



Município de Santa Cruz

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU):
Santa Cruz, Caniço, Santo António da Serra, Camacha e Praia dos Reis Magos



ARU DO CENTRO DE SANTA CRUZ

R1. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

PR-04089 | janeiro 2019

Município de **Santa Cruz**

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): Santa Cruz, Caniço, Santo António da Serra, Camacha e Praia dos Reis Magos

R1. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DE SANTA CRUZ

Este documento corresponde à proposta de delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz. 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-04089 | janeiro 2019

Índice

1. Introdução	7
1.1. Enquadramento do trabalho	7
1.2. Enquadramento legal	12
1.3. Enquadramento territorial	14
2. Proposta de delimitação da ARU	24
2.1. Critérios de delimitação da ARU	28
2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU	45
2.3. Diagnóstico sintético	49
3. Objetivos estratégicos	52
4. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana	57
4.1 Benefícios fiscais	57
4.2. Outros incentivos e medidas de âmbito municipal	63
4.3. Outros incentivos e medidas de âmbito nacional	63

Índice de figuras

Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz.....	9
Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro de Santa Cruz.....	10
Figura 3. Enquadramento geográfico do arquipélago da Madeira e do concelho de Santa Cruz.....	14
Figura 4. Enquadramento geográfico das freguesias do concelho de Santa Cruz.....	15
Figura 5. Densidade populacional das freguesias do concelho de Santa Cruz.....	17
Figura 6. Ribeira de Santa Cruz (em cima) e ribeira da Calçada [ou da Fonte] (em baixo).....	18
Figura 7. Fortes de Santa Cruz – A. P. Azevedo, 1865.....	19
Figura 8. Forte de São Fernando.....	20
Figura 9. Tribunal Judicial e jardim envolvente (em cima), Quita do Revoredo (em baixo).....	20
Figura 10. Promenade marítima – zona central (em cima), limites sudoeste e nascente (em baixo).....	21
Figura 11. Largo da Igreja (esquerda) e Praceta Padre Gabriel Olavo Garcês (direita).....	22
Figura 12. Quinta Escuna (esquerda) e Santa Cruz Shopping (direita).....	23
Figura 13. Ocupação junto à ribeira de Santa Cruz, a montante do centro.	23
Figura 14. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz.....	26
Figura 15. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz.....	27
Figura 16. Apoio à Praia das Palmeiras e topo da rua da Praia.	29
Figura 17. Situações de conflito relativamente ao estacionamento automóvel.....	29
Figura 18. Identificação das orientações estratégicas para o território.....	30
Figura 19. Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC.....	32
Figura 20. Extrato da Planta de Zonamento - PUPUSC.....	34
Figura 21. Paços do Concelho e Igreja de São Salvador.....	36
Figura 22. Moinho da Rochinha (esquerda) e Solar da Calçada (direita).....	36

Figura 23. Quinta do Revoredo - Biblioteca Municipal e Casa da Cultura.	37
Figura 24. Equipamentos de Ensino e de Desporto.	37
Figura 25. Promenade e Jardim Municipal.	38
Figura 26. Sistema de vistas – rua de São Fernando (esquerda) e rua da Fábrica Burnay (direita).	38
Figura 27. Ribeiras de Santa Cruz e da Calçada.	39
Figura 28. Zonas de praia.	39
Figura 29. Planta síntese dos elementos de referência do território.	40
Figura 30. Edifício Multiusos (esquerda) e bloco de habitação coletiva (direita).	41
Figura 31. Quinta Escuna (esquerda); Quinta Burnay (direita); situações de degradação (em baixo).	42
Figura 32. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência.	43
Figura 33. Situações problemáticas ao nível da circulação pedonal.	44
Figura 34. ARU do Centro de Santa Cruz- subsecções estatísticas de 2011.	46
Figura 35. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro de Santa Cruz.	51

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	47
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.	47
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.	47
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	48
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.	48
Tabela 6. Data de construção dos edifícios.	49
Tabela 7. Tipologias dos edifícios.	49
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.	49

Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira

POT – Plano de Ordenamento Turístico

RAM – Região Autónoma da Madeira

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 de Santa Cruz assumiu a reabilitação urbana como um dos vetores indispensáveis na sua política de território, considerando este domínio como fulcral para o aumento da competitividade do concelho, devendo para tal ser alvo de uma abordagem integrada sobre o património urbanístico e imobiliário existente e conferindo oportunidades e deveres de ação na requalificação por parte dos interesses públicos e particulares.

O concelho de Santa Cruz é o segundo mais populoso da ilha da Madeira (sendo superado apenas pelo Funchal) e tem verificado um crescimento populacional desde o último período censitário. A proximidade geográfica ao principal centro urbano da ilha, a cidade do Funchal, e as condições favoráveis para a aquisição de terrenos para urbanização e edificação, conduziram a um crescimento urbano muito significativo no concelho, principalmente nas componentes residencial e turística. Sendo a porta de entrada na Região Autónoma da Madeira (RAM) e sede do segundo polo turístico mais importante da ilha, o Município, conhecedor da existência de disfuncionalidades no interior dos centros urbanos dos seus principais aglomerados, pretende acompanhar os investimentos privados que têm vindo a ser feitos sobretudo na área do turismo, revitalizando os seus tecidos urbanos nas zonas mais nobres e dinâmicas do concelho.

Ciente desta realidade, o Município de Santa Cruz pretende dotar o concelho de um instrumento capaz de potenciar a realização de ações de reabilitação urbana e de colocar em prática os benefícios fiscais e incentivos de financiamentos atualmente ao dispor dos promotores públicos e privados, permitindo, assim, uma ação mais concertada e a criação de sinergias nos processos de regeneração do território.

De forma a definir um rumo estratégico no processo de reabilitação e revitalização urbana no concelho de Santa Cruz, o Município identificou algumas ações que, pela sua importância na estruturação e organização do território e pelos benefícios daí decorrentes para a melhoria das condições socioeconómicas da sua população, deverão ter um lugar prioritário na estratégia municipal de reabilitação urbana para o centro de Santa Cruz, as quais deverão corrigir dissonâncias ao nível do estado de conservação do edificado, da qualidade do ambiente urbano

e de usufruto do espaço público, da mobilidade, dos espaços verdes e do ambiente, da frente marítima e dos pontos de visitação turística.

Partindo destes pressupostos, o Município de Santa Cruz pretende formalizar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro de Santa Cruz, a qual é consubstanciada na proposta apresentada no presente relatório. Além desta, o Município avançará em simultâneo para a delimitação de outras quatro ARU, nomeadamente: ARU do Centro do Caniço; ARU do Centro de Santo António da Serra; ARU do Centro da Camacha e ARU da Praia dos Reis Magos.

A área de referência para a delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz, indicada pela Câmara Municipal de Santa Cruz (CMSC) na Proposta n.º 38/2018, de 1 de março de 2018, que determinou a abertura do procedimento de delimitação das cinco ARU, abrange uma superfície superior a 18 hectares, localizada no centro tradicional da cidade, sede de concelho. Como refere a CMSC na sua Proposta, é objetivo abarcar as zonas nobres de Santa Cruz, de forma a promover uma operação integrada que articule os projetos de iniciativa pública com as intervenções dos privados, procurando requalificar o espaço urbano e alguns equipamentos estruturantes, bem como promover a revitalização deste território, criando as condições para a melhoria dos espaços de lazer e de fruição da população e para a valorização do comércio local.



Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google earth) (2018)

Do reconhecimento do território e da análise preliminar efetuada à área de referência para a delimitação da ARU constante da Proposta n.º 38/2018 da Câmara Municipal, considerou-se justificável a extensão da mesma a zonas adjacentes, não limitando, desta forma, o desenvolvimento da estratégia e o desenho das intervenções que possam vir a ser estabelecidas no quadro da futura operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, ao mesmo tempo que permite potenciar as relações e as sinergias entre as diferentes polaridades da ARU, que são fundamentais no estabelecimento de dinâmicas de reabilitação e para a promoção de um desenvolvimento urbano integrado e coerente.

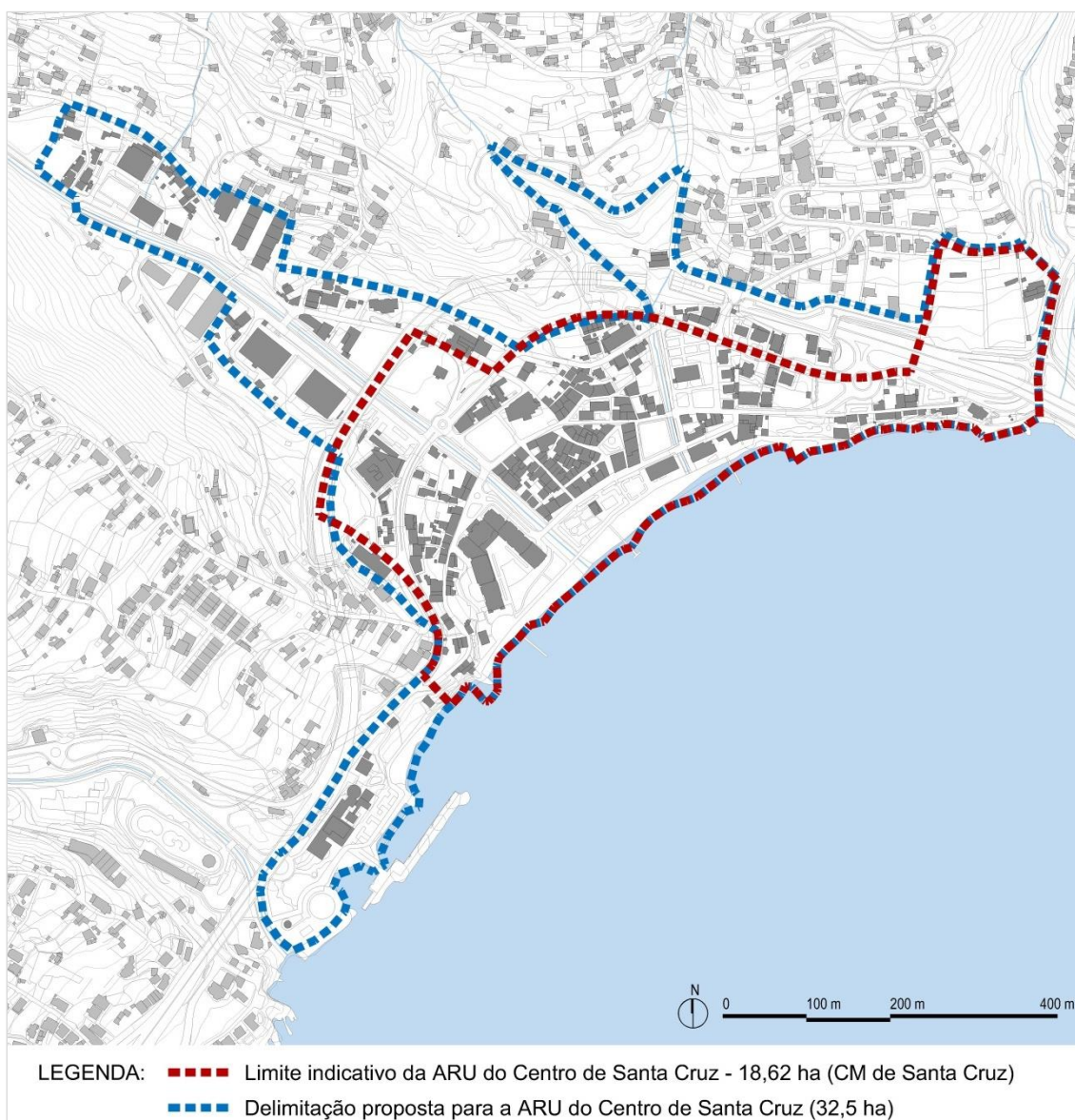


Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro de Santa Cruz
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica

A delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz 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)¹ para a definição da ORU sistemática, a aplicação de um conjunto de medidas e ações de reabilitação física do

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho.

edificado, do espaço público e dos equipamentos, das infraestruturas urbanas, como também ao nível dos usos e atividades económicas, de forma a estimular a revitalização urbana.

A delimitação da ARU da do Centro de Santa Cruz 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), entre outros.

O presente documento (Relatório 1 – Proposta de Delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz) enquadra-se na segunda etapa do desenvolvimento do trabalho (Etapa 2 – Delimitação das 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, como será desejável, da futura ORU sistemática².

A ARU proposta integra-se predominantemente no interior do perímetro urbano de Santa Cruz delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor e abrange o centro histórico e antigo de Santa Cruz. Estende-se, ainda, ao arco circundante de espaço urbano mais consolidado e principais polos funcionais – principais infraestruturas urbanas e equipamentos de uso coletivo, núcleos habitacionais, espaços ajardinados e elementos naturais, zonas de lazer, elementos patrimoniais, frente de mar e zonas de potencial turístico – o que permitirá, num horizonte temporal mais alargado, promover na cidade processos de reabilitação com maior expressão e solidez, que aproveitem as sinergias entre promotores públicos e privados.

Com a delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz, pretende-se formalizar os objetivos de reabilitar o conjunto edificado, promover a multifuncionalidade e novos usos, valorizar o espaço público e o ambiente urbano, requalificar a frente mar, melhorar as condições socioeconómicas da população e o comércio, valorizar os valores patrimoniais e criar condições para a melhoria da oferta turística e de lazer, contribuindo para a consolidação da cidade e do concelho enquanto destino atrativo para o investimento da região.

² 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 do Centro de Santa Cruz 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 possível 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 do Centro de Santa Cruz 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 ARU³.

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 do Centro de Santa Cruz. 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.

Nas ARU sujeitas a ORU sistemáticas, como é o caso, o Município, para além dos fundamentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, tem os seus poderes reforçados na apreciação e decisão sobre a realização de operações urbanísticas nestas áreas (licenciamentos ou comunicações prévias), de forma a assegurar a coerência com a estratégia e o programa de intervenção estabelecido para a ORU.

A constituição da ORU sistemática, que se prevê venha a ocorrer numa fase posterior à aprovação da ARU, pode também enquadrar a criação de um regime especial de taxas municipais, a constar de regulamento municipal, de incentivo à realização das operações urbanísticas e à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, bem como um regime especial de cálculo das compensações devidas ao Município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (artigo 67.º do RJRU).

Por último, como já antes sublinhado neste documento, a definição futura da ORU também permitirá explorar, com outra profundidade, os programas e instrumentos de financiamento disponíveis, nacionais e comunitários, tanto em matéria de reabilitação urbana, como também ao nível da habitação, mobilidade e outros domínios que igualmente relevam para a regeneração urbana do território da ARU de Santa Cruz.

³ RJRU, Artigo 13.º.

1.3. Enquadramento territorial

1.3.1 Concelho de Santa Cruz

Localizado na Região Autónoma da Madeira, o Município de Santa Cruz é um dos 11 municípios do arquipélago. É limitado a norte pelo concelho de Machico e a oeste pelo concelho do Funchal, tendo o oceano Atlântico como limite natural, a sueste (Figura 3).



Figura 3. Enquadramento geográfico do arquipélago da Madeira e do concelho de Santa Cruz.
Fonte: SPI

Ocupando uma superfície terrestre de 81,5 km², e organizado em 5 freguesias – Camacha, Caniço, Gaula, Santa Cruz e Santo António da Serra – o concelho de Santa Cruz era, em 2016, o segundo concelho mais populoso da Ilha da Madeira, com 44.026 habitantes, apenas superado pelo Funchal. As Ilhas Desertas, situadas a sul da ilha da Madeira, integram também o Município de Santa Cruz (Figura 4).

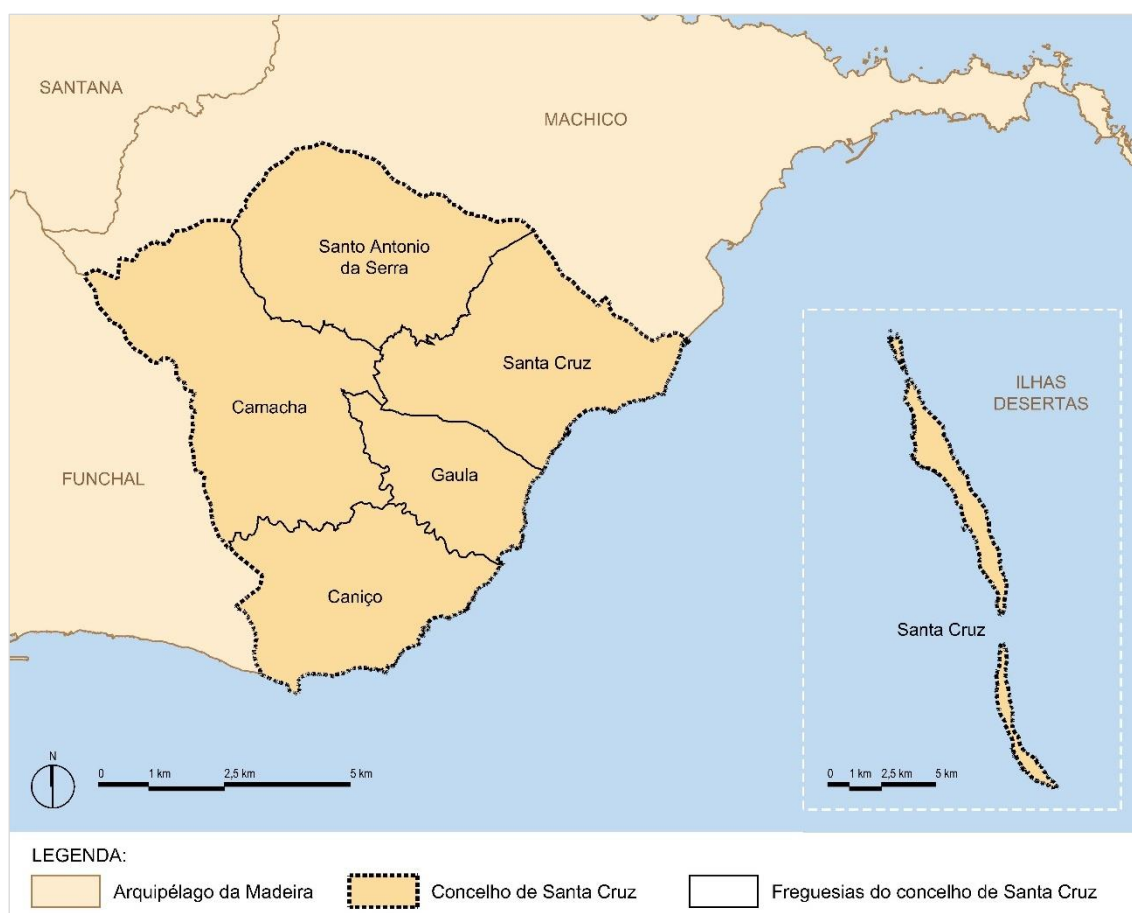


Figura 4. Enquadramento geográfico das freguesias do concelho de Santa Cruz.

Fonte: SPI

Este território apresenta características distintivas, conjugando os elementos naturais (i.e. serras, florestas e praias) com um património histórico, cultural e etnográfico de relevo, fruto dos seus costumes e tradições. Estas condições, a sua proximidade ao Funchal, e a existência no seu território de importantes infraestruturas como o Aeroporto Cristiano Ronaldo, constituem elementos diferenciadores que conferem a Santa Cruz potencialidades únicas na região na atração de pessoas e atividades.

No que se refere ao património construído, destacam-se, no domínio da arquitetura religiosa, a Igreja Matriz de Santa Cruz, a Capela Madre de Deus (Canico) e a Capela de Nossa Senhora da Consolação (Canico), todas elas originalmente construídas no século XVI. Além destas, constituem elementos marcantes a Fonte de Santo António da Serra, o cruzeiro/pelourinho (Santa Cruz), o Forte de S. Fernando, a Quinta do Revoredo e ainda os edifícios da Santa Casa da Misericórdia, do Tribunal Judicial e da Câmara Municipal de Santa Cruz.

Relativamente à atividade económica, este é um concelho onde o setor terciário tem um peso significativo, em razão de uma grande concentração de serviços de comércio, hotelaria e turismo. Com menor relevância, destacam-se no setor secundário as indústrias da panificação, carpintaria e conservas de peixe. No setor primário registam-se o cultivo da batata, as culturas hortícolas extensivas e intensivas, os frutos frescos e subtropicais, as flores, a vinha e a pecuária como principais atividades primárias. Embora com uma expressão económica relativamente limitada face aos setores secundário e terciário, a importância desta atividade reflete-se na ocupação do solo, uma vez que parte significativa deste se encontra coberto por floresta e por terrenos dedicados à atividade agrícola.

No que concerne à ocupação urbana, verifica-se que entre 2011 e 2016 a população residente no concelho aumentou mais de 2% (dos 43.005 para os 44.026 habitantes), que se refletiu num aumento do parque habitacional no mesmo período (os edifícios de habitação familiar clássica passaram de 12.490 para 12.597 edifícios). Esta realidade, em associação com o incremento da atividade económica e social, coloca ao Município novos desafios do ponto de vista da gestão e promoção urbanística que importa acautelar.

É nas freguesias de Santa Cruz, Camacha e Canico que se concentra a maioria da população do concelho, sendo esta última a que possui o maior quantitativo populacional. Em 2011, a freguesia do Canico, com 23.368 habitantes, representava mais de 50% da população residente no concelho, contrastando com Santa Cruz, a freguesia que alberga a sede do concelho, que nesta data apresentava uma população de 7.224 habitantes, equivalente a apenas 16,7% da população do concelho. A sua localização próxima do Funchal e os preços relativamente acessíveis dos terrenos, atraíram para este local novas urbanizações, transformando-o num polo urbano, residencial e turístico, de dimensão assinalável. Nesta medida, é na freguesia do Canico que se observa a maior densidade populacional - 1.946 hab./km² (Figura 5).

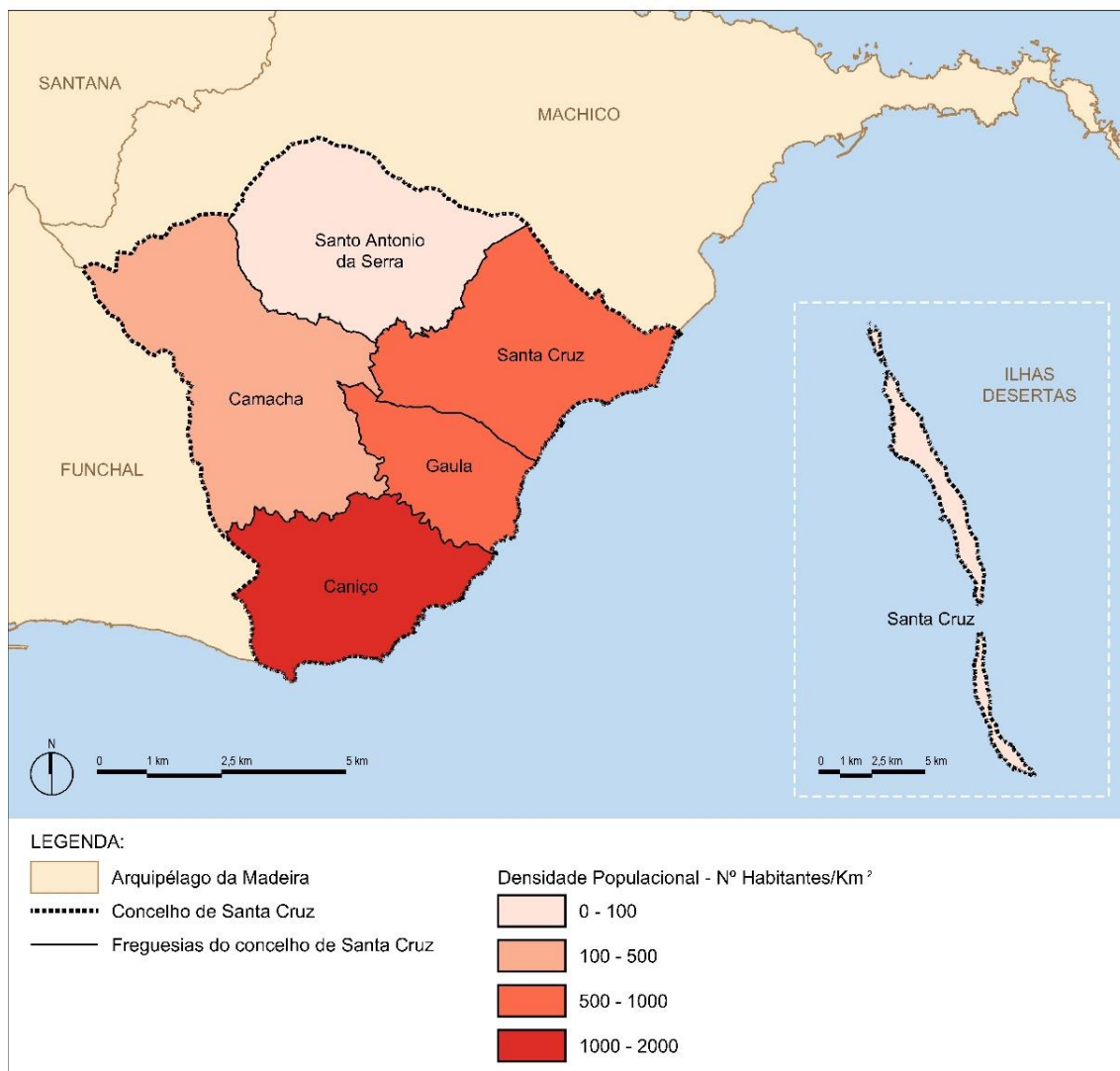


Figura 5. Densidade populacional das freguesias do concelho de Santa Cruz.
Fonte: SPI, com base nos dados do INE, 2011

1.3.2 Freguesia e cidade de Santa Cruz

A freguesia de Santa Cruz, localizada a nascente do território concelhio, abrange uma área de 2.805 hectares e, em 2011, contava com 7.224 habitantes. O território da freguesia, de orografia acidentada, com cotas máximas que atingem os 700 metros, é fortemente marcado pelas principais ribeiras que o atravessam (Boaventura e Santa Cruz) e encontra-se delimitado, a sueste pela linha de costa, a nordeste pelo município de Machico, a noroeste pelas freguesias de Santo António da Serra e Camacha e, a sudoeste, pela freguesia de Gaula.

Nela se localiza a sede do concelho – cidade de Santa Cruz –, albergando grande parte dos equipamentos, serviços e património do Município, assim como pela presença da pista de aterragem e parte das instalações do Aeroporto Cristiano Ronaldo.

No que se refere à cidade de Santa Cruz, em termos de ocupação, verifica-se uma maior densidade junto ao centro histórico da cidade, ao longo da costa e a noroeste da pista de aterragem. A densidade reduz-se à medida que nos afastamos da costa, passando a ser tendencialmente mais linear e dispersa, ao longo das vias de acesso ao interior da ilha.

A estruturação da cidade de Santa Cruz é fortemente marcada pela orografia do território – em forma de anfiteatro voltado para o mar - onde se insere e no qual se destaca a presença da ribeira de Santa Cruz, que estrutura o vale onde se insere a urbe e que atravessa a zona central da cidade no sentido noroeste-sueste, e a ribeira da Calçada (ou da Fonte), de menor dimensão, que atravessa o núcleo urbano no sentido norte/sul. Para além destas, destacam-se também, na envolvente ao centro, a ribeira da Boaventura, que formaliza o limite poente da ocupação urbana, e a ribeira do Moreno, que estabelece o limite nascente, junto à plataforma do aeroporto.



Figura 6. Ribeira de Santa Cruz (em cima) e ribeira da Calçada [ou da Fonte] (em baixo).

Fonte: SPI, 2018/2019

[illegible]

Ainda em termos de referência histórica, destaca-se a presença do forte de São Fernando (Figura 8), localizado a nascente do centro de Santa Cruz, numa zona de vistas privilegiadas sobre a frente atlântica e que atualmente se encontra inacessível.



Figura 8. Forte de São Fernando.
Fonte: SPI, 2018/2019

Do lado nascente da ribeira da Calçada, ladeado por esta e enquadrado por um jardim monumental, marca presença o edifício do Tribunal Judicial, que serviu de Paços do Concelho entre 1932 e 1978. Neste território destaca-se também a Quinta do Revoredo, com um jardim com elementos vegetais indígenas e uma vista privilegiada sobre a frente de mar, assim como a Biblioteca e a Casa da Cultura de Santa Cruz.



Figura 9. Tribunal Judicial e jardim envolvente (em cima), Quinta do Revoredo (em baixo).
Fonte: SPI, 2018/2019

Como elemento unificador dos vários momentos de ocupação junto à frente atlântica, destaca-se a promenade, que se estende desde a base da plataforma do aeroporto, a nascente, até à foz da ribeira da Boaventura, a sudoeste, englobando diferentes elementos e espaços de usufruto público, como jardins, praças, esplanadas, piscina, pontes e percursos, e estabelecendo a ligação às zonas de praia. Na zona central da promenade, destaca-se a presença do Mercado e das instalações de apoio à praia das Palmeiras.



Figura 10. Promenade marítima – zona central (em cima), limites sudoeste e nascente (em baixo).
Fonte: SPI, 2018/2019

O desenvolvimento da cidade de Santa Cruz, até à presente data, não deixa de ser influenciado pelas condições orográficas, verificando-se, conforme o referido, uma maior densidade junto à zona central histórica, com quarteirões de geometria tendencialmente irregular onde predominam edifícios de 2 ou 3 pisos e se destacam, pela sua cêrcea destoante (5 ou 7 pisos), algumas construções mais recentes referentes a unidades hoteleiras. Nesta zona destaca-se um quarteirão com intervenções recentes de valorização, onde as ruas internas são pedonais, articulando uma praça interior – praça Padre Gabriel Olavo Garcês – com o largo da Igreja e com a zona

central da promenade, e onde se verifica uma presença considerável de estabelecimentos de restauração e comércio, conferindo-lhe um papel relevante na dinamização deste território.



Figura 11. Largo da Igreja (esquerda) e Praceta Padre Gabriel Olavo Garcês (direita).
Fonte: SPI, 2018/2019

Dada a sua localização, os elementos de espaço público que o estruturam e as funções que congrega – centro administrativo e religioso, grande parte dos serviços e estabelecimentos comerciais e de restauração que servem a cidade –, o núcleo central/histórico é responsável pelas mais relevantes sinergias que se registam na cidade, influenciando e dinamizando as zonas adjacentes.

A delimitar a zona de ocupação mais antiga encontra-se a avenida 25 de Junho, disposta em forma de ferradura, que estabelece a articulação com a Via Rápida, a nascente e a poente da zona central. Fazendo fronteira com este eixo viário, a nascente da ribeira de Santa Cruz, encontra-se a Quinta Escuna, que marca um significativo vazio urbano e que atualmente se encontra sem uso. A poente da ribeira destaca-se o Santa Cruz Shopping, um elemento marcante da paisagem, pela sua dimensão e por se encontrar parcialmente desocupado.



Figura 12. Quinta Escuna (esquerda) e Santa Cruz Shopping (direita).
Fonte: SPI, 2018/2019

A cidade conta ainda com a presença de núcleos de construção mais recente, referentes a equipamentos – centro de saúde, escolas, pavilhão gimnodesportivo e piscina municipal – e a edifícios de habitação multifamiliar, dispostos junto à ribeira de Santa Cruz.

É de destacar, ainda, em termos de elementos marcantes da paisagem de Santa Cruz, a Via Rápida, que se desenvolve em viaduto sobre o vale da ribeira de Santa Cruz, paralela à avenida 25 de Junho, para noroeste desta, e que interage com o território, essencialmente, através dos seus pilares monumentais.



Figura 13. Ocupação junto à ribeira de Santa Cruz, a montante do centro.
Fonte: SPI, 2018/2019

2. Proposta de delimitação da ARU

Com base na área indicativa definida na Proposta n.º 38/2018 e após um reconhecimento mais detalhado do território, foi possível identificar os elementos de referência e as zonas-chave a incluir na ARU do Centro de Santa Cruz, de modo a permitir uma abordagem coerente relativa à estratégia de reabilitação urbana a prosseguir. Neste sentido, a ARU do Centro de Santa Cruz, conforme se pode verificar nas imagens seguintes e de acordo com os critérios que serão subsequentemente apresentados, abrange uma área de 32,5 hectares, incluindo o núcleo histórico, a promenade atlântica e envolvente, em toda a sua extensão, e a área que acompanha a ribeira de Santa Cruz até à zona da Escola Básica do 1º Ciclo e Piscina Municipal.

Na zona central, a ARU estende-se desde a frente atlântica até ao viaduto da Via Rápida, para noroeste, abrangendo parte das ocupações localizadas nas encostas do vale da ribeira de Santa Cruz, a nascente (Santa Cruz Village Hotel e envolvente à rua da Rochinha) e a poente (Santa Cruz Shopping e Quartel dos Bombeiros) até à zona do Forte de São Fernando; para nascente abrange a zona do Tribunal, Qta. do Revoredo e restante ocupação a sul da avenida 25 de Junho.

Do lado nascente da cidade, a ARU abrange o núcleo construído marginal à promenade, incluindo a capela de Santo Amaro e estendendo-se até ao limite da Via Rápida. Inclui ainda a ocupação localizada a norte da avenida 25 de Junho, incluindo as articulações entre os territórios separados pela Via Rápida (rua da Calçada e rua da Fábrica Burnay e passagem pedonal junto ao limite do túnel da Via Rápida). No extremo nascente, a ARU inclui ainda a Quinta Burnay, que se encontra parcialmente devoluta e ocupada por parques de automóveis de aluguer. A poente da rua da Calçada, a ARU abrange dois elementos com valor patrimonial e o terreno envolvente, nomeadamente, o Solar da Calçada e a Capela de Nossa Senhora da Conceição, que se encontram devolutos e em mau estado de conservação.

Na zona poente, a ARU abrange a promenade e a ocupação presente na encosta que a acompanha e, no topo sudoeste, inclui a zona da marina, o Complexo Náutico e Balnear da Foz da ribeira da Boaventura e o edifício Multiusos, que se encontra parcialmente devoluto.

Na zona a montante da ribeira de Santa Cruz, a ARU abrange as vias e espaço público envolventes à ribeira, assim como os núcleos de ocupação considerados mais relevantes para as dinâmicas territoriais da cidade, nomeadamente a zona da Escola Básica e Secundária de Santa Cruz e do Pavilhão Gimnodesportivo, na margem poente da ribeira e, na margem nascente: a

zona da antiga escola primária e do atual arquivo da CMSC, estendendo-se até às instalações do Centro de Saúde; a zona do Solar do Bom Jesus e um bloco de prédios multifamiliares que se encontra abandonado e a área envolvente à Escola Básica do 1º Ciclo e Piscina Municipal.

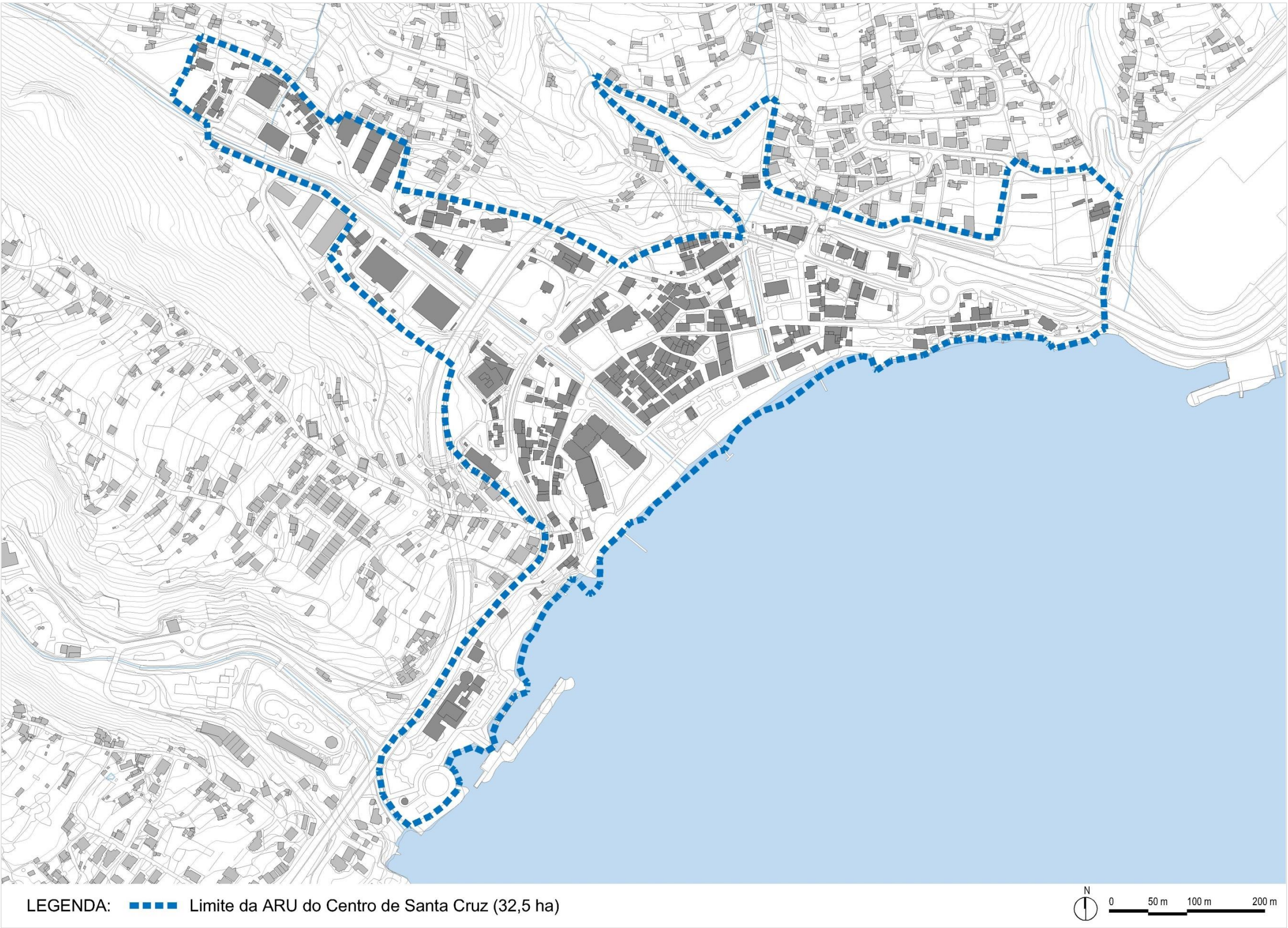


Figura 14. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica



Figura 15. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google Earth)

2.1. Critérios de delimitação da ARU

Conforme o referido, a ARU do Centro de Santa Cruz estende-se por uma área de aproximadamente 32,5 hectares, inserindo-se, salvo as exceções seguidamente justificadas, no perímetro urbano definido no PDM em vigor⁴. O equilíbrio compositivo do território selecionado para a formalização da ARU visa assegurar que a subsequente operação de reabilitação urbana, a realizar no prazo de 3 anos após a aprovação da ARU, produza efeitos, tanto ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial da cidade de Santa Cruz, como também ao nível do estímulo ao seu desenvolvimento económico e coesão social.

A delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz assenta numa abordagem integrada do território em estudo, visando criar condições para uma intervenção de reabilitação urbana abrangente que aprofunde e consolide as relações funcionais e físicas do território.

A fim de definir uma área de reabilitação urbana coerente e equilibrada, foi necessário proceder-se a uma análise aprofundada do território e das suas dinâmicas. Para este fim, realizaram-se visitas de reconhecimento do território e levantamento de campo, reuniões para identificação das intenções e investimentos previstos, análise dos IGT em vigor e estudo da informação e documentação relevante. Na sequência da referida análise, foi possível estabilizar o conjunto de critérios seguidamente descritos.

2.1.1. Orientações estratégicas

De acordo com a informação disponibilizada pela CMSC, verifica-se um interesse estratégico na valorização da frente marítima/promenade, com intervenções que passam pela requalificação do espaço público e refuncionalização das instalações de apoio à praia das Palmeiras, com a reconfiguração da entrada na praia.

É também de referir a intenção de valorização do conjunto Casa da Cultura/Biblioteca Municipal e Jardim do Revoredo, que deverá reforçar o seu papel enquanto polo de referência da cultura santa-cruzensa.

⁴ Retificado pela Resolução do Governo Regional da Madeira n.º 607/2004 de 29 de abril.

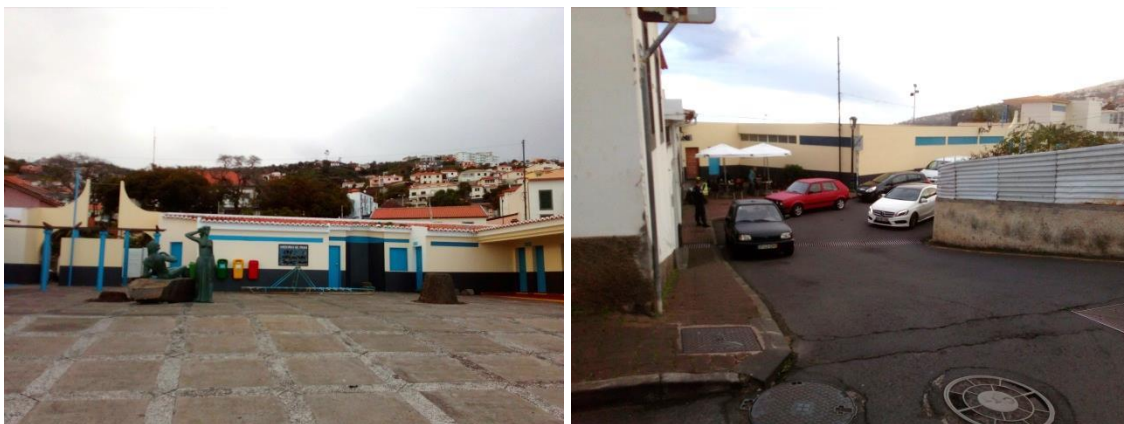


Figura 16. Apoio à Praia das Palmeiras e topo da rua da Praia.
Fonte: SPI, 2018/2019

Em termos de mobilidade, apesar da existência de zonas de estacionamento tarifado e de dois parques de estacionamento em zonas relativamente centrais, verifica-se uma forte pressão a este nível no centro da cidade, incluindo algumas situações de conflito entre o estacionamento abusivo e a circulação pedonal e automóvel. Neste sentido, deverão ser estudadas medidas ao nível da otimização do estacionamento no centro da cidade, prevendo-se o reordenamento do estacionamento na zona marginal, com a possibilidade de criação de um silo automóvel que dê resposta às necessidades verificadas a este nível. Está também prevista uma intervenção mais profunda no topo nascente da rua da Praia, com a possibilidade reordenamento da circulação viária e criação de zona de espaço partilhado.



Figura 17. Situações de conflito relativamente ao estacionamento automóvel.
Fonte: SPI, 2018/2019



Figura 18. Identificação das orientações estratégicas para o território
Fonte: SPI/CMSC

2.1.2. Articulação com os IGT

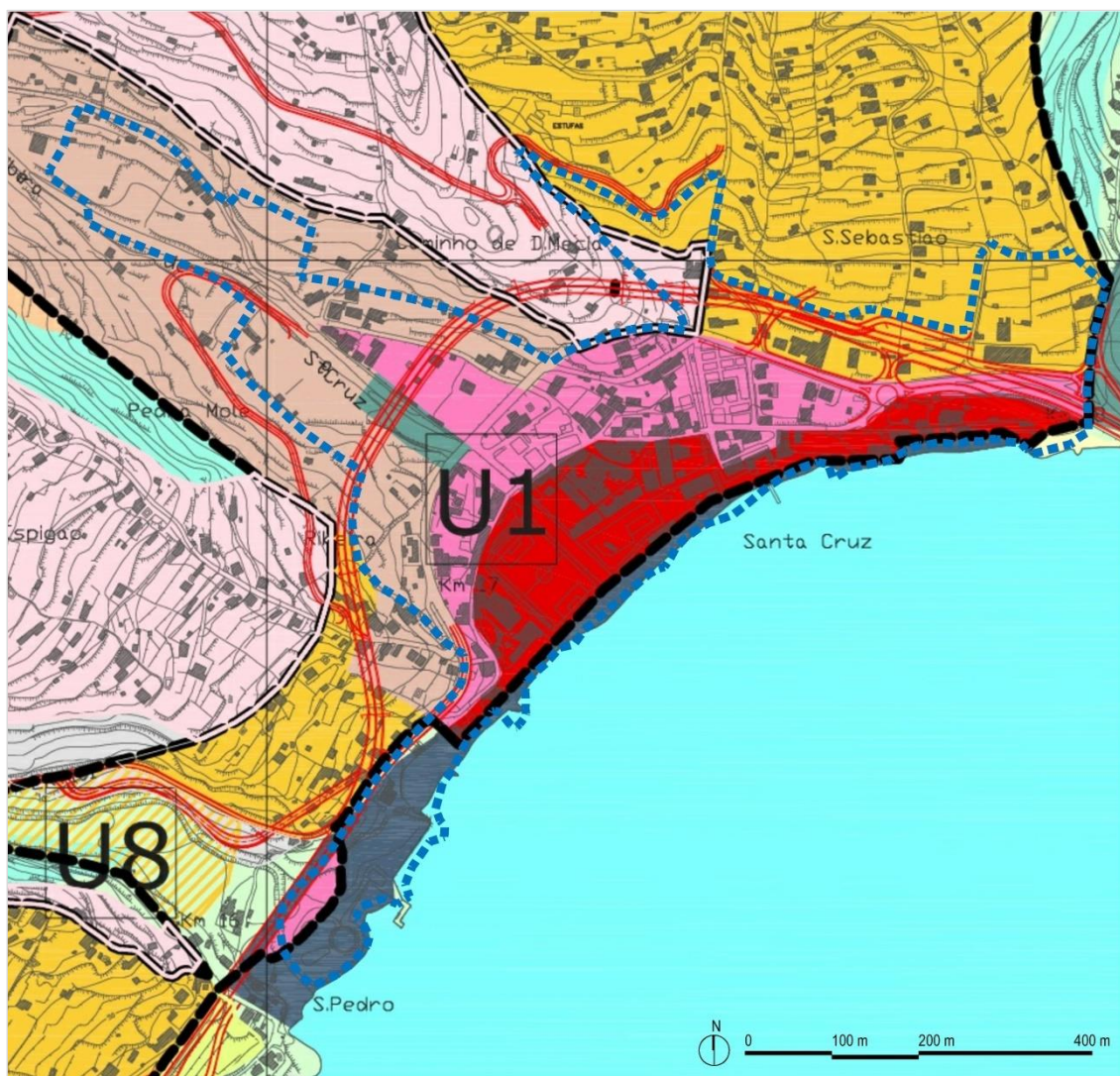
Sobre a área de intervenção incidem um conjunto de planos, programas e políticas com relevância e que servem de enquadramento para o desenvolvimento da delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz.

Os instrumentos de gestão territorial com incidência na área de intervenção encontram-se descritos na tabela seguinte:

Designação	Natureza	Diploma Regulamentar
Plano de Ordenamento do Território da Região Autónoma da Madeira (POTRAM)	Plano Regional	Decreto Legislativo Regional n.º 12/95/M, de 24 de junho, e Decreto Legislativo Regional n.º 9/97/M, de 18 de julho
Programa de Ordenamento Turístico da RAM (POT)	Programa Plano Sectorial	Decreto Legislativo Regional n.º 15/2017/M, de 6 de junho
Plano Diretor Municipal do Concelho de Santa Cruz	Plano Municipal	Resolução n.º 3/2004/M de 4 de junho
Plano de Urbanização do Perímetro Urbano de Santa Cruz	Plano Municipal	Resolução n.º 1483/2010, de 10 de dezembro

Este reveste-se de particular importância, dado que reflete o conjunto de orientações vinculativas do município de Santa Cruz e, no caso do PDM e do PU, dos particulares também.

Relativamente ao território delimitado pela ARU do Centro de Santa Cruz, verifica-se que são abrangidos espaços urbanos com qualificações distintas (antigos ou históricos, consolidados, de expansão e colmatagem de média e baixa densidade, bem como um espaço de equipamentos. São também abrangidos espaços naturais de uso recreativo, exteriores ao perímetro urbano, que neste caso correspondem à zona sudoeste da promenade, onde se inclui o Edifício Multiusos e o Complexo Náutico e Balnear da Foz da Ribeira da Boaventura. Na zona norte da ARU, verifica-se também a presença de uma área de espaço residencial em meio rural, correspondente a elementos com valor patrimonial que se encontram em mau estado de conservação e com necessidade premente de reabilitação – Solar da Calçada e Capela de Nossa Senhora da Conceição. As referidas zonas e funções foram abrangidas por se tratar de elementos considerados essenciais para o equilíbrio compositivo da ARU e para a viabilização de uma futura intervenção integrada de reabilitação, que, naturalmente, deverá obedecer às regras estabelecidas no PDM para esta categoria de espaço.



LEGENDA:

--- Limite da ARU do Centro de Santa Cruz (32,5 ha)

ESPAÇOS URBANOS

— Perímetro Urbano

■ Espaços Urbanos Antigos ou Históricos

■ Espaços Urbanos Consolidados

■ Espaços Urbanos de Expansão e Colmatagem de Média Densidade

■ Espaços Urbanos de Expansão e Colmatagem de Baixa Densidade

■ Espaços de Equipamento

ESPAÇOS AGRO-FLORESTAIS

■ Espaços Residenciais em Meio Rural

ESPAÇOS NATURAIS

■ Espaços Naturais de Uso Recreativo

■ Zonas Naturais de Lazer e Recreio

IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

U1 Cidade de Santa Cruz

Figura 19. Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC

Fonte: SPI/CMSC

Planta de Ordenamento

Espaços urbanos antigos ou históricos - correspondem a “aglomerados cujas características contribuem para a identidade do aglomerado e que têm um interesse patrimonial pelo ambiente urbano que as caracteriza”

Espaços urbanos consolidados - “são espaços que integram as áreas urbanas com um tecido predominantemente consistente”

Espaços urbanos de expansão e colmatagem de média densidade e de baixa densidade - “correspondem aos espaços urbanizáveis onde existem algumas edificações, mas grande parte do espaço se encontra livre, sendo classificados (...) em função das existências atuais e dos objetivos de ordenamento para este tipo de espaços”

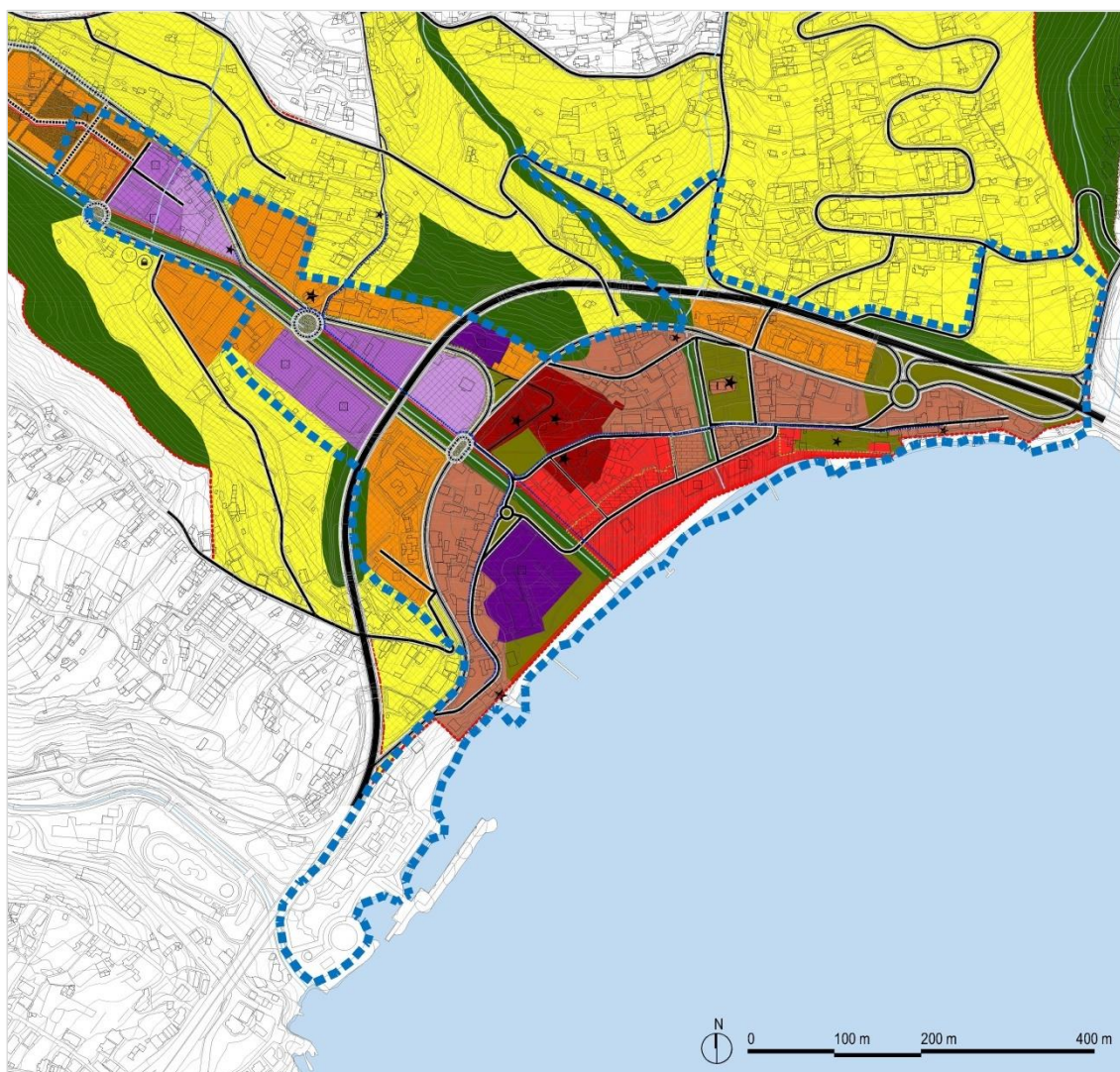
Espaços de equipamentos — “correspondem às áreas onde existem este tipo de uso e às destinadas à implantação de equipamentos de uso coletivo, cuja definição cabe aos Planos de Urbanização, aos Planos de Pormenor e aos programas regionais e municipais, e onde não é autorizada qualquer intervenção que ponha em causa os objetivos a que se destinam”

Espaços residenciais em meio rural - “as zonas residenciais em meio rural apresentam características mistas dos meios urbano e rural, sendo localizadas em áreas de densificação do povoamento periurbano dispostas normalmente em alinhamentos ao longo do sistema viário”

Espaços naturais de uso recreativo – zonas naturais de lazer e recreio – “são constituídas pelas zonas da orla marítima, cujas normas de utilização ficarão definidas no âmbito do POOC, e pelos espaços como tal definidos, na área afeta ao Parque Natural da Madeira, e em que as normas de utilização se sujeitam ao definido no respetivo diploma, assim como os espaços necessários à concretização do POT”

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da cidade de Santa Cruz - onde são definidos os “espaços de intervenção coerente que delimitam e identificam áreas a sujeitar a planos de urbanização e ou de pormenor no caso de áreas inseridas em perímetro urbano, ou planos especiais na restante área do concelho”

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da cidade de Santa Cruz evoluiu para o Plano de Urbanização do Perímetro Urbano de Santa Cruz. Neste caso, é possível discernir, com detalhe, o zonamento na área de intervenção da ARU, que reflete um território multifuncional, uma característica que deve ser positivamente explorada na definição da futura ORU sistemática.



LEGENDA:

■ ■ ■ ■ Limite da ARU do Centro de Santa Cruz (32,5 ha)

ESPAÇOS URBANIZADOS

Espaços Urbanos Consolidados

- Zona Antiga ou Histórica 1 (ZAH1)
- Zona Antiga ou Histórica 2 (ZAH2)
- Zona Urbana Consolidada (ZUC)
- Espaço Turístico Existente (ETE)

ESPAÇOS URBANIZÁVEIS

Espaço de Urbanização Programada

- Espaço Residencial (ER)
- Espaço Misto (EM)

Espaço de Urbanização Programada (cont.)

- Espaços de Equipamentos e Serviços (EES) Existente
- Espaços de Equipamentos e Serviços (EES) Proposto

ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

- Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (EVPE) Proposto
- Espaços Verdes de Recreio e Lazer (EVRL) Existente

Figura 20. Extrato da Planta de Zonamento - PUPUSC

Fonte: SPI/CMSC

Planta de Zonamento

Espaço urbanizado – “caraterizado pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção e integra espaços destinados a habitação, a equipamentos, a espaços verdes, a empreendimentos turísticos, a espaços de atividades económicas compatíveis com o tecido urbano, a armazéns, a serviços, a comércio e a infraestruturas complementares.”

Espaços de urbanização programada – “correspondem a uma zona descomprometida do ponto de vista urbanístico e pouco infraestruturada”

Estrutura ecológica urbana – “contribui significativamente para a qualificação do ambiente urbano, equilíbrio biofísico e social da cidade, nomeadamente através de um tratamento urbanístico e paisagístico particularmente cuidado, com a predominância de elementos naturais e de zonas de infiltração natural”

2.1.3. Elementos de referência do território

No que se refere aos elementos de referência, foram tidas em conta as funções urbanas mais relevantes e os elementos patrimoniais e da paisagem (ribeiras, praia) com efeitos mais significativos na estruturação da malha urbana e na criação de dinâmicas e sinergias. Neste sentido, destacam-se os seguintes:

Elementos singulares do património

No que se refere aos elementos singulares do património da cidade, destaca-se o património classificado, localizado em torno do largo da Igreja e do Jardim Municipal – Paços do Concelho (Monumento Nacional), Igreja de São Salvador (Imóvel de Interesse Público) e Convento da Misericórdia (Imóvel de Valor Regional) – e o edifício do Tribunal Judicial (Imóvel de Interesse Municipal), localizado junto à ribeira da Calçada (ou da Fonte).



Figura 21. Paços do Concelho e Igreja de São Salvador.
Fonte: SPI, 2018/2019

Adiciona-se a esta lista um conjunto de imóveis identificados que não se encontra classificado mas que apresenta potencial pela sua singularidade o localização, nomeadamente: Forte de São Fernando, localizado sobre a encosta que ladeia a frente marítima, a poente do centro histórico; o Moinho da Rochinha, localizado junto à ribeira da Calçada, no topo nascente da rua da Rochinha; Moinho do Bom Jesus, localizado por trás do atual Santa Cruz Village Hotel e a Capela de Nossa Senhora da Conceição, juntamente com o Solar da Calçada, localizados a poente da rua da Calçada.



Figura 22. Moinho da Rochinha (esquerda) e Solar da Calçada (direita).
Fonte: SPI, 2018/2019

Equipamentos de referência

A nível dos equipamentos (ou conjunto de equipamentos) passíveis de gerar dinâmicas relevantes no território, destacam-se: o edifício dos Paços do Concelho, o Tribunal Judicial e a Igreja Matriz, que representam as polaridades administrativas e religiosa da cidade; a Biblioteca

Municipal e a Casa da Cultura, que correspondem ao núcleo cultural; a Escola Básica e Secundária e o Pavilhão Gimnodesportivo, que correspondem a um dos núcleos de ensino e desporto, que mobilizam a população mais jovem da cidade; a **Escola Básica do 1º Ciclo e a Piscina**, que correspondem ao outro núcleo de ensino e desporto.



Figura 23. Quinta do Revoredo - Biblioteca Municipal e Casa da Cultura.
Fonte: SPI, 2018/2019

Destaca-se ainda o Quartel dos Bombeiros, localizado junto à encosta do lado poente do vale da ribeira de Santa Cruz, o Centro de Saúde, localizado junto à encosta do lado nascente do mesmo vale e o Mercado Municipal, localizado na zona central da promenade.



Figura 24. Equipamentos de Ensino e de Desporto.
Fonte: SPI, 2018/2019

Espaço público e sistema de vistas

No que se refere ao espaço público, destacam-se os já referidos largo da Igreja e Jardim Municipal e a promenade atlântica, que correspondem aos elementos mais relevantes em termos

de vivências da cidade. Estes espaços, apesar da sua importância para a cidade e do seu valor enquanto elementos valorizadores do ambiente urbano, apresentam alguns sinais de degradação, especialmente no caso da promenade que, devido à exposição constante aos efeitos do mar, apresenta zonas com necessidade de intervenções, mais relevantes, nos troços mais periféricos – nascente (piscina) e sudoeste (zona do edifício multiusos). A nível do espaço público, destacam-se ainda os já referidos Jardim do Revoredo e Jardim do Tribunal, que também apresentam potencial de valorização, assim como outras zonas verdes equipadas de menor dimensão e menos formais.



Figura 25. Promenade e Jardim Municipal.
Fonte: SPI, 2018/2019

Quanto ao sistema de vistas, para além do percurso panorâmico privilegiado associado à promenade, destacam-se ainda as condições excecionais do Jardim do Revoredo e algumas situações pontuais associadas ao troço poente da rua de São Fernando, junto ao forte com o mesmo nome, e, do lado nascente da cidade, o troço inicial da avenida 25 de Junho, juntamente com alguns troços das ruas da Calçada e da Fábrica Burnay.



Figura 26. Sistema de vistas – rua de São Fernando (esquerda) e rua da Fábrica Burnay (direita).
Fonte: SPI, 2018

Elementos da paisagem

Em termos de elementos da paisagem considerados estruturantes para ao território, foi considerada a ribeira de Santa Cruz que, conforme o referido, marca o território da cidade constituindo, em simultâneo, uma continuidade, no sentido noroeste/sudeste, que permite, através das vias que a acompanham, estabelecer a ligação entre os territórios a montante da ribeira e os a jusante/centro histórico, e uma barreira, no sentido nascente poente, obrigando à criação de pontes para articular as duas metades da cidade. Esta ribeira e, em menor escala, a ribeira da Calçada, marcam uma forte presença no território e deverão ser integradas numa reflexão mais abrangente de requalificação do território.



Figura 27. Ribeiras de Santa Cruz e da Calçada.
Fonte: SPI, 2018/2019

Neste âmbito, também é de salientar as zonas de praia, que são acompanhadas e articuladas pela promenade e que constituem uma mais-valia a ser enquadrada e dinamizada no âmbito da valorização das dinâmicas territoriais.



Figura 28. Zonas de praia.
Fonte: SPI, 2018/2019

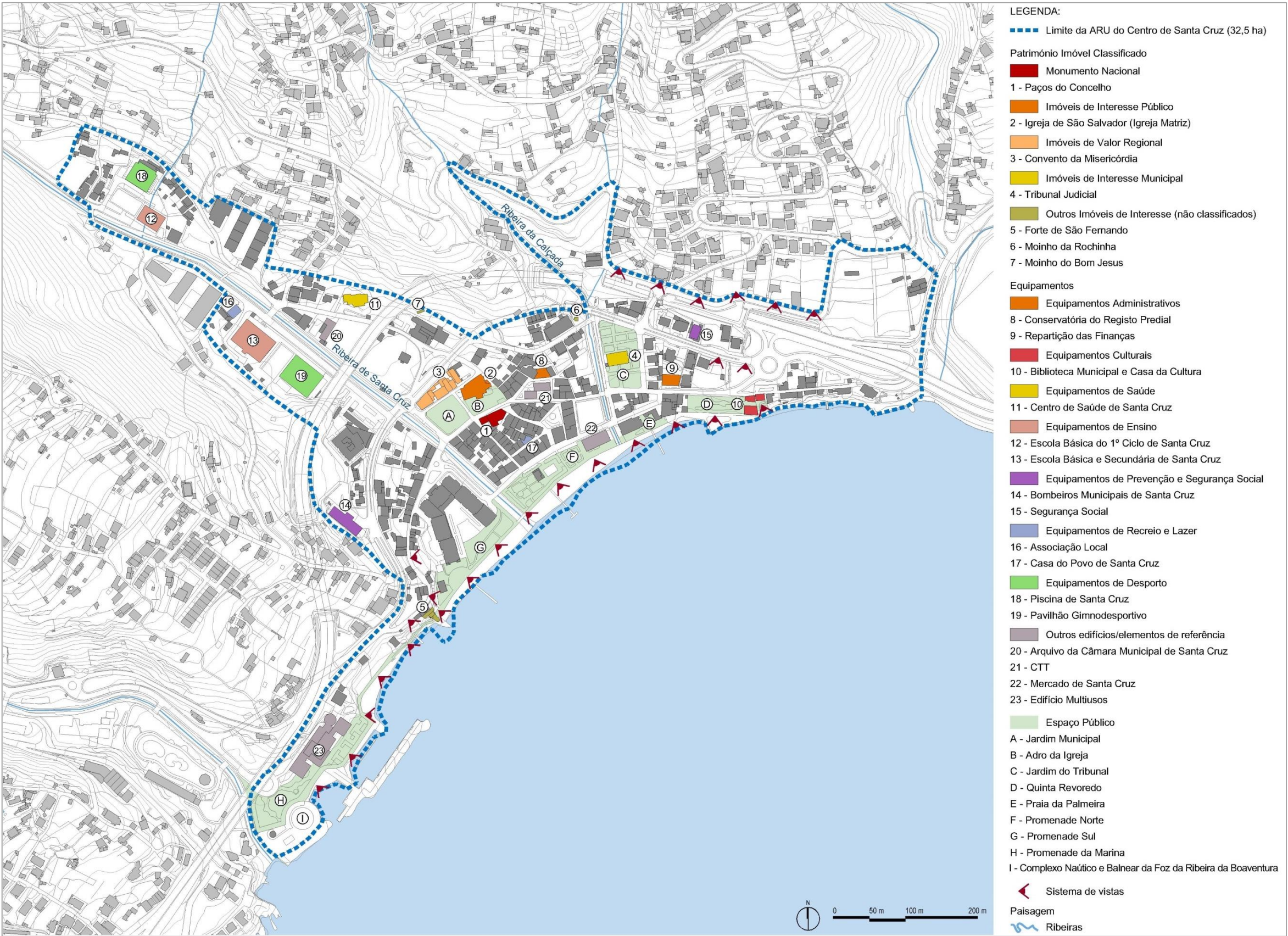


Figura 29. Planta síntese dos elementos de referência do território
Fonte: SPI/CMSC

2.1.4. Focos de degradação, insuficiência ou obsolescência

Na sequência do levantamento de campo efetuado e da análise do território, foram identificadas situações, ao nível de edificações ou terrenos, que marcam presença pelo seu estado de degradação, por se encontrarem devolutos ou obsoletos ou ainda por constituírem vazios urbanos passíveis de gerar descontinuidades no território.

Neste sentido, destacam-se em primeiro lugar as situações de obsolescência e abandono, nomeadamente no que se refere ao edifício multiusos, localizado no limite sudoeste da promenade, o Santa Cruz Shopping, a noroeste da avenida 25 de Junho, e um bloco de prédios de habitação multifamiliar, localizado a montante da ribeira, junto aos lavadouros públicos. Nos dois primeiros casos, trata-se de edifícios que, em tempos, foram responsáveis por gerarem dinâmicas consideráveis e atualmente se encontram parcialmente devolutos. No caso do bloco de prédios habitacionais, estes, apesar da sua construção relativamente recente, encontram-se desocupados e apresentam em alguns casos sinais avançados de degradação, situação essa que tende a agravar-se com o tempo e com os atos de vandalismo que aqui têm ocorrido.



Figura 30. Edifício Multiusos (esquerda) e bloco de habitação coletiva (direita).
Fonte: SPI, 2018/2019

Em segundo lugar, é de referir os vazios urbanos constituídos por antigas quintas e outros elementos de memória e valor patrimonial que se encontram abandonadas e que, pela sua dimensão, constituem vazios urbanos significativos que urge reintegrar na cidade. Trata-se da Quinta Escuna, localizada numa zona central privilegiada, a menos de 100 metros da zona do Jardim Municipal e largo da Igreja, o Solar da Calçada, do qual faz parte a Capela de Nossa Senhora da Conceição, localizado a poente da rua da Calçada e que se encontra devoluto e parcialmente em ruínas, e a Quinta Burnay, localizada no limite nascente da cidade, junto à

estrada de Santa Catarina e plataforma do aeroporto, onde se localizam as ruínas da antiga fábrica de lacticínios A.C. Burnay e da capela de Santa Cruz e que atualmente se encontra parcialmente ocupada com um espaço de estacionamento de automóveis de aluguer.



Figura 31. Quinta Escuna (esquerda); Quinta Burnay (direita); situações de degradação (em baixo).
Fonte: SPI, 2018/2019

Em terceiro lugar, marcam presença, um pouco por todo o território da ARU, os edifícios em mau estado de conservação, ou em ruína, e ainda os devolutos, que contribuem negativamente para o ambiente urbano e para a imagem da cidade.



Figura 32. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência
Fonte: SPI/CMSC

Ainda no que se refere aos focos de degradação e insuficiência, são notórias as carências ao nível das condições de conforto e segurança para a circulação dos modos suaves, um pouco por todo o território da cidade. Para além das zonas onde os passeios são subdimensionados ou inexistentes, verifica-se um conjunto significativo de percursos em que o peão tem de se deslocar

na faixa de rodagem ou em que as passeadeiras não se encontram devidamente posicionadas ou dimensionadas. Neste sentido, apresentam-se seguidamente alguns exemplos de situações que deverão ser enquadradas no âmbito da ARU do Centro de Santa Cruz.



Figura 33. Situações problemáticas ao nível da circulação pedonal.
Fonte: SPI, 2018/2019

2.1.5. Síntese dos critérios de delimitação da ARU

Com base nos pontos acima descritos, seguidamente apresenta-se uma síntese dos critérios subjacentes à delimitação da ARU:

- Integrar as intenções previstas pela CMSC ao nível da reabilitação do espaço público, requalificação do património municipal e reorganização funcional de zonas chave da cidade;
- Considerar os parâmetros e condicionantes previstos nos IGT em vigor, integrando as tendências e previsões decorrentes do estado atual do ordenamento urbano no território da ARU;

- Incluir os elementos singulares do património histórico e cultural de referência da cidade, reforçando o seu papel enquanto pontos-chave de memória das tradições e da identidade de Santa Cruz, criando condições para a visitação turística e para a valorização das vivências em espaço urbano;
- Considerar os equipamentos e elementos de espaço público que desempenham funções estruturantes na organização urbana, valorizando o seu potencial de criação de dinâmicas urbanas passíveis de influenciar positivamente as zonas menos dinâmicas;
- Integrar a frente atlântica/promenade da cidade, potenciando o seu valor enquanto elemento unificador de diferentes ambientes urbanos e reforçando o seu papel enquanto zona de lazer e fruição da população;
- Considerar os percursos-chave no território, 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;
- Enquadrar o tecido edificado com necessidades específicas de reabilitação e incluir os espaços vazios intersticiais e terrenos devolutos ou obsoletos, de dimensão relevante, de forma a promover um ambiente urbano equilibrado e uma imagem urbana harmoniosa.

2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU

2.2.1 Características gerais da população

A ARU do Centro de Santa Cruz abrange uma área de aproximadamente 31ha, com uma ocupação concentrada no núcleo tradicional da vila e um crescimento linear ao longo das vias e levadas. Uma vez que não é possível fazer coincidir os limites da área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados de caracterização apresentados de seguida correspondem a uma aproximação aos limites da ARU (estas subsecções são escolhidas por excesso, exceto num caso em que o número de edifícios presentes na subsecção é muito superior ao número de edifícios contidos na área de intervenção, optando-se, assim, por não incluir essa subsecção).

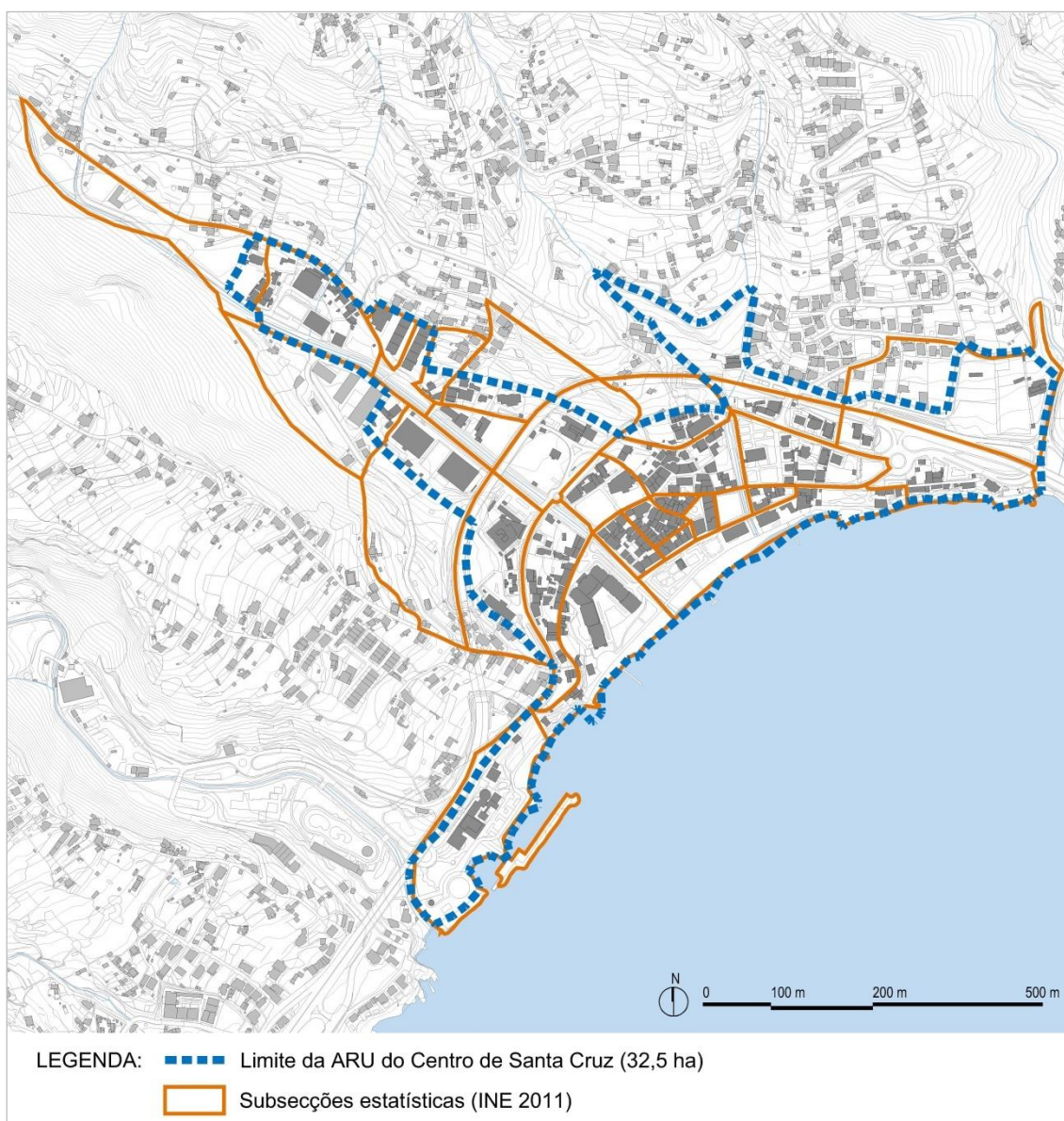


Figura 34. ARU do Centro de Santa Cruz- subsecções estatísticas de 2011.

Fonte: SPI, com base nos dados do INE

A área territorial de referência para a caracterização estatística da ARU, apresentava em 2011, segundo os censos do INE, um total de 540 habitantes, o que corresponde a uma densidade populacional de, aproximadamente, 17hab./ha. Esta área abrange um conjunto de 193 edifícios clássicos, dos quais 81% são exclusivamente residenciais, e um total de 365 alojamentos (em que 26% estão vagos).

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

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade Territorial	Área (ha)	Habitantes (n.º)	Densidade populacional (hab./ha)	Edifícios (n.º)	Edifícios exclusivamente residenciais (n.º)	Alojamentos (n.º)	Alojamentos vagos (%)
Centro de Santa Cruz	32,5	540	16,62	193	157	365	26

Relativamente à evolução da população residente, verifica-se um decréscimo da população na área de intervenção da ARU de cerca de 7%, entre 2001 e 2011, contrariamente ao observado no concelho e na freguesia em igual período, que registaram aumentos populacionais muito significativos (aumento de 45% e 19%, respetivamente). Esta situação revela uma realidade muito contrastante, de declínio populacional no centro da cidade de Santa Cruz, em contraponto com um crescimento muito acentuado da população residente noutras localidades do concelho, associado à forte difusão urbanística verificada.

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	29721	43005	44,70
Freguesia	6070	7224	19,01
ARU	583	540	-7,38

No que respeita à estrutura etária da população residente na ARU, verifica-se a preponderância da população com idades compreendidas entre 25 e 64 anos (53%), seguida da faixa mais idosa (23%). O índice de envelhecimento na ARU, em 2011, era de 203 um valor muito elevado em comparativamente com o concelho (53).

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	8041	18,70	4883	11,35	25751	59,88	4330	10,07	53,85
ARU	61	11,30	68	12,59	287	53,15	124	22,93	203,28

No que diz respeito ao grau de qualificação da população residente, com base nos dados dos censos de 2011 do INE, 2,4% dos residentes não sabe ler nem escrever, valor inferior ao concelho (3,6%), representando 13 indivíduos num universo de 540 residentes.

Dos residentes que possuem qualificações académicas, cerca de 18% completaram a escolaridade obrigatória, registo superior ao apurado para o concelho. Esta tendência mantém-se apenas com exceção no 2º e 3º ciclo do ensino básico, onde os valores do concelho são ligeiramente superiores aos da ARU. Em relação aos residentes que completaram os estudos para além da escolaridade obrigatória, os valores verificados na ARU (18%) são superiores aos do concelho (12%).

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁵.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secundário (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	43005	3,60	21,04	15,08	16,94	14,61	1,58	10,70
ARU	540	2,41	25,00	12,22	14,44	18,33	2,22	15,37

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data, cerca de 89% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (91% da população empregada), valor ligeiramente superior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 8,53% da população empregada da ARU e o primário com apenas 0,47%.

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	23112	20118	87,05	439	1,90	2777	12,02	16902	73,13
ARU	236	211	89,41	1	0,47	18	8,53	192	91,00

2.2.2 Características gerais do edificado

No que concerne ao tecido edificado, o parque edificado de Santa Cruz, em 2011, era composto por 12450 edifícios, dos quais 193 se encontram localizados na área de intervenção da ARU. A maioria dos edifícios apresenta uma data de construção posterior a 1881, ou seja, dos 193

⁵ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

edifícios existentes na ARU 94 possuem menos de 40 anos (Tabela 6). São edifícios de baixa volumetria, sendo que na ARU apenas 6% têm 5 ou mais pisos. Por sua vez, são constituídos maioritariamente por 1 ou 2 alojamentos (89%) (Tabela 7).

Tabela 6. Data de construção dos edifícios.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	493	3,96	774	6,22	851	6,84	953	7,65	1506	12,10	2080	16,71	2800	22,49	2993	24,04
ARU	10	5,18	26	13,47	22	11,40	18	9,33	23	11,92	31	16,06	30	15,54	33	17,10

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 mais pisos	Edifícios com 5 ou mais pisos
	N.º	N.º	N.º			
Concelho	12450	11756	630	10313	1766	371
ARU	193	172	15	143	39	11

À data de 2011, o parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (81% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 365 alojamentos familiares, dos quais 56% são de residência habitual, e 96 alojamentos familiares vagos (26%), valor superior à percentagem verificada no concelho (13%).

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	20090	20086	14911	2605
ARU	365	364	203	96

2.3. Diagnóstico sintético

A ARU do Centro de Santa Cruz abrange um território extenso e diversificado ao nível da sua organização, estrutura urbana e funcionalidades. É um território que atravessa um período de transformação no seu enquadramento socioeconómico, em grande parte fruto do

desenvolvimento turístico. No território abrangido pelo ARU existem algumas necessidades de reabilitação, principalmente em relação ao espaço público. É de realçar as qualidades ambientais e a identidade local baseada na relação com a frente de mar, potenciadas por atividades ligadas ao turismo, recreio e lazer e à hotelaria. É também um território que apresenta um conjunto de potencialidades que, bem exploradas, poderão contribuir para a sua revitalização.

De seguida, apresenta-se uma síntese do diagnóstico efetuado à ARU, nos seus principais pontos positivos e negativos.

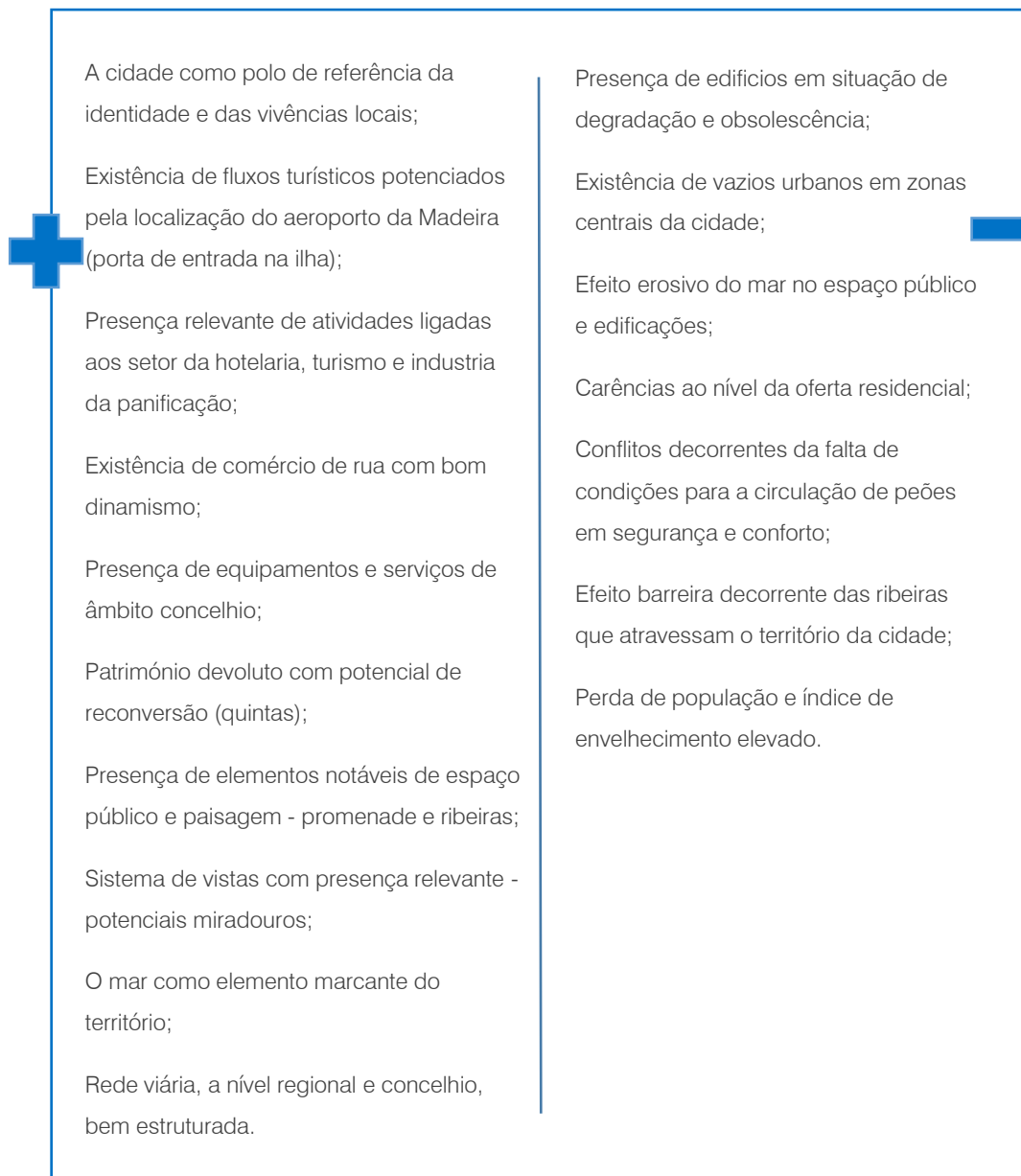


Figura 35. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro de Santa Cruz.
Fonte: SPI

3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU do Centro de Santa Cruz visa enquadrar a realização futura de uma ORU sistemática que permitirá promover, a curto-médio prazo, a reabilitação física e funcional das componentes urbanas estruturantes, permitindo, deste modo, estimular processos de revitalização socioeconómica do território. Com este intuito, pretende-se promover 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.

A constituição da ARU pretende reforçar e realçar a importância da reabilitação urbana enquanto motor de desenvolvimento territorial, assumindo-se este território como uma referência para as restantes iniciativas a desenvolver em todo o concelho de Santa Cruz. Pretende-se, desta forma, que as ações de reabilitação possam influenciar de forma positiva as dinâmicas urbanas e reforçar a centralidade deste território, enquanto aglomerado urbano sede do concelho. Para além dos efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial da cidade de Santa Cruz, espera-se que esta estimule o seu desenvolvimento económico e coesão social, aumentando a oferta de emprego, a qualidade do comércio e serviços e a melhoria da qualidade de vida.

Neste sentido, são estabelecidos 4 objetivos estratégicos orientadores, que deverão ser desenvolvidos posteriormente com a definição da ORU sistemática:

- **Objetivo 1. Reforçar a centralidade e a multifuncionalidade de Santa Cruz**, através da valorização e refuncionalização dos equipamentos e infraestruturas de referência associados às polaridades funcionais;
- **Objetivo 2. Valorizar dos espaços de lazer e de fruição da população**, conferindo um melhor enquadramento urbanístico e paisagístico, de modo a reforçar a relação com o mar e com as ribeiras e promover novas dinâmicas com efeitos positivos no comércio local;
- **Objetivo 3. Qualificar o ambiente urbano e promover a identidade de Santa Cruz**, através da valorização do património e requalificação e reabilitação do tecido edificado degradado;

- **Objetivo 4. Reforçar a mobilidade**, criando melhores condições para a mobilidade suave e fomentando a articulação entre as diferentes polaridades.

Objetivo 1. Reforçar as centralidades e a multifuncionalidade de Santa Cruz

O território abrangido pela ARU do Centro de Santa Cruz, por se tratar da sede do concelho, abarca um conjunto de elementos singulares e distintivos, vestígio da sua história e identidade, assim como grande parte dos equipamentos, de âmbito local e municipal, e espaços públicos, que também se destacam pela sua presença e dinâmicas que geram. No seu conjunto, estes elementos constituem uma rede de polaridades que estrutura as vivências e as dinâmicas urbanas da cidade de Santa Cruz.

Neste âmbito, destaca-se o núcleo administrativo e religioso (Paços do Concelho, Igreja de São Salvador e Jardim Municipal); o quarteirão do Tribunal Municipal; o núcleo cultural (Quinta do Revoredo, Biblioteca e Casa da Cultura); o núcleo central da promenade (incluindo o Mercado Municipal e o edifício de apoio à Praia das Palmeiras); o núcleo poente da promenade (incluindo o Edifício Multiusos); o núcleo central da ribeira de Santa Cruz (Escola Básica e Secundária e o Pavilhão Gimnodesportivo); núcleo noroeste da ribeira de Santa Cruz (Escola Básica do 1º Ciclo e Piscinas Municipais).

As polaridades identificadas, dispersas um pouco por todo o território da ARU, deverão ser reforçadas, no sentido da valorização da multifuncionalidade enquanto ingrediente fundamental para a vitalidade urbana, contemplando-se as intervenções necessárias ao nível do reforço das relações e lógicas de complementaridade funcional. Neste sentido, deverá proceder-se à valorização das suas funções e à requalificação do edificado e espaços públicos, salvaguardando-se as condições necessárias para enquadrar as dinâmicas e os fluxos de afluência que são gerados por estes elementos, permitindo, no processo, a qualificação das suas envolventes e o reforço de continuidades físicas e funcionais neste território.

Objetivo 2. Valorizar dos espaços de lazer e de fruição da população

A apropriação do espaço público por parte da população e a sua vivência são considerados fatores essenciais para a valorização da condição urbana do território. Neste sentido, o território do centro de Santa Cruz regista um conjunto marcante de espaços públicos e elementos de paisagem que lhe conferem características únicas e que estruturam e influenciam, de forma

determinante, o ambiente urbano da cidade. Neste sentido, destaca-se, a promenade marítima, o largo da Igreja, os jardins (Jardim Municipal, Jardim do Tribunal e Quinta do Revoredo) e as duas ribeiras que atravessam a sua zona central – ribeira de Santa Cruz e ribeira da Calçada.

Para além das intervenções de requalificação dos elementos acima identificados, deverá dar-se especial destaque à valorização e salvaguarda dos dois elementos mais marcantes da paisagem da cidade de Santa Cruz – a promenade marítima e a ribeira de Santa Cruz – pelo potencial que apresentam enquanto elementos unificadores do território. A promenade marítima, que se estende ao longo de mais de 1 quilómetro, apresentando um conjunto variado de ambientes e servido de fio condutor para as várias realidades de cidade que a acompanham. A ribeira de Santa Cruz, que, apesar de se constituir como uma barreira no território, incorpora percursos que a acompanham e estabelecem a ligação entre os diversos territórios que se foram desenvolvendo junto às suas margens. As intervenções nestes elementos deverão, por um lado, reforçar a relação da cidade com o mar, valorizando o papel deste último nas vivências diárias da população e visitantes e, por outro lado, reduzir o efeito barreira produzido pelo canal da ribeira, assumindo-a como um elemento da estrutura ecológica valorizador do território.

As intervenções de reabilitação, estruturadas pela requalificação da promenade e da envolvente à ribeira de Santa Cruz, deverão promover a criação de um espaço público de qualidade, melhor ordenado e com boas condições de utilização, intervindo em domínios como a acessibilidade, os pavimentos, o mobiliário e equipamento urbano, as infraestruturas, a iluminação pública, a sinalética, a arborização e os espaços verdes coletivos

Para o desenvolvimento sustentável deste território, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial também fortalecer a estrutura ecológica, que se apoia, em grande parte, na frente marítima e nas zonas de encostas não ocupadas que a acompanham e nas ribeiras que atravessam o território da cidade. É, neste sentido, de grande importância para esta operação de reabilitação o reforço e valorização de uma rede contínua de espaços e corredores verdes.

Objetivo 3. Qualificar o ambiente urbano e promover a identidade de Santa Cruz

No território abrangido pela ARU verifica-se uma presença pontual de focos de degradação ao nível do edificado, que, por vezes, corresponde a elementos de valor patrimonial ou de memória da cidade. Neste âmbito destacam-se elementos como o Forte de São Fernando, que usufrui de

uma localização extraordinária e que atualmente não é acessível, ou as antigas quintas ou solares – Quinta Escuna, Quinta Burnay e Solar da Calçada – que se encontram desocupados e, pela sua dimensão e localização, acabam por constituir vazios urbanos e elementos de quebra das relações urbanas e territoriais.

Para além dos elementos patrimoniais, marcam presença no território da ARU grandes edificações e conjuntos edificados que se encontram desocupados – Edifício Multiusos, na zona sudoeste da promenade; Santa Cruz Shopping, junto à avenida 25 de Junho; bloco de edifícios de habitação coletiva, a montante da ribeira, junto aos lavadouros públicos – e que também deverão fazer parte de uma solução conjunta para a cidade.

Neste sentido, a delimitação da ARU do Centro de Santa Cruz deverá enquadrar uma estratégia integrada ao nível da reabilitação do tecido urbano, sendo prioritária a criação de condições para a reintegração dos elementos patrimoniais e de carácter excecional nas dinâmicas da cidade. A preservação da identidade e memória local deverá ser uma prioridade do processo de reabilitação urbana, permitindo que a história e o património sejam mantidos como herança cultural de Santa Cruz e se constituam, igualmente, como elementos produtores de riqueza.

O processo de requalificação do edificado deverá também ser articulado e tirar partido das intervenções necessárias no espaço público, proporcionando, deste modo, num contexto global, a melhoria do ambiente urbano. Neste contexto, considera-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá também ter em conta os valores paisagísticos da cidade, articulando as intervenções de reabilitação do edificado e espaço público com a criação de condições para usufruto dos sistemas de vista, associados aos percursos presentes um pouco por toda a cidade.

Objetivo 4. Reforçar a mobilidade

A estratégia de reabilitação urbana não passa apenas pela reabilitação geral do edificado e do espaço público. De modo a que o sucesso da intervenção se alcance, é necessária uma ação conjunta em todo o território e isto passa igualmente por uma estratégia que vise o reforço da mobilidade e a criação de condições favoráveis a uma circulação partilhada de forma mais harmoniosa, confortável e segura para peões e veículos. Esta estratégia deverá articular as necessidades ao nível da circulação viária e estacionamento com o reforço da oferta de transportes coletivos e com a melhoria das condições de usufruto da cidade por parte do peão.

Deste modo, para o reforço da mobilidade e das acessibilidades, deverá apostar-se na presença de passeios pedonais nos percursos e nas artérias chave da cidade, de modo a permitir uma mobilidade acessível a todos e a contribuir para uma melhor ligação entre as principais centralidades, equipamentos e serviços.

A pressão do automóvel, especialmente sentida nos locais mais centrais, quer ao nível da circulação quer do estacionamento, deverá ser tida em conta nos processos de requalificação do espaço público, devendo ser promovidas ações que reduzam o impacto no meio urbano gerado pelo transporte automóvel, com intervenções na melhoria do espaço público reservado ao peão, procurando aqui suprimir as barreiras arquitetónicas e adotar soluções aproximadas ao conceito de espaço público partilhado/plataforma única, sobretudo nas zonas consideradas especialmente sensíveis por ligarem elementos excecionais de espaço público pedonal ou por se encontrarem em áreas limítrofes a zonas de estar ou de lazer.

4. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

Os apoios e incentivos à reabilitação urbana colocados à disposição dos particulares são diversificados. Estes, consoante a sua natureza, podem ser agrupados nos três tipos que se elencam de seguida, os quais serão brevemente descritos nos pontos seguintes:

- **Benefícios fiscais**, quer relativos aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), quer relativos a outros impostos, designadamente o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), o Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) e o Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC);
- **Outros incentivos e medidas de âmbito municipal**, incluindo, por um lado, incentivos associados à majoração, redução ou isenção de taxas municipais e, por outro lado, medidas de apoio de natureza técnica ou financeira;
- **Outros incentivos e medidas de âmbito nacional**, englobando quer as medidas de simplificação administrativa, quer os diversos programas e instrumentos financeiros em vigor.

4.1 Benefícios fiscais

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 IMI e o IMT, nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)⁶, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

⁶ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

IMI e IMT

Artigo 45.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- Isenção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação 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.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão que preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser 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 estar 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 dezembro⁷, 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.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra.

⁷ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

Notas adicionais:

- Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
- 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.

Outros impostos

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

Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24).

Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de taxa reduzida de IVA de 5% 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.

Notas adicionais:

- A aplicação da taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana não carece de reconhecimento por parte da Autoridade Tributária (AT), não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos comprovativos de que a obra se encontra em conformidade com as disposições do RJRU (e.g. declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida).
- Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do artigo 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

IRS

Artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

Benefícios e requisitos de acesso:

- Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 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 Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das 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.

- Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, 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.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, 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.

Notas adicionais:

- 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.
- Para os benefícios relativos com a dedução à coleta, em sede de IRS, os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.

Fundos de investimento imobiliário

Artigo 71.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

Benefícios e requisitos de acesso:

- Isenção de IRC para 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.
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos 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.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, 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.

Notas adicionais:

- 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.

4.2. Outros incentivos e medidas de âmbito municipal

Complementarmente, o Município poderá vir a disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana, tal como preconiza o RJRU, aprofundando os benefícios acima apresentados decorrentes do quadro legislativo geral, nesta matéria.

Estes incentivos podem revestir-se das seguintes modalidades:

- Isenção de taxas urbanísticas e de ocupação da via pública;
- Redução da taxa de IMI;
- Apoio técnico.

4.3. Outros incentivos e medidas de âmbito nacional

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:

- A simplificação administrativa;
- Os programas e instrumentos financeiros promovidos pelo Estado e por parcerias estabelecidas com entidades bancárias.

Simplificação administrativa

Neste domínio é de salientar o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana. 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.

Regime Excecional para a 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 medidas 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).

Programas e instrumentos financeiros

Entre os programas e instrumentos financeiros vocacionados para apoiar a reabilitação urbana, destacam-se os seguintes:

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação Urbana (IFRRU 2020);
- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;
- 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

IFRRU 2020

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos

financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, 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. 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.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro da ARU:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente podem ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em

que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este Programa, com enquadramento na Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é da responsabilidade do IHRU e 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 a 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. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1.º Direito, gerido pelo IHRU, faz parte da Nova Geração de Políticas de Habitação, criada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, sendo regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto. Tem o objetivo de promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. O programa assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e, ainda, diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis, incluindo (e privilegiando) a reabilitação de prédios ou de frações para

habitação ou de equipamentos sociais funcionalmente complementares de um empreendimento habitacional.

É responsabilidade do Município efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação que enquadra todos os apoios financeiros a conceder no seu território. O diagnóstico deve identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional. A Estratégia Local de Habitação deverá priorizar as soluções habitacionais em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município, que com este enquadramento, os avalia e gere, e que envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

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.

Embora na fase atual apenas possam participar no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e do terceiro setor, está previsto o seu alargamento, numa segunda fase, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

