



Madalena



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

R3. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bandeiras

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

[R3. Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bandeiras](#)

Este documento corresponde à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Bandeiras. 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 Bandeiras	7
2.1. Critérios de delimitação da ARU	7
2.2. Objetivos estratégicos	12
2.3. Breve caracterização da ARU	14
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 futura ARU de Bandeiras	4
Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.	10
Figura 4. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.	11
Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de Bandeiras no concelho da Madalena com a localização da ARU de Bandeiras.....	14
Figura 6. Ocupação típica da freguesia de Bandeiras ao longo da ER 1.	15
Figura 7. Largo da Igreja e centro tradicional de Bandeiras (em cima) e Rua Abaixo da Igreja e Rua Padre Nunes da Rosa (em baixo).....	16
Figura 8. Rua Miragaia do Norte (à esquerda) e casa do povo de Bandeiras (à direita).....	17
Figura 9. Lugar do Cabeço Chão (à esquerda) e lugar do Cachorro (à direita)	17
Figura 10. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais de Bandeiras	18
Figura 11. ARU de Bandeiras - subsecções estatísticas de 2011.....	19
Figura 12. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.....	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

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIRUS – Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável

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 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 e do desenvolvimento social e económico. Desta opção, centrada nos principais aglomerados urbanos do concelho, resultou a necessidade de se desenvolver uma estratégia integrada de reabilitação urbana. Esta estratégia materializou-se, em 2016, na elaboração do ‘Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável’ (PIRUS) da vila da Madalena, sede de concelho, destinado a enquadrar as ações de reabilitação urbana a financiar no âmbito do Açores 2020.

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

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

No âmbito do PIRUS, além da intervenção prioritária antes descrita, foram também definidas as seguintes intervenções: (i) a requalificação do espaço público da frente marítima da Madalena; (ii) a Instalação da Casa das Memórias do Canal; (iii) a reabilitação do centro logístico das associações sociais, culturais e desportivas; (iv) a construção da 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 condições e dos 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 Bandeiras constitui-se como o 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 Bandeiras irá também possibilitar, além do acesso às vantagens conferidas pelo RJRU, o acesso a outros instrumentos de financiamento disponíveis na viabilização de investimentos em áreas fulcrais para a reabilitação e revitalização urbana, como são exemplo o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFFRU 2020) e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

O presente trabalho integra a delimitação e formalização de 6 ARU no concelho da Madalena, onde, além da delimitação da ARU de Bandeiras, delimitam-se, para cada sede de freguesia, as ARU de Madalena, Candelária, Criação Velha, São Caetano e São Mateus (Figura 1). A delimitação das ARU do concelho da Madalena compreende as 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.

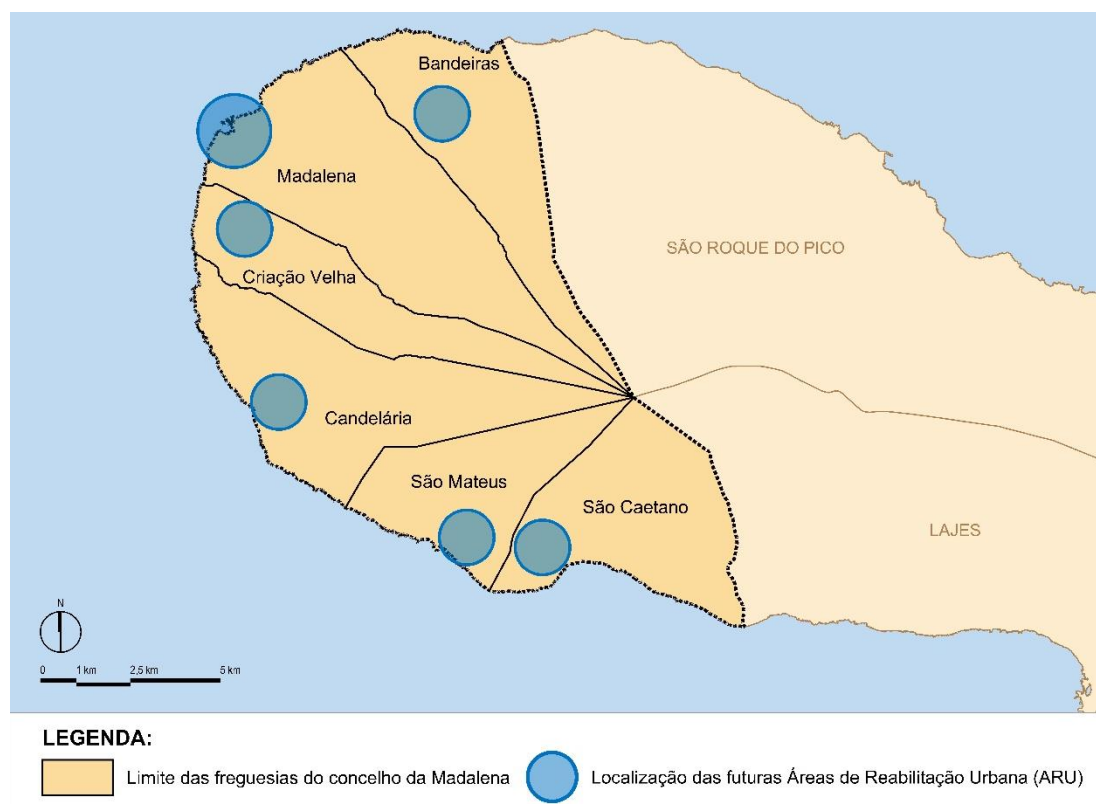


Figura 1. Localização dos aglomerados urbanos com ARU a delimitar no concelho da Madalena

Fonte: SPI

A delimitação da presente ARU, tal como nos restantes casos, dá corpo à visão 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, os benefícios a médio-longo prazo para o seu tecido socioeconómico, as características e potencialidades conferidas pelas singularidades do território.

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

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

A ARU de Bandeiras, que abrange uma área de 77,72 hectares (Figura 2), assume-se como um ponto de partida na estratégia de reabilitação urbana da sede de freguesia. Incorpora no seu interior o centro funcional de Bandeiras, 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 Bandeiras 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 Bandeiras acompanhar o processo de desenvolvimento do Município.



Figura 2. Enquadramento da ARU de Bandeiras

Fonte: SPI

1.2. Enquadramento legal

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

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

2.1. Critérios de delimitação da ARU

A ARU de Bandeiras abrange uma área de 77,72 hectares (Figura 3 e Figura 4) e engloba o perímetro urbano delimitado no 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 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.

Engloba o núcleo tradicional da sede de freguesia de Bandeiras e o lugar do Cabeço Chão no extremo poente (já parte integrante do território administrativo da freguesia de Madalena), onde se verifica uma ocupação maioritariamente linear ao longo da ER1, complementada por alguns eixos de distribuição com ramificação para sul desta.

A norte, a ARU é delimitada pelo tardoz das edificações implantadas na ER1, composta pelas ruas Cabeço do Chão, Lajinhas, 23 de Novembro, Padre Nunes da Rosa, Igreja, Professor Tomás Duarte e Padre Rodolfo Ferreira; a este é delimitada pela Rua do Aeroporto e Rua do Farrobo; a sul é delimitada pelo tardoz das edificações implantadas na ER1 e pelo tardoz das habitações nas Ruas de Cima, Rua Miragaia do Sul e Rua Miragaia do Norte; e a oeste na ER1 após o lugar de Cabeço Chão.

A delimitação formal da ARU de Bandeiras 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 zonas envolventes, de iniciativa pública e privada, sendo expetável, que estas ações contribuam para o

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

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 Bandeiras integra o seu núcleo tradicional e funcional, o qual abarca numa zona central os principais elementos agregadores das dinâmicas sociais, comerciais e culturais da freguesia, rematado nas extremas por zonas habitacionais ao longo da ER1. Assim, a ARU integra o Largo da Igreja, onde se situa a Igreja de Nossa Senhora da Boa Nova e o Império do Divino Espírito Santo, enquanto em torno destes, o início da Rua da Igreja e a Rua Padre Nunes da Rosa concentram algum comércio, pequena restauração, o Centro Pastoral Pio XII e elementos de embelezamento como o busto do Padre Rosa Nunes.

Na ER1 (Rua 23 de Novembro) tem lugar o início da Canada da Cruz, na qual se situam a escola primária, a casa do povo e o centro de convívio de Bandeiras, e ainda um recinto desportivo. Junto à entrada desta, em plena ER1 e ladeada por habitação, a ARU integra igualmente o parque infantil de Bandeiras.

Nas suas extremidades concentra-se essencialmente edificado com fins habitacionais, identificando-se, ainda, algum alojamento turístico.

A ARU abrange igualmente uma bolsa de espaço urbano composta pelo edificado implantado nas Ruas Miragaia do Sul e Miragaia do Norte, nas quais se verifica uma ocupação de densidade inferior ao núcleo tradicional e uma presença regular de terrenos de cultivo.

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), a delimitação da ARU de Bandeiras tem por base os seguintes critérios:

- Potenciar a coesão territorial do aglomerado urbano de Bandeiras 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.

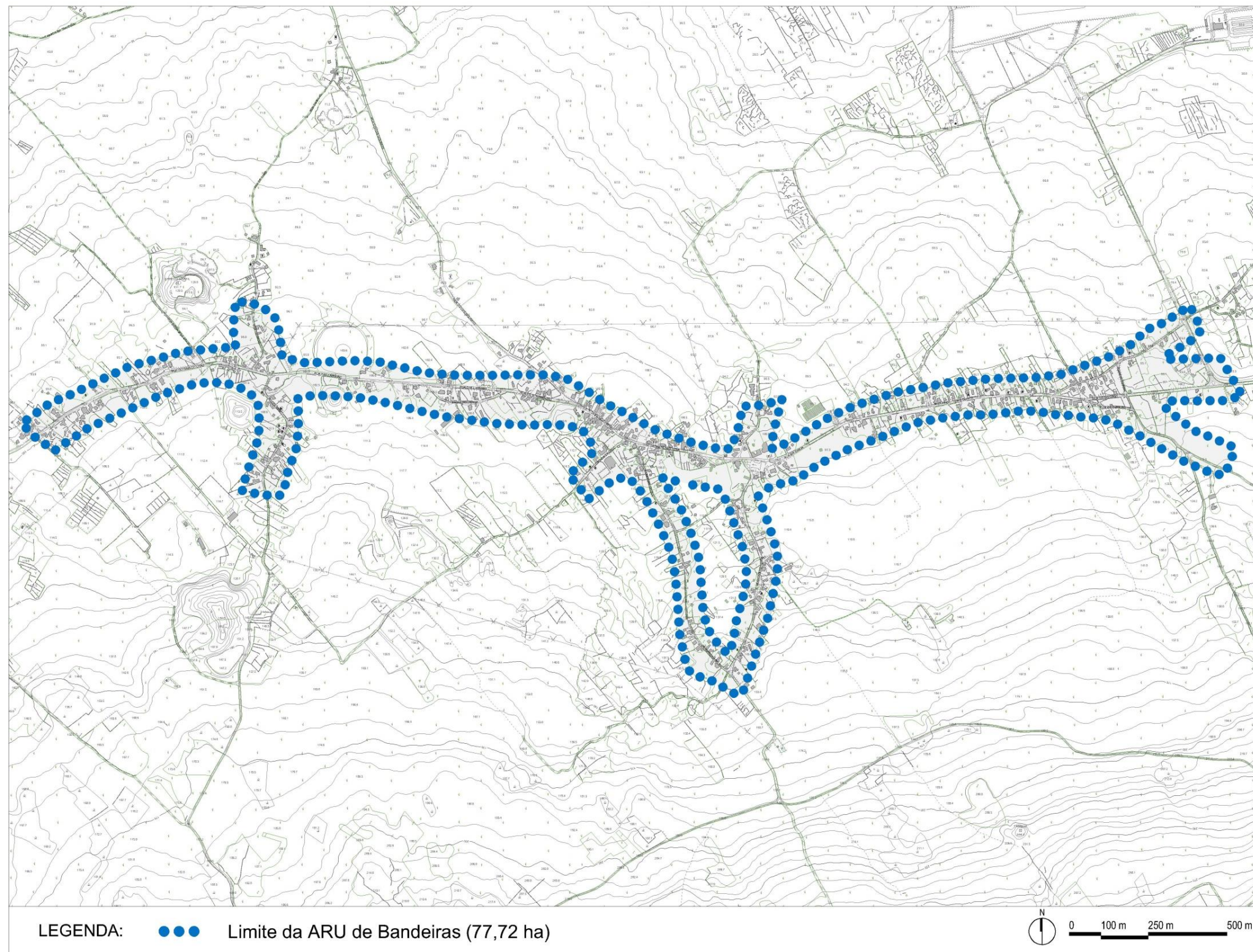


Figura 3. Limites da ARU proposta sobre base topográfica.
Fonte: SPI



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

2.2. Objetivos estratégicos

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

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

- **Objetivo 1.** Assegurar uma maior integração entre Bandeiras e a vila da Madalena, reforçando a integração territorial e promovendo o fortalecimento das relações entre ambas;
- **Objetivo 2.** Valorizar o centro funcional de Bandeiras 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 e das vivências urbanas;

Objetivo 1. Assegurar uma maior integração entre Bandeiras e a vila da Madalena

No âmbito da formalização da ARU de Bandeiras, importa assegurar uma maior integração entre esta e a vila da Madalena. Pela proximidade existente é importante fortalecer as dinâmicas territoriais e sociais existentes entre estes dois aglomerados, contribuindo, assim, para que, no âmbito das intervenções de reabilitação urbana, estas fomentem a criação de espaços urbanos globalmente mais coerentes, integrados e qualificados.

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

Objetivo 2. Valorizar o centro funcional de Bandeiras 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.

A requalificação do centro funcional de Bandeiras, assente essencialmente ao longo da ER1 e da Canada da Cruz, deverá ter em conta a presença de elementos marcantes da vida diária do aglomerado que, em forma de edificado ou de espaço público, contribuem para o estabelecimento das relações sociais e para o desenvolvimento de atividade comercial, cultural e turística. Ao longo das Ruas 23 de Novembro, Padres Nunes da Rosa, Largo da Igreja e Rua da Igreja, a existência de diversos espaços com francas necessidades de reabilitação, lado a lado com espaços comerciais, de uso cultural ou de serviços de proximidade, justificam uma intervenção de reabilitação e refuncionalização, que contribua para a valorização do ambiente urbano e da identidade local.

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 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, das condições de habitabilidade, de apropriação e de uso dos equipamentos e do espaço público.

Tendo presente que no aglomerado de Bandeiras se identifica um conjunto edificado envelhecido, onde se registam níveis baixos de conservação, tanto em edifícios nobres da zona central da freguesia, como em edifícios habitacionais em geral, é fundamental a disponibilização de ferramentas e mecanismos que fomentem a melhoria do estado de conservação do parque edificado e do espaço público de Bandeiras.

2.3. Breve caracterização da ARU

A ARU de Bandeira insere-se na freguesia de Bandeiras, envolvendo o seu principal aglomerado habitacional e gerador de dinâmicas urbanas, bem como o lugar do Cabeço Chão, cuja extrema pertence à freguesia da Madalena. Em termos gerais, a freguesia faz fronteira, a sudoeste, com a freguesia da Madalena e a nascente com o concelho de São Roque do Pico (Figura 5).

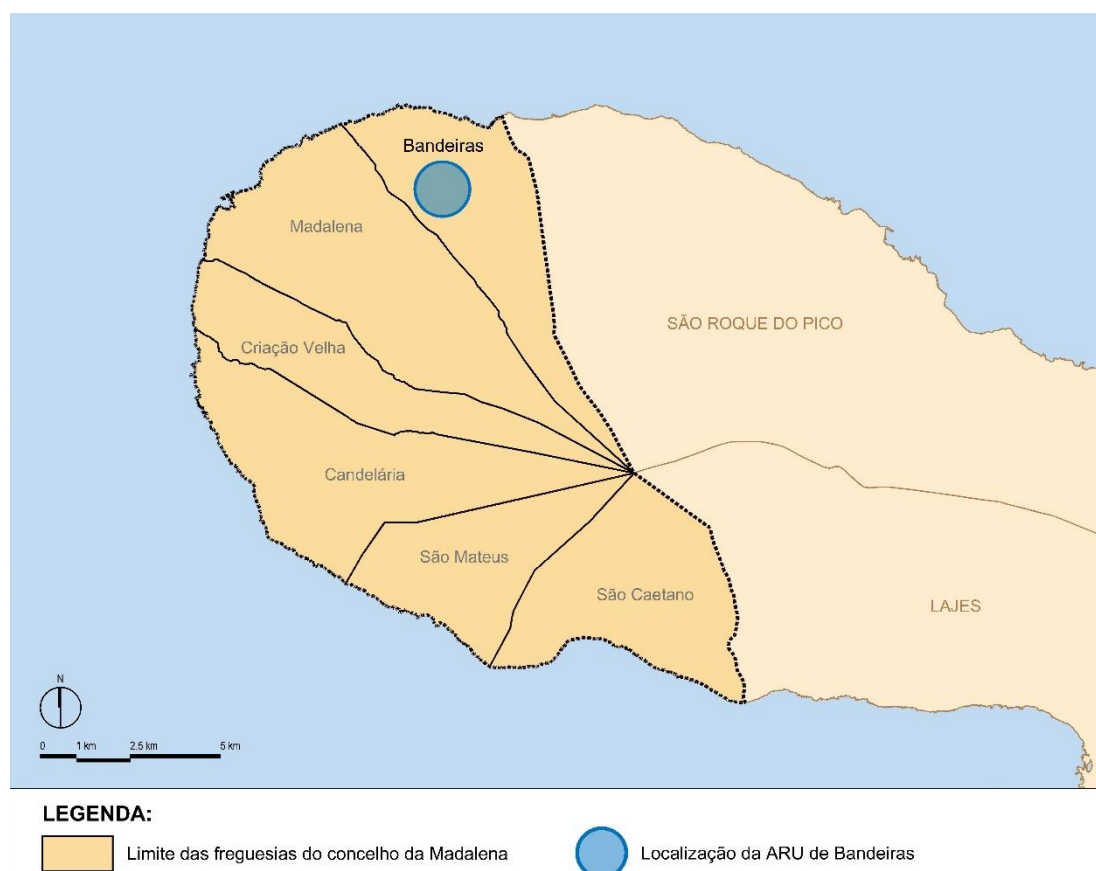


Figura 5. Enquadramento territorial da freguesia de Bandeiras no concelho da Madalena com a localização da ARU de Bandeiras

Fonte: SPI

A freguesia de Bandeiras estende-se por 2.221 hectares e apresenta uma população de 626 habitantes⁶, tendo uma densidade populacional de 0,3 hab./ha. É a segunda freguesia com menos população do concelho. Ainda assim, ao longo do último período censitário viu a sua população residente aumentar.

Estrutura-se em torno da ER1, sendo um importante eixo de ligação à vila da Madalena, da qual dista cerca de 6 quilómetros. Organiza-se por vários lugares. Além do aglomerado principal,

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

fazem parte os lugares do Cachorro e do Cais do Mourato (a norte junto à costa), de Cabeço Chão (a poente) e o pequeno lugar do Farrobo (no setor nascente). No seu limite nordeste, destaca-se a presença do aeroporto do Pico, que também ocupa parte da freguesia de Santa Luzia, do concelho de São Roque do Pico.

Historicamente, a designação da freguesia de Bandeiras remonta à criação, naquele lugar, do primeiro tribunal da ilha, no qual se hasteavam as bandeiras oficiais, recebendo assim o nome de “Bandeiras”. As principais atividades económicas da freguesia foram, desde sempre, a agricultura, a pecuária e a vitivinicultura. Atualmente, a atividade do setor primário é acompanhada por alguma atividade comercial e de serviços de proximidade, embora a sua proximidade à vila da Madalena e a sua estrutura social e económica não permita o desenvolvimento de novos negócios a uma escala mais alargada.

O principal núcleo urbano de Bandeiras apresenta uma ocupação de baixa densidade, tendencialmente linear, ao longo da ER1 (Rua das Lajinhas, Rua 23 de Novembro, Rua Padre Nunes da Rosa e Rua da Igreja), onde predomina a habitação de 1 a 2 pisos e as casas de turismo em espaço rural, especialmente nos extremos nascente e poente da freguesia. Pontualmente são visíveis os locais associados a pequeno comércio ou a movimentos sociais e religiosos, especialmente no setor central do núcleo urbano, como são exemplo o centro pastoral e paroquial e o edifício da J.C. Boa Nova (Figura 6).



Figura 6. Ocupação típica da freguesia de Bandeiras ao longo da ER 1.

Fonte: SPI

Ao longo da ER1 surgem vários entroncamentos com eixos de via secundários de distribuição na freguesia, registando-se o prolongamento da ocupação urbana que se traduz na presença de algumas habitações e de espaços públicos (pequenos largos confinantes com o principal eixo viário).

São disso exemplo o parque infantil, a Travessa das Lajinhas (habitação e café), a Rua Padre Nunes da Rosa (jardim público) e o Largo da Igreja, onde se concentram a Igreja de Nossa Senhora da Boa Nova, o Império do Divino Espírito Santo das Bandeiras, o Centro Paroquial Pio XII e alguma atividade comercial, como o posto de abastecimento de combustíveis, café e restauração e a oferta de animação turística. Estas são zonas de concentração de algum edificado nobre na freguesia, em alguns casos devoluto e com necessidades evidentes de reabilitação (Figura 7).



Figura 7. Largo da Igreja e centro tradicional de Bandeiras (em cima) e Rua Abaixo da Igreja e Rua Padre Nunes da Rosa (em baixo)

Fonte: SPI

Na zona do centro tradicional de Bandeiras, a partir da ER1, alguns caminhos municipais desenvolvem-se de forma transversal a esta, onde predomina a ocupação habitacional, caracteristicamente dispersa e cujo traçado irregular é delimitado pelos tradicionais muros de pedra ou muretes das próprias habitações ou anexos.

A paisagem rural, marcada pela atividade agrícola, é pautada pela presença de pequenas residências (Ruas Miragaia do Sul e Miragaia do Norte) e por equipamentos de uso coletivo (na

Canada da Cruz), como a escola primária, a casa do povo e centro de convívio de idosos, e ainda, um polidesportivo.



Figura 8. Rua Miragaia do Norte (à esquerda) e casa do povo de Bandejas (à direita)
Fonte: SPI

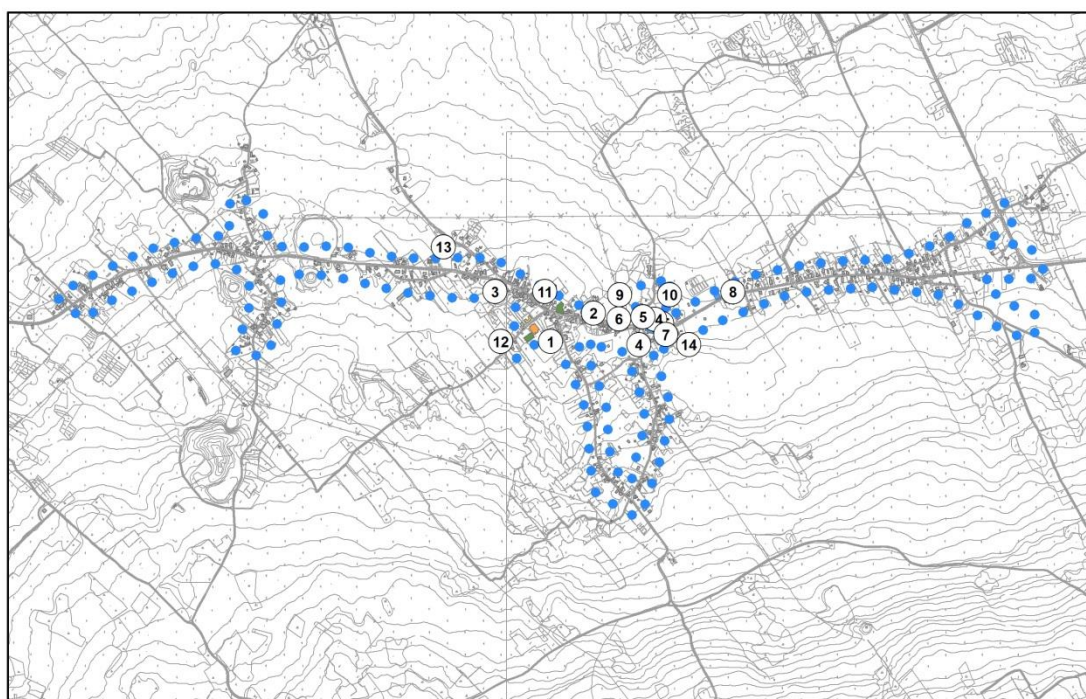
Como referido anteriormente, a freguesia de Bandejas integra ainda outros lugares, como o Cabeço Chão (integrante do perímetro urbano e da proposta de ARU), o Cais do Mourato (zona balnear de recreio e de adegas), e o Cachorro (zona de formações vulcânicas em forma de tubos e arcos), sítios onde, além de alguma residência habitual, existe uma forte presença de alojamento turístico e de segunda residência. Em termos de património, destaca-se a Ermida de São Caetano, no lugar do Cabeço Chão, a Ermida de Nossa Senhora do Desterro, no lugar de Cais do Mourato e a Ermida de Nossa Senhora dos Milagres, no Cachorro.



Figura 9. Lugar do Cabeço Chão (à esquerda) e lugar do Cachorro (à direita)
Fonte: SPI

A proximidade a importantes infraestruturas de transportes, como o Aeroporto da Ilha do Pico e a Gare Marítima da Madalena, e a envolvência da paisagem da cultura da vinha, na zona norte da ilha, podem beneficiar o processo de reabilitação e revitalização urbana deste território.

A Figura 10 apresenta a localização espacial dos principais equipamentos, serviços, zonas de lazer e elementos patrimoniais de Bandejas.



LEGENDA: ● ● ● Limite da ARU de Bandejas (77,72 ha)

Equipamentos Culturais

- 1 - Casa do Povo e Centro de Convívio
- 2 - J.C Boa Nova

Equipamentos de Ensino e Segurança Social

- 3 - Escola Primária

Equipamentos Religiosos

- 4 - Igreja de N.S. da Boa Nova
- 5 - Ermida do Divino Espírito Santo
- 6 - Centro Pastoral e Paroquial
- 7 - Salão Paroquial Pio XII
- 8 - Cemitério

Equipamentos de Desporto e Lúdicos

- 9 - Jardim público
- 10 - Largo da Igreja
- 11 - Parque Infantil
- 12 - Campo de Futebol

Outros Equipamentos e Serviços

- 13 - Zona Comercial e Restauração
- 14 - Zona Comercial e Restauração
- 15 - Posto de Abastecimento de Combustíveis

Figura 10. Localização dos principais elementos e infraestruturas funcionais de Bandejas

Fonte: SPI

2.4. População e edificado

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU, abrangendo dez subsecções estatísticas. Não sendo possível fazer corresponder as subsecções estatísticas diretamente com os limites da ARU, o critério utilizado baseou-se na seleção das áreas que melhor caracterizam e se aproximam da realidade populacional existente (Figura 11).

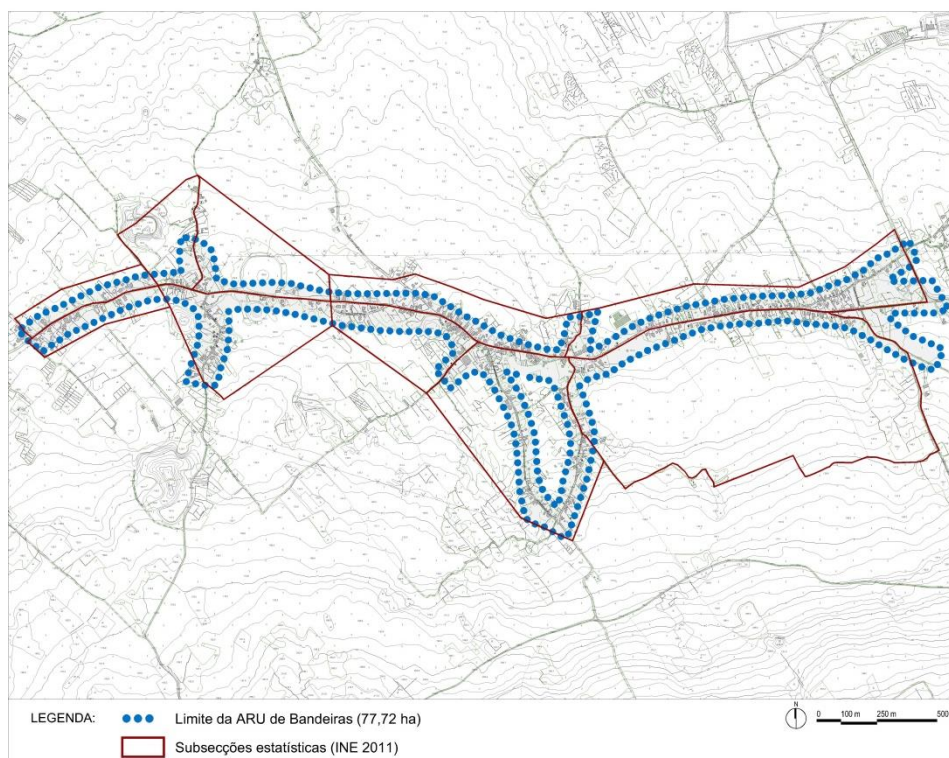


Figura 11. ARU de Bandeiras - subsecções estatísticas de 2011

Fonte: SPI

À data dos Censos de 2011, o território da ARU contava com um total de 576 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 7 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 251 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (99% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 253 alojamentos, dos quais 7,9% 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 (%)
Bandeiras	77,72	576	7	251	249	251	7,9

Em 2011, os indivíduos residentes (576) na ARU representavam 7,3% do total da população concelhia. Segundo os dados analisados, verificou-se um aumento populacional de 7,7% face a 2001, traduzindo uma tendência de aumento populacional que contraria a observada no total do concelho, onde se registou uma diminuição do número de habitantes de 1,42%, em igual período. (Tabela 2).

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.

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

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	6 136	6 049	-1,42
ARU	535	576	7,7

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 18,2%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 17% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 15,3% no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 107, um valor inferior 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	98	17,0	88	15,3	285	49,5	105	18,2	107

O nível de escolarização da população residente na ARU é muito semelhante ao conjunto da população do concelho (Tabela 4). Cerca de 36% dos habitantes na ARU apenas completou o 1.º ciclo do ensino básico, 16% da população completou o 2.º ciclo e 16% concluiu o 3.º ciclo. Em relação ao ensino secundário, verifica-se que 10% da população residente na ARU completou este nível de ensino, enquanto que no concelho esse valor é de 12%. No que se refere ao ensino

superior, a percentagem de população residente na ARU que se encontra neste nível (2,3%) é inferior à percentagem verificada no concelho (6,5%).

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

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (N.º)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secund. (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	6049	3,4	34,5	13,2	15,7	12,2	1,0	6,5
ARU	576	3,6	35,6	15,5	16,1	10,2	1,2	2,3

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011 (Tabela 5), constata-se que, nessa data, 95% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (60% da população empregada), valor próximo do verificado no concelho. O setor secundário contava com 30% da população empregada residente na ARU e o primário com apenas 10%, ambos apresentando percentagens próximas de metade do verificado no concelho (12% (primário) e 25% (secundário)). Regista-se que 84% da população residente empregada da ARU trabalha no concelho da Madalena.

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

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	2799	2617	93,5	304	11,6	651	24,9	1662	63,5
ARU	252	236	93,7	21	8,9	74	31,4	141	59,7

No que concerne ao edificado, segundo os dados de 2011 (Tabela 6), a ARU integrava um total de 251 edifícios clássicos. A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1991-2000 e 2001-2011 (137 edifícios, 54,6%). Os edifícios são constituídos, quase exclusivamente, por 1 ou 2 alojamentos (99%) e por 1 ou 2 pisos (cerca de 98%) (Tabela 7).

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

Tabela 6. Data de construção dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	98	3,2	150	4,9	237	7,7	203	6,6	341	11	459	14,9	708	22,9	891	28,9
ARU	0	0	10	4,0	14	5,6	24	9,6	34	13,5	32	12,7	62	24,7	75	29,9

Tabela 7. Tipologias dos edifícios.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos		Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 3 ou mais alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	3087	3056	99	18	1	3046	99	39	1	2	0
ARU	251	250	99	0	0	247	98	4	1,6	0	0

O parque edificado apresentava, em 2011, um forte cariz habitacional (99% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 197 alojamentos familiares de residência habitual (78% do total) e 20 alojamentos familiares vagos (7,9%), inferior à 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	252	252	197	78	20	7,9

2.5. Síntese conclusiva

A ARU de Bandeiras, composta pelo núcleo urbano da freguesia de Bandeiras e pelo lugar do Cabeço Chão, incorpora um território de baixa densidade que é fundamentalmente ocupado por edificado com função residencial localizado junto aos principais eixos viários (em especial a ER1), traduzindo-se numa ocupação linear. Possui debilidades ao nível do acesso a serviços e comércio, que são suplantados pelo recurso à vila da Madalena, cujo acesso é facilitado pela sua proximidade e boas condições de acessibilidade.

O parque habitacional denota níveis de conservação diversos, apesar de grande parte deste ser de construção recente, enquanto o centro funcional de Bandeiras integra edifícios devolutos e degradados que através da sua reabilitação e refuncionalização podem gerar novas dinâmicas à escala local. Estas intervenções de reabilitação do edificado poderão ser potenciadas com a reabilitação dos espaços públicos.

A ARU de Bandeiras poderá beneficiar ainda da proximidade a importantes infraestruturas de transportes, como o Aeroporto da Ilha do Pico e a Gare Marítima da Madalena, enquanto infraestruturas geradoras de fluxos de passageiros, fator que reforça o desenvolvimento da atividade turística.

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

 Proximidade à vila da Madalena e fácil acesso às infraestruturas, serviços e funções urbanas aí presentes; Existência de património edificado devoluto e de espaço público com potencial de requalificação e refuncionalização; Parque habitacional recente e com baixo índice de alojamentos vagos; Boas acessibilidades viárias, garantidas pela boa cobertura da rede no concelho e na ilha; Proximidade ao Aeroporto da Ilha do Pico e da Gare Marítima da Madalena, enquanto equipamentos geradores de fluxos; Dinâmica demográfica positiva no período entre 2001-2011.	 Escala populacional reduzida e dependência da vila da Madalena no acesso a emprego, comércio e serviços; Oferta reduzida de comércio e serviços; Espaços públicos e de lazer pouco convidativos ao seu uso e estadia; Património edificado com algumas situações de degradação e obsolescência; Ocupação urbana de baixa densidade e existência de parcelas desocupadas. Níveis de escolaridade baixos, especialmente no ensino superior, traduzindo-se numa mão-de-obra pouco especializada.
---	---

Figura 12. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.

Fonte: SPI

3. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

3.1. Benefícios fiscais

Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

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

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

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

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

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

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

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

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

permanente.

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

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

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

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

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

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 4% nos seguintes casos:

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

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

IRS - Imposto sobre o Rendimento Singular

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

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

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

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

IRS e IRC - Fundos de investimento imobiliário

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

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

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

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

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

Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

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

IMI e IMT

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

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

artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

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

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

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

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

IRS e IRC

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

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

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

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

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

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

Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores

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

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

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

Potenciais medidas a adotar pelo Município

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

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

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

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

