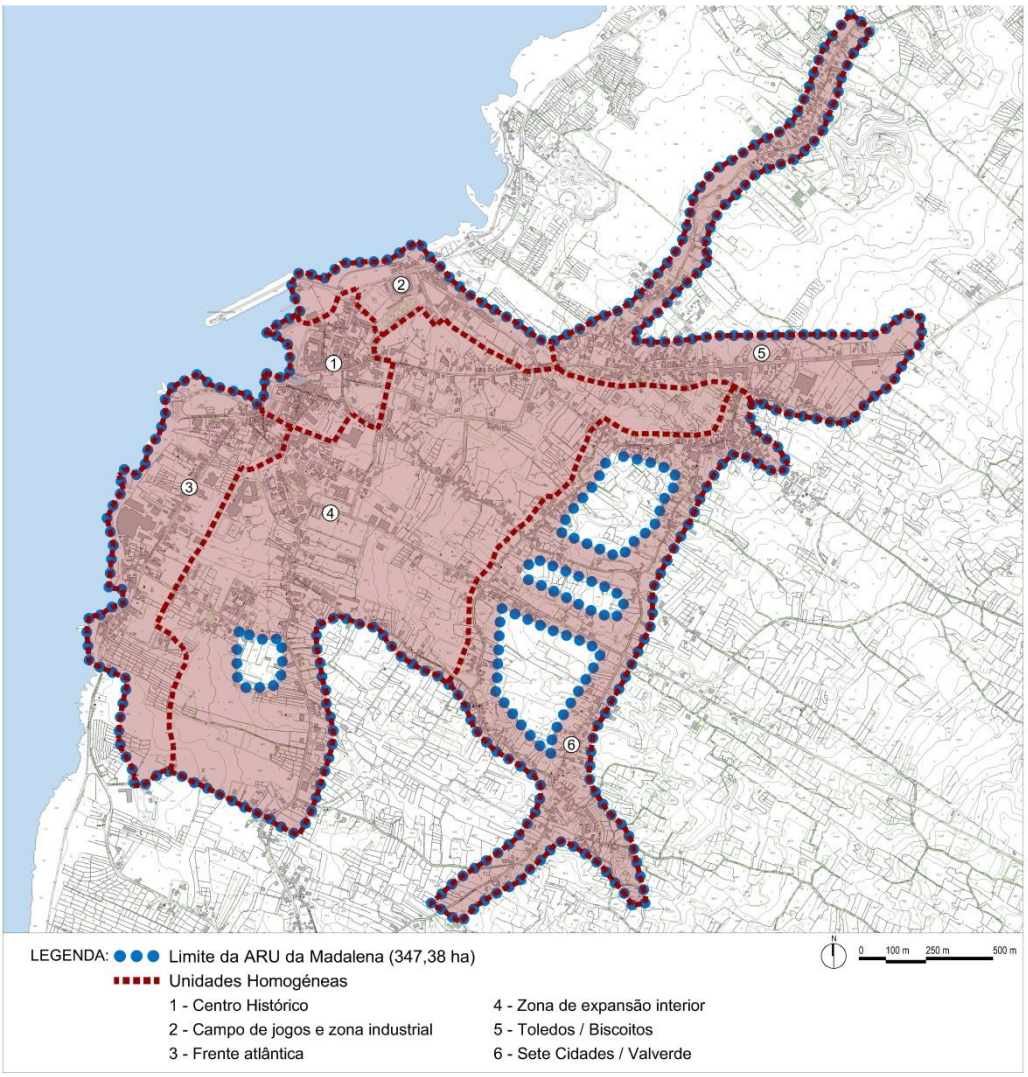
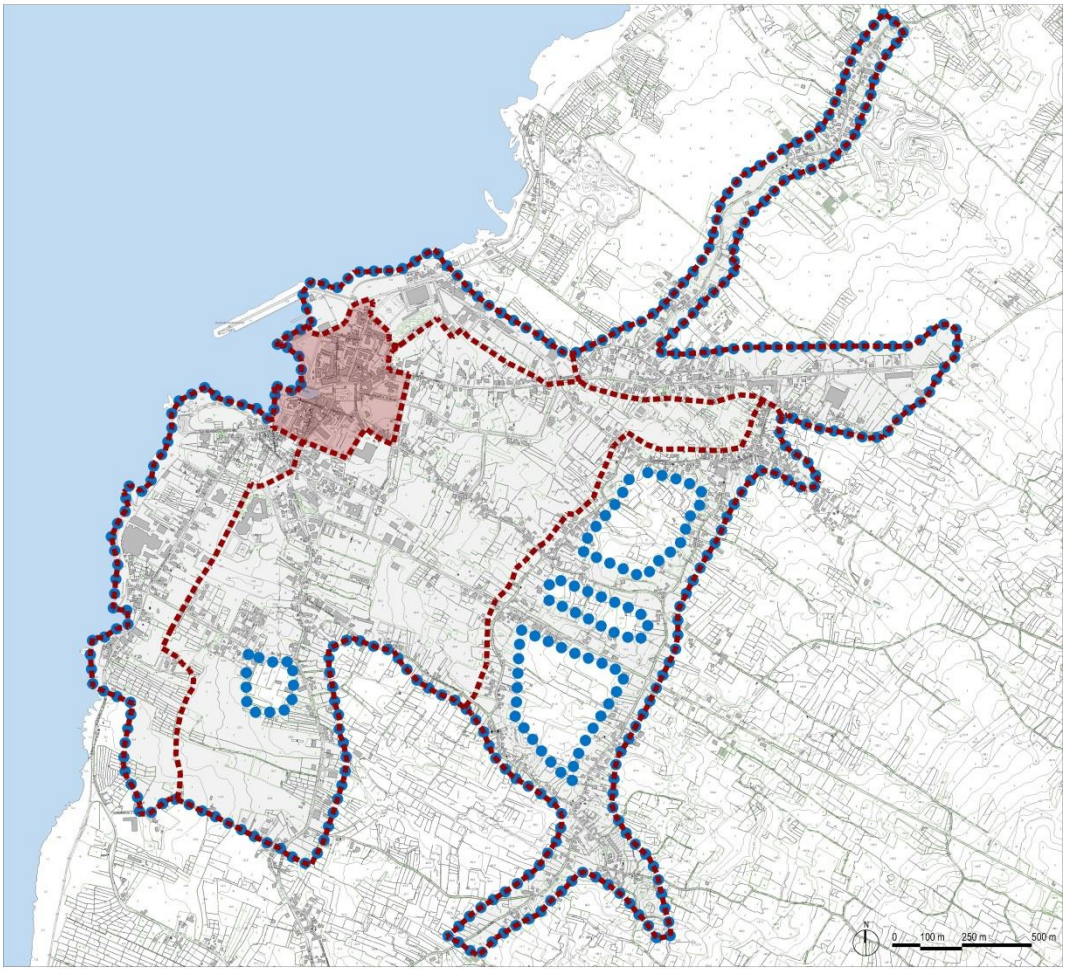


Figura 15. ARU da Madalena – Unidades Territoriais Homogéneas
Fonte: SPI

CENTRO HISTÓRICO



Descrição:

O centro histórico da Madalena corresponde ao núcleo mais antigo da vila, erguido a partir de meados do século XVII e em torno do qual se desenvolveu o parque edificado e as principais valências do concelho.

O crescimento da malha urbana deu-se essencialmente em torno de três elementos: o cais antigo, a Igreja Matriz de Santa Maria Madalena e o edifício dos Paços do Concelho, enquadrados pelo Largo Cardeal Costa Nunes. Atualmente, a presença do novo terminal marítimo de passageiros João Quaresma confere uma nova importância à relação com o mar e ao centralismo da vila nas questões da mobilidade por mar na região, em especial nas ligações com o Faial e São Jorge.

A expansão da vila para o interior dá-se ao longo dos eixos viários de distribuição local e de ligação aos concelhos vizinhos, através da qual se estabelece uma configuração linear da malha e posteriormente uma maior consolidação e preenchimento dos vazios urbanos.

Com uma maior densificação em torno das principais artérias, como a Rua Carlos Dabney, Dr. Urbano Prudêncio da Silva, Avenida Machado Serpa, Rua Conselheiro Terra Pinheiro, Doutor Freitas Pimentel, Visconde Leite Perry e Rua Engenheiro Álvaro de Freitas, é nestas que se localizam os principais serviços de proximidade, em edifícios confinantes com as vias, geralmente de 1 a 2 pisos, onde o rés-do-chão se encontra reservado à função comercial, de restauração, serviços e entidades públicas e locais.

Não se verificam de forma generalizada focos de degradação, sendo possível, no entanto, constatar a presença de alguns elementos localizados cujo estado de degradação não contribui para a existência de uma harmonia de conjunto e onde os processos de refuncionalização poderão atuar como motores de uma nova dinâmica, criando assim condições para o aumento do uso e para a melhoria dos níveis de qualidade do ambiente urbano e do próprio impacto visual. São exemplo o edifício sede do FC Madalena, o antigo quartel dos bombeiros e a casa paroquial (destinada para futura Casa das Memórias do Canal).

Nas áreas de espaço público sobressaem, pela sua localização, enquadramento e função, os Largos Cardeal Costa Nunes e a praça do Porto da Madalena: o primeiro, com uma função de

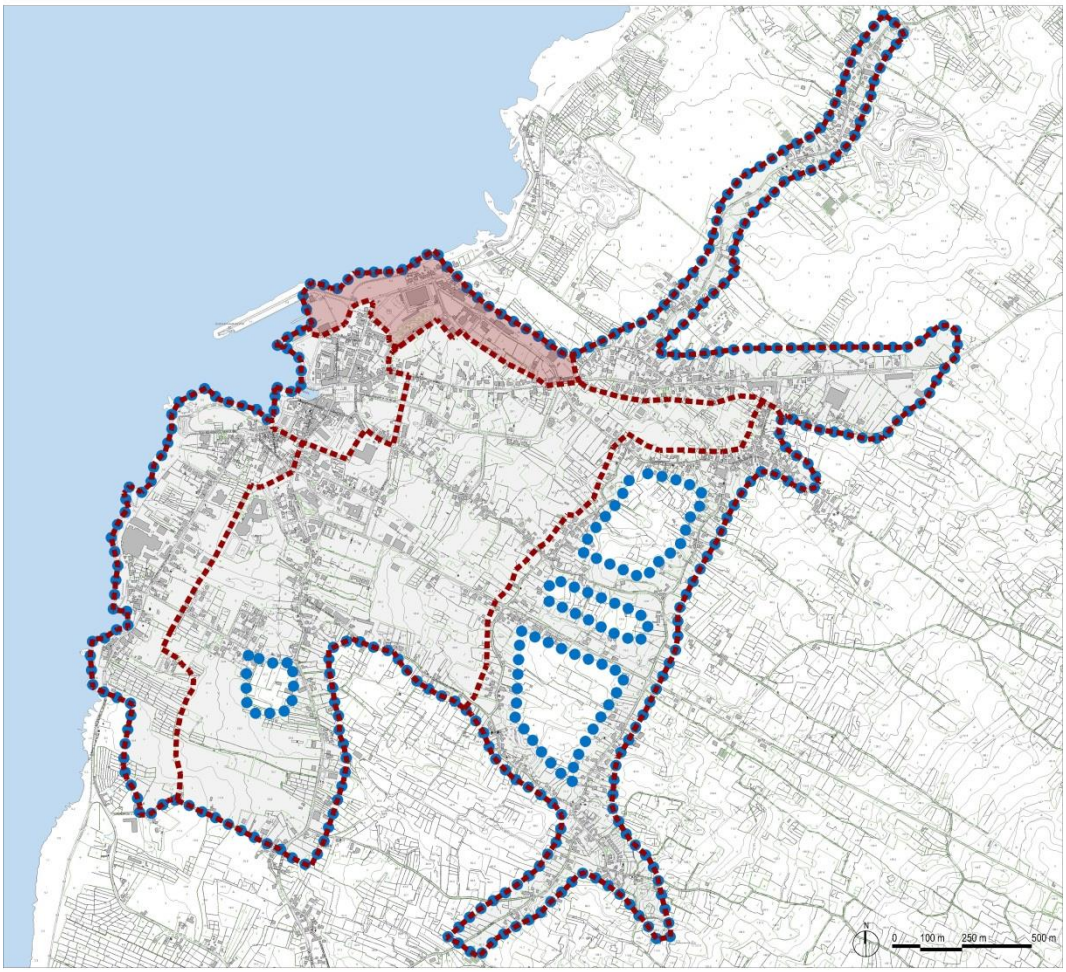
centralização das dinâmicas diárias da vila, aberto para a zona do cais antigo, albergando imponentes espécies arbóreas de enquadramento (e.g. auracárias) e ladeado pela Igreja Matriz, pela Câmara Municipal e por um conjunto de diversificado de espaços comerciais e de serviços; o segundo, um espaço renovado aquando da construção do novo terminal marítimo de passageiros, onde lhe foi conferida maior qualidade de uso.

O Jardim dos Maroiços é outro elemento marcante do espaço público. Inaugurado em 2012, contempla um amplo espaço verde e zonas de lazer e desporto, contanto com miradouro, parque infantil, caminhos pedonais e ciclovia, tendo nas imediações alguns equipamentos e serviços de relevância, como a escola básica, os serviços de notariado, o auditório municipal, os serviços de segurança social e ainda um hipermercado. A zona do campo de vólei de praia, junto ao clube naval, denota alguns sinais de desqualificação e uma imagem pouco cuidada, registando maior uso durante o período do verão.

O Município da Madalena tem intervindo na requalificação do centro histórico da vila e na melhoria das condições de circulação, conferindo ao espaço público um ambiente renovado, em prol da sua apropriação e uso pela população, reabilitando vias e passeios, o mobiliário urbano e a estrutura verde, conferindo de forma progressiva uma imagem renovada ao centro da vila e uma funcionalidade mais adequada aos diferentes usos instalados.

A estratégia de reabilitação do centro histórico da vila está concordante com o PIRUS, sendo importante a sua continuidade através de ações que possam ter o seu enquadramento no âmbito da delimitação da ARU e uma relação funcional e de estrutura urbana coerente com as restantes unidades homogéneas.

CAMPO DE JOGOS E ZONA INDUSTRIAL



Descrição:

Com localização no extremo norte da vila da Madalena, esta unidade integra essencialmente as áreas de implantação do campo municipal de futebol da Madalena, da pista de patinagem, do estaleiro naval e da zona industrial.

O acesso à zona do campo municipal de futebol e da pista de patinagem faz-se pela Avenida Machado Serpa (a norte junto aos estaleiros e a sul a partir do largo Cardeal Costa Nunes), enquanto o acesso à zona industrial faz-se a norte pela Avenida Machado Serpa e a sul a partir da rotunda entre a Rua Carlos Dabney e a Rua do Colégio (ER1-1A), eixo esse que permite a passagem de veículos pesados, desviando assim a sua passagem do interior do centro histórico da vila.

A área associada às infraestruturas de prática desportiva contempla o campo municipal de futebol e respetivas estruturas de apoio, uma pista de patinagem (patinódromo municipal) e um pequeno campo de futebol localizado nas traseiras do antigo quartel dos bombeiros voluntários, onde o acesso é feito através de uma zona de circulação informal em piso de terra batida. Tratando-se de locais de acrescida importância no plano das dinâmicas sociais, culturais e desportivas de qualquer território, na vila da Madalena constata-se que as referidas infraestruturas carecem de modernização e de uma intervenção generalizada de reabilitação dos espaços envolventes e de enquadramento que dignifiquem o local e que potenciem um acréscimo de condições para o convívio social e para a prática desportiva.

A zona do campo de jogos da Madalena é ainda local de realização frequente de eventos culturais e festivais, fatores acrescidos de interesse numa ação integrada de reabilitação do espaço.

Nesse sentido, é de salientar que o Município identificou, no PIRUS, a requalificação deste espaço como uma das intervenções estratégicas para a vila, através da ação "P_04 – Reabilitação do centro logístico das associações sociais, culturais e desportivas". Através desta ação, pretende dar início a um processo de modernização das infraestruturas existentes, através da sua refuncionalização e da otimização das instalações já existentes, instalando neste espaço de forma gradual, diversas entidades e associações de atuação local, como a Delegação de Ilha dos Desportos dos Açores, as Associações de Patinagem e de Ténis de

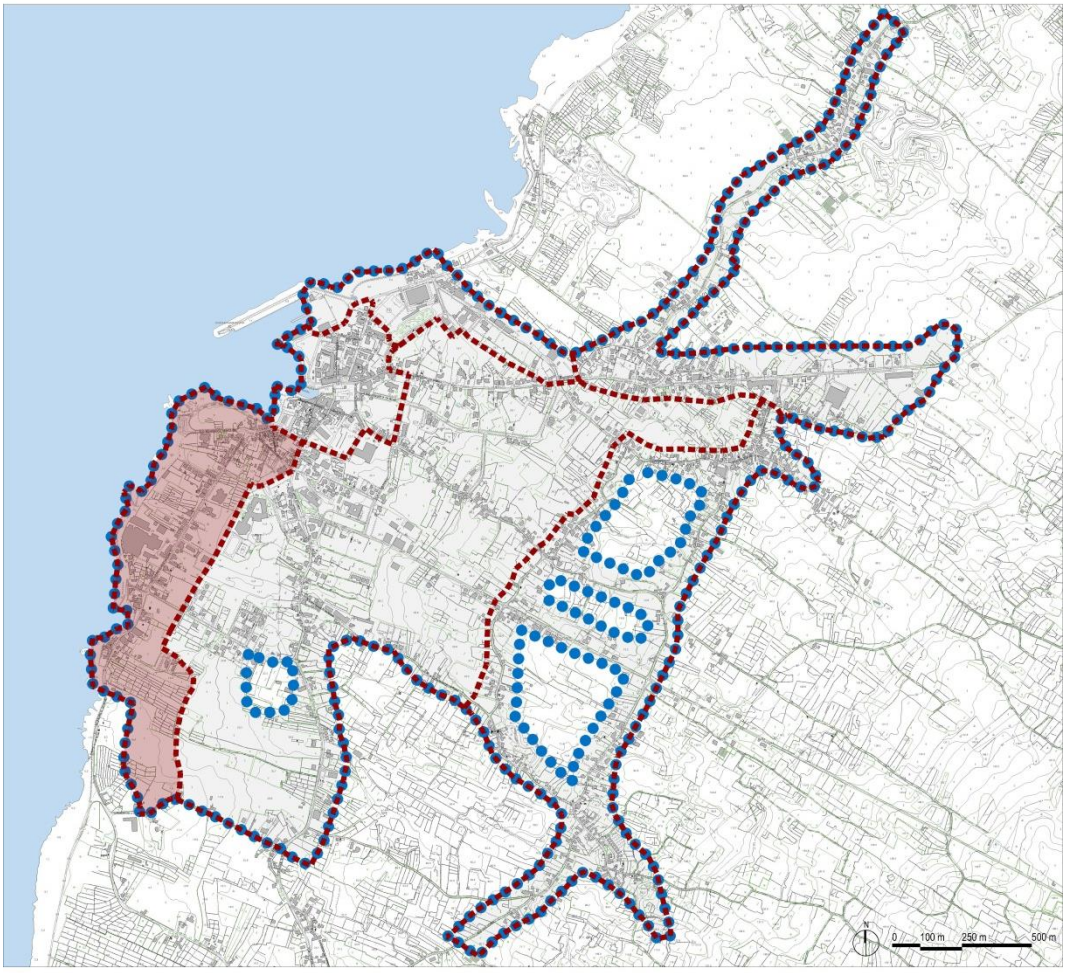
Mesa da ilha do Pico, o Pico Automóvel Clube, bem como novas valências como o novo Museu de Cachalotes e Lulas (temporariamente no Posto de Turismo), um centro de aprendizagem da Universidade Aberta, e a Cruz Vermelha.

A confrontar com a zona desportiva, estão o entreposto de pesca e a zona industrial da Madalena, a qual contempla atualmente armazéns onde estão instaladas atividades de carpintaria, mecânica, abastecimento alimentar e estaleiros de empresas de construção civil. De importância fulcral para o desenvolvimento económico do concelho e para a sua afirmação enquanto nova centralidade da atividade industrial e empresarial no concelho e na região, a requalificação desta área encontra-se sinalizada no exercício de mapeamento do PO Açores 2020 para infraestruturas de acolhimento empresarial.

Com efeito, denota-se atualmente um reduzido número de espaços e em áreas bastante confinadas que não permitem responder às necessidades atuais de crescimento de negócios e de instalação de novas empresas, enquanto o espaço exterior demonstra alguma falta de ordenamento, degradação da superfície viária e inexistência de uma clara separação do eixo viário para os canais de circulação pedonal. A curto/médio prazo, ganha relevo a requalificação desta zona da vila, com a instalação de novos armazéns, áreas comerciais e plataforma logística, bem como da dotação de infraestruturas modernas que possam dar resposta às necessidades atuais e futuras. Nas proximidades, em plena Avenida Machado Serpa, junto aos estaleiros do Porto da Madalena, encontra-se um antigo moinho de vento - o Moinho do Saca. Originário do século XIX, afirma-se como um elemento de valor patrimonial, mantendo, ainda, alguns dos seus principais traços arquitetónicos originais.

As zonas do campo municipal e industrial desempenham um papel dinamizador da ARU da Madalena, quer seja pela sua dimensão e papel na estrutura da malha urbana, quer seja pela importância que detêm em termos socioeconómicos. A sua requalificação, aqui realçada e já sinalizada em documentos estratégicos, poderão ser um passo determinante na revitalização urbana da Madalena, proporcionando espaços urbanisticamente e ambientalmente qualificados para o uso público e para o desenvolvimento de atividades económicas, e conferindo um enquadramento condigno à entrada norte da vila.

FRENTE ATLÂNTICA



Descrição:

Voltada para os ilhéus da Madalena e para a ilha do Faial, a zona da Areia Larga é historicamente o local de fixação inicial de população na freguesia da Madalena, sobretudo pescadores, na primeira metade do século XV.

A frente litoral desenvolve-se essencialmente entre o lugar da Areia Funda e o cais da Areia Larga, tendo como principal eixo viário estruturante a Avenida Padre Nunes da Rosa, onde a distribuição é feita a partir desta, pela Rua Alexandre Herculano, Rua Padre Nunes da Rosa e Rua da Cofaco. As ruas Professor Vitorino Nemésio e José Martins Garcia, a norte, e a Rua Doutor Manuel de Arriaga, a sul, fazem a ligação com a ER1-1A.

A ocupação é feita predominantemente segundo o sistema viário, comportando moradias, espaços de restauração, apartamentos turísticos e um importante núcleo industrial e empresarial, que integra as instalações da COFACO (em processo de modernização iniciado recentemente) e a sede da Adega Cooperativa Vitivinícola da ilha do Pico. As áreas não edificadas, bastante representativas no contexto da unidade, são maioritariamente ocupadas por terrenos de cultivo e áreas arborizadas, dando-se o surgimento de novas construções essencialmente no setor norte.

A circulação nas artérias existentes é feita, regra geral, de forma desafogada nos dois sentidos, situação possível graças aos perfis largos e passeios generosos em betão que, em complemento ao bom estado geral da superfície viária, não criam constrangimentos à circulação. Os locais para estacionamento encontram-se localizados em pequenas bolsas e ao longo de baias delimitadas para tal.

A frente diretamente voltada para o mar é aquela que apresenta um maior grau de desqualificação. Desde o extremo norte, onde se localiza a piscina municipal, até ao extremo sul (cais da Areia Larga), a circulação é feita através de uma via informal em piso de terra, cujo estado e proximidade ao mar não oferece as melhores condições de conforto e de segurança.

A nível visual e paisagístico, a área é pautada pela presença de edifícios em ruína e de algum património edificado, como a Ermida de N.ª S.ª da Boa Viagem. A imponência das instalações

fabris da COFACO, em mau estado de conservação, marcam a paisagem deste local, numa zona de importância acrescida para a vila, onde se estabelece uma forte relação com o mar.

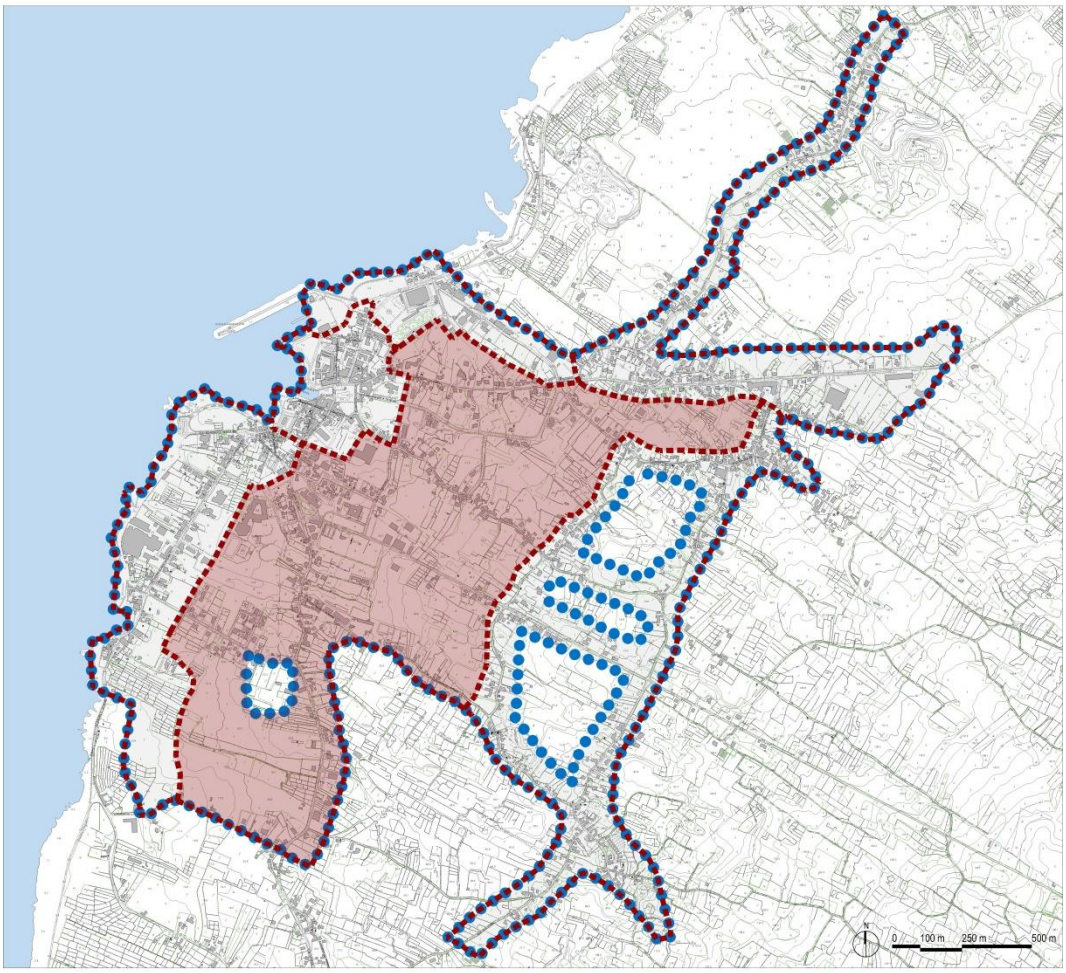
A presente unidade apresenta condições para um desenvolvimento urbano integrado e centrado na estreita relação histórica e cultural que marca a identidade local, criando-se condições para a conceção de espaço público de qualidade e de uma organização da estrutura urbana que permita compatibilizar funções.

É nesse sentido que o PIRUS da vila da Madalena identificou a frente costeira da presente unidade como uma das prioridades de intervenção para o seu território, programando ações de reabilitação que permitam criar um percurso qualificado urbanística e ambientalmente, com condições de uso e de permanência acrescidas por parte da população local e visitante.

O largo da Areia Funda é também o local de término de um trilho pedestre homologado (trilho das Vinhas da Criação Velha), facto que acrescenta potencial a esta área enquanto ponto de contacto e de estadia (com base no acesso a melhores infraestruturas, pequeno comércio e serviços), atestando também a capacidade e as possibilidades abertas por intervenções de reabilitação urbana poderem contagiar positivamente as zonas envolventes.

No extremo sul desta unidade, com acesso a partir da Areia Larga, o eixo marginal composto pela Rua João Lima Whitton delimita a ARU até zona próxima da Casa do Verdelho, onde para interior, a paisagem denota já a presença de alguma vinha e vegetação natural.

ZONA DE EXPANSÃO INTERIOR



Descrição:

A zona de expansão interior consiste no primeiro anel de evolução do centro da vila, associado a um eixo viário de importância acrescida nas ligações entre concelhos, a Estrada Longitudinal, que faz a ligação com São Roque do Pico e com Lajes do Pico, servindo assim como elemento indutor do surgimento de novas ocupações. A norte, não é desprezar a influência nesta zona de outro eixo viário de importância semelhante, a ER1-1A.

Esta unidade abarca uma grande área composta essencialmente por conjuntos urbanos de uso habitacional, desde a Rua Carlos Dabney a norte até à Canada de João Paulino a sul. Com estrutura urbana irregular e ocupação dispersa, a topografia predominantemente plana e de baixo declive tem viabilizado a instalação de novas infraestruturas e equipamentos de uso público neste setor da freguesia da Madalena, verificando-se, no entanto, que esta é uma área de transição entre a zona baixa e a zona alta da ilha, à medida que se percorre a Estrada Longitudinal no sentido poente-nascente.

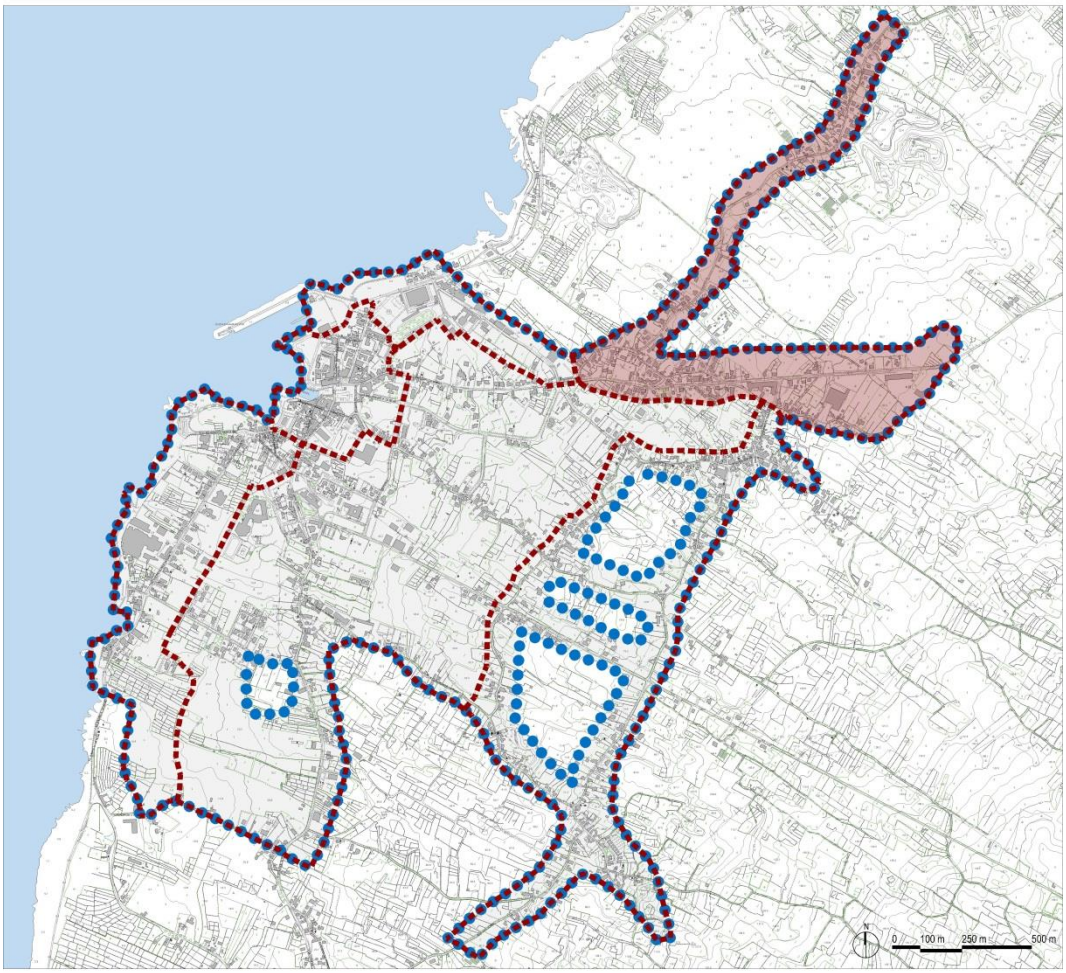
O edificado de uso habitacional (geralmente moradias unifamiliares) concentra-se ao longo da Rua Dr. Manuel de Arriaga, Rua Conselheiro Miguel António Silveira e Rua Dr. Jaime Garcia Goulart (ER1-1A), no Bairro do Granel e na Rua Marília Cecília do Amaral, e na Estrada Longitudinal.

Nesta área, nas proximidades do centro tradicional da vila, salienta-se a presença do edifício dos serviços do registo civil, o edifício da Biblioteca e Auditório Municipal e, ainda, os serviços de segurança social. Na Rua Carlos Dabney o edificado destinado a habitação está intercalado com zonas verdes informais e terrenos expectantes e com comércio.

Esta é uma zona na qual têm surgido algumas transformações e dinâmicas de ocupação no decorrer dos últimos anos, especialmente no que concerne a equipamentos de utilização coletiva e a serviços públicos e sociais, como é o caso da Escola Básica e Secundária Cardeal Costa Nunes (construída em 1996 e ampliada em 2009) e beneficiação da sua envolvente; a construção do parque de campismo da Madalena e das suas estruturas de apoio; a construção do novo Centro de Saúde da Madalena; e ainda, e ampliação do lar de idosos da Santa Casa da Misericórdia da Madalena. A nível comercial, é possível destacar a presença de um hipermercado na Rua Secretário Teles Bettencourt.

A presença de espaços urbanizáveis e de algumas zonas de vazio urbano justificam também a sua inclusão deste território em ARU, de forma a se integrar o processo de reabilitação urbana e as futuras ocupações. As boas acessibilidades existentes, a proximidade ao centro tradicional da vila e ao mar, em complementaridade com a localização de novas valências, fazem desta área um prolongamento natural do crescimento urbano sustentado e estruturado, a sul, criando assim condições para a definição de novos polos geradores de dinâmica e de novas centralidades na vila e no concelho.

TOLEDOS/BISCOITOS



Descrição:

Esta unidade corresponde à expansão da área anterior para norte e este da ARU, abarcando essencialmente os núcleos urbanos de Toledos e Biscoitos.

O lugar de Toledos tem o seu núcleo edificado assente essencialmente ao longo da Rua Dr. João Menezes, configurando assim uma faixa de espaço urbano que se estende para norte desde a Rua do Colégio. Com uma malha pouco densa, que intercala a habitação com o terreno de cultivo, tem vincados os traços da ruralidade, pese embora a curta distância ao centro da vila da Madalena. No seu centro funcional, destaca-se o centro social que junta diversas valências como ATL, centro ocupacional, o Grupo Desportivo dos Toledos e ainda um bar.

Noutros elementos de particular importância em Toledos, salienta-se o antigo edifício escolar do 1.º ciclo, em estado de degradação visível, a Ermida das Almas (séc. XVII/XVIII) e a antiga Casa Conventual dos Jesuítas, um edifício devoluto de 2 pisos e de origem construtiva no século XVIII.

Pela Rua do Colégio (ER1-1A) é feita a entrada na vila da Madalena nas deslocações com origem na freguesia de Bandeiras e no concelho de São Roque do Pico. Aqui localiza-se o núcleo de Biscoitos, estruturado essencialmente em torno desse eixo viário de importância superior.

Ao longo desta via intercala-se o edificado destinado a habitação com zonas verdes informais e terrenos expectantes. O comércio está presente, num enquadramento de vegetação arbórea, essencialmente plátanos situados nos limites dos eixos onde não existe uma clara separação entre os canais de circulação pedonal e automóvel.

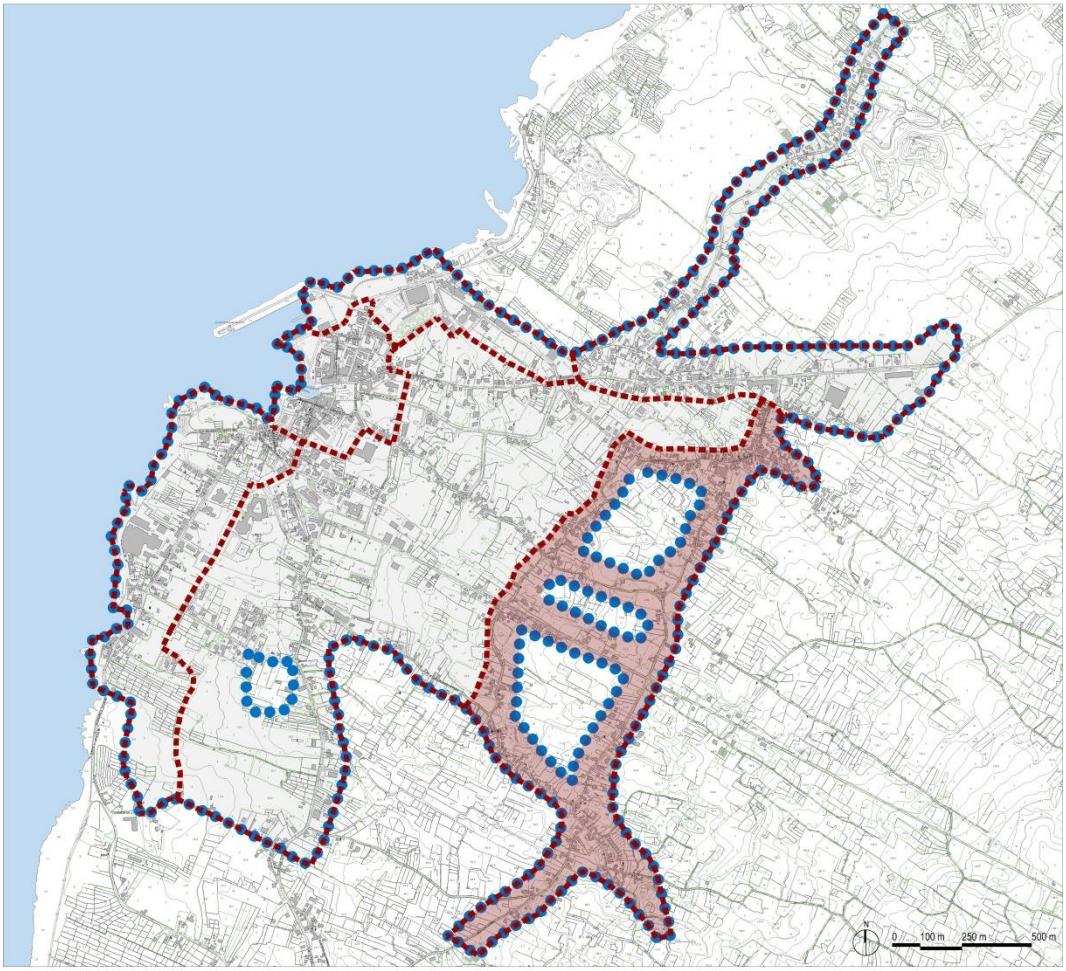
Na Rua do Colégio, salienta-se a presença do novo quartel de bombeiros da Madalena. Merece referência o edifício do antigo Hotel do Pico, atualmente sem uso, que pelo seu enquadramento, porte e potencial de utilização, poderá beneficiar das vantagens inerentes à inclusão em ARU.

No núcleo de Biscoitos as frentes edificadas correspondem a um interessante número de casario com traça tradicional, em alguns casos em franca necessidade de reabilitação. Nesta

zona, a presença do Museu do Vinho confere alguma nobreza e um importante fator de atratividade turística a este lugar, onde se exibe, num enquadramento envolto por vinhas e edifícios anexos, a história da principal atividade económica que ali se desenvolveu.

Além dos benefícios óbvios associados à requalificação do edificado, das infraestruturas e do espaço público, o alargamento da ARU a estas zonas da freguesia e ao seu conjunto populacional ganha importância acrescida pela articulação que possa existir com outras ações projetadas pelo Município em zonas de relativa proximidade. Nesse sentido, é de referir a intenção da criação da ciclovia da Madalena, um projeto que pretende ligar a vila (desde a Areia Larga) até ao aeródromo (zona do Cachorro), potenciando assim o uso de modos de deslocação mais sustentáveis que, a longo prazo, pela sua importância e relevância no paradigma atual e futuro em matéria de mobilidade, potenciam a expansão para uma rede mais alargada que abranja os núcleos envolventes à vila.

SETE CIDADES/ VALVERDE



Descrição:

Esta unidade abarca essencialmente a área de expansão mais afastada da vila, que se estende desde o núcleo de Sete Cidades, a norte, passando por Cabo Branco, até ao núcleo de Valverde, a sul da ARU.

O aglomerado de Sete Cidades caracteriza-se por uma concentração em torno das ruas Francisco Inácio de Medeiros, Rua Padre Manuel Garcia Dutra e Rua Sociedade Filarmónica Lira Madalenense. O seu centro funcional dista cerca de 1,5 km do centro tradicional da vila da Madalena, sendo composto essencialmente por habitações unifamiliares de 1 a 2 pisos, que de forma isolada ou geminada, confinam com os arruamentos de traçado e perfil irregular, onde estão ausentes os canais destinados à circulação de pessoas. Deste núcleo, destaca-se a presença de pequeno comércio, da sede da Filarmónica Lira Madalenense, do Império do Espírito Santo (construída em 1897) e da Ermida de Nossa Senhora da Conceição.

São visíveis casos pontuais de degradação do edificado, sendo que neste lugar é possível observar os resultados de ações de beneficiação do espaço público e da qualidade de circulação, especialmente ao nível do melhoramento de pisos e da construção de 2 parques de estacionamento com capacidade próxima dos 30 lugares cada. A vocação habitacional desta zona da freguesia da Madalena deverá ser reforçada em breve, com o surgimento de um novo loteamento habitacional.

No lugar do Cabo Branco a ocupação dá-se em torno da Rua Secretário Telles Bettencourt e da Rua Maestro Simaria, destacando-se a presença da capela do Espírito Santo, construída em 1912.

O pequeno núcleo de Valverde consiste numa polaridade do extremo sul da ARU da Madalena. De cariz essencialmente habitacional, estrutura-se nas ruas das Dores e do Capitão Mor. Aqui situa-se o bairro construído pelo Governo Regional para realojamento de famílias da Madalena cujas habitações foram destruídas pela catástrofe do sismo de 9 de Julho de 1998. Com inauguração em 2006, predomina uma ocupação urbana em edifícios em banda (moradias), ao longo da via. Fruto da baixa idade, o edificado encontra-se em bom estado geral de conservação, embora o mesmo não se verifique no espaço público, com necessidades de requalificação visíveis.

Além da ocupação quase exclusivamente habitacional, no Valverde destaca-se, em termos de património histórico, a Casa do Capitão-Mor, severamente atingida pelo sismo, cujas ruínas foram preservadas aquando da construção do bairro, e duas ermidas do Espírito Santo, datadas de 1944 e 1949.

4.2. População e edificado

Os dados gerais seguidamente apresentados correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU, abrangendo 47 subsecções estatísticas (Figura 16), integradas no lugar estatístico de Madalena. Não sendo possível fazer corresponder as subsecções estatísticas diretamente 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.

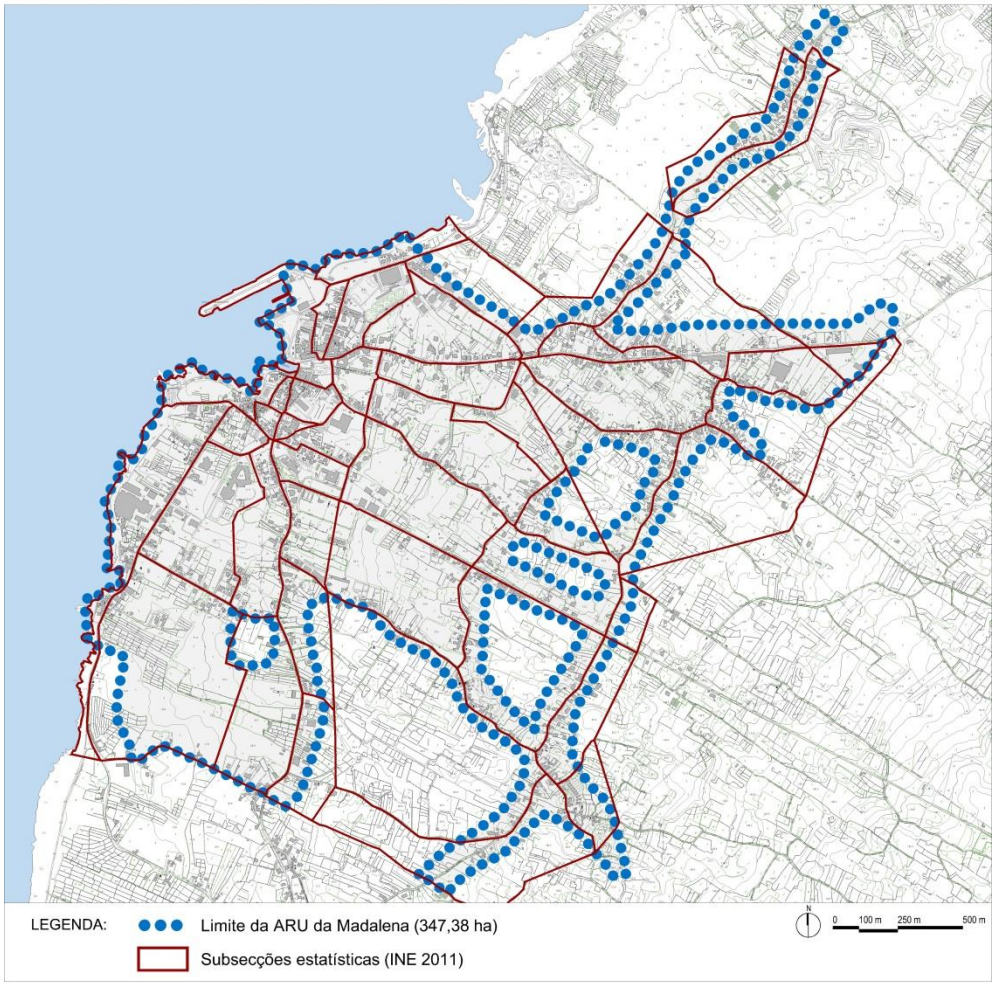


Figura 16. ARU da Madalena- subsecções estatísticas de 2011.
Fonte: SPI, com base nos dados do INE

À data dos Censos de 2011, o território da ARU contava com um total de 2303 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 6 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 935 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (93,5% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 1006 alojamentos, dos quais 10,6% 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 (%)
Madalena	347,38	2303	6	935	874	1006	10,6

Em 2011, os indivíduos residentes (2303) na ARU representavam 39% do total da população concelhia. Segundo os dados analisados, verificou-se um aumento populacional de 1,8% face a 2001, traduzindo uma tendência de aumento populacional que contraria a observada no total do concelho, onde se registou uma diminuição do número de habitantes de 1,4%, 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	6136	6049	-1,42
ARU	2345	2303	1,8

A análise da estrutura etária da população residente na ARU revela características semelhantes ao conjunto do concelho. Em 2011, a população idosa residente no território abrangido pela ARU correspondia a 17%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 14% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 13,1% no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 123, um valor semelhante ao verificado no 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	3 307	54,7	1 109	18,3	126
ARU	319	13,9	301	13,1	1292	56,1	391	17,0	123

O nível de escolarização da população residente na ARU, principalmente nos níveis de escolarização mais elevados, é superior ao conjunto da população do concelho, apesar de apenas

22% da população residente na ARU ter formação igual ou superior ao 9.º ano de escolaridade (Tabela 4). Cerca de 33% dos habitantes na ARU apenas completou o 1.º ciclo do ensino básico, 13% da população completou o 2.º ciclo e 17% concluiu o 3.º ciclo. Em relação ao ensino secundário, verifica-se que 14% da população residente na ARU completou este nível de ensino, enquanto que no concelho esse valor é de 12%. No que se refere ao ensino superior, a percentagem de população residente que completou este nível de escolaridade é de 7%, ligeiramente superior aos 6,5% de população residente no concelho com curso superior.

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011[12].
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	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	2303	3,5	33,4	13,0	17,2	13,9	1,1	7,3

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data, 93% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (65% da população empregada), valor ligeiramente superior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 23,5% da população empregada residente na ARU e o primário com apenas 5% (Tabela 5). Destaca-se que 92% da população residente empregada trabalha no concelho da Madalena.

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	2 799	2 617	93,5	304	10,9	651	23,3	1 662	59,4
ARU	1091	1016	93,1	64	6,3	260	25,6	692	68,1

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

No que concerne ao tecido edificado, segundo os dados de 2011, a ARU integrava um total de 809 edifícios clássicos. A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1991-2001 e 2001-2011 (581 edifícios, 62%) (Tabela 6). Os edifícios são constituídos maioritariamente por 1 ou 2 alojamentos (97%) e por 1 ou 2 pisos (cerca de 99%) (Tabela 7).

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	11,0	459	14,9	708	22,9	891	28,9
ARU	34	3,6	36	3,9	50	5,3	39	4,2	74	7,9	121	12,9	292	31,2	289	30,9

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	%	N.º	%
Concelho	3 087	3 056	99,0	18	0,6	3 046	98,7	39	1,3	2	0,1
ARU	935	910	97,3	17	1,8	921	98,5	13	1,4	1	0,1

O parque edificado apresentava, em 2011, um forte cariz habitacional (94% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 995 alojamentos familiares de residência habitual (80% do total) e 107 alojamentos familiares vagos (11%), valor ligeiramente superior à percentagem verificada no concelho (9,9%) (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	N.º	%	N.º	%
Concelho	3 162	3 162	2 093	65,9	315	9,9
ARU	998	998	798	80	107	10,6

4.3. Síntese conclusiva

A ARU da Madalena abrange um território extenso e diversificado ao nível da sua organização espacial, estrutura urbana e funcionalidades. Este é um território que atravessa um período de transformação no seu enquadramento socioeconómico, em grande parte fruto do desenvolvimento turístico que a região atravessa e do qual, a ilha do Pico e o concelho da Madalena em especial, possuem características e peculiaridades que podem contribuir fortemente para um incentivo aos investimentos para reabilitação, da iniciativa pública ou privada, que alavanquem a requalificação do território enquanto motor do progresso social, cultural e económico.

No território abrangido pela ARU, o bom nível infraestrutural e as boas acessibilidades terrestres e marítimas, o grande potencial turístico, as qualidades ambientais e a identidade local baseada na relação com a terra e o mar, são apenas alguns dos fatores que poderão contribuir para o sucesso de intervenções de reabilitação conjunta de uma freguesia que se expande, formando novas centralidades. Em contraponto, tal como as restantes ilhas do arquipélago, os efeitos da ultraperificidade que se fazem sentir ainda funcionam como grandes condicionantes ao desenvolvimento e à coesão territorial.

De seguida, na Figura 17, é apresentada uma síntese do diagnóstico da ARU, nos seus principais aspetos positivos e negativos.

+

Polo de referência e elemento dinamizador de sinergias territoriais relevantes a nível regional e local;

Forte interdependência entre a produção vinícola e o setor turístico local;

Fluxos turísticos potenciados pelo atual modelo de exploração dos voos comerciais na Região;

Atrativos turísticos de excelência associados à paisagem e cultura;

Principal porta de entrada da Ilha do Pico;

Ações de regeneração urbana definidas no PIRUS e operações de reabilitação em curso.

–

Declínio populacional, contribuindo para a reduzida dimensão urbana e populacional;

População maioritariamente com qualificações abaixo do nível secundário;

Falta de urbanidade e de condições, em alguns locais, que potenciem a vivência urbana;

Identificação de edificios em situação de degradação e obsolescência;

Conflitos decorrentes da falta de condições para a circulação de peões em segurança e conforto;

Focos de degradação funcional e desqualificação dos espaços industriais.

Figura 17. Síntese do diagnóstico da ARU da Madalena.
Fonte: SPI

5. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

5.1. 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)[13], 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 permanente.

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

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 21do 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.

5.2. 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 Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional 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 excecional, 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 IFFRU 2020, constituído através da Resolução de Conselho de Ministros (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 IFFRU 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.