



Madalena



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

R7. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Mateus

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

[R7. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Mateus](#)

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

[Sociedade Portuguesa de Inovação](#)

PR-03743 | Agosto de 2018

Índice de conteúdos

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

ANEXOS | PEÇAS DESENHADAS

Anexo 1. Delimitação da ARU sobre base topográfica

Anexo 2. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena	3
Figura 2. Enquadramento da ARU de São Mateus	4
Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.	9
Figura 4. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.	10
Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de São Mateus no concelho da Madalena com a localização da ARU de São Mateus.....	13
Figura 6. Ocupação típica da freguesia de São Mateus ao longo da ER 1; comércio e Ermida da Santíssima Trindade.....	14
Figura 7. Igreja de São Mateus, Largo Francisco Ferreira Goulart, Escola Primária de São Mateus/São Caetano e Casa do Povo.....	15
Figura 8. Moinho do Redondo e Moinho dos Moledos	16
Figura 9. Envolvente ao Porto de São Mateus (à esquerda) e lugar da Gingeira (à direita).....	17
Figura 10. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais de São Mateus.....	18
Figura 11. ARU de São Mateus - subsecções estatísticas de 2011.....	19
Figura 12. Síntese do diagnóstico ao território da ARU de São Mateus.	24

Índice de tabelas

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

Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF - Estatuto de 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

PP – Plano de Pormenor

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RIAC - Rede Integrada de Apoio ao Cidadão.

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 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.

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 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 ciclovía da Madalena; e, (v), ações de sensibilização e de divulgação da operação de regeneração urbana.

De forma a dar continuidade ao trabalho que tem sido realizado, afigura-se determinante criar as condições e os mecanismos necessários para a realização de novos investimentos no concelho, públicos e privados, em matéria de reabilitação urbana. Neste sentido, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mateus 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 de São Mateus irá também possibilitar, além do acesso às vantagens conferidas pelo RJRU, o acesso a outros instrumentos de financiamento disponíveis na viabilização de investimentos em áreas fulcrais para a reabilitação e revitalização urbana, como são exemplo o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFFRU 2020) e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

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

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

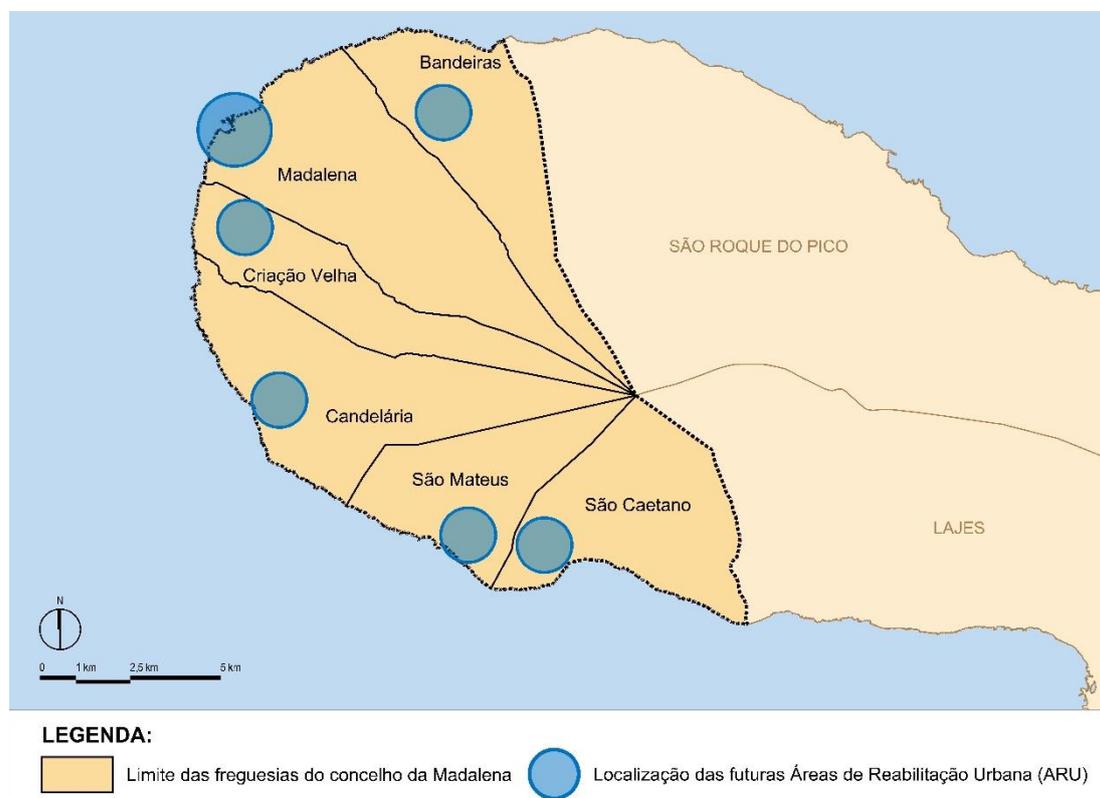


Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena

Fonte: SPI

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

A ARU de São Mateus, que abrange uma área de 58,97 hectares (Figura 2), assume-se como um ponto de partida na estratégia de reabilitação urbana da sua sede de freguesia. Incorpora no seu interior o centro funcional de São Mateus, com as suas principais infraestruturas e equipamentos de uso coletivo, bem como o principal núcleo habitacional, zonas verdes, zonas de lazer e elementos patrimoniais.

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

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

O presente documento (Relatório 7 – Proposta de Delimitação da ARU de São Mateus) enquadra-se na segunda fase do desenvolvimento do trabalho (Fase 2 – Delimitação das 6 ARU), estabelecendo as condições necessárias para a concretização, numa fase seguinte, da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)³.



Figura 2. Enquadramento da ARU de São Mateus

Fonte: SPI

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

1.2. Enquadramento legal

Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU de São Mateus 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 São Mateus e, conseqüentemente, para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem o território de intervenção.

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

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 de São Mateus. 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.

2. ARU de São Mateus

2.1. Critérios de delimitação da ARU

A ARU de São Mateus abrange uma área de 58,97 hectares (Figura 3 e Figura 4) e engloba o perímetro urbano delimitado no PDM em vigor⁵, incluindo o núcleo tradicional da freguesia.

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

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

A ocupação distribui-se por quarteirões irregulares ao longo de diversos eixos viários: a ER1 (que toma o nome de Rua Dom Arquimínio Rodrigues Costa) e Rua do Santuário, Ruas da Calheta, do Passo Branco, Rua José Alberto Costa Silva e Rua da Boavista, Rua Formosa, Rua dos Cabeços, Rua Vaso da Gama e Rua de São Martinho.

A norte, a ARU é delimitada pelo início da Travessa Nova, pelo tardo das edificações das Ruas da Calheta, do Passo Branco e José Alberto Costa Silva, da Travessa do Gabriel, Rua Formosa, Rua Cruz das Almas e Rua dos Bagaços; a oeste, pela Grota de Cima, Rua Comendador Sequeira e pela costa; a sul, pela linha de costa, desde a Rua Vasco da Gama até ao Largo do Porto Novo; e, a leste, o Largo do Porto Novo, Rua de São Pedro, Rua de São Martinho, Rua P. Manuel G. da Silva, Rua do Santuário, Rua dos Cabeços, Rua Formosa, Rua Cruz das Almas e Rua dos Bagaços.

A delimitação formal da ARU de São Mateus visa assegurar uma melhor integração a nível territorial e funcional no concelho da Madalena, potenciando o desenvolvimento de condições para o incremento ao estímulo da reabilitação e requalificação do edificado e do espaço público e

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

zonas envolventes, por parte das iniciativas públicas e privadas, sendo espectável, que estas ações contribuam para o esbater de fragilidades socioeconómicas e para um maior equilíbrio e equidade nas condições de vida da população local.

A ARU proposta para a freguesia de São Mateus abarca fundamentalmente o principal aglomerado urbano da sede de freguesia, onde se situa a maioria do parque habitacional, bem como os equipamentos e elementos urbanos responsáveis pelas principais dinâmicas na localidade. Contempla o conjunto edificado ao longo da ER1 e das ruas confluentes e paralelas a esta, a norte e a sul (destacando-se a Rua da Calheta, Rua da Boavista e Rua Vasco da Gama), das quais, além do uso habitacional, se distinguem equipamentos sociais e algum comércio.

A ARU integra a Casa do Povo e a Escola Primária na Rua da Calheta, o espaço público do Largo do Passo e a Ermida da Santíssima Trindade, a Igreja de São Mateus, o Salão Paroquial e a Irmandade do Espírito Santo na Rua da Boavista, o Porto de São Mateus e a zona do campo de futebol.

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

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

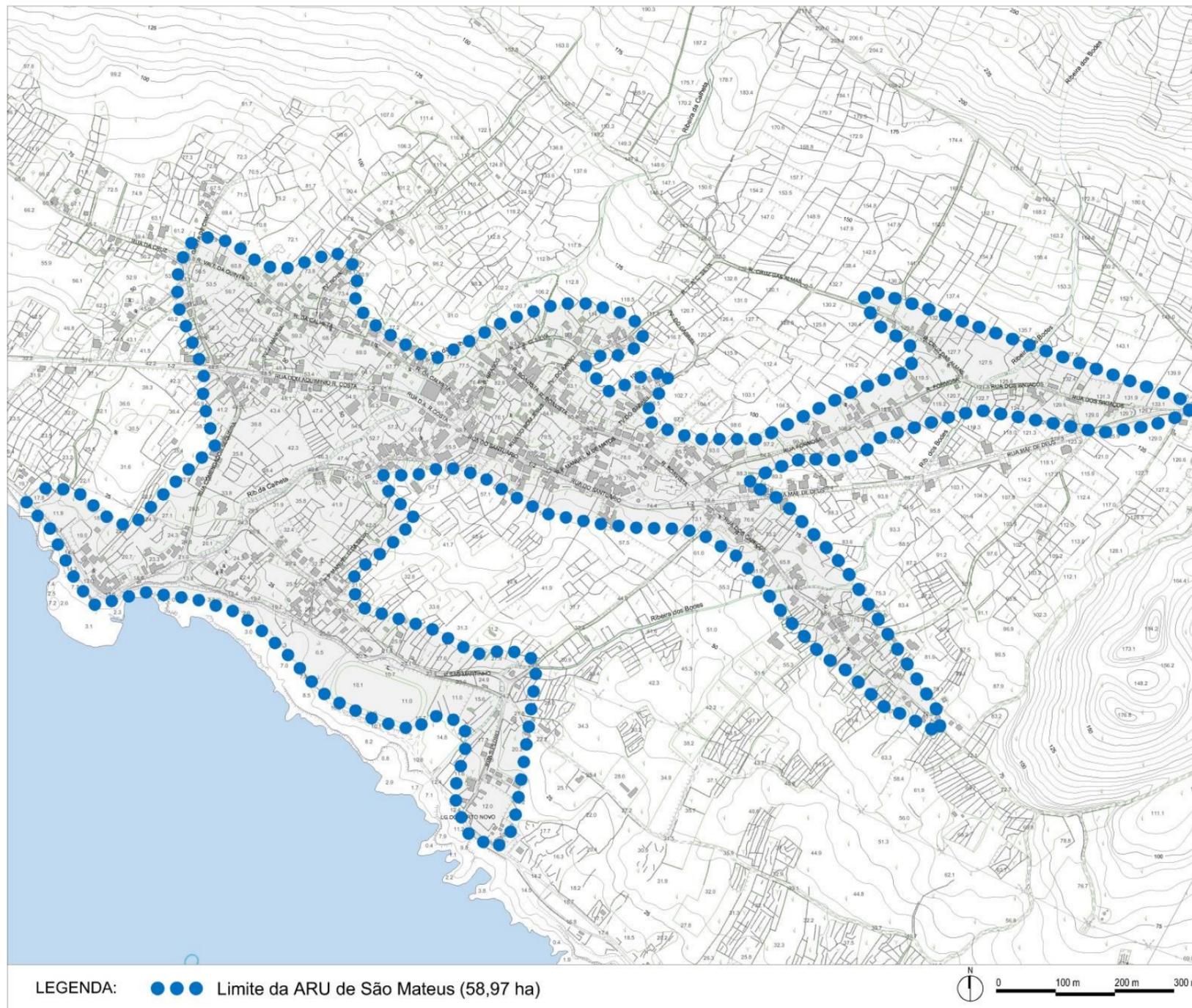


Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.
Fonte: SPI



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

2.2. Objetivos estratégicos

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

Neste sentido, são estabelecidos 3 objetivos estratégicos orientadores que, deverão ser desenvolvidos posteriormente com a definição da ORU:

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

Objetivo 1. Assegurar uma maior integração entre São Mateus no contexto concelhio

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

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

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

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

A ARU de São Mateus integra espaços públicos de dimensão generosa e com valor patrimonial, de que são maior exemplo o Largo Francisco Ferreira Goulart e o Largo do Passo. Estes são, por norma, locais de encontro regular e de vivências que se perpetuam no tempo, especialmente ligadas às manifestações populares e religiosas que são parte importante da herança cultural da população local. São locais marcados pela presença dos edifícios de cariz religioso, com um espaço livre pautado pela presença de arborização, que em alguns casos está inserida em pleno eixo viário, e de algum mobiliário urbano que carece de substituição, como são exemplo os bancos e a iluminação pública.

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

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

Com esta base, é de todo pertinente que se promova uma operação de reabilitação integrada em São Mateus, que possa articular o presente objetivo com os anteriores. Apesar do bom estado geral de conservação do edificado, identificam-se alguns imóveis mais degradados ou devolutos, em especial nas ruas da Boavista e da Calheta, na Rua Formosa e nos eixos transversais (Rua Padre Manuel Maria de Matos, Rua do Bom Jesus e Rua do Passo Branco).

As condições de circulação no interior da ARU também merecem alguma atenção, especialmente nas vias municipais e em determinados troços da ER1, onde a largura é reduzida e os passeios existentes são subdimensionados ou ocupados por estacionamento informal, existindo alguns exemplares arbóreos implantados em plena via ou nos passeios. As paragens de autocarro atualmente existentes, à semelhança de outras localidades do concelho, também se mostram com alguma necessidade de requalificação.

2.3. Breve caracterização da ARU

A ARU de São Mateus insere-se na freguesia de São Mateus, envolvendo o seu principal aglomerado habitacional e gerador de dinâmicas urbanas. A freguesia faz fronteira, a nascente, com a freguesia de São Caetano e, a poente, com a freguesia de Candelária (Figura 5).

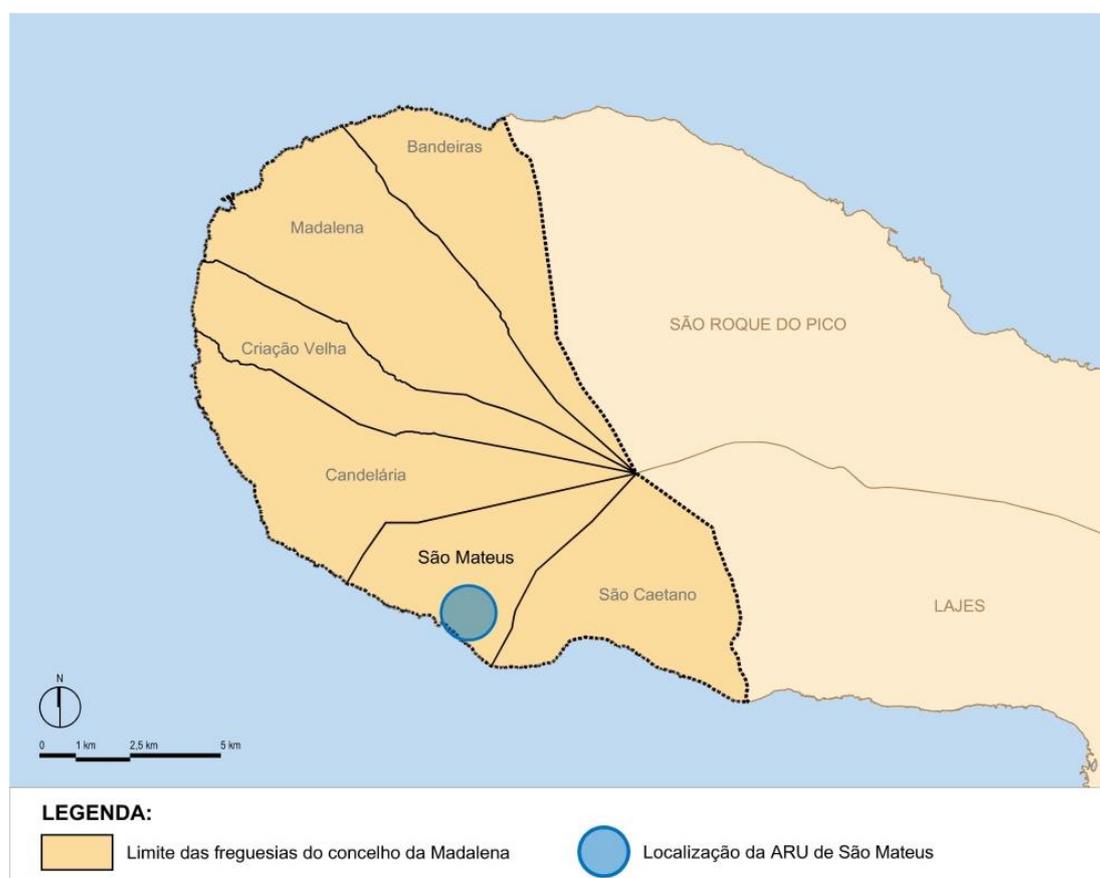


Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de São Mateus no concelho da Madalena com a localização da ARU de São Mateus

Fonte: SPI

A freguesia de São Mateus estende-se por 1.774 hectares, apresentando uma população de 772 habitantes⁶ e uma densidade populacional de 0,4 hab./ha, sendo a terceira freguesia com mais população do concelho, apesar do declínio verificado no último período entre censos (2011-2011).

Estrutura-se em torno da ER1, sendo um importante eixo de ligação à vila da Madalena, da qual dista cerca de 16 km e exerce um importante papel dinamizador de fluxos socioeconómicos, e

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

engloba vários lugares. Assim, além do aglomerado principal, fazem ainda parte os lugares de Grotas de Cima (a norte), Gingeira e Pontinha (a poente) e Cabeço de São Mateus e Porto Novo (no setor nascente).

Historicamente, São Mateus é a freguesia mais antiga do concelho da Madalena, com uma fundação associada à chegada dos primeiros povoadores, em 1482. Este local foi escolhido para a colonização da ilha pelo lado sul, por ser o lugar mais próximo da ilha do Faial e, por outro lado, por ser atravessada por uma linha de água (a Ribeira da Calheta), que favoreceu a prática agrícola. As principais atividades económicas da freguesia são a agricultura, pecuária, pesca, vinicultura e o pequeno comércio.

O principal núcleo urbano de São Mateus apresenta uma ocupação de baixa densidade, tendencialmente linear, estruturada pela ER1 (Rua Dom Arquimínio Rodrigues Costa e Rua do Santuário), onde predomina a habitação de 1 a 2 pisos. Ao longo desta via estruturante são visíveis os locais associados a pequeno comércio (minimercados, cafés, etc.) ou equipamentos sociais e religiosos, como é exemplo a Ermida da Santíssima Trindade (Figura 6), a Junta de Freguesia e, nas suas traseiras, o Parque Infantil recentemente requalificado.



Figura 6. Ocupação típica da freguesia de São Mateus ao longo da ER1; comércio e Ermida da Santíssima Trindade.

Fonte: SPI

Na zona oeste do aglomerado encontra-se o espaço público mais importante de São Mateus, que inclui equipamentos religiosos e sociais relevantes, o Largo Francisco Ferreira Goulart, emigrante no Brasil, que ofereceu a imagem do Bom Jesus Milagroso, em 1862. No troço da ER1, que aqui toma o nome de Rua do Santuário e que intersesta a Rua da Boavista, situa-se a Igreja Paroquial

de São Mateus, cuja construção se iniciou em 1838, sendo também conhecida por Santuário do Senhor Bom Jesus Milagroso. Na sua envolvente estão o Império do Divino Espírito Santo e o Salão Paroquial. O Largo Francisco Ferreira Goulart é um espaço aberto, com acesso através de escadaria, e zonas ajardinadas, possuindo alguns plátanos.

Nesta zona, paralelo à ER1, surge um eixo de via secundário de distribuição na freguesia, a Rua da Boavista, que intersesta a Rua do Passo Branco. Aqui regista-se o prolongamento da ocupação linear, predominantemente habitacional, estando igualmente localizados o cemitério e a sede do Corpo Nacional de Escutas – Agrupamento 1219 de São Mateus. A ocupação é caracteristicamente dispersa, alinhada segundo um eixo de traçado irregular que é delimitado por muros de pedra ou pelos muretes das próprias habitações ou anexos.



Figura 7. Igreja de São Mateus, Largo Francisco Ferreira Goulart, Escola Primária de São Mateus/São Caetano e Casa do Povo

Fonte: SPI

Do principal património da freguesia, integrado no interior da ARU ou na área de influência desta, destaca-se a Igreja do Senhor Bom Jesus Milagroso e os Impérios do Espírito Santo e as Ermidas de Nossa Senhora da Conceição e da Santíssima Trindade, o farol de São Mateus e as casas dos botes localizadas no Porto de São Mateus, resquícios da atividade baleeira que marcou fortemente a freguesia.

Também importante a nível patrimonial, económico e turístico, é a atividade vitivinícola, visível através das vastas áreas integradas na Paisagem da Cultura da vinha da ilha do Pico e que conferem à localidade uma importante riqueza em termos culturais e paisagísticos.

Conforme a listagem de imóveis e conjuntos de interesse municipal da Direção Regional de Cultura, na freguesia (mas fora dos limites da ARU) localizam-se dois elementos de valor patrimonial de Arquitetura Civil: o Moinho do Redondo, na zona litoral conhecida por Laje do Cavalo; e, o Moinho dos Moledos, no Monte dos Moledos (Figura 8). O primeiro está em estado de ruína. O segundo encontra-se junto de 5 vigias de baleia e permite uma vista panorâmica para o canal.



Figura 8. Moinho do Redondo e Moinho dos Moledos
Fonte: SIARAM Açores

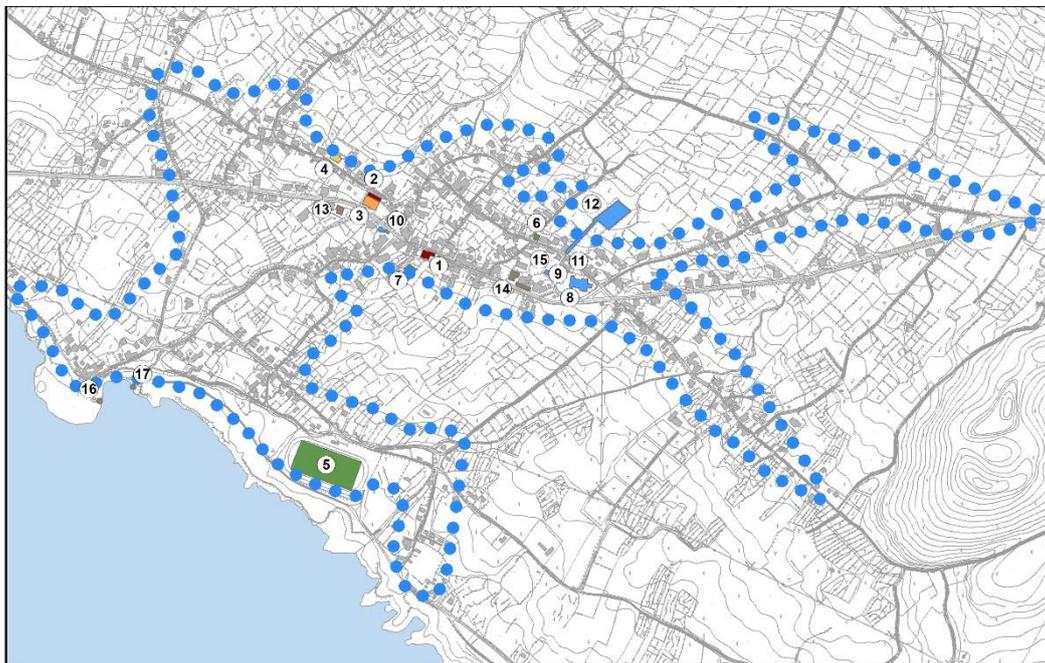
Conforme referido anteriormente, fazem parte de São Mateus os lugares do Areeiro, Relvas, Grotas de Cima, Gingeira, Pontinha, Cabeço de São Mateus e Porto, este último integrado no perímetro urbano da freguesia e na proposta de ARU (Figura 9).

Na generalidade, estes são pequenos núcleos habitacionais, de ocupação bastante dispersa, mas que conferem à freguesia uma maior riqueza patrimonial, socioeconómica e paisagística, através da presença dos seus largos, coretos, ermidas, campos de cultivo (em especial a vinha) e adegas, elementos de arquitetura popular e infraestruturas remanescentes das atividades económicas históricas da localidade, que, numa perspetiva de valorização e acrescimento de potencial ao processo de reabilitação urbana, não podem ser desvalorizados.



Figura 9. Envolvente ao Porto de São Mateus (à esquerda) e lugar da Gingeira (à direita)
Fonte: SPI

A Figura 10 apresenta a localização espacial dos principais equipamentos, serviços, zonas de lazer e elementos patrimoniais da freguesia de São Mateus.



LEGENDA: ●●● Limite da ARU de São Mateus (58,97 ha)



- | | |
|---|---|
| ■ Equipamentos Administrativos | ■ Equipamentos Religiosos |
| 1 - Junta de Freguesia de São Mateus | 8 - Igreja de São Mateus |
| 2 - Posto RIAC | 9 - Império do Divino Espírito Santo |
| ■ Equipamentos Culturais | 10 - Ermida da Santíssima Trindade |
| 3 - Casa do Povo | 11 - Salão Paroquial |
| ■ Equipamentos de Ensino e Segurança Social | 12 - Cemitério |
| 4 - Escola Primária | ■ Outros Equipamentos e Serviços |
| ■ Equipamentos de Desporto e Lúdicos | 13 - Minimercado e Café |
| 5 - Campo Desportivo | 14 - Comércio |
| 6 - Corpo Nacional de Escutas Agrup. São Mateus | 15 - Comércio |
| 7 - Parque Infantil | 16 - Portinho de São Mateus |
| | 17 - Piscinas naturais |

Figura 10. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais de São Mateus

Fonte: SPI

2.4. População e parque edificado

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU, abrangendo quinze subsecções estatísticas, integradas no lugar estatístico de São Mateus. 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.

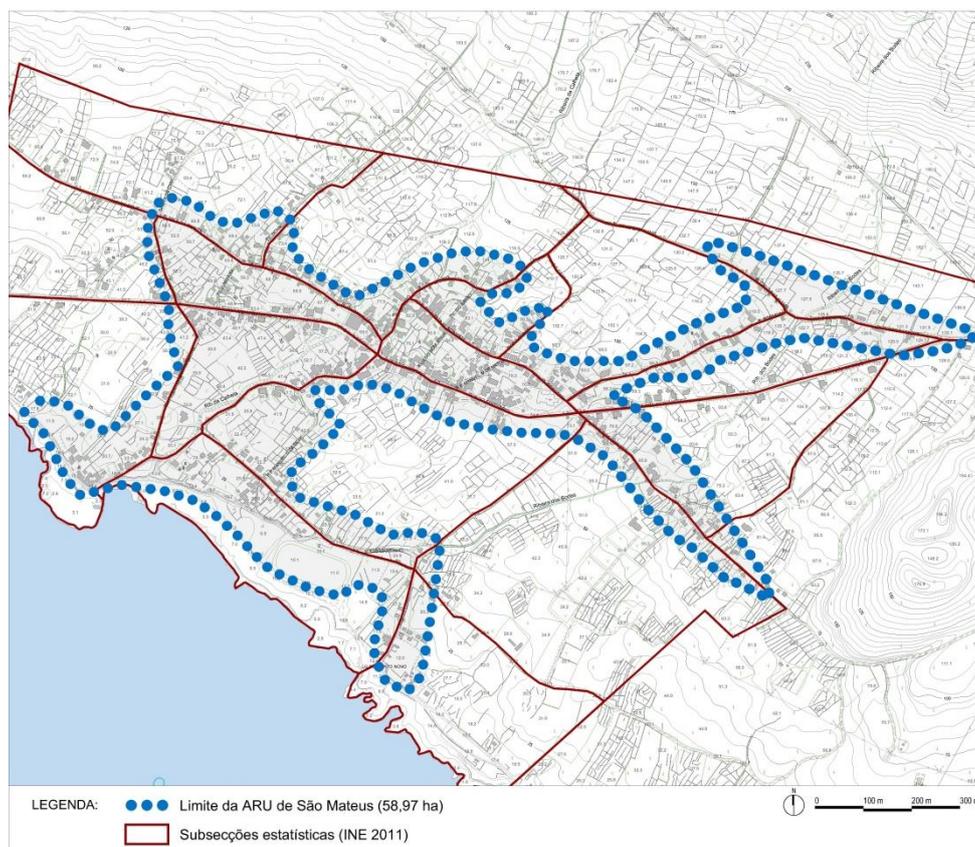


Figura 11. ARU de São Mateus - subsecções estatísticas de 2011

Fonte: SPI

À data dos Censos de 2011, o território de referência da ARU contava com um total de 600 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 10 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 291 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (98% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 294 alojamentos, dos quais 5,8% se encontravam vagos (Tabela 1).

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

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

ARU	Superfície (ha)	Habitantes (N.º)	Densidade pop. (hab/ha)	Edifícios (N.º)	Edifícios Exclusivamente Residenciais (N.º)	Alojamentos (N.º)	Alojamentos vagos (%)
São Mateus	58,97	600	10	291	284	294	5,8

Em 2011, os indivíduos residentes na ARU (577) representavam 9,9% do total da população concelhia. Segundo os dados analisados, verificou-se uma redução populacional de 4,6% face a 2001, traduzindo uma tendência de declínio populacional coincidente, ainda que significativamente mais acentuada, com 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	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	6136	6049	-1,4
ARU	605	577	-4,6

A análise da estrutura etária da população residente na ARU revela características mais envelhecidas do que o conjunto do concelho. Em 2011, a população idosa residente no território abrangido pela ARU correspondia a 26% enquanto a população jovem apresentava proporções de 14% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 16,7% no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 186, um valor muito superior ao verificado no concelho, de 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	84	14	64	16,7	296	49,3	156	26	186

O nível de escolarização da população residente na ARU não difere muito daquilo que é verificado ao nível do concelho (Tabela 4). Quase 38% dos habitantes na ARU apenas completou o 1.º ciclo do ensino básico, enquanto 14% da população completou o 2.º ciclo e 13% concluiu o

3.º ciclo. Em relação ao ensino secundário, verifica-se que 12% da população residente na ARU completou este nível, nível semelhante ao do concelho. No que se refere ao ensino superior, a percentagem de população residente na ARU que completou este nível é de 6%, valor que acompanha a realidade do concelho da Madalena.

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

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (N.º)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secund. (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	6049	3,4	34,5	13,2	15,7	12,2	1,0	6,5
ARU	600	2,7	37,7	14,0	13,3	11,7	0,5	6,0

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011 (Tabela 5), constata-se que, nessa data, mais de 95% da população ativa da ARU estava empregada. Esta trabalhava, maioritariamente, no setor terciário (74% da população empregada), valor superior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 15,7% da população empregada residente na ARU e o primário com 10,2%, este último registando um valor percentualmente semelhante ao do concelho.

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	247	235	95,2	24	10,2	37	15,7	174	74,0

No que concerne ao tecido edificado, segundo os dados de 2011, a ARU integrava um total de 291 edifícios clássicos. Como se verifica na Tabela 6, a construção do edificado realizou-se predominantemente a partir de 1971, atingindo o valor máximo no período de 1971-1980 (80 edifícios, correspondendo a 27,5%). Todos os edifícios desta ARU são constituídos por 1 ou 2 alojamentos e, quase exclusivamente, por 1 ou 2 pisos (Tabela 7), existindo apenas 1 edifício com 3 pisos.

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

Tabela 6. Data de construção dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	98	3,2	150	4,9	237	7,7	203	6,6	341	11	459	14,9	708	22,9	891	28,9
ARU	19	6,5	7	2,4	8	2,7	14	4,8	80	27,5	54	18,6	42	14,4	67	23,0

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	291	291	100	0	0	290	99	1	0	0	0

O parque edificado da ARU de São Mateus apresentava, em 2011, um forte cariz habitacional (97,6% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), com 203 alojamentos familiares de residência habitual (69% do total) e 17 alojamentos familiares vagos (cerca de 6%), número inferior à realidade do concelho da Madalena (com 10% de alojamentos familiares vagos) (Tabela 8).

Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares	Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares de residência habitual		Alojamentos familiares vagos	
			N.º	%	N.º	%
Concelho	3162	3162	2093	66	315	10
ARU	294	294	203	69	17	5,8

2.5. Síntese conclusiva

São Mateus é uma das localidades mais antigas da ilha do Pico, possuindo um valor histórico que sobressai no contexto do concelho da Madalena e da ilha. Assim, apesar de se tratar de um território de pequena dimensão, possui uma forte dinâmica associada a importantes elementos, como o seu património histórico e cultural, a presença da Paisagem Protegida da Vinha da Ilha do Pico e um número considerável de equipamentos sociais, de associações culturais e recreativas, de serviços de proximidade e de algum comércio local, que, aliás, denota um maior movimento quando comparado com as freguesias vizinhas.

Adicionalmente às atividades económicas tradicionais, o turismo representa um importante fator de valorização da freguesia, constituindo-se, além da sua integração nos roteiros de visitação, como um motor para a requalifica o urbana e reabilita o de patrim nio e de alojamentos. Para tal, deverá ser tida em conta a presença, na ARU e na sua envolvência, de elementos notáveis e representativos das vivências e da cultura local, como os ligados   arquitetura religiosa,   atividade baleeira e ao lazer em zona balnear, às vinhas e aos moinhos.

A ARU de São Mateus incorpora, fundamentalmente, edificado com fun o residencial assente nos principais eixos viários, traduzindo-se numa ocupa o linear. O parque habitacional denota níveis de conserva o diversos, apesar de grande parte deste ser de constru o recente, enquanto o centro funcional de São Mateus possui edifícios e espaço público com potencial para a sua requalifica o, reconversão e valoriza o, que poderão ser melhor aproveitados quando articulados com a o es de reabilita o dos espaços públicos.

A freguesia beneficia ainda da presença, na zona baixa, do Porto de São Mateus e do campo de futebol do clube local, infraestruturas que det m importância em diversas áreas como a acessibilidade a pequenas embarca o es, o uso de recreio náutico, a preserva o da cultura e da história local, e ainda, a prática desportiva.

De seguida, na Figura 12,   apresentada uma síntese do diagnóstico da ARU, nos seus principais aspetos positivos e negativos.

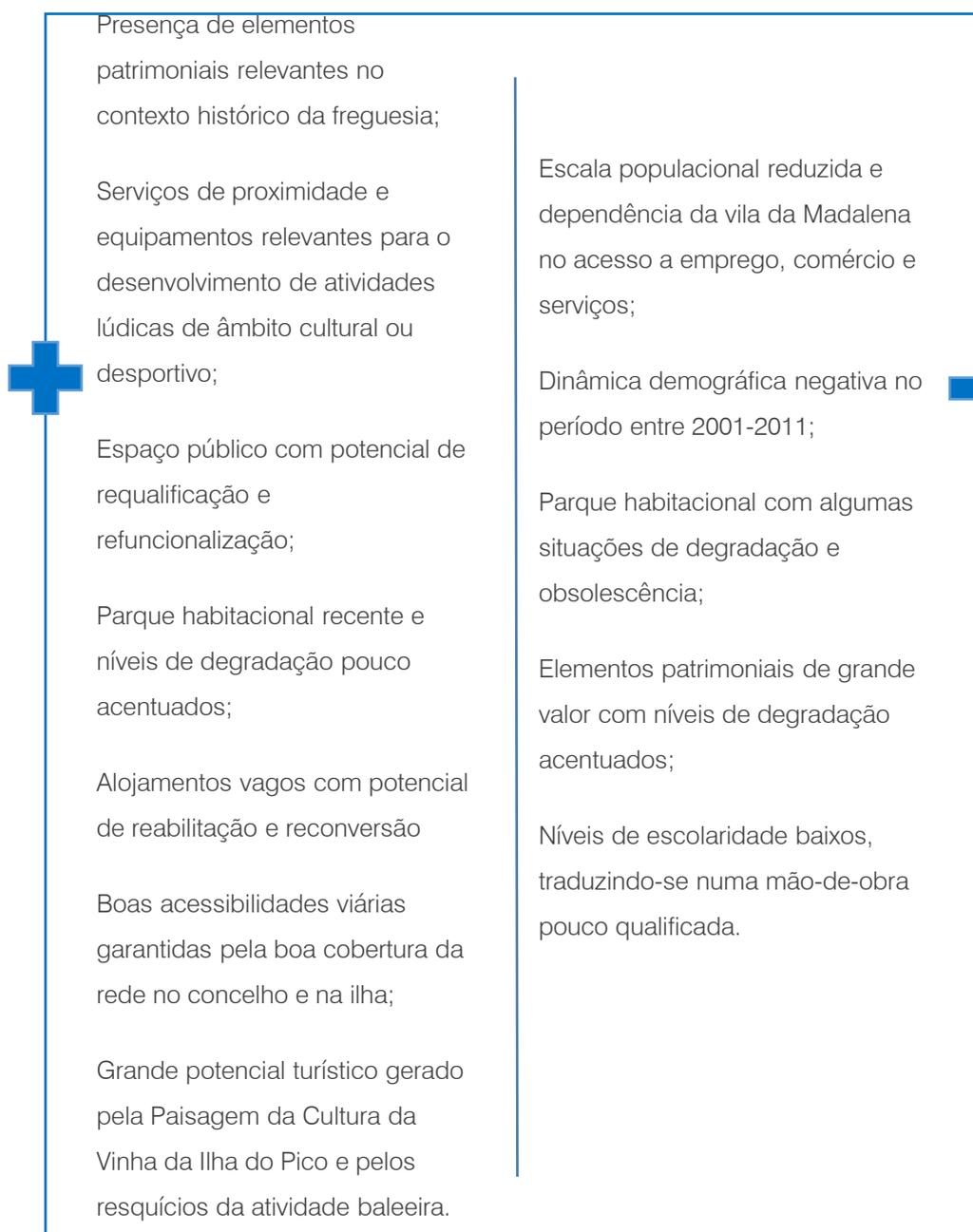


Figura 12. Síntese do diagnóstico ao território da ARU de São Mateus.

Fonte: SPI

3. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

3.1. Benefícios fiscais

Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)⁸, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

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

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

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

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

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

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

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

- Isenção de IMI, pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação dos prédios ou frações autónomas, eventualmente renovável, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos, no caso dos imóveis afetos a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente.
- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

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

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

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente se descrevem.

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 4% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

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

IRS - Imposto sobre o Rendimento Singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

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

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

IRS e IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

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

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

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

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

Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

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

IMI e IMT

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

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

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

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

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

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

IRS e IRC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

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

Regime 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 cêrceas, 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 (IFFRU 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 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 IFFRU 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 re aquisição 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.

