



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 ^{DA} PRAIA DOS REIS MAGOS

R5. 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

R5. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA PRAIA DOS REIS MAGOS

Este documento corresponde à proposta de delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos. 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	11
1.3. Enquadramento territorial	13
2. Proposta de delimitação da ARU	23
2.1. Critérios de delimitação da ARU	26
2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU	36
2.3. Diagnóstico sintético	40
3. Objetivos estratégicos	42
4. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana	45
4.1 Benefícios fiscais	45
4.2. Outros incentivos e medidas de âmbito municipal	51
4.3. Outros incentivos e medidas de âmbito nacional	51

Índice de figuras

Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos	9
Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU da Praia dos Reis Magos	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. Fortes de Porto Novo e Caniço (o desenho inferior representa a zona dos Reis Magos) – A. P. Azevedo.....	18
Figura 7. Núcleo multifuncional (em cima) e zona do Forte e Solar dos Reis Magos (em baixo).	19
Figura 8. Promenade da Praia dos Reis Magos e unidades hoteleiras adjacentes.	20
Figura 9. Territórios a poente da promenade (em cima) e a nascente (em baixo).....	21
Figura 10. Rede viária e estacionamento na envolvente da promenade (esquerda) e na zona urbana a poente (direita).....	22
Figura 11. Proposta de delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos	24
Figura 12. Proposta de delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos	25
Figura 13. Identificação das orientações estratégicas para o território	27
Figura 14: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC	29
Figura 15. Promenade e núcleo multifuncional.	31
Figura 16. Forte e Solar dos Reis Magos.	31
Figura 17. Vistas panorâmicas e elementos relevantes da paisagem.....	32
Figura 18. Planta síntese dos elementos de referência do território	33
Figura 19. Focos de degradação e terrenos sem uso.	34
Figura 20. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência.....	35
Figura 21: ARU da Praia dos Reis Magos- subsecções estatísticas de 2011	37
Figura 22. Síntese do diagnóstico da ARU da Praia dos Reis Magos	41

Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	38
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.....	38
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.....	38
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	39
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011.	39
Tabela 6. Data de construção dos edifícios.....	40
Tabela 7. Tipologias dos edifícios.....	40
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.....	40

Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMSC – Câmara Municipal de Santa Cruz

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

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 esta área 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 intervenções 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 a zona da Praia dos Reis Magos. Estas intervenções deverão corrigir dissonâncias ao nível do estado de conservação do edificado, do espaço público e do mobiliário urbano, melhorando as condições das zonas de estadia e de lazer para a população e visitantes e tirando partido das sinergias geradas para potenciar o comércio e os serviços locais.

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

A área de referência para a delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos, 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 área de sensivelmente 3 hectares, incluindo a promenade marginal e o núcleo multifuncional localizado no topo nascente da promenade. A CMSC, na sua Proposta, justifica a intervenção pelo facto de ser premente a necessidade de criar incentivos à reabilitação do casario habitacional presente em mau estado ou devoluto e requalificar o espaço público, atraindo assim mais pessoas à ocupação do espaço para uso de lazer e frequência dos espaços de serviços, comércio e restauração, e ainda de atividades ligadas ao mar e à náutica.



Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos
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 ORU sistemática, ao mesmo tempo que permite potenciar as relações e as sinergias entre as diferentes funções e espaços presentes na ARU, que serão 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 da Praia dos Reis Magos
Fonte: SPI/CMSC

A delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos 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 que incidam sobre a reabilitação física do edificado e do espaço público, dos equipamentos e das infraestruturas urbanas, mas também que abordem as necessidades e iniciativas de carácter social e económico, de forma a estimular a revitalização urbana de uma forma sustentável.

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.

A delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos 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 5 – Proposta de Delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos) 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 sobretudo zonas de espaço público junto à frente atlântica (promenade) e insere-se parcialmente no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor. Estende-se, ainda, à frente costeira da Praia dos Reis Magos, incluindo o núcleo multifuncional localizado no seu limite nascente, e para poente até a zona urbana consolidada adjacente, possibilitando assim a criação de continuidades no espaço público e permitindo, num horizonte temporal mais alargado, o alavancar de ações de reabilitação urbana mais integradas numa visão de conjunto, que aproveitem as sinergias entre promotores públicos e privados.

Com a delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos, pretende-se dar corpo aos objetivos de reabilitar o conjunto edificado degradado, requalificar a frente mar e criar melhores condições de uso e apropriação do espaço público, valorizar os valores patrimoniais e as funções associadas à promoção de desportos náuticos, uso balnear e veraneio, dar impulso à atividade económica local, e ainda, potenciar novas dinâmicas e usos nos espaços e edificações obsoletas, contribuindo, deste modo, para a consolidação deste território e do concelho enquanto destino atrativo para o investimento da região.

1.2. Enquadramento legal

O Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos prossegue os princípios e objetivos estabelecidos no RJRU para esse efeito.

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.

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 da Praia dos Reis Magos e, conseqüentemente, para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem o território de intervenção.

A formalização da delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da delimitação da ARU deve ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deve remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU³.

³ RJRU, Artigo 13.º.

A delimitação de uma ARU confere ao Município poderes acrescidos, quando sobre ela é promovida uma ORU sistemática, como a que se prevê futuramente para a ARU da Praia dos Reis Magos. 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 que 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 da Praia dos Reis Magos.

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 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).

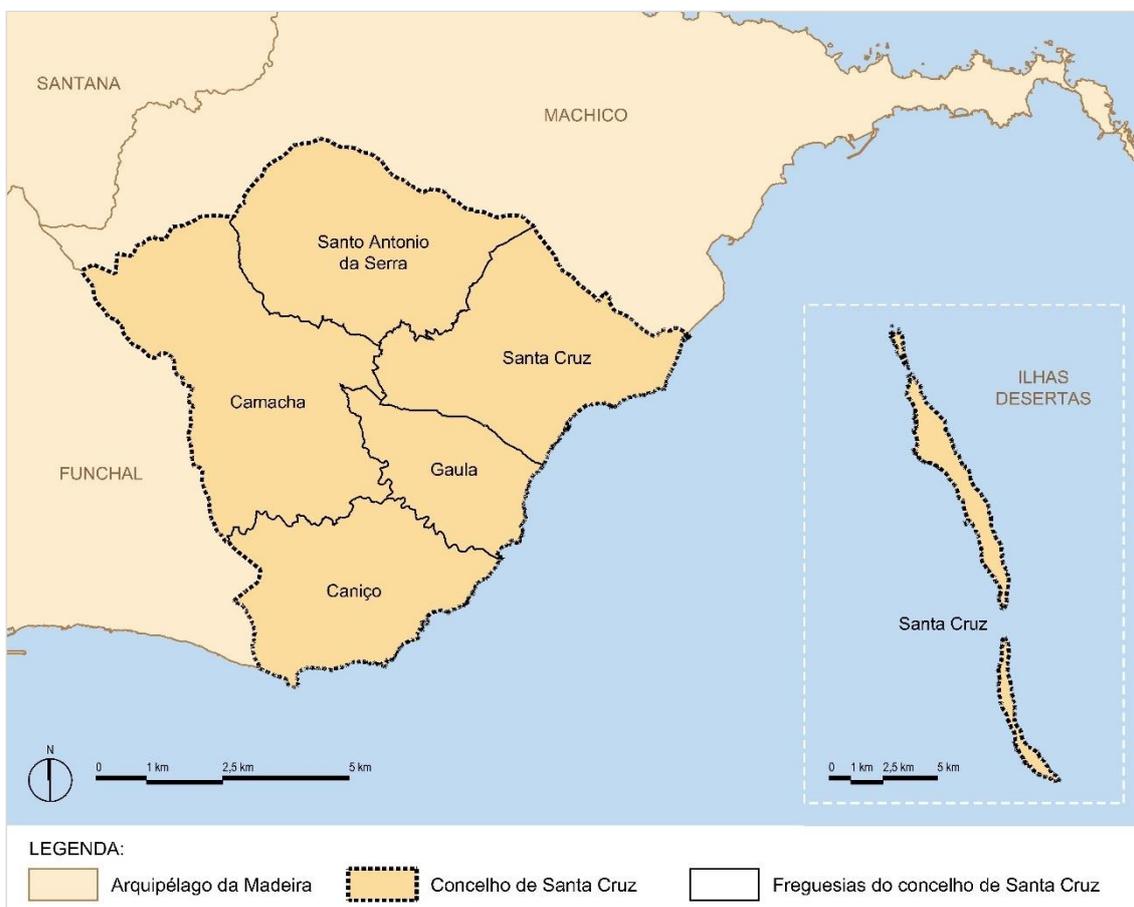


Figura 4. Enquadramento geográfico das freguesias do concelho de Santa Cruz.
Fonte: SPI

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 (Caniço) e a Capela de Nossa Senhora da Consolação (Caniço), 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 Caniço que se concentra a maioria da população do concelho, sendo esta última a que possui o maior quantitativo populacional. Em 2011, a freguesia do Caniço, 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 Caniço que se observa a maior densidade populacional - 1.946 hab./km² (Figura 5).

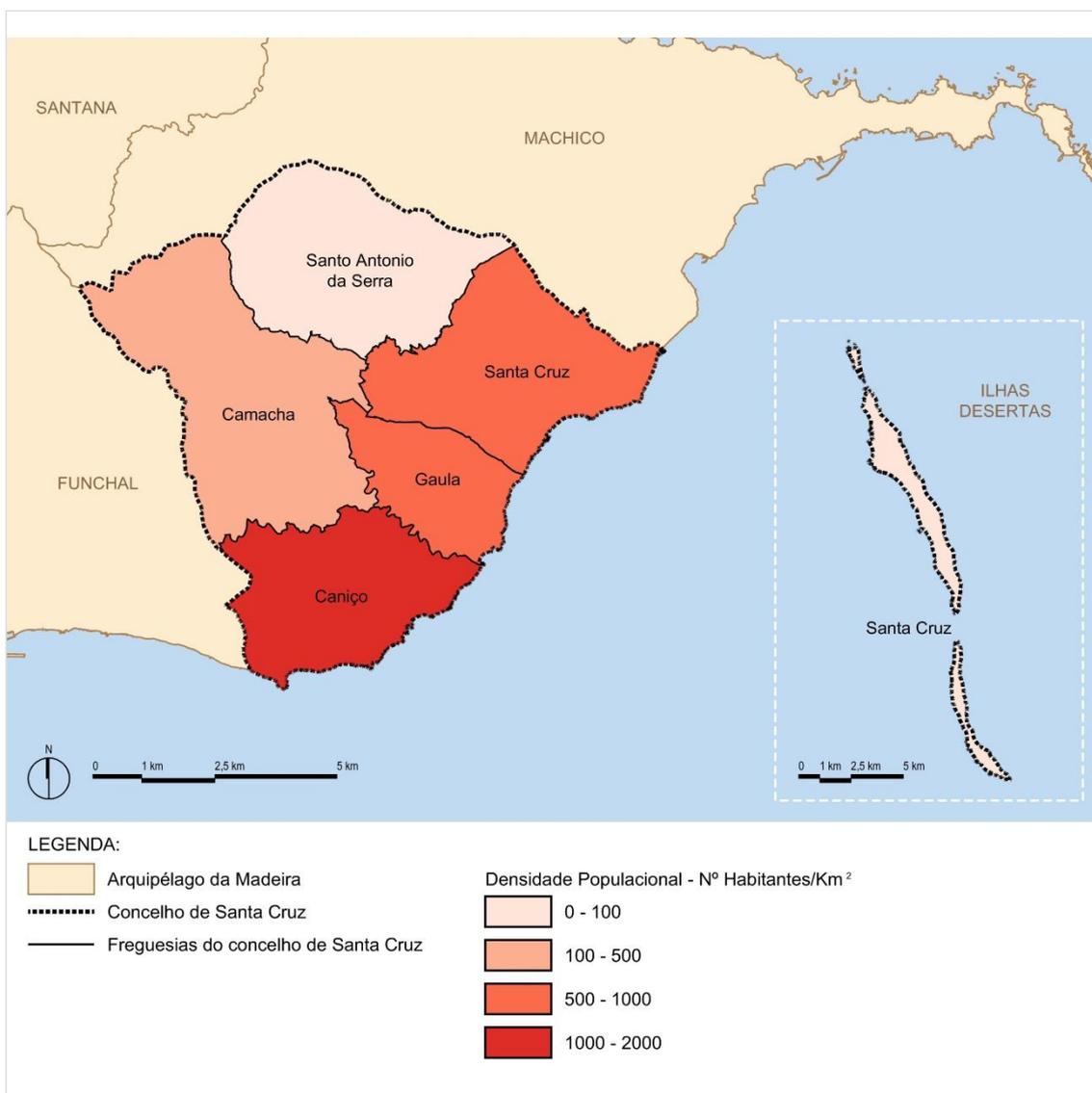


Figura 5. Densidade populacional das freguesias do concelho de Santa Cruz.
Fonte: SPI, com base nos dados do INE, 2011

1.3.2 Freguesia do Caniço e praia dos Reis Magos

A freguesia do Caniço estende-se por uma área de 1.201 hectares e, em 2011, conforme o referido, contava com 23.368 habitantes. O território, à semelhança da restante ilha, apresenta um relevo acidentado, atingindo os 600 metros nos pontos mais elevados. Localiza-se no limite sul do concelho e é delimitado a sueste pelo oceano atlântico, a nascente, pela freguesia de Gaula, a norte, pela freguesia de Camacha e, a poente, com o município do Funchal.

Para além do principal aglomerado urbano (elevado a cidade em 2005) e dos núcleos residências que se distribuem um pouco por todo o território da freguesia, o Caniço alberga também zonas

industriais (limite poente da freguesia) e destaca-se por ser o segundo maior polo de desenvolvimento turístico do arquipélago, com a presença de zonas de maior concentração turística junto à costa (Caniço de Baixo).

A zona da praia dos Reis Magos aparece referida nos mapas históricos por conter um dos embarcadouros do município do Caniço, a par com o embarcadouro do Portinho. Em termos de elementos do património ou de memória que ainda marcam presença neste território, destaca-se o Conjunto Edificado dos Reis Magos, constituído por um conjunto de edificações localizada no topo nascente da praia (classificado na categoria de Imóveis de Valor Local) e, do lado poente da foz da ribeira, o Forte dos Reis Magos, que não se encontra acessível, e as ruínas do Solar dos Reis Magos.

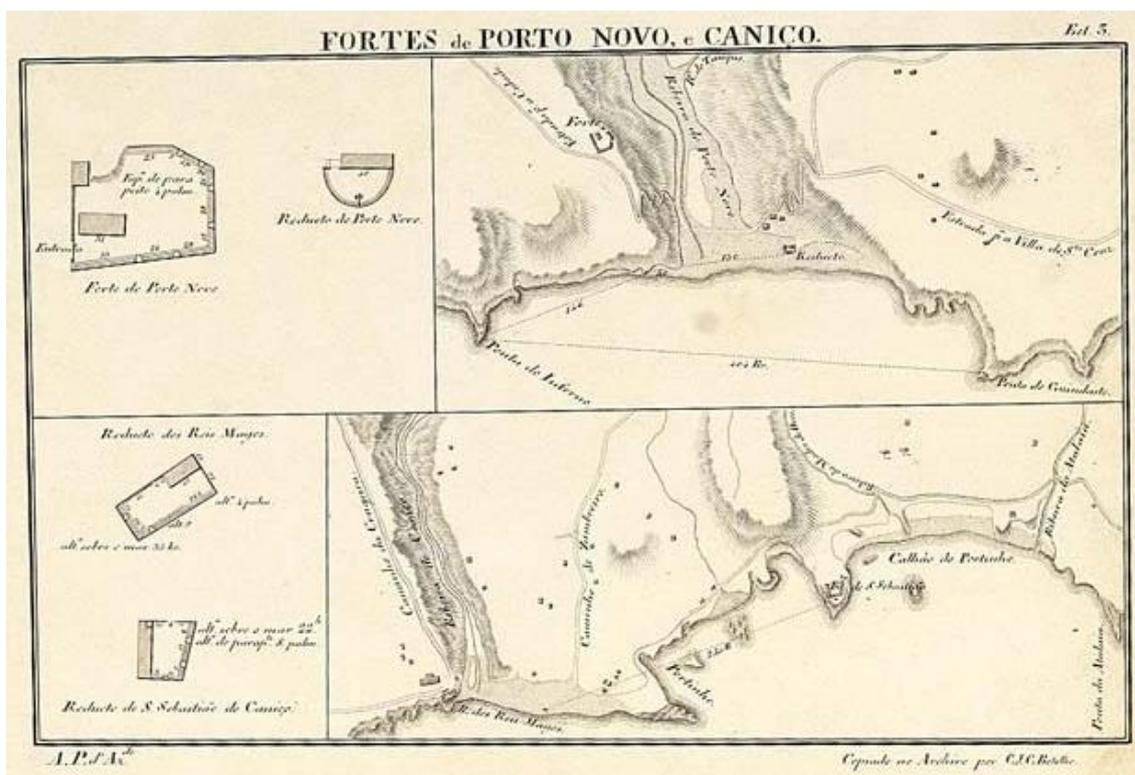


Figura 6. Fortes de Porto Novo e Caniço (o desenho inferior representa a zona dos Reis Magos) – A. P. Azevedo.
Fonte: <http://aprenderamadeira.net/>

Atualmente a zona de praia de estende-se por cerca de 500 metros, encontrando-se delimitada a poente pela foz da ribeira do Caniço e, a nascente por uma zona de piscina natural associada a um pequeno pontão. A acompanhar toda a zona de praia encontra-se uma promenade que articula um pequeno núcleo multifuncional, com restauração, serviços e infraestruturas de apoio às atividades náuticas, onde se localizam os referidos elementos patrimoniais do Conjunto

Edificado dos Reis Magos, e onde se assinala, também, a presença de alguns edifícios habitacionais em mau estado de conservação e devolutos.



Figura 7. Núcleo multifuncional (em cima) e zona do Forte e Solar dos Reis Magos (em baixo).
Fonte: SPI, 2018/2019

A norte da promenade marcam presença os terrenos de duas unidades hoteleiras de grande dimensão (Hotel Riu Palace Madeira e Four Views Oasis) e, no limite ponte, após a ponte que atravessa a ribeira do Caniço, destaca-se a presença dos referidos Forte e Solar dos Reis Magos e terrenos envolventes. Nesta zona, verifica-se a presença de um percurso mais estreito, que passa junto aos referidos Forte e Solar dos Reis Magos, dando acesso, através de umas escadarias à zona urbana estabilizada localizada a nascente deste território (rua Dom Francisco Santana).



Figura 8. Promenade da Praia dos Reis Magos e unidades hoteleiras adjacentes.
Fonte: SPI, 2018/2019

A nascente da zona do Solar dos Reis Magos destaca-se a presença de um vasto terreno desocupado que atualmente se encontra vedado e que acompanha a linha de costa, confinando com uma unidade hoteleira (Hotel Royal Orchid), a sudoeste, e com a referida rua Dom Francisco Santana, a noroeste. A zona urbana envolvente a este terreno apresenta ocupações de natureza heterogénea, destacando-se a presença de uma zona com moradias e terrenos ajardinados, junto ao topo nascente da rua Dom Francisco Santana, esta ocupação vai-se tornando mais densa, passando a incluir, entre outras tipologias, blocos de habitação coletiva com estabelecimentos de comércio, restauração e serviços no piso térreo.

Para nascente da zona de praia e da promenade, a ocupação é mais pontual, destacando-se a presença de algumas construções implementadas ao longo de um acesso viário (troço norte do caminho Velho dos Reis Magos) que acompanha parcialmente a arriba.



Figura 9. Territórios a poente da promenade (em cima) e a nascente (em baixo).
Fonte: SPI, 2018/2019

Em termos de acessos, a principal via que serve a praia dos Reis Magos é o referido caminho Velho dos Reis Magos, que deriva da estrada Avelino Pinto (acesso ao centro do Caniço e a Via Rápida), a poente, dá acesso às duas unidades hoteleiras que se localizam a norte da promenade, e termina junto ao núcleo multifuncional localizado a nordeste da praia, a uma cota superior à deste núcleo. Neste ponto o percurso articula-se com um segundo troço com o mesmo nome, através de um percurso em terra batida. O referido segundo troço (norte) também se encontra pavimentado com betuminoso e estabelece a ligação entre a cota da promenade, onde se efetuam as cargas e descargas relacionadas com o núcleo multifuncional, e a rede viária e aglomerados localizados a norte deste território.

Ao nível da rede viária e estacionamento, para além dos acessos e parque que servem as unidades hoteleiras, destaca-se uma via de acesso localizada entre os dois hotéis, que se estende até à promenade e contém lugares de estacionamento perpendiculares à via. A nascente das unidades hoteleiras, junto ao caminho Velho dos Reis Magos, verifica-se a presença de um pequeno parque de estacionamento, que também serve os utilizadores deste território. A poente da ribeira do Caniço, no topo da rua Dom Francisco Santana e, a sul deste, no topo da travessa

Vista Praia, destaca-se também a presença de parques de estacionamento, que servem essencialmente a população desta zona urbana.



Figura 10. Rede viária e estacionamento na envolvente da promenade (esquerda) e na zona urbana a poente (direita).
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 da Praia dos Reis Magos, de modo a permitir uma abordagem mais abrangente relativa à estratégia de reabilitação urbana a prosseguir. Neste sentido, a ARU da Praia dos Reis Magos, conforme se pode verificar nas imagens seguintes e de acordo com os critérios que serão subsequentemente apresentados, abrange uma área de 5,4 hectares, incluindo a promenade marginal, em toda a sua extensão, e o núcleo multifuncional, no topo nordeste da promenade.

No referido troço nordeste, a ARU abrange ainda a encosta que acompanha a promenade e o troço do caminho Velho dos Reis Magos localizado junto à essa encosta, a poente do pequeno parque de estacionamento.

Na zona a poente da ribeira do Caniço, para além do Forte e do Solar dos Reis Magos, a ARU estende-se aos terrenos desocupados localizados entre a zona urbana consolidada e a frente de mar, estendendo-se às vias que limitam estes terrenos, nomeadamente, a rua Dom Francisco Santana e a travessa Vista Praia.

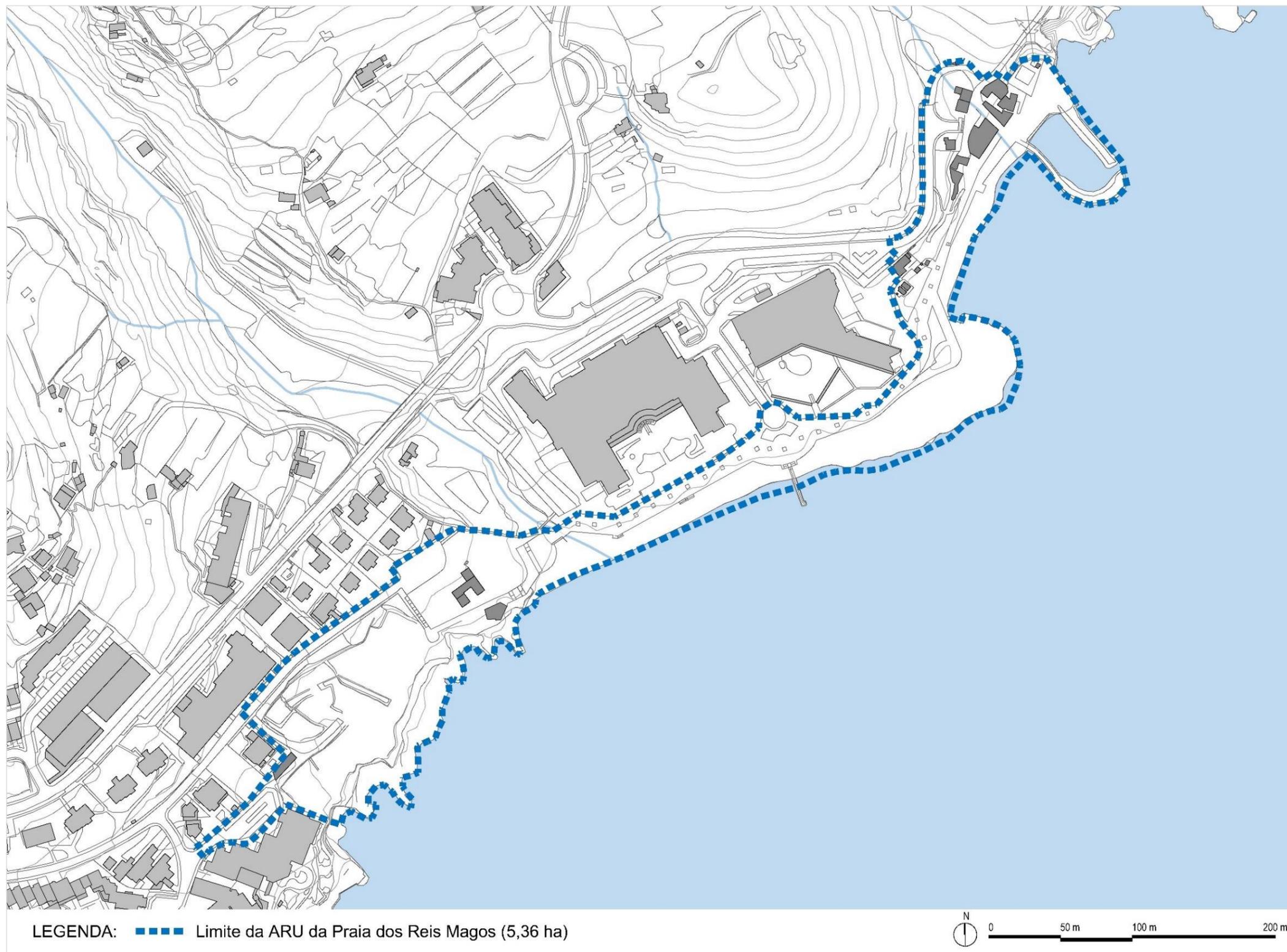


Figura 11. Proposta de delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica



Figura 12. Proposta de delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google Earth)

2.1. Critérios de delimitação da ARU

Conforme o referido, a área abrangida pela ARU da Praia dos Reis Magos estende-se por uma área de aproximadamente 5,4 hectares, inserindo-se, salvo as exceções seguidamente justificadas, no perímetro urbano definido no PDM em vigor⁴. Os territórios selecionados para a formalização da ARU visam constituir um conjunto equilibrado com condições apropriadas para 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 do território da Praia dos Reis Magos e zonas envolventes, como também ao nível do estímulo ao seu desenvolvimento económico e coesão social.

A delimitação da ARU da Praia dos Reis Magos assenta numa abordagem integrada do território em análise, com o intuito de criar as condições para a viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana abrangente que aprofunde e consolide as articulações físicas, funcionais e históricas deste território.

Os critérios que foram tidos em consideração para a delimitação da ARU derivam de uma análise aprofundada do território da Praia dos Reis Magos e das suas dinâmicas. Para este fim, foram efetuadas reuniões para identificação das intenções e investimentos previstos, procedeu-se à análise dos IGT em vigor, efetuaram-se visitas de reconhecimento do território e levantamento de campo e estudou-se a informação e documentação relevantes.

2.1.1. Orientações estratégicas

Em consonância com as intenções manifestadas pela CMSC, considera-se que, de forma de acompanhar o esforço da iniciativa privada no investimento que tem vindo a ser desenvolvido em termos de oferta turística para esta zona, será importante proceder-se às seguintes intervenções:

- A requalificação da frente-mar, incluindo a construção de piscina natural dos Reis Magos e prolongamento da promenade, de modo estabelecer continuidades e articular-se com as intervenções previstas e existentes na zona envolvente – a poente prevê-se a criação de um espaço verde, da responsabilidade da unidade hoteleira proprietária do terreno, e prolongamento da promenade de modo a articulá-la com a zona urbana consolidada;

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

- A requalificação e valorização do núcleo multifuncional localizado no limite nascente da promenade marginal, incluindo a reabilitação e possível refuncionalização das edificações devolutas presentes.



Figura 13. 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 da Praia dos Reis Magos.

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

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

Relativamente ao território a abranger pela ARU da Praia dos Reis Magos, verifica-se que são abrangidos espaços urbanos de expansão e colmatagem de baixa densidade. São também abrangidos espaços naturais com qualificações distintas (de uso fortemente condicionado e de uso recreativo), exteriores ao perímetro urbano, que neste caso correspondem à zona nascente da promenade, onde se inclui o conjunto edificado dos Reis Magos e o núcleo multifuncional, associado às escolas de mergulho e serviços de apoio às atividades náuticas. Estas 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.

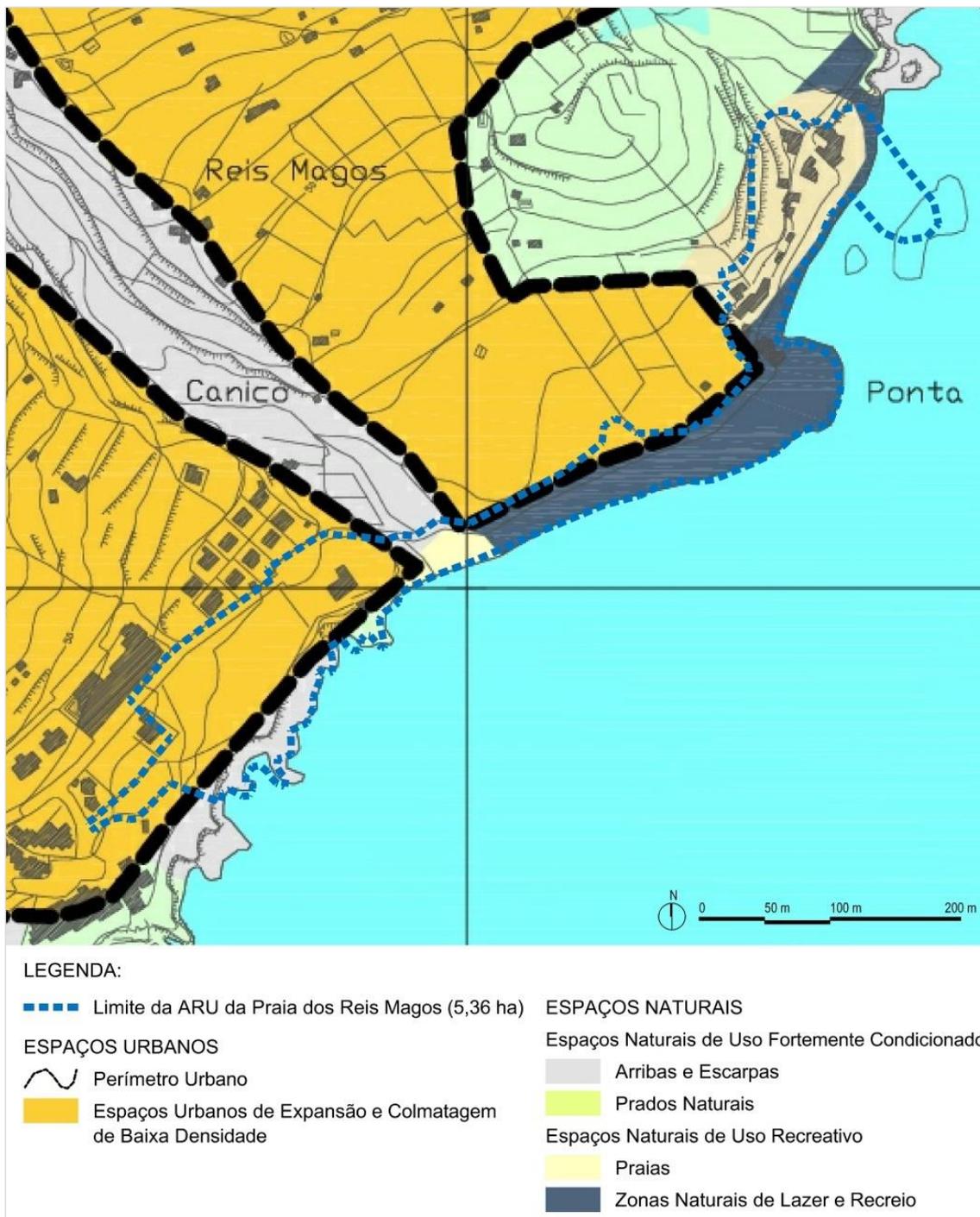


Figura 14: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC
Fonte: SPI/CMSC

Planta de Ordenamento

Espaços urbanos de expansão e colmatagem 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 naturais de uso fortemente condicionado – arribas e escarpas – prados naturais – “são as áreas com valor ecológico e grande vulnerabilidade à pressão humana ou reduzida capacidade de regeneração, onde só podem existir atividades de conservação da natureza em percursos bem delimitados (...) nestas áreas com grande valor ecológico e grande vulnerabilidade à pressão humana ou reduzida capacidade de regeneração, só podem existir atividades de conservação da natureza e, em percursos bem delimitados, usos de lazer e de recreio.”

Espaços naturais de uso recreativo – praias – 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”

Apesar da ARU se localizar na classe de espaços naturais fortemente condicionados esta tem como objetivo a requalificação do património edificado e paisagístico atualmente em ruína por forma a revitalizar a zona sem nunca perder o foco na conservação da natureza.

2.1.3. Elementos de referência do território

Consideraram-se como elementos de referência: as funções urbanas mais relevantes, os elementos patrimoniais ou de memória e os elementos da paisagem (ribeiras, praia) com efeitos mais significativos na estruturação do território e na criação de dinâmicas e sinergias.

Neste sentido, ao nível das funções urbanas relevantes, destaca-se o núcleo multifuncional localizado a nordeste da promenade, dadas as dinâmicas que gera, associadas às escolas de mergulho e serviços de apoio às atividades náuticas, assim como aos estabelecimentos de restauração presentes.



Figura 15. Promenade e núcleo multifuncional.
Fonte: SPI, 2018/2019

No que se refere aos elementos patrimoniais e de memória, destaca-se os edifícios classificados como Imóveis de Valor Local, junto ao núcleo multifuncional, assim como o Forte e o Solar dos Reis Magos, que apresentam potencial de requalificação e valorização. Neste âmbito destaca-se também o percurso que faz parte do “Roteiro de Santa Cruz” denominado “Caníço da Cidade ao Mar”, que se inicia na “Ponta da Oliveira, a poente deste território, e que, após passar pela zona do Forte e Solar dos Reis Magos, sobe em direção ao centro do Caniço, acompanhando, em parte a ribeira do Caniço.



Figura 16. Forte e Solar dos Reis Magos.
Fonte: SPI, 2018/2019

Ao nível do espaço público e sistema de vistas, destaca-se a incontornável promenade, que apresenta um uso considerável como zona de estar ou de prática de caminhadas e *jogging*, encontra-se equipado com bancos públicos e papeleiras, para além de incorporar canteiros com vegetação e alinhamentos de palmeiras. Quanto ao sistema de vistas, para além do efeito panorâmico à promenade, destacam-se também as vistas associadas ao troço nordeste do caminho Velho dos Reis Magos e ao topo nascente da rua Dom Francisco Santana. A estes

sistemas de vistas poderão estar associadas intervenções de criação de espaços públicos ou valorização dos espaços existentes.



Figura 17. Vistas panorâmicas e elementos relevantes da paisagem.
Fonte: SPI, 2018/2019

Em termos de elementos de paisagem estruturantes para a zona da praia dos Reis Magos, aponta-se a ribeira do Caniço, que marca uma barreira nas continuidades naturais do território, as zonas de encosta, que enquadram a zona de promenade, e a zona de praia, que, por sua vez, constitui-se como um dos valores identitários mais relevantes e assume o papel de elemento agregador do território.



Figura 18. 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 ao 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 os edifícios em mau estado de conservação ou em ruína e ainda os devolutos, localizados no núcleo multifuncional e correspondentes ao conjunto constituído pelo Forte e Solar dos Reis Magos.



Figura 19. Focos de degradação e terrenos sem uso.
Fonte: SPI, 2018/2019

No que se refere aos vazios urbanos, destacam-se os terrenos desocupados e vedados, pertencentes ao Solar dos Reis Magos e a uma unidade hoteleira. Conforme o referido estes terrenos deverão ser articulados e integrados nas dinâmicas locais.

Ainda em termos de insuficiências, destacam-se os troços de vias abrangidos pela ARU, que deverão ser alvo de uma intervenção integrada que melhore as condições de circulação para os modos suaves, crie melhores articulações com a zona da promenade, tirando partido das suas localizações privilegiadas para valorizar o espaço público e potenciar o sistema de vistas.



Figura 20. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência
Fonte: SPI/CMSC

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 valorização do núcleo multifuncional da Praia dos Reis Magos;

- 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 patrimoniais relevantes, valorizando o seu papel enquanto pontos-chave de memória das tradições e da identidade da Praia dos Reis Magos passíveis de gerar sinergias e contribuir para as vivências neste território;
- Abranger e articular os territórios envolventes relevantes e com potencial para valorizar este território e imprimir-lhe dinâmicas urbanas e sinergias reforçadas;
- Integrar a frente atlântica/promenade, potenciando o seu valor enquanto elemento unificador do território e reforçando o seu papel enquanto zona de lazer e fruição da população dos territórios envolvente e dos visitantes;
- Incluir os eixos viários adjacentes relevantes e os elementos de articulação com a envolvente, 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 vazios urbanos da envolvente passíveis de contribuir para a criação de continuidades que reforcem o papel estruturante da promenade.

2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU

2.2.1 Características gerais da população

A ARU da Praia dos Reis Magos abrange uma área de 5,35ha, que inclui a promenade marginal e um pequeno núcleo multifuncional com edifícios de habitação, restauração e serviços. 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 e por isso existem algumas discrepâncias entre o número de edifícios e população presentes nas subsecções e na área de intervenção).



Figura 21: ARU da Praia dos Reis Magos- subsecções estatísticas de 2011

A área territorial de referência para a caracterização estatística da ARU, apresentava em 2011, segundo os censos do INE, um total de 142 habitantes, o que corresponde a uma densidade populacional de 26,5hab./ha. Esta área abrange um conjunto de 40 edifícios clássicos, dos quais 83% são exclusivamente residenciais, e um total de 95 alojamentos (em que 10% 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 (%)
Praia dos Reis Magos	5,35	142	26,5	40	33	95	10

Relativamente à evolução da população residente, verifica-se um aumento da população tanto na área de intervenção da ARU de cerca de 168%, tal como observado na freguesia (102%) e no concelho (45%), entre 2001 e 2011.

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	44,7
Freguesia	11586	23368	101,7
ARU	53	142	167,9

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 (56%), seguida da faixa etária imediatamente abaixo, 15 – 24 com valores a rondar os 20%. O índice de envelhecimento, em 2011, na ARU é de 136 um valor muito elevado em relação ao 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	18,7	4883	11,4	25751	59,9	4330	10,1	53
ARU	11	7,8	28	19,7	80	56,3	15	10,6	136

No que diz respeito ao grau de qualificação da população residente, com base nos dados dos censos de 2011 do INE, 2,82% dos residentes não sabe ler nem escrever, valor inferior ao concelho (3,6%) representando 4 indivíduos num universo de 142 residentes.

Dos residentes que possuem qualificações académicas, cerca de 14% completaram a escolaridade obrigatória, registo semelhante ao apurado para o concelho. Esta tendência mantém-se apenas com exceção no 1º 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 (19%) são superiores ao 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 (N.º)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secundário (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	43005	3,6	21,1	15,1	16,9	14,6	1,6	10,7
ARU	142	2,8	15,5	13,4	18,3	14,1	0,7	18,3

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data cerca de 92% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (84% da população empregada) valor ligeiramente superior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 16% da população empregada da ARU e o primário sem nenhuma pessoa empregada.

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	87,1	439	1,9	2777	12,0	16902	73,1
ARU	74	68	91,9	0	0	11	16,2	57	83,8

2.2.2 Características gerais do edificado

No que concerne ao tecido edificado, o parque edificado de Santa Cruz é composto por 12450 edifícios, dos quais 40 se encontram localizados na área de intervenção.

A construção do edificado na ARU realizou-se predominantemente nos períodos de 1991-2001 e 2001-2011 (24 edifícios, 60%) (Tabela 6). Os edifícios são constituídos maioritariamente por 1 ou 2 alojamentos (70%) e por 1 ou 2 pisos (43%) (Tabela 7).

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

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

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	493	4	774	6,2	851	6,8	953	7,7	1506	12,1	2080	16,7	2800	22,5	2993	24,1
ARU	1	2,5	4	10	4	10	0	0	1	2,5	6	15	8	20	16	40

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	40	28	9	17	16	7

À data de 2011, o parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (83% dos edifícios eram exclusivamente residências), somando 89 alojamentos familiares, dos quais 74% são de residência habitual, e 9 alojamentos familiares vagos (10%), valor inferior 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	89	89	53	9

2.3. Diagnóstico sintético

A ARU da Praia dos Reis Magos abrange um território 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 necessidades de reabilitação principalmente em relação ao espaço público e ao núcleo multifuncional presente na área de intervenção. É de realçar as qualidades ambientais e a identidade local baseada na relação com a frente de mar, potenciadas por atividades ligadas ao turismo, lazer e à hotelaria. É também um território que apresenta um conjunto de potencialidades que poderão contribuir para a sua revitalização.

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

 <p>Presença de elementos extraordinários de espaço público e paisagem - promenade, ribeira do Caniço e arribas;</p> <p>Fluxos turísticos potenciados pela localização junto ao mar;</p> <p>Presença de atividades ligadas ao setor da hotelaria, turismo e atividades náuticas;</p> <p>Património devoluto com potencial de reconversão (Solar e Forte dos Reis Magos e Conjunto Edificado dos Reis Magos);</p> <p>Sistema de vistas de elevado valor - potenciais miradouros;</p> <p>Rede viária, a nível regional e concelhio, bem estruturada;</p> <p>O mar como elemento marcante do território.</p>	<p>Presença de edifícios em situação de degradação e obsolescência;</p> <p>Carências ao nível de continuidades e articulações territoriais;</p> <p>Acessos à promenade e ao núcleo multifuncional pouco valorizadas;</p> <p>Efeito desgastante por parte do mar no espaço público e edificações;</p> <p>Índice de envelhecimento elevado.</p> 
--	---

Figura 22. Síntese do diagnóstico da ARU da Praia dos Reis Magos
Fonte: SPI

3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU da Praia dos Reis Magos 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.

Pretende-se, portanto, reforçar e realçar a importância da reabilitação urbana enquanto motor de desenvolvimento territorial, procurando-se, desta forma que as ações de reabilitação possam influenciar de forma determinante as dinâmicas urbanas e reforçar a importância deste território, enquanto zona de lazer e de fruição da população e visitantes, de referência a nível local e concelhio. Para além dos efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial da praia dos Reis Magos, espera-se que o processo iniciado com a delimitação da ARU estimule o desenvolvimento económico e coesão social deste território e zonas envolventes, aumentando a oferta de emprego, a qualidade do comércio e serviços e a melhoria da qualidade de vida.

Neste sentido, são estabelecidos 2 objetivos estratégicos orientadores, que deverão ser desenvolvidos posteriormente com a definição da ORU:

- **Objetivo 1. Qualificar e reforçar os espaços de lazer e de fruição da população,** conferindo um melhor enquadramento urbanístico e paisagístico, tirando partido dos valores locais e promovendo novas dinâmicas;
- **Objetivo 2. Reforçar núcleo multifuncional da praia dos Reis Magos,** através da valorização das funções urbanas associadas ao desporto náutico e lazer e da requalificação e integração dos elementos patrimoniais e do tecido edificado degradado nas dinâmicas locais.

Objetivo 1. Qualificar e reforçar os 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 abrangido pela ARU da Praia dos Reis Magos, regista a presença de um elemento de espaço

público marcante – promenade atlântica – que lhe confere características únicas e que estrutura e influencia, de forma determinante, as vivências e o ambiente urbano deste território.

Para além das intervenções de requalificação da promenade, incluindo a construção da piscina natural dos Reis Magos, deverá reforçar-se a articulação entre este elemento excepcional de espaço público e os territórios envolventes, de modo a permitir a criação de continuidades valorizadoras deste território como um todo e fomentando a reabilitação dos elementos de valor patrimonial e de memória local que se encontram degradados e abandonados. Neste sentido, destaca-se a importância do prolongamento da promenade para poente, estabelecendo a ligação com a zona urbana consolidada adjacente.

Neste âmbito, as intervenções de reabilitação do espaço público, estruturadas pela requalificação da zona da promenade, 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 e a arborização. Estas intervenções deverão também contribuir para o reforço das relações deste território com o mar, valorizando o papel deste último nas vivências diárias da população e visitantes.

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, nas encostas e arribas que envolvem e enquadram troços da promenade, assim como na ribeira do Caniço, que atravessa o atual limite poente da promenade. É, neste sentido, de grande importância para esta operação de reabilitação, o reforço e valorização das zonas naturais que enquadram o território da ARU da Praia dos Reis Magos.

Objetivo 2. Reforçar núcleo multifuncional da praia dos Reis Magos

O território abrangido pela ARU da Praia dos Reis Magos conta com a presença do núcleo multifuncional localizado no limite nascente da promenade. Este abarca um conjunto de funções urbanas com alguma relevância, associadas às escolas de mergulho e serviços de apoio às atividades náuticas, assim como alguns estabelecimentos de restauração, edifícios residenciais e elementos patrimoniais, atualmente em mau estado de conservação. No seu conjunto, estes elementos constituem uma polaridade multifuncional que dinamiza as vivências neste território, atribuindo-lhe uma dimensão que extravasa a mera função de espaço público de lazer e fruição.

Neste sentido, considera-se que este núcleo deverá ser reforçado, no sentido da valorização da multifuncionalidade enquanto ingrediente fundamental para a vitalidade urbana. Deverão também ser criadas as condições para a valorização e reintegração dos elementos patrimoniais – Conjunto Edificado dos Reis Magos – nas dinâmicas locais, tirando partido do seu valor enquanto elementos marcantes do território e da memória da população.

Tendo em conta que para a implementação de uma estratégia de reabilitação urbana eficaz e equilibrada é necessária uma ação concertada que tenha em conta os diversos sistemas que estruturam o território, no que se refere ao núcleo multifuncional da praia dos reis Magos, considera-se que o reforço das componentes de mobilidade e acessibilidade são essenciais para a sua valorização. Neste sentido, os acessos pedonais ao núcleo deverão sere reforçados e valorizados, devendo também intervir-se ao nível da melhoria das articulações com a rede viária envolvente, incluindo valorização do caminho Velho dos Reis Magos, criando-se melhores condições para a circulação viária e pedonal e mitigando as situações de conflito com o estacionamento abusivo.

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 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 dezembro⁷⁷, 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.

⁷⁷ 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 art. 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 definidos 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 Excepcional para a Reabilitação Urbana. Trata-se de um regime excepcional 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.

