



Madalena



Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do Monte e de Terra do Pão

R9. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Terra do Pão

PR-04060 | Setembro de 2018

Madalena

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do Monte e de Terra do Pão

R9. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Terra do Pão

Este documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Terra do Pão. 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-04060 | Setembro de 2018

Índice de conteúdos

1	Introdução	1
1.1	Enquadramento do trabalho	1
1.2	Enquadramento legal	4
2	ARU de Terra do Pão.....	6
2.1	Critérios de delimitação da ARU	6
2.2	Objetivos estratégicos	10
2.3	Breve caracterização da ARU	12
2.4	População e edificado.....	17
2.5	Síntese conclusiva.....	22
3	Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana	24
3.1	Benefícios fiscais	24
3.2	Outros estímulos à reabilitação urbana	29

Anexos | Peças Desenhadas

Anexo 1. Delimitação da ARU sobre base topográfica

Anexo 2. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena	2
Figura 2. Enquadramento da ARU de Terra do Pão	4
Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.	8
Figura 4. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.	9
Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de São Caetano no concelho da Madalena com a localização da ARU de Terra do Pão	12
Figura 6. Aspeto da ER1 (Rua de Santa Margarida) no lugar de Terra do Pão	13
Figura 7. Ermida de Santa Margarida e Império do Divino Espírito Santo (em cima) e Centro Social e antiga escola primária (em baixo).	14
Figura 8. Exemplos de ocupação e do estado de conservação de imóveis em Terra do Pão	15
Figura 9. Exemplos de alojamento local e da ocupação rural em Terra do Pão	16
Figura 10. Moinhos de vento giratórios de Terra do Pão.....	16
Figura 11. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais do lugar de Terra do Pão	17
Figura 12. ARU de Terra do Pão - subsecções estatísticas de 2011	18
Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU de Terra do Pão.	23

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	18
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.....	19
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.....	19
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	20
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.	20
Tabela 6. Data de construção dos edifícios.	20
Tabela 7. Tipologias dos edifícios.	21
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.....	21

Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

DLR – Decreto Regulamentar 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

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIRUS – Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável

PO – Programa Operacional

POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação

1 Introdução

1.1 Enquadramento do trabalho

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

Num território onde os efeitos da insularidade e ultraperifericidade se fazem sentir com intensidade, e onde a reduzida dimensão urbana e demográfica constituem um entrave ao desenvolvimento económico, a reabilitação urbana é para o Município um vetor estratégico do desenvolvimento do território, ao nível da valorização urbana e ambiental e do seu desenvolvimento social e económico. Daqui, resultou a necessidade de se desenvolver uma estratégia integrada de reabilitação urbana materializada, 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 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”. Estas intervenções 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.

No âmbito do PIRUS, para 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 ciclovía da Madalena; e, (v), ações de sensibilização e de divulgação da operação de regeneração urbana.

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”.

De forma a dar continuidade e aprofundar esta estratégia, focada exclusivamente na vila da Madalena, o Município entendeu que deveriam ser também criadas as condições e os mecanismos necessários para a realização de novos investimentos noutros locais do concelho, públicos e privados, em matéria de reabilitação urbana. Neste sentido, de forma a enquadrar e dinamizar este processo, está em curso a delimitação de 6 ARU, que abrangem as sedes de freguesia do concelho: ARU de Madalena, Bandeiras, Candelária, Criação Velha, São Caetano e São Mateus. A delimitação destas ARU compreende as áreas integradas em perímetro urbano definido em sede de Plano Diretor Municipal (PDM), e fundamenta-se nos critérios legais estabelecidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)², prosseguindo um princípio de coerência na relação entre os diferentes espaços que as integram.

O presente trabalho surge na sequência da delimitação destas ARU, considerando o Município que se justifica proceder à delimitação de ARU em outras duas localidades, que pela sua dinâmica e expressão territorial assim o justificam: o Monte (freguesia de Candelária) e a Terra do Pão (freguesia de São Caetano) (Figura 1).

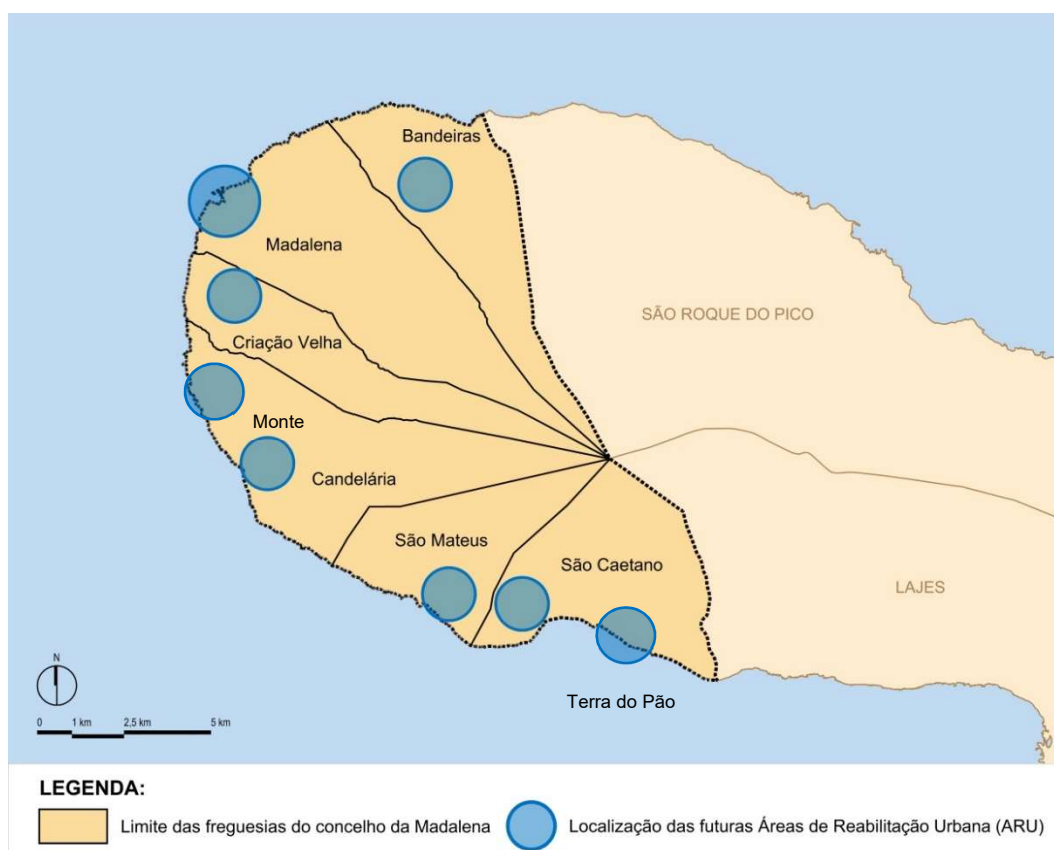


Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena

Fonte: SPI

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.

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

Neste sentido, constitui-se como um passo lógico que possibilitará, futuramente, com a definição da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU)³ através de instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU) previsto no RJRU, 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.

Além do acesso às vantagens conferidas pelo RJRU, a delimitação da ARU de Terra do Pão dará 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 9 – Proposta de Delimitação da ARU de Terra do Pão) 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 futura da ORU.

A ARU de Terra do Pão, que abrange uma área de 42,03 hectares (Figura 2), assume-se como um importante ponto de partida na estratégia de reabilitação da localidade, além de potenciar as dinâmicas de reabilitação nos territórios vizinhos, em especial com a sede de freguesia de São Caetano, também ela possuidora de ARU. Incorpora no seu interior o centro funcional de São Caetano, com as suas principais infraestruturas e equipamentos de uso coletivo, bem como o principal núcleo habitacional, zonas verdes e elementos naturais, zonas de lazer e elementos patrimoniais.

A delimitação da ARU de Terra do Pão permitirá enquadrar legalmente o acesso aos benefícios previstos no RJRU para ações de reabilitação urbana, permitindo à freguesia de São Caetano

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

acompanhar o processo de desenvolvimento do concelho através da valorização do ambiente urbano e das condições socioeconómicas da sua população, criando condições para a melhoria do ambiente construído e da habitação, do uso dos espaços comuns, do acesso a serviços e da oferta turística e de lazer.



Figura 2. Enquadramento da ARU de Terra do Pão

Fonte: SPI

1.2 Enquadramento legal

Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU de Terra do Pão 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 contíguas mais degradadas e desqualificadas.

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

A formalização da delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da delimitação da ARU deve ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU⁴.

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

⁴ RJRU, Artigo 13.º.

2 ARU de Terra do Pão

2.1 Critérios de delimitação da ARU

A ARU de Terra do Pão abrange uma área de 42,03 hectares (Figura 3 e Figura 4) e engloba o perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor⁵.

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 evitar a exclusão de áreas urbanas, o que não dispensa que, na definição da ORU, se defina uma estratégia que tenha em conta as distintas necessidades e dinâmicas na ARU e as prioridades de intervenção.

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

O território da ARU integra o núcleo urbano da localidade de Terra do Pão, pertencente à freguesia de São Caetano, coincidindo com o perímetro urbano definido em sede de PDM, concretamente, frente edificada ao longo da ER1 (com o nome de Rua de Santa Margarida a poente e Rua do Mistério a nascente) e os pequenos arruamentos municipais perpendiculares a esta, nomeadamente, a Canada do Alferes, a Canada do Maciel, o Beco da Ribeira da Laje, a Rua Professor José Brum da Silva, a Rua dos Moraes e a Rua Dona Amélia Faria.

A delimitação formal da ARU de Terra do Pão visa assegurar uma melhor integração a nível territorial e funcional no concelho, potenciando o desenvolvimento de condições para o incremento ao estímulo da reabilitação e requalificação do edificado e do espaço público e zonas envolventes, por parte da iniciativa pública e privada, sendo expetável que estas ações contribuam para uma melhoria geral do ambiente urbano, para o esbater de fragilidades socioeconómicas e para um maior equilíbrio e equidade nas condições de vida da população local.

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

A norte a ARU tem o seu limite na tardoz de moradias e terrenos situados a norte da ER1 e dos pequenos eixos transversais a este (desde a Canada do Alferes até Rua Dona Amélia Faria); a este tem limite junto ao cruzamento da ER1 com o Ramal do Porto das Baixas; a sul o limite acompanha na generalidade a linha de costa; e a oeste o limite situa-se no início do aglomerado, nas proximidades do entroncamento da ER1 com a Canada do Alferes.

A ARU de Terra do Pão integra essencialmente edificado com função habitacional, que de uma maneira generalizada é utilizado como residência habitual ou para alojamento local, sendo visível ao longo da sua extensão uma interessante dinâmica recente com objetivo de aproveitamento para o potencial turístico no que diz respeito ao turismo em espaço rural. A ARU integra também, na Rua de Santa Margarida, a Ermida de Santa Margarida, o Império do Divino Espírito Santo e o espaço público envolvente, o Centro Social de Terra do Pão e o edifício da antiga escola primária, em frente ao qual existe um pequeno miradouro com merendeiro. Na ARU existem ainda as ruínas dos moinhos de vento de Terra do Pão, sendo também atravessada por uma linha de água, a Ribeira dos Biscoitos.

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

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

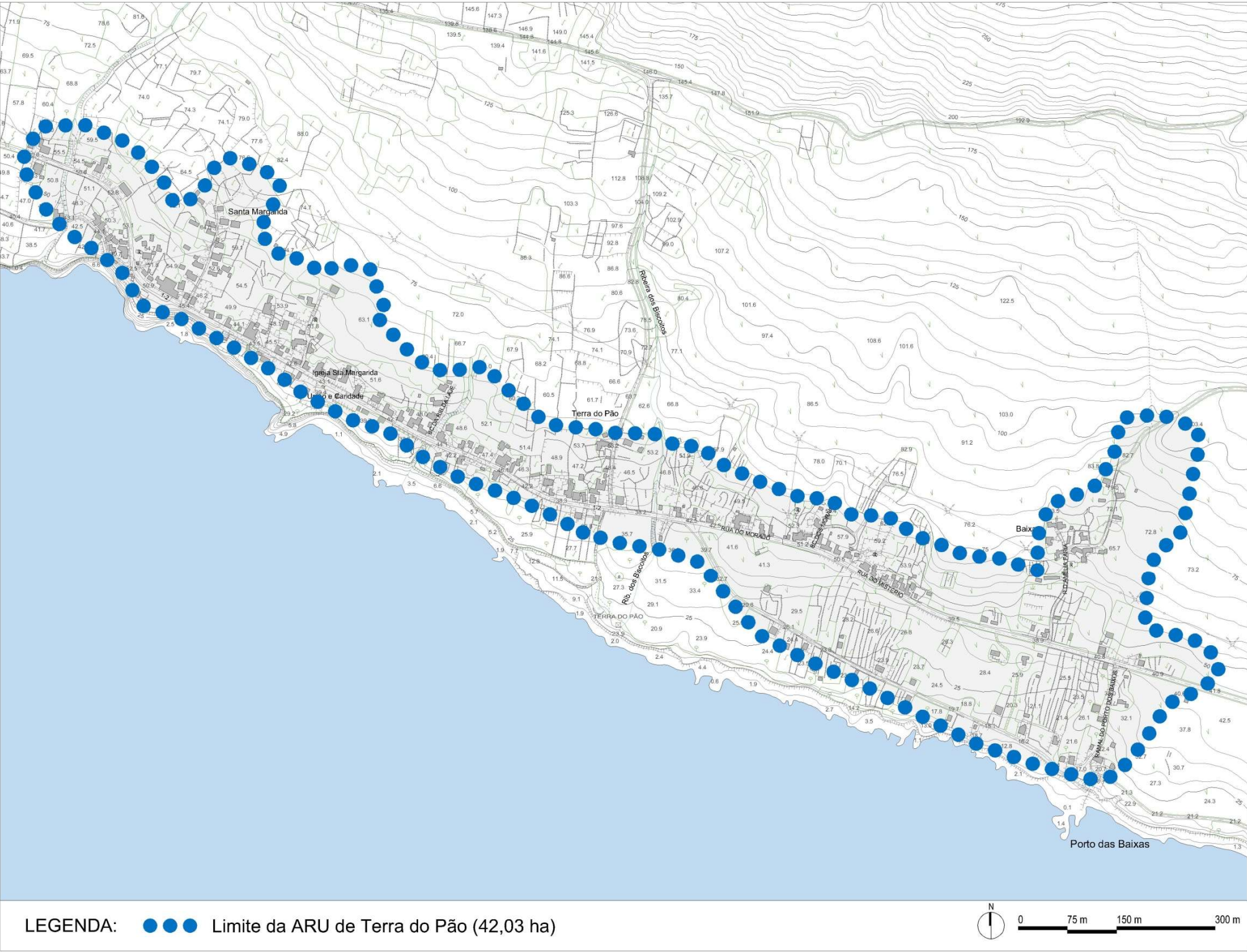


Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.
Fonte: SPI



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

2.2 Objetivos estratégicos

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

Neste sentido, estabelecem-se 3 objetivos estratégicos orientadores, que deverão ser desenvolvidos posteriormente com a definição da ORU:

- **Objetivo 1. Assegurar uma maior integração do lugar de Terra do Pão e da freguesia de São Caetano no contexto concelhio**, aproveitando os processos de reabilitação urbana neste lugar para a valorização da freguesia como um todo e para a potenciação da disseminação das ações de reabilitação urbana a essa escala, reforçando o fortalecimento das relações com todas as freguesias, bem como com a vila da Madalena;
- **Objetivo 2. Valorizar o centro funcional de Terra do Pão e o património existente**, promovendo a refuncionalização de espaços obsoletos e reforçando a sua identidade;
- **Objetivo 3. Melhorar o estado de conservação do edificado e do espaço público**, proporcionando condições para a melhoria da habitabilidade, do uso turístico, do ambiente construído e das vivências urbanas.

Objetivo 1. Assegurar uma maior integração do lugar de Terra do Pão e da freguesia de São Caetano no contexto concelhio

A formalização da ARU de Terra do Pão vem reforçar a importância da reabilitação urbana para o concelho da Madalena, enquanto motor de desenvolvimento não apenas da sua sede concelhia e das sedes de freguesia, mas igualmente dos territórios cuja dimensão e dinâmicas estabelecidas o justifiquem, sendo assim um importante reforço e complemento das pretensões do Município para a criação de espaços urbanos globalmente mais coerentes, integrados e qualificados.

Pretende-se desta forma que as ações de reabilitação que venham a decorrer na ARU de Terra do Pão, em complemento com as dos territórios vizinhos, possam influenciar de forma positiva as dinâmicas de reabilitação urbana da freguesia de São Caetano, em especial, no interior da ARU da sua sede. No caso da localidade de Terra do Pão, este processo deve articular-se com as ações de planeamento mais detalhadas, como é o caso do Plano de Pormenor de Terra do Pão previsto no PDM.

Objetivo 2. Valorizar o centro funcional de Terra do Pão e o património existente

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

O lugar de Terra do Pão é o último aglomerado urbano a sul, no concelho da Madalena (fazendo fronteira com o concelho das Lajes do Pico), existindo assim alguma distância para os principais polos funcionais do concelho, em termos de acesso a comércio, serviços da administração central e local e cuidados de saúde. O lugar de Terra do Pão estrutura-se essencialmente ao longo da ER1 (Rua de Santa Margarida), onde a ocupação é feita fundamentalmente por edificado de residência habitual e por edifícios de alojamento local. Em termos de locais de referência, têm destaque os elementos religiosos, como a Ermida de Santa Margarida e o Império do Divino Espírito Santo, os moinhos de vento devolutos, o centro social e a antiga escola primária (desativada), locais que são complementados com pequenos espaços públicos de pouco uso.

A formalização da ARU de Terra do Pão deverá, assim, constituir o ponto de partida para a criação de condições à implementação de um ambiente urbano mais qualificado e convidativo, renovando a imagem do espaço público e qualificando os elementos patrimoniais e de mobiliário urbano, contribuindo para uma maior apropriação por parte da população local e visitante.

Objetivo 3. Melhorar o estado de conservação do edificado e do espaço público

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

Apesar de visíveis as boas condições generalizadas do edificado de Terra do Pão, para o qual em muito contribuem as dinâmicas de reabilitação associadas ao potencial turístico do lugar e da ilha, existem alguns pequenos focos de desqualificação que poderão ser suprimidos, conjuntamente com ações de regeneração mais abrangentes que incluam melhorias do ambiente urbano do espaço público e dos espaços naturais.

2.3 Breve caracterização da ARU

A ARU de Terra do Pão insere-se na freguesia de São Caetano e integra o aglomerado de Terra do Pão. Este situa-se a este da sede de freguesia, fazendo fronteira com a freguesia do extremo poente do concelho das Lajes do Pico, São João. O lugar de Terra do Pão dista cerca de 20 km da vila da Madalena, sede de concelho (Figura 5).

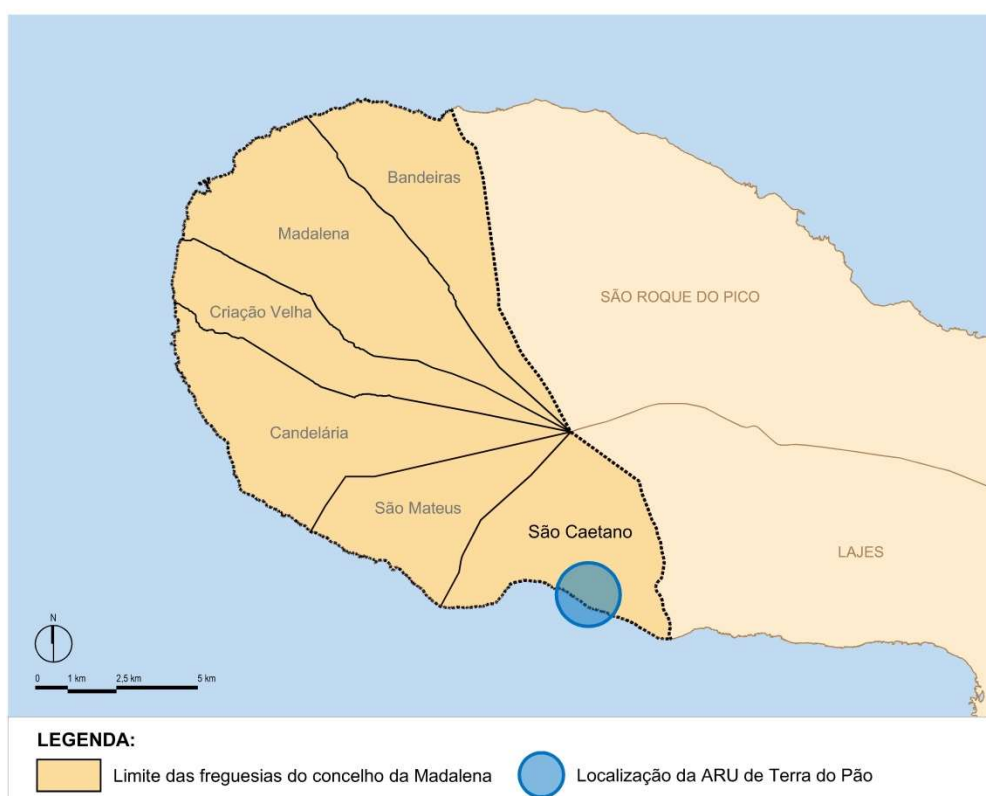


Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de São Caetano no concelho da Madalena com a localização da ARU de Terra do Pão

Fonte: SPI

O perímetro urbano do lugar de Terra do Pão ocupa uma área de 42,03 ha (o que representa aproximadamente 1,7% da área total da freguesia de São Caetano - 2 388 ha) e conta com 190 habitantes⁶ (cerca de 40% da freguesia). Enquanto localidade pertencente à freguesia de São Caetano, depende desta e igualmente da vila da Madalena, principalmente no que diz respeito a serviços administrativos e cuidados de saúde.

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

Localizado no sopé da montanha da ilha do Pico, o lugar de Terra do Pão é um dos vários que integram a freguesia de São Caetano, conjuntamente com os lugares da Prainha do Galeão e do Caminho de Cima (além da sede de freguesia, São Caetano).

Com uma ocupação linear e dispersa, muito presente nos aglomerados urbanos do concelho e da ilha, o lugar de Terra do Pão estende-se ao longo de aproximadamente 2 km, maioritariamente ao longo da Rua de Santa Margarida (ER1) (Figura 6).



Figura 6. Aspeto da ER1 (Rua de Santa Margarida) no lugar de Terra do Pão

Fonte: SPI

O edificado, geralmente em razoável estado de conservação (ao nível das fachadas) é constituído essencialmente por habitações unifamiliares, geralmente isoladas, de 1 a 2 pisos, que se concentram maioritariamente ao longo da ER1. Os interstícios do seu perímetro urbano são ocupados por vegetação natural ou por culturas agrícolas, sendo particularmente visível a cultura da vinha. Aqui, à semelhança do restante concelho, a divisão entre propriedades é geralmente feita aproveitando a pedra negra de basalto.

Dependendo fortemente da sede de freguesia e da sede de concelho no acesso aos principais serviços básicos de proximidade e ao comércio, a Terra do Pão é essencialmente um lugar residencial e de forte vocação para a oferta de alojamento turístico, não existindo muitos elementos relevantes ao nível de equipamentos de uso coletivo, ou referências culturais e patrimoniais. Destacam-se, ainda assim, a Ermida de Santa Margarida (construída em 1879), em frente à qual existe um pequeno Império do Divino Espírito Santo (de 1935) integrado num espaço público virado para o mar, onde existe ainda um pequeno palco ladeado por vegetação arbórea e

um busto do Dr. Manuel de Arriaga Nunes (ilustre médico e político nascido na localidade), sendo um espaço frequentado especialmente em alturas festivas (Figura 7).



Figura 7. Ermita de Santa Margarida e Império do Divino Espírito Santo (em cima) e Centro Social e antiga escola primária (em baixo).

Fonte: SPI

Nas extremas localizam-se dois equipamentos que, embora de importância acrescida para as dinâmicas de um lugar como a Terra do Pão, apresentam situações distintas. O Centro Social de Terra do Pão, entidade sem fins lucrativos, encontra-se sediado em edifício de dois pisos no início da Rua de Santa Margarida, constituindo-se como um importante local de encontro da comunidade para realização de eventos de cariz cultural e solidário. No local, do outro lado da ER1, existe um pequeno largo que serve de parque de estacionamento. Em situação oposta, o antigo edifício da escola primária encontra-se desativado, não existindo aproveitamento daquele local. Em frente, a jusante da ER1, um pequeno miradouro com vista para o mar encontra-se em estado precário de conservação.

Conforme referido anteriormente, o aglomerado urbano de Terra do Pão assenta essencialmente na ER1 (Rua de Santa Margarida) numa extensão aproximada de 2 km, ao longo da qual pequenos caminhos se implantam perpendicularmente, permitindo o crescimento daquele núcleo para interior e em direção ao mar. São exemplos as Canadas do Alferes e do Maciel, o Beco da Ribeira da Laje, a Rua dos Morais, a Rua Dona Amélia Faria ou a Rua Professor José Brum da Silva. Tratam-se de caminhos municipais, marcados pela presença de moradias, anexos e terrenos cujo uso alterna entre o cultivo, o pastoreio, ou simplesmente o expectante.

É ainda possível identificar alguns imóveis cujo estado de degradação requer alguma atenção (Figura 8).



Figura 8. Exemplos de ocupação e do estado de conservação de imóveis em Terra do Pão

Fonte: SPI

Em Terra do Pão a circulação de peões e veículos automóveis tem, regra geral, características similares às das restantes localidades do concelho. O lugar possui alguns pontos de paragem de autocarros (como no extremo poente e na zona da Ermida de Santa Margarida), e os lugares destinados exclusivamente a estacionamento de automóveis situam-se em frente ao Centro Social. Ao longo de toda a ER1, os alargamentos de via permitem, em determinados troços, acomodar o estacionamento informal de veículos, sendo espaços que permitem igualmente a deslocação de peões, embora sobre pisos menos confortáveis e sem a presença contínua de passeios.

À semelhança do que se verifica nas restantes localidades do concelho da Madalena, o lugar de Terra do Pão regista uma interessante dinâmica no aproveitamento de imóveis para reconversão em espaços de alojamento local, fator esse que é potenciado pelo crescente interesse turístico da ilha do Pico e pela envolvência que a paisagem do lugar oferece. Percorrendo o lugar de Terra do Pão em toda a sua extensão, é notória a presença dos espaços de turismo em espaço rural, envolvidos pela paisagem das vinhas, pela proximidade à montanha e pela presença do mar, cujo acesso e usufruto é facilitado pela presença do Porto das Baixas, onde existe uma pequena zona balnear (Figura 9).



Figura 9. Exemplos de alojamento local e da ocupação rural em Terra do Pão

Fonte: SPI

Em Terra do Pão, a nível patrimonial, existem ainda as ruínas de dois moinhos de vento giratórios, um deles classificado como imóvel de interesse municipal⁷. Embora todo o seu interesse paisagístico, ambos se encontram em estado de degradação avançado (ruína). A data de construção de ambos remonta a 1940 e a sua desativação ocorreu em 1970⁸ (Figura 10).



Figura 10. Moinhos de vento giratórios de Terra do Pão

Fonte: SIARAM

⁷ Resolução n.º 234/96 de 3 de outubro e n.º 7 do artigo 58º do DLR n.º 29/2004/A de 24 de Agosto

⁸ Inventário dos Moinhos de Vento dos Açores, Grupo Central - <http://siaram.azores.gov.pt/patrimonio-cultural/moinho-vento/CD-IMoinhosVento/index.html>

A Figura 11 apresenta a localização espacial dos principais equipamentos e elementos patrimoniais do lugar de Terra do Pão.



Figura 11. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais do lugar de Terra do Pão

Fonte: SPI

2.4 População e edificado

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU, abrangendo sete subsecções estatísticas, integradas no lugar estatístico de Terra do Pão. Não sendo possível fazer corresponder as subsecções estatísticas com os limites

da ARU, o critério utilizado baseou-se na seleção das subsecções que melhor caracterizam e se aproximam da área integrada na proposta da ARU (Figura 12).

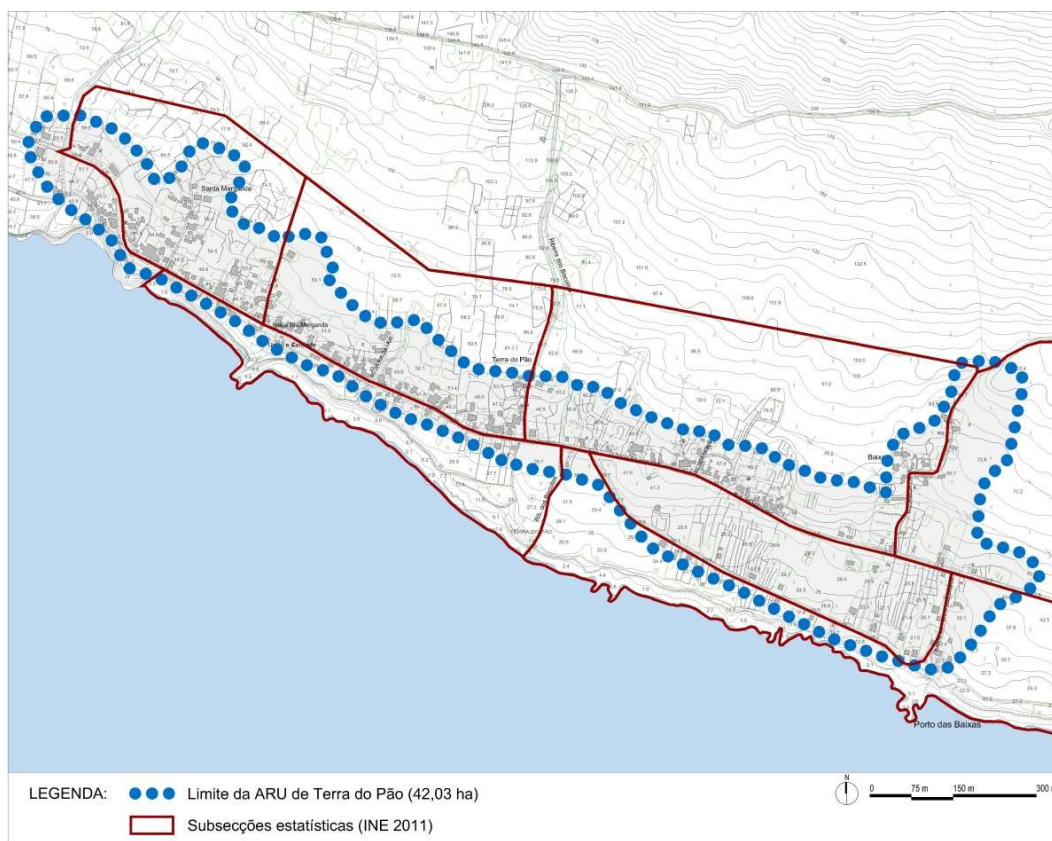


Figura 12. ARU de Terra do Pão - subsecções estatísticas de 2011

Fonte: SPI

À data dos Censos de 2011, o território da ARU contava com um total de 151 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 4 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 113 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (99% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 114 alojamentos, dos quais 4,4% 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 (%)
Terra do Pão	42,03	151	4	113	112	114	4,4

Em 2011, os indivíduos residentes na ARU (151) representavam 2,5% do total da população concelhia. Segundo os dados analisados, verificou-se uma redução populacional de quase 30% face a 2001, traduzindo uma tendência muito mais expressiva que 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	-1,4
ARU	215	151	-29,8

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 21%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 13% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e igualmente no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 168, um valor superior 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	3307	54,7	1109	18,3	126
ARU	19	12,6	20	13,2	80	53,0	32	21,2	168

O nível de escolarização da população residente na ARU é semelhante ao do concelho (Tabela 4). Cerca de 28% dos habitantes na ARU apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, enquanto que no concelho esse valor é de 35%. Verifica-se que 14% da população completou o 2.º ciclo, 17% concluiu o 3.º ciclo e 8% completou o ensino secundário. No que se refere ao ensino superior, a percentagem de população residente na ARU que se encontra neste nível (9%) é ligeiramente superior à percentagem verificada no concelho (6,5%).

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁹.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (N.º)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1.º ciclo (%)	E.B. 2.º ciclo (%)	E.B. 3.º ciclo (%)	Ensino Secund. (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	6049	3,4	34,5	13,2	15,7	12,2	1,0	6,5
ARU	151	4,0	27,8	13,9	17,2	7,9	0,7	8,6

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011 (Tabela 5), constata-se que, nessa data, 85% da população ativa da ARU estava empregada. Esta trabalhava maioritariamente no setor terciário (58% da população empregada), valor inferior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 22% da população empregada residente na ARU e o primário com 20%, este último apresentando percentagem acima do verificado no concelho (12%).

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

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	2799	2617	93,5	304	11,6	651	24,9	1662	63,5
ARU	65	55	84,6	11	20,0	12	21,8	32	58,2

No que concerne ao tecido edificado, segundo os dados de 2011, a ARU integrava um total de 113 edifícios clássicos. A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1971-1980 e 1981-1990 (56 edifícios, 49,6%), não existindo edifícios construídos anteriormente a 1946 (Tabela 6). Todos os edifícios são constituídos por 1 ou 2 alojamentos e, quase exclusivamente, 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	459	14,9	708	22,9	891	28,9
ARU	0	0	0	0	2	1,8	6	5,3	22	19,5	34	30,1	16	14,2	33	29,2

⁹ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

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	3087	3056	99	18	1	3046	99	39	1	2	0
ARU	113	113	100	0	0	112	99	1	1	0	0

O parque edificado apresentava, em 2011, um forte cariz habitacional (99% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 114 alojamentos familiares de residência habitual (44% do total) e 5 alojamentos familiares vagos (4,4%), menos de metade da percentagem verificada no concelho (10%) (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	3162	3162	2093	66	315	10
ARU	114	114	50	44	5	4,4

2.5 Síntese conclusiva

O lugar de Terra do Pão ocupa uma posição de extrema no concelho da Madalena, fazendo fronteira com o concelho das Lajes do Pico. À escala da freguesia de São Caetano, assume alguma importância no que toca à dimensão e peso que assume nas dinâmicas da freguesia.

Constituído essencialmente por edificado com funções habitacionais de tipologia unifamiliar (1 a 2 pisos), o aglomerado urbano de Terra do Pão tem uma extensão próxima de 2 km, verificando-se alguma dispersão e presença de interstícios que são ocupados por espaços verdes naturais ou por culturas e terrenos de pastoreio, sobressaindo na paisagem a cultura da vinha.

Os equipamentos de uso coletivo e as referências patrimoniais não abundam, sendo de destacar o pequeno centro funcional composto pela Ermida de Santa Margarida e pelo jardim a jusante, onde se localiza o Império do Espírito Santo e o busto em homenagem ao Dr. Manuel de Arriaga Nunes. As atividades lúdicas e culturais da freguesia são asseguradas pelo Centro Social de Terra do Pão, cujo edifício de 2 pisos se localiza na ER1 e é apoiado por um parque de estacionamento a jusante da via. O edifício da antiga escola primária encontra-se desativado e perspetiva-se como um equipamento a refuncionalizar. O espaço público integra um pequeno miradouro e zona de merendas com vista para o mar, cujo estado de degradação é evidente.

Quanto à demografia, a ARU tem sofrido uma forte diminuição populacional (-29% de residentes de 2001 a 2011), com um índice de envelhecimento significativo (168) face ao panorama do concelho. A maioria do edificado caracteriza-se por uma época de construção de 1971-1980 e 1981-1990, apresentando uma reduzida taxa de alojamentos vagos (metade do valor concelhio).

O turismo é uma das atividades económicas que mais dividendos pode trazer à Terra do Pão, tirando partido da crescente dinâmica atravessada pela ilha do Pico, especialmente aproveitando os espaços com potencial de reconversão para alojamento local. A valorização da localidade, alicerçada nesta atividade e no potencial de regeneração urbana que se pretende, poderá ter ainda um forte suporte nos equipamentos e nos elementos de valor natural, paisagístico e patrimonial presentes, como são o caso das culturas da vinha, dos moinhos de vento giratórios, da proximidade à montanha do Pico e do acesso a atividades náuticas de lazer, através da zona balnear do Porto das Baixas.

A Figura 13 apresenta uma síntese do diagnóstico da ARU, nos seus principais aspetos positivos e negativos.

Elementos patrimoniais relevantes. Equipamentos e espaço público com potencial de reconversão e refuncionalização. Parque habitacional em razoável estado de conservação. Boas acessibilidades viárias garantidas pela boa cobertura da rede no concelho e na ilha. Aumento do fluxo turístico e crescimento da hospedagem em regime de alojamento local. Níveis de escolaridade próximos da média concelhia no período entre 2001-2011.	Dinâmica demográfica negativa. Oferta inexistente de comércio e serviços. Espaços públicos e de lazer pouco convidativos ao seu uso e estadia. Degradação avançada de elementos do espaço público e de imóveis de interesse público. Malha urbana dispersa. Circulação pedonal limitada à partilha do eixo viário com o veículo automóvel.
--	--

Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU de Terra do Pão.

Fonte: SPI

3 Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

3.1 Benefícios fiscais

Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)¹⁰, 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.

¹⁰ 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 de 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 se constituam 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 ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

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

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

Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

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

IMI e IMT

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

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

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

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

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

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

IRS e IRC

As 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

A comprovação do início e da conclusão das 'ações de reabilitação' é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos.

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

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

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

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

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A câmara municipal é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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



3.2 Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

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

Regime 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 cércneas, 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 titulares.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

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

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

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

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que

permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

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

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

Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores

A presente linha de apoio, criada através da Resolução do Conselho de Governo n.º 97/2013, de 3 de outubro, alterada pela Resolução do Conselho de Governo n.º 125/2014, de 4 de agosto, e regulamentada através do Despacho n.º 1607/2014, de 26 de agosto, visa financiar operações de reabilitação ou reconstrução de edifícios na Região Autónoma dos Açores, incluindo a melhoria das condições de eficiência energética em habitações existentes e a aquisição e instalação de equipamentos de microprodução de energia através da utilização de fontes renováveis.

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

