



## 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 DO CANIÇO

R2. 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

## **R2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DO CANIÇO**

Este documento corresponde à proposta de delimitação da ARU do Centro do Caniço. 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 .....	38
2.3. Diagnóstico sintético .....	42
3. Objetivos estratégicos .....	44
4. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana .....	49
4.1 Benefícios fiscais .....	49
4.2. Outros incentivos e medidas de âmbito municipal .....	55
4.3. Outros incentivos e medidas de âmbito nacional .....	55

## Índice de figuras

Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU do Centro do Caniço, conforme proposta da CMSC.....	9
Figura 2. Comparação entre a área inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro do Caniço .....	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. Largo Padre Lomelino (esquerda) e largo junto ao Caniço Shopping (direita). ....	18
Figura 7. Rua João Gonçalves Zarco (esquerda) e largo junto aos Correios (direita). ....	19
Figura 8. Escola EB1 PE da Vargem-Caniço (esquerda) e largo junto à escola (direita). ....	19
Figura 9. Exemplos de estabelecimentos comerciais e serviços na zona central. ....	20
Figura 10. Ocupação e acessos à zona a nascente da rua João Gonçalves Zarco. .	21
Figura 11. Quarteirão parcialmente consolidado – sul do largo junto aos Correios....	21
Figura 12. Moinho e Relógio de Água. ....	22
Figura 13. Ocupação a nordeste o núcleo central (esquerda) e Quinta da Pedra Mole (direita). ....	22
Figura 14. Proposta de delimitação da ARU do Centro do Caniço.....	24
Figura 15. Proposta de delimitação da ARU do Centro do Caniço.....	25
Figura 16. Situações de conflito relativamente ao estacionamento automóvel. ....	27
Figura 17. Identificação das orientações estratégicas para o território.....	28

Figura 18: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC .....	30
Figura 19. Igreja Paroquial (esquerda) e Biblioteca, Museu e Casa do Povo do Caniço (direita). .....	32
Figura 20. Moinho e Relógio de Água/vereda do Relógio de Água/levada da Azenha. ....	32
Figura 21. Espaços públicos no centro do Caniço. ....	33
Figura 22. Planta síntese dos elementos de referência do território .....	34
Figura 23. Situações de degradação, insuficiência ou obsolescência. ....	35
Figura 24. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência.....	36
Figura 25. Situações problemáticas ao nível da circulação pedonal. ....	37
Figura 26. ARU do Centro do Caniço - subsecções estatísticas de 2011 .....	39
Figura 25. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro do Caniço. ....	43

### Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. ....	40
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.....	40
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011. ....	40
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011. ....	41
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011. ....	41
Tabela 6. Data de construção dos edifícios. ....	42
Tabela 7. Tipologias dos edifícios. ....	42
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.....	42

## 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 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 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 do Caniço, as quais deverão corrigir dissonâncias ao nível do estado de conservação do edificado, da qualidade do ambiente urbano e dos espaços públicos, da mobilidade, dos espaços verdes e do ambiente e dos pontos de visitaçãoturística.

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

A área de referência/indicativa para a delimitação da ARU do Centro do Caniço, indicada na 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 2,6 hectares, localizada no centro da localidade. Segundo a Proposta da CMSC, a intervenção justifica-se pela necessidade de requalificar de forma integrada as várias centralidades da cidade do Caniço, requalificar os espaços públicos e criar zonas de lazer que correspondam ao crescimento demográfico verificado, permitindo ainda colmatar as carências ao nível de infraestruturas passíveis de acolher, nas devidas condições, associações, instituições e possivelmente uma nova sede da Junta de Freguesia.



Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU do Centro do Caniço, conforme proposta da CMSC  
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google earth) (2017)

Do reconhecimento do território e da análise preliminar efetuada à área de referência para a delimitação da ARU, constante na 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, e permitindo, ao mesmo tempo, 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.

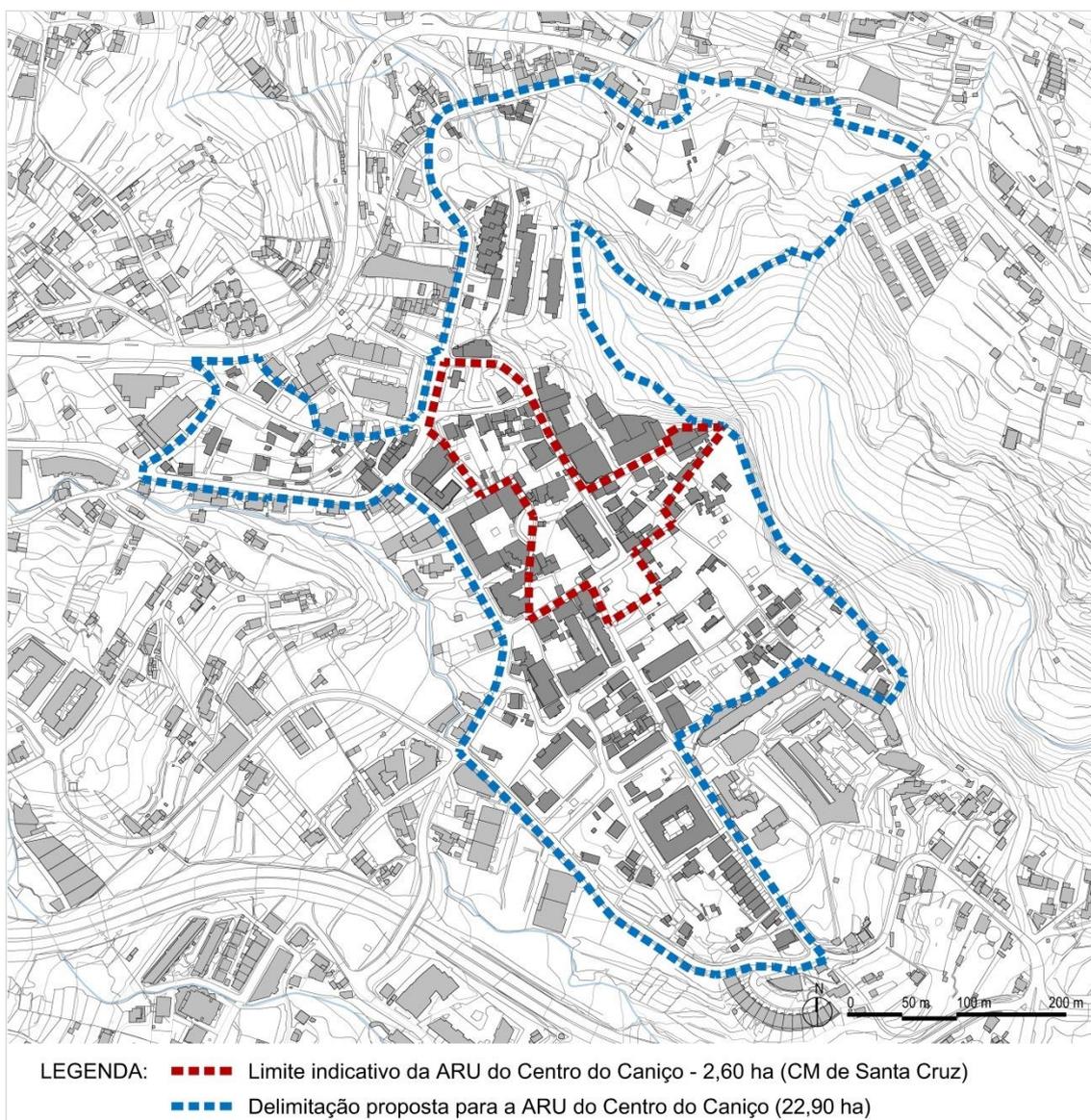


Figura 2. Comparação entre a área inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro do Caniço  
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica

A delimitação da ARU do Centro do Caniço 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)<sup>1</sup> 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, das infraestruturas urbanas, mas também que abordem as necessidades e iniciativas de caráter social e económico, de forma a estimular a revitalização urbana e a assegurar a sua sustentabilidade.

<sup>1</sup> 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 do Centro do Caniço 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 2 – Proposta de Delimitação da ARU do Centro do Caniço) 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 sistemática<sup>2</sup>.

A ARU proposta integra-se totalmente no interior do perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor e abrange o centro histórico e antigo da cidade do Caniço. Estende-se ainda às áreas circundantes do espaço urbano mais consolidado e principais polos funcionais do seu território – principais infraestruturas urbanas e equipamentos de uso coletivo, núcleos habitacionais, espaços ajardinados e elementos naturais, zonas de lazer, elementos patrimoniais, zonas comerciais – o que permitirá, num horizonte temporal mais alargado, promover processos de reabilitação com maior expressão e solidez, abrangentes que aproveitem as sinergias entre promotores públicos e privados.

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

## 1.2. Enquadramento legal

O Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU do Centro do Caniço 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

---

<sup>2</sup> 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.

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 do Caniço 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 ARU<sup>3</sup>.

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 do

---

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 13.º.

Canico. 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 do Centro do Canico.

### 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 km<sup>2</sup>, 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).

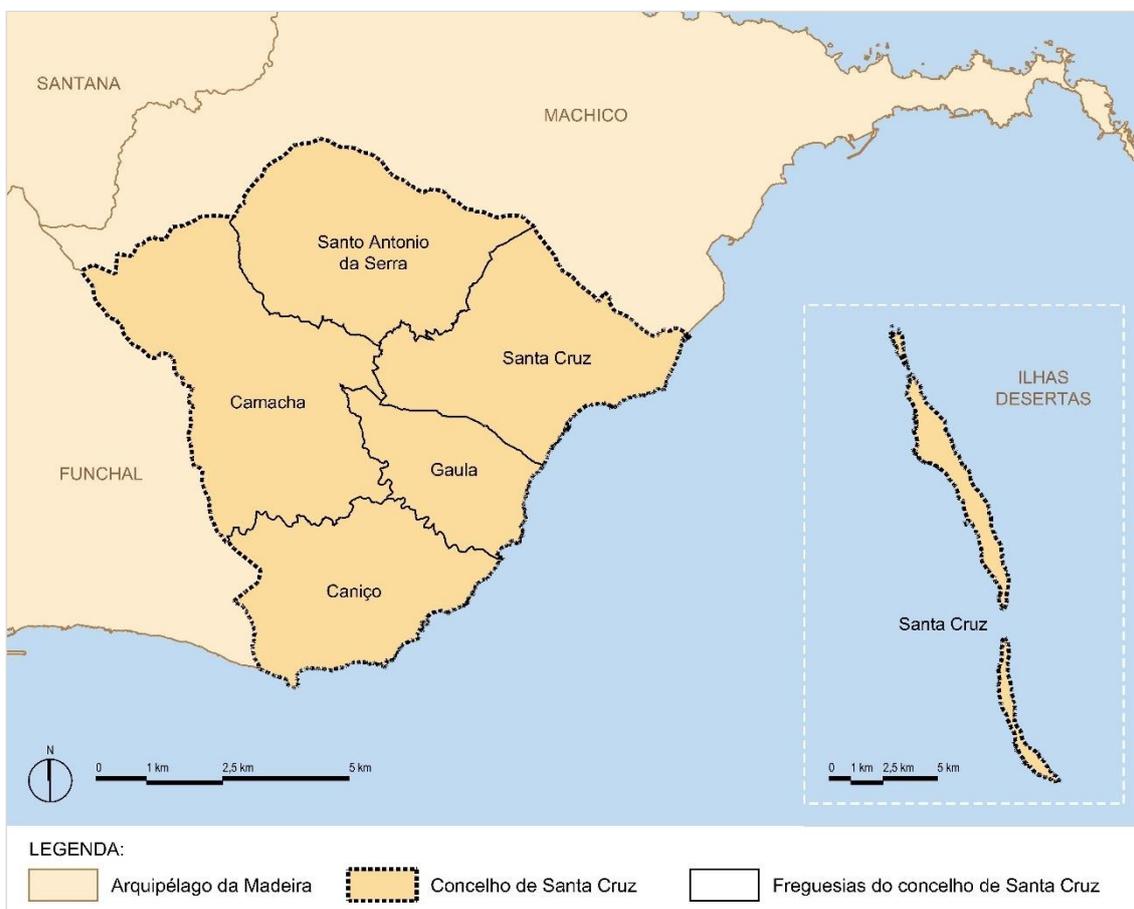


Figura 4. Enquadramento geográfico das freguesias do concelho de Santa Cruz.  
Fonte: SPI

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./km<sup>2</sup> (Figura 5).

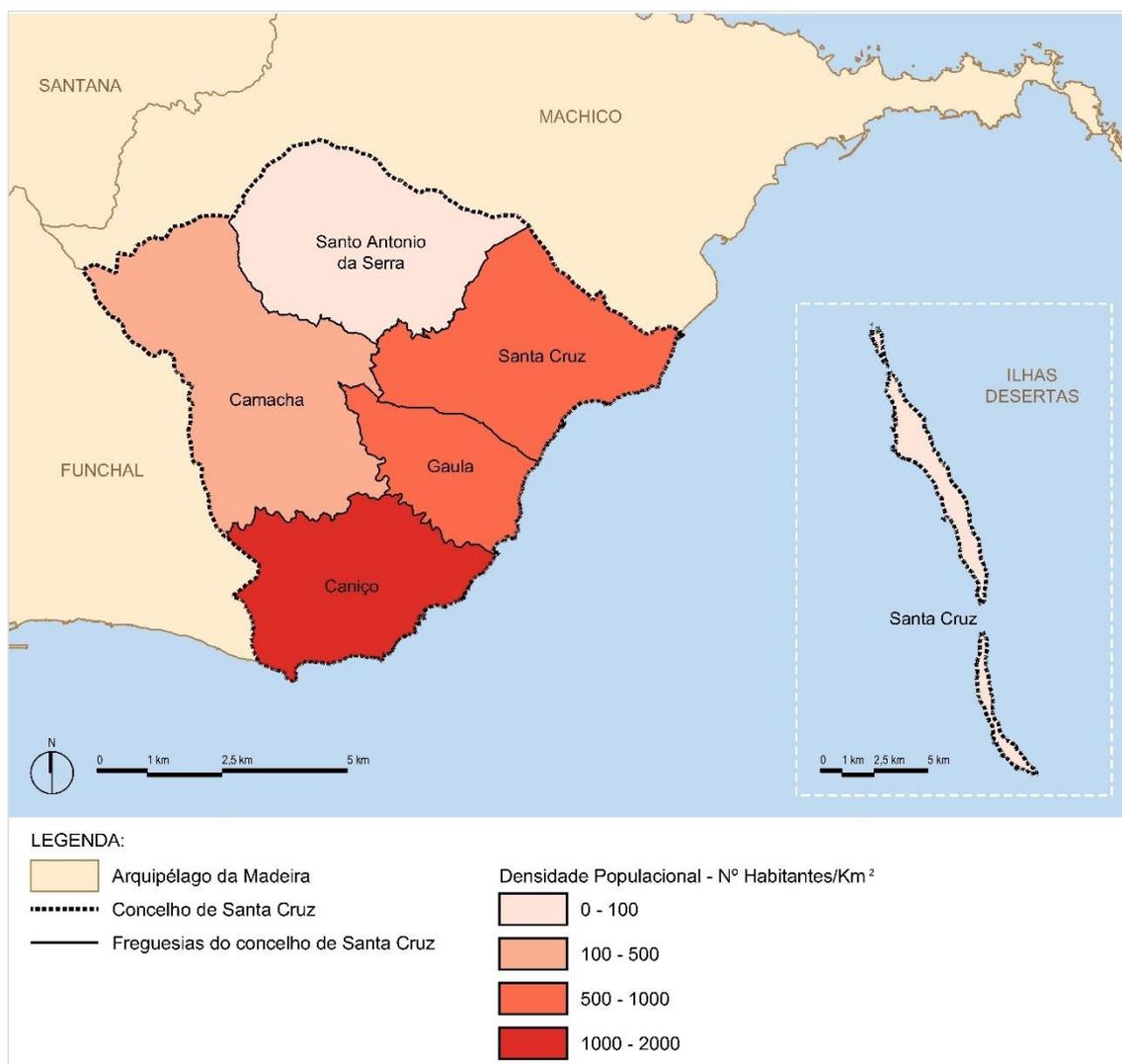


Figura 5. Densidade populacional das freguesias do concelho de Santa Cruz.  
Fonte: SPI, com base nos dados do INE, 2011

### 1.3.2. Freguesia e cidade do Caniço

A freguesia do Caniço estende-se por uma área de 1.201 hectares e, em 2011, 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 cidade do Caniço localiza-se em posição aproximadamente central em relação ao território da freguesia, desenvolvendo-se sobre uma plataforma de terreno relativamente plano, delimitada a nordeste pelo vale da ribeira do Caniço, cujas encostas íngremes marcam uma forte barreira neste território. Integra ocupações de natureza variada, incluindo a zona central multifuncional, zonas de expansão tendencialmente residenciais, de densidade variável, espaços públicos estruturantes e grande parte das funções urbanas locais.



Figura 6. Largo Padre Lomelino (esquerda) e largo junto ao *Caniço Shopping* (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

A zona central da cidade, onde se localiza o núcleo tradicional, encontra-se estruturada pelo eixo longitudinal (noroeste/sudeste) constituído pelas ruas João Paulo II e João Gonçalves Zarco, articuladas, a meio, pelo largo Padre Lomelino, que representa o centro nevrálgico da localidade, junto ao qual se implantam a Igreja Paroquial do Caniço, do lado norte, e o Cemitério, do lado sul. No topo nordeste deste eixo, destaca-se a presença de outro largo estruturante, que alberga uma praça de táxis e junto ao qual se localiza o *Caniço Shopping*. Este largo é delimitado a poente pela Estrada João Gonçalves Zarco, que se constitui também como um eixo estruturante e uma das portas de entrada na cidade. Do lado sul do referido eixo longitudinal, destaca-se a presença de outro largo/jardim de dimensão relevante, junto à rua da Escola. Este largo/jardim, que contém uma zona de esplanadas e um parque de estacionamento subterrâneo, encontra-se ladeado, a norte, pelo edifício dos Correios e, a sul, pelo Centro Comercial Caniço Golden.



Figura 7. Rua João Gonçalves Zarco (esquerda) e largo junto aos Correios (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

Em termos de rede viária, destacam-se ainda as vias complementares que derivam dos referidos eixos, delimitando a zona central e articulando este território com a envolvente, nomeadamente: o prolongamento da rua João Gonçalves Zarco para sudeste (articulação com a via rápida), a estrada Albertina do Canto, a rua Dr. Francisco Peres e estrada do Garajau (limites poente e elementos de articulação com os territórios adjacentes).

Ainda ao nível de elementos de referência do território, destaca-se, a poente da zona central, a Escola EB1 PE da Vargem-Caniço, a sul da qual se desenvolve um pequeno largo, que apresenta zonas ajardinadas e se encontra equipado com mobiliário urbano - bancos em betão - e que, presentemente, apresenta sinais de degradação. A norte da escola, no cruzamento entre o troço norte da rua da Escola e a estrada do Garajau, marca presença a Junta de Freguesia do Caniço.



Figura 8. Escola EB1 PE da Vargem-Caniço (esquerda) e largo junto à escola (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

A zona central da cidade apresenta-se como um território heterogéneo onde, em virtude do processo de difusão urbanística ocorrido nas últimas décadas, as pré-existências formadas pelo casario antigo se misturam com os novos blocos de habitação coletiva. Verifica-se um pouco por todo este território uma atividade relevante, associada à presença considerável de estabelecimentos de comércio e serviços, muitos deles localizados nas galerias térreas dos blocos de habitação coletiva.



Figura 9. Exemplos de estabelecimentos comerciais e serviços na zona central.  
Fonte: SPI, 2018/2019

A nascente da rua João Gonçalves Zarco é de referir a presença de um território pouco articulado com a estrutura urbana, em que alguns terrenos de dimensão média ou grande, relativos a uma unidade hoteleira (Quinta Splendida) e a um parque de estacionamento, convivem com terrenos pouco infraestruturados e de ocupação dispersa, que se estendem até ao limite nordeste da plataforma/achada da cidade. Esta zona, apesar de conter percursos pedestres relativamente confortáveis (caminho e vereda da Corujeira), apresenta algumas situações de risco, dado que as habitações localizadas nas zonas mais periféricas não são acessíveis por parte dos serviços de emergência – bombeiros ou ambulâncias.



Figura 10. Ocupação e acessos à zona a nascente da rua João Gonçalves Zarco.  
Fonte: SPI, 2018/2019

A sul do largo junto aos Correios, destaca-se a presença de um quarteirão que se encontra parcialmente consolidado, apresentando, na frente voltada para a rua João Gonçalves Zarco, um conjunto de moradias de construção relativamente recente, colmatadas pelo edifício do Centro Comercial Caniço Golden, que formaliza uma das frentes do referido largo. Na frente voltada para sudoeste, que acompanha a estrada Albertina do Canto, a ocupação torna-se mais dispersa, verificando-se a presença de alguns terrenos desocupados e construções devolutas.



Figura 11. Quarteirão parcialmente consolidado – sul do largo junto aos Correios.  
Fonte: SPI, 2018/2019

A norte da estrada João Gonçalves Zarco, a orografia torna-se mais acidentada, destacando-se a presença do complexo edificado associado ao *Caniço Shopping*, de ocupação mais recente, com edifícios de 9 pisos que estabelecem a transição para a cota superior, a noroeste – Estrada do Aeroporto. A poente deste núcleo, encontra-se um território de ocupação menos densa, onde, para além de moradias com terrenos ajardinados, marcam presença alguns elementos de valor histórico e de memória da cidade, nomeadamente o Moinho e Relógio de Água, que se encontram em mau estado de conservação, e uma vereda associada a estes elementos, que

estabelece um percurso pedonal pelo interior dos quarteirões e que também apresenta necessidades de reabilitação.



Figura 12. Moinho e Relógio de Água.  
Fonte: SPI, 2018/2019

A nordeste do largo frontal ao *Canico Shopping*, verifica-se a presença de um conjunto de blocos de habitação coletiva, que estabelecem a transição entre a Estrada João Gonçalves Zarco, à cota superior, e a ribeira do Caniço, à cota inferior. Neste núcleo verifica-se a presença de algumas construções abandonadas e de espaço público pouco qualificado.



Figura 13. Ocupação a nordeste o núcleo central (esquerda) e Quinta da Pedra Mole (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

Mais a nordeste, na encosta nascente da ribeira, destaca-se a presença dos terrenos de uma quinta (Quinta da Pedra Mole) que se estende até à estrada do Aeroporto e que atualmente se encontram devolutos, estando as edificações sujeitas ao abandono.

## 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 outros elementos de referência e zonas-chave a incluir na ARU do Centro do Caniço, de modo a permitir uma abordagem mais estruturada relativa à estratégia de reabilitação urbana a prosseguir. Neste sentido, a ARU do Centro do Caniço, conforme se pode verificar nas imagens seguintes e de acordo com os critérios que serão subsequentemente apresentados, abrange uma área de 22,9 hectares, incluindo o núcleo tradicional e as zonas de expansão mais relevantes e estabilizadas.

Na zona central da cidade, a ARU abrange o largo Padre Lomelino e estende-se até ao limite nordeste da achada/plataforma, abrangendo os territórios de baixa densidade e pouco infraestruturados localizados a nascente da rua João Gonçalves Zarco e fazendo fronteira, a sul, com a parcela do Hotel Quinta Splendida. Do lado nascente da rua João Paulo II, o território abrangido pela ARU estende-se até ao limite do perímetro urbano, incluindo as ocupações que ladeiam a rua Padre Agostinho Freitas.

Para poente da rua João Paulo II, a ARU abrange o quarteirão central multifuncional que inclui a Igreja Paroquial do Caniço, a nascente, junto ao largo Padre Lomelino e à rua João Paulo II e, a poente, blocos de habitação coletiva, com funções de comércio, serviços e pequenos equipamentos nos pisos térreos, junto rua Dr. Francisco Peres. A sul desta zona, para poente da rua João Gonçalves Zarco, a ARU estende-se até à estrada Albertina do Canto e ao troço norte da estrada do Garajau, abrangendo a zona dos Correios, a escola EB1 e PE do Caniço e a Junta de Freguesia, assim como o quarteirão semi-consolidado localizado a sul do largo junto aos Correios.

Para norte, a ARU abrange o largo frontal ao *Caniço Shopping*, assumindo como limite noroeste a estrada João Gonçalves Zarco. Para nascente deste limite, o território integrado abrange os blocos de habitação coletiva localizados junto à rua do Canto do Ribeiro, nas imediações da ribeira do Caniço, e estende-se para nascente, abrangendo a parcela da Quinta da Pedra Mole.

Foi considerado ainda, a poente do complexo associado ao *Caniço Shopping*, o quarteirão envolvente ao Moinho e Relógio de Água, delimitado a sul pela estrada João Gonçalves Zarco, a poente pela travessa João Gonçalves Zarco e a norte, parcialmente, pela estrada do Aeroporto e pelo caminho Velho da Azenha.

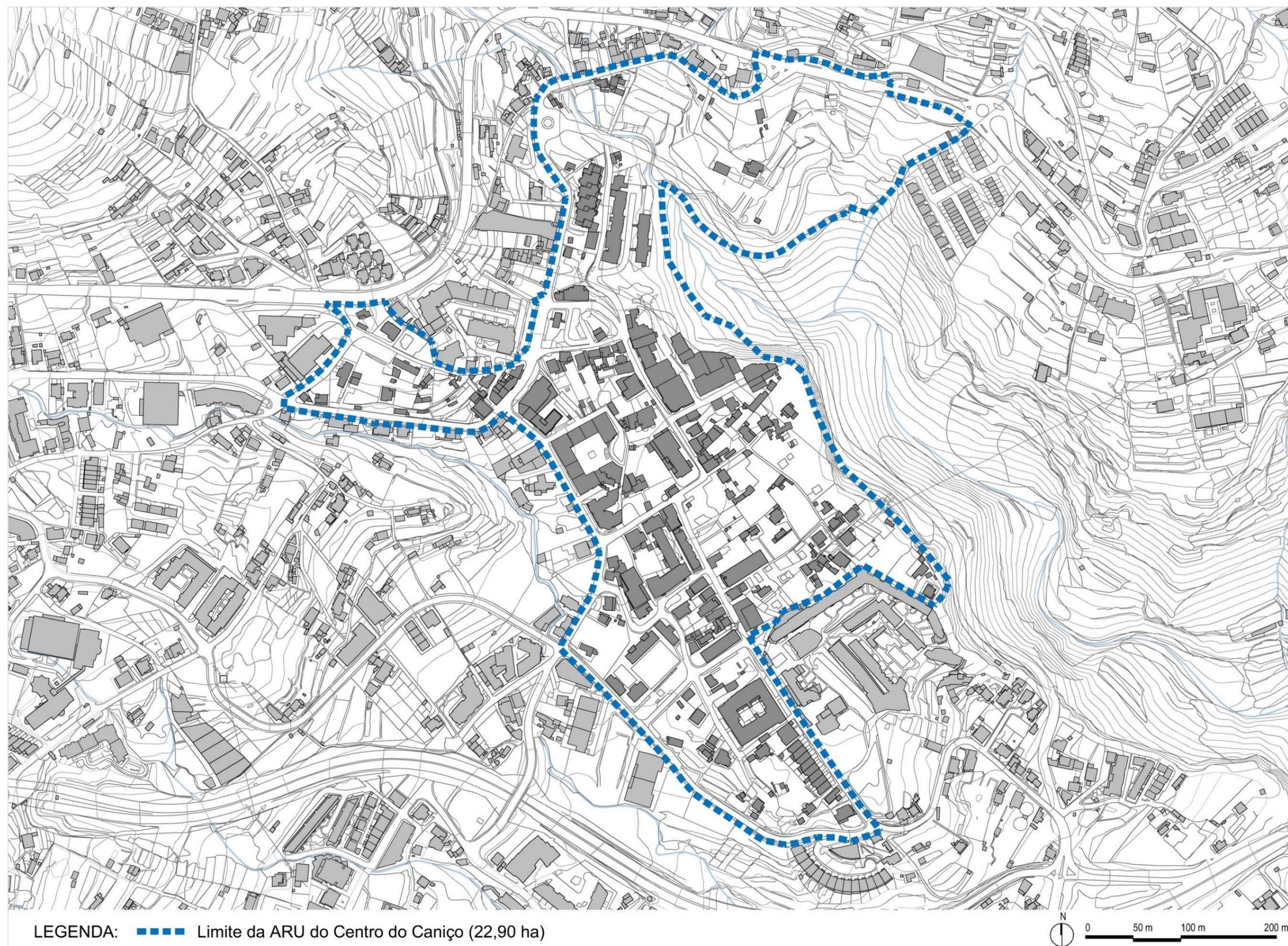


Figura 14. Proposta de delimitação da ARU do Centro do Caniço

Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica



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

## 2.1. Critérios de delimitação da ARU

A área abrangida pela ARU do Centro do Caniço estende-se por uma área de aproximadamente 22,9 hectares, inserindo-se integralmente no perímetro urbano definido no PDM em vigor<sup>4</sup>. Conforme o referido, procurou-se estender a ARU a um território suficientemente abrangente e equilibrado na sua multifuncionalidade de modo a assegurar que a operação de reabilitação urbana, a realizar no prazo de 3 anos após a aprovação da ARU, produza não apenas efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território.

Neste sentido, a delimitação da ARU do Centro do Caniço assenta numa abordagem integrada do território em análise, que visa criar as condições necessárias para uma intervenção de reabilitação urbana abrangente que aprofunde e consolide as articulações físicas, funcionais e históricas deste território.

Os critérios a seguir explicitados, derivam de uma análise aprofundada do território da cidade do Caniço e das suas dinâmicas. Para este fim, foram efetuadas visitas de reconhecimento ao território e levantamento de campo, reuniões para identificação das intenções e investimentos previstos, análise do IGT em vigor e estudo da informação e documentação relevante.

### 2.1.1. Orientações estratégicas

De acordo com a informação recolhida junto ao município, verificou-se que existe uma intenção da CMSC em valorizar o ambiente urbano no centro do Caniço com intervenções ao nível da requalificação do largo junto ao *Caniço Shopping* ou com a criação de um novo espaço multiusos (com sala de conferências e de espetáculos), com capacidade para albergar instituições e associações ou mesmo a nova sede da Junta de Freguesia. Esta última intervenção deverá incidir sobre os terrenos localizados no topo da rua Padre Agostinho Freitas e contemplar a criação de um novo polo gerador de dinâmicas relevantes neste território, passível de motivar a reabilitação e valorização dos territórios localizados a sul da referida rua e que acompanham o limite da plataforma/achada do centro do Caniço até à zona da unidade hoteleira (Quinta Splendida).

---

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

Para além das referidas intervenções, é notória a necessidade de valorização dos espaços públicos na cidade e a melhoria das condições de circulação ao nível da mobilidade suave, uma vez que a maioria dos eixos viários não apresenta passeios com condições de conforto e segurança adequados para esse fim.



Figura 16. Situações de conflito relativamente ao estacionamento automóvel.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Em termos de mobilidade, apesar da existência de zonas de estacionamento tarifado e de 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 ponderadas intervenções ao nível do reordenamento do estacionamento, articuladas com as eventuais soluções para a valorização/criação de espaço público e melhoria da circulação pedonal na cidade.

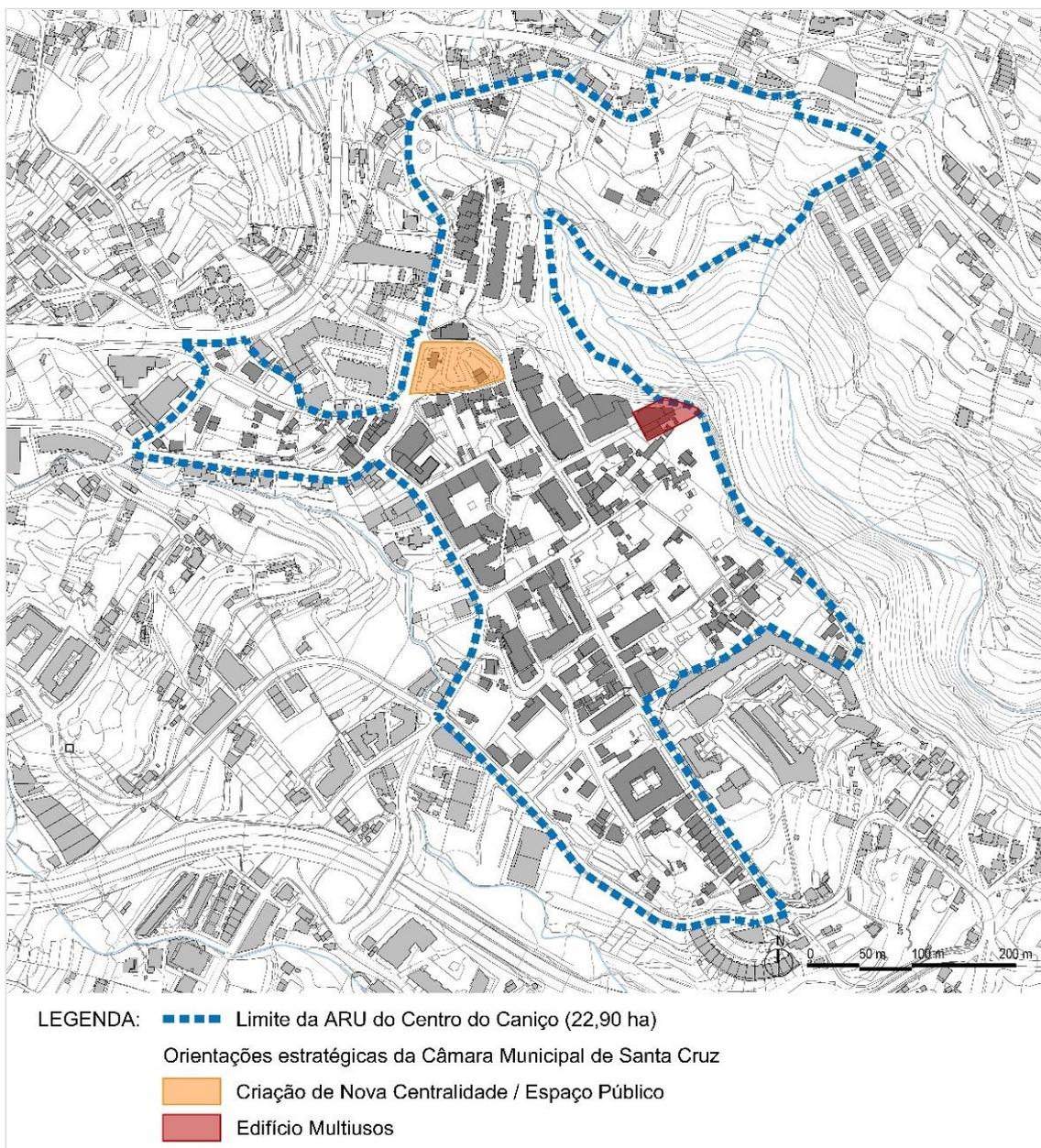


Figura 17. Identificação das orientações estratégicas para o território  
Fonte: SPI/CMSC

### 2.1.2. Articulação com os IGT

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

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 do Centro do Caniço, verifica-se que são abrangidos espaços urbanos com qualificações distintas (antigos ou históricos, consolidados, expansão e colmatagem de alta, média e baixa densidade, bem como espaços verdes).

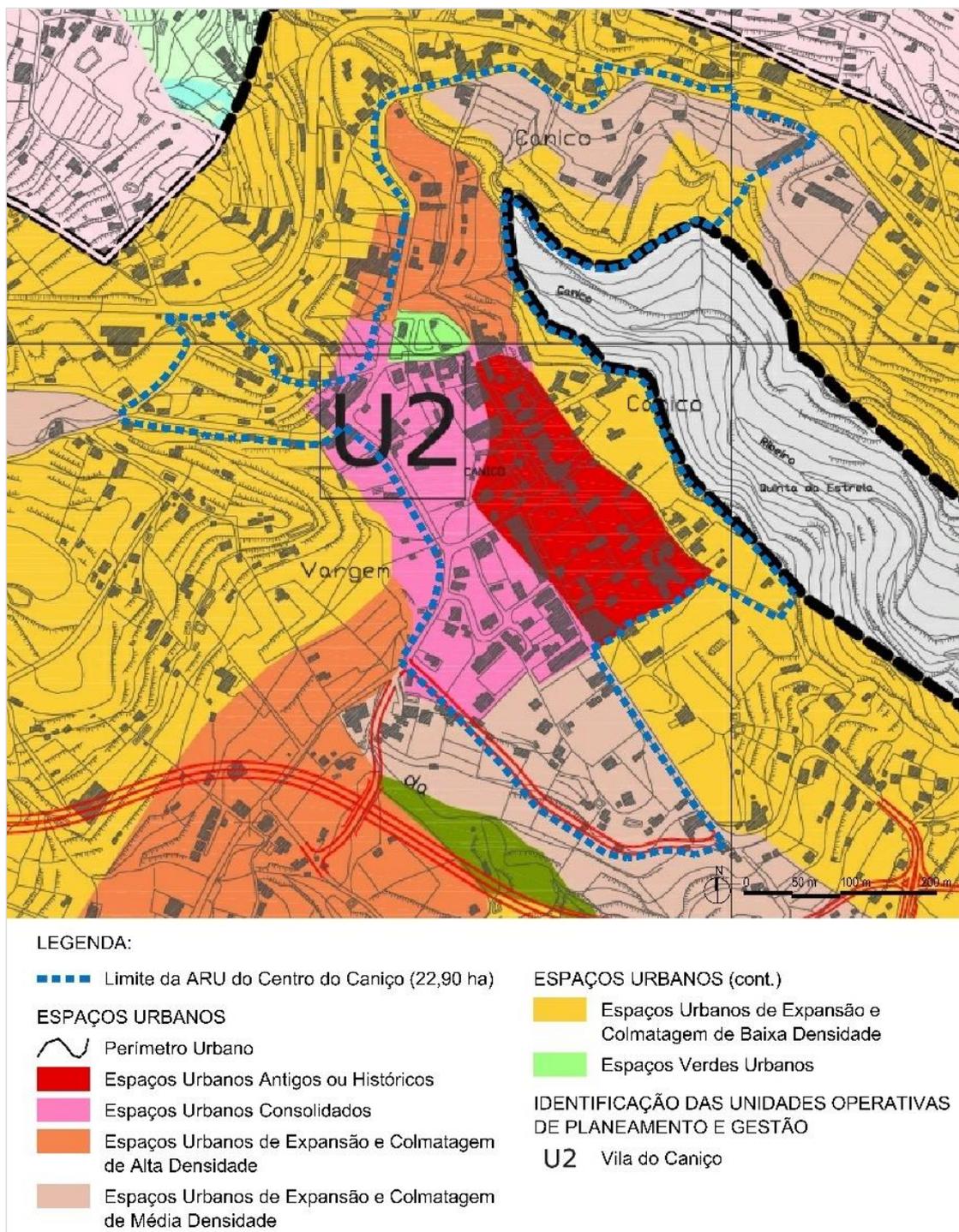


Figura 18: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC  
Fonte: SPI/CMSC

### 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 alta, média e 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 verdes urbanos - “áreas verdes de uso urbano são constituídas por áreas de dominante vegetal, existente ou previsto, integradas nos espaços de produção de solo urbano, que pela sua natureza estão vocacionadas para constituir um fator de equilíbrio eco urbano”

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Vila do Caniço - “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” Neste caso as intenções aquando da delimitação da UOPG da Vila do Caniço não foram aprofundadas em nenhum plano municipal de hierarquia inferior.

#### 2.1.3. Elementos de referência do território

Neste âmbito optou-se por abordar os elementos urbanos com maior potencial para a criação de sinergias no território da cidade do Caniço, nomeadamente, os equipamentos mais relevantes, os elementos patrimoniais e de memória da população, os espaços públicos estruturantes e o sistema de vistas, conforme o seguidamente explanado.

##### Equipamentos e serviços de referência

A nível dos equipamentos passíveis de gerar dinâmicas relevantes no território, destacam-se os seguintes: a Igreja Paroquial e o Cemitério do Caniço, que, articulados pelo largo Padre Lomelino, formalizam a polaridade religiosa mais relevante neste território; A Escola EB1 e PE do Caniço, que mobiliza diariamente a população mais jovem e os pais; a Biblioteca, Museu e Casa do Povo do Caniço, que dinamizam os interesses culturais; a Junta de Freguesia, os Correios e a Policlínica do Caniço, que também são responsáveis por dinâmicas relevantes.



Figura 19. Igreja Paroquial (esquerda) e Biblioteca, Museu e Casa do Povo do Caniço (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

### Elementos singulares do património e memória da população

Neste âmbito, destaca-se os elementos associados ao Moinho e Relógio de Água, ao percurso da vereda do Relógio de Água e da levada da Azenha, que juntamente com a Igreja Paroquial do Caniço encontram-se integrados no “Roteiro de Santa Cruz” no âmbito do percurso denominado “Caniço da Cidade ao Mar”, que se estende até à zona da praia dos Reis Magos. Estes elementos carecem de obras de reabilitação e valorização a fim de assumirem a sua devida presença como focos de interesse deste território.



Figura 20. Moinho e Relógio de Água/vereda do Relógio de Água/levada da Azenha.  
Fonte: SPI, 2018/2019

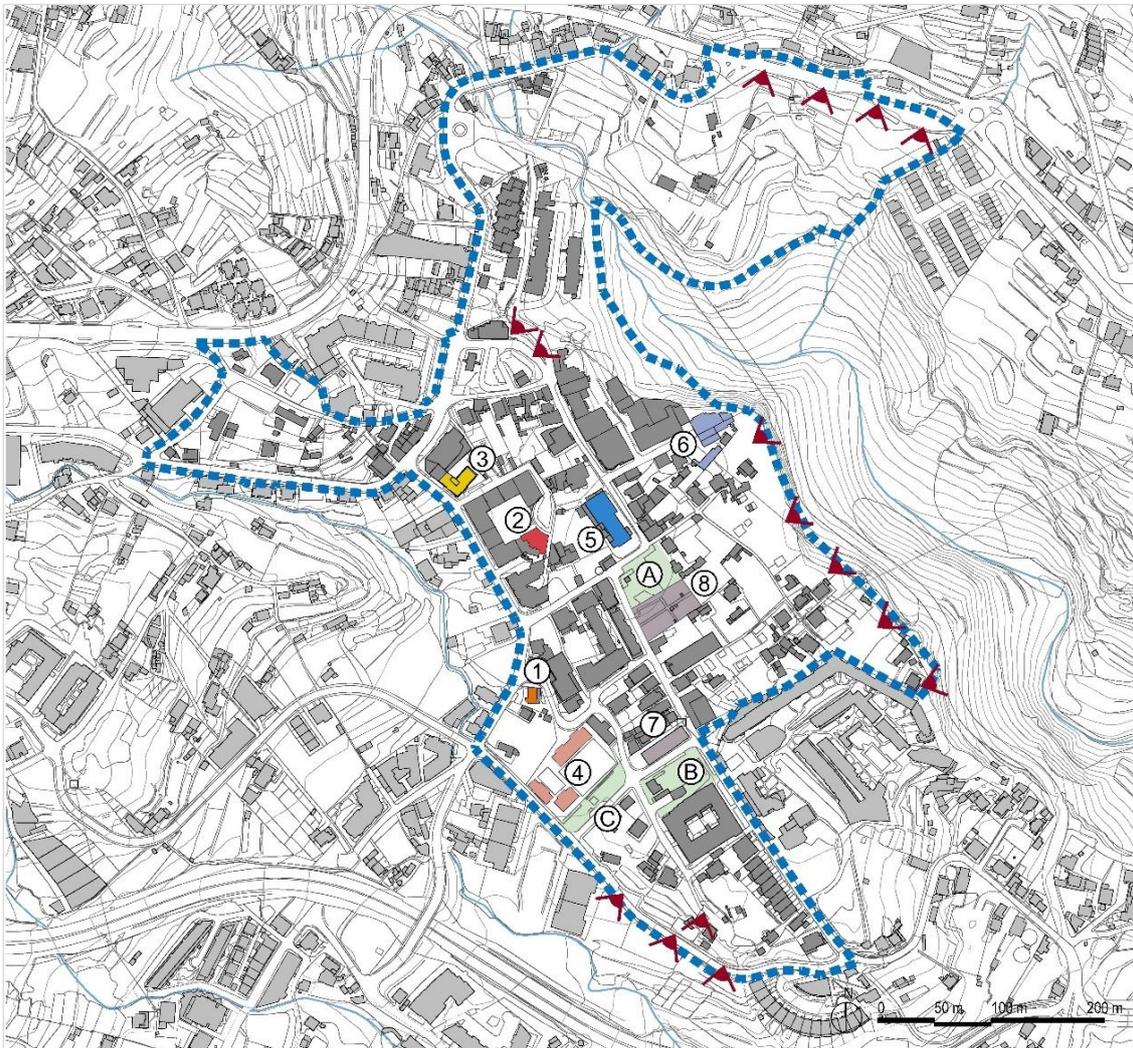
### Espaço público e sistema de vistas

No que se refere ao espaço público, destacam-se os já referidos largo Padre Lomelino e largo junto ao *Canico Shopping*, que configuram os elementos mais relevantes ao nível das vivências na cidade do Caniço. Para além destes, marcam presença também o largo junto aos Correios, e largo adjacente à Escola que, apesar de menos dinâmicos, apresentam potencial para valorização. Os referidos elementos, em menor ou maior escala, carecem todos de intervenções de requalificação e valorização de modo a poderem contribuir para a melhoria do ambiente urbano do Caniço, com efeitos nas dinâmicas dos territórios envolventes.



Figura 21. Espaços públicos no centro do Caniço.  
Fonte: SPI, 2018/2019

No que se refere ao sistema de vistas, estando o centro de Caniço implantado sobre uma plataforma/achada enquadrada numa encosta íngreme, é notória a importância e o valor do sistema de vistas. Neste sentido, destacam-se as vistas privilegiadas associadas à zona nascente do largo frontal ao *Canico Shopping*; o sistema associado ao percurso que acompanha a estrada Albertina do Canto, voltado para sul; o sistema associado ao limite da plataforma/achada da cidade, junto à encosta da ribeira do Caniço e ainda o percurso associado ao troço da estrada do Aeroporto, no limite norte da Quinta da Pedra Mole. A valorização destes elementos poderá ser associada a intervenções de criação de espaço público ou melhoria das condições existentes.



LEGENDA:

■■■■ Limite da ARU do Centro do Caniço (22,90 ha)

Equipamentos

■ Equipamentos Administrativos

1 - Junta de Freguesia do Caniço

■ Equipamentos Culturais

2 - Biblioteca, Museu e Casa do Povo

■ Equipamentos de Saúde

3 - Policlínica do Caniço

■ Equipamentos de Ensino

4 - Escola Básica do 1º Ciclo e Pré-Escolar do Caniço

■ Equipamentos Religiosos

5 - Igreja Paroquial do Caniço

■ Equipamentos de Recreio e Lazer

6 - Grupo Recreativo Cruzado Canicense

■ Outros edifícios/elementos de referência

7 - CTT

8 - Cemitério do Caniço

■ Espaço Público

A - Largo Padre Lomelino

B - Praça/Jardim do Caniço

C - Largo da Escola

◀ Sistema de vistas

Paisagem

~ Ribeiras

Figura 22. 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 de 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, no território do centro do Caniço, destaca-se a presença de um conjunto relevante de edificações em mau estado de conservação ou em ruína e ainda os devolutos, localizados um pouco por todo o território e que contribuem negativamente para o ambiente urbano e para a imagem da cidade.



Figura 23. Situações de degradação, insuficiência ou obsolescência.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Ainda no que se refere aos edifícios devolutos, é de destacar a presença de um conjunto de prédios de habitação coletiva localizados a norte da rua Padre Agostinho Freitas, que marcam presença pela sua dimensão, tanto para o lado da referida rua como para o lado da encosta a norte, e que, apesar da sua construção recente, se encontram desocupados, constituindo um vazio funcional na malha urbana e um potencial foco de degradação e vandalismo que urge sanar.

Em termos de insuficiências, destaca-se ainda o já referido território localizado a nascente da rua João Gonçalves Zarco, que apresenta carências ao nível da infraestruturação, nomeadamente da criação de acessos viários que melhorem as condições de segurança, reforcem a articulação como resto da cidade e potenciem a sua valorização enquanto território privilegiado ao nível da sua centralidade e do sistema de vistas.

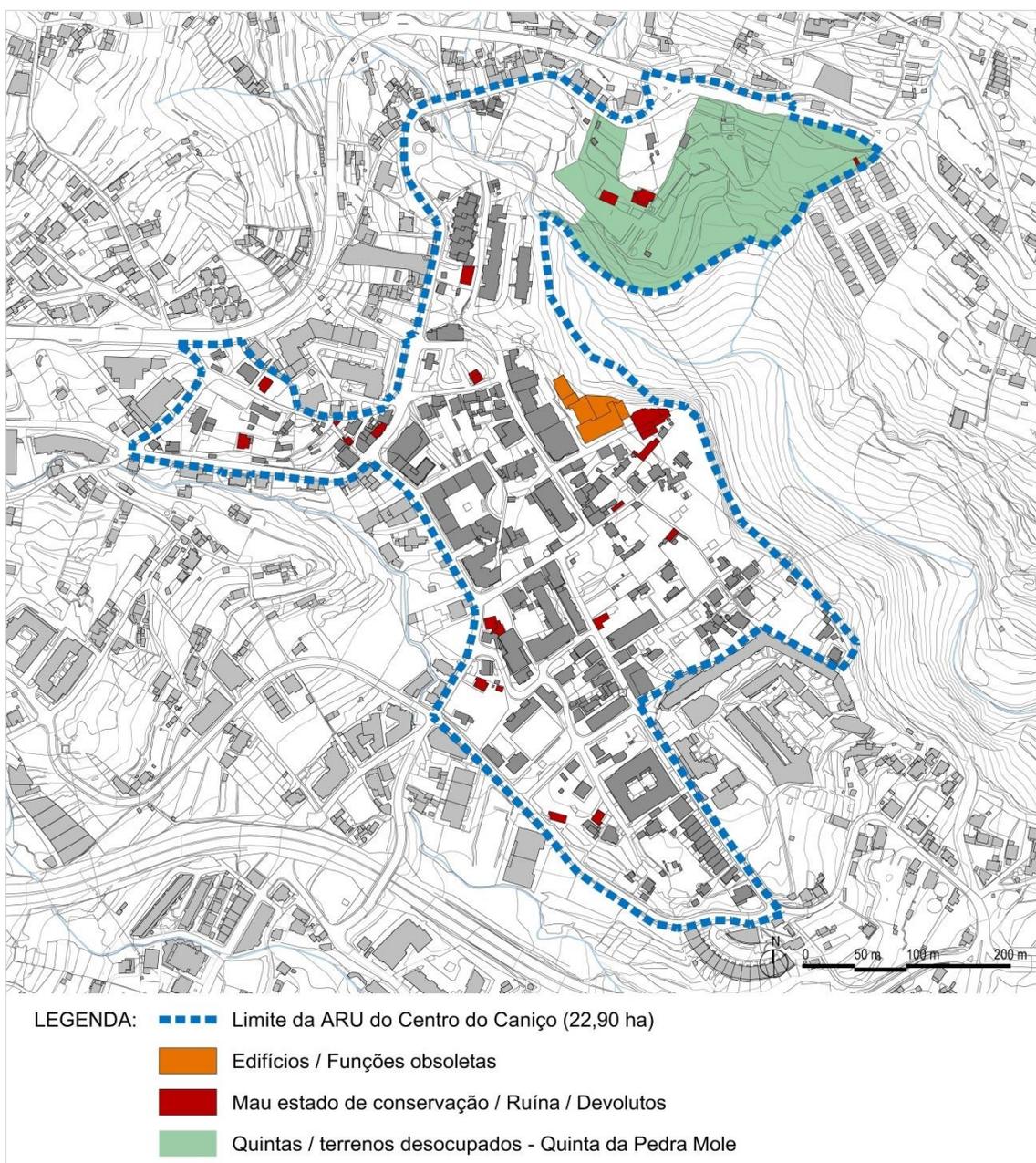


Figura 24. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência  
Fonte: SPI/CMSC

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 do Caniço.



Figura 25. 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 do Centro do Caniço:

- Integrar as intenções previstas pela CMSC ao nível da reabilitação do espaço público, requalificação do património municipal e reorganização funcional de zonas âncoras 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;

- Incorporar os elementos notáveis do património histórico e cultural da cidade, reforçando o seu papel enquanto pontos-chave para a lembrança e memória das tradições e da identidade da população local, para a visita turística e para a valorização das vivências em espaço urbano.
- Considerar os equipamentos que desempenham uma função estruturante na organização urbana da cidade, bem como os espaços livres públicos e os edifícios devolutos que podem funcionar como importantes âncoras funcionais;
- Integrar os elementos da paisagem e os sistemas de vista relevantes de modo a tirar partido dos valores territoriais locais e reforçar a oferta de zonas de lazer e fruição da população;
- Integrar os elementos do espaço público, incluindo os principais eixos viários, onde possam ser criadas condições para a melhoria do conforto e segurança na circulação pedonal e possam ser implementadas soluções para a mobilidade suave.
- Adequar o parque edificado às necessidades de reabilitação e incluir os espaços vazios intersticiais e terrenos devolutos ou obsoletos, de forma a dar continuidade e criar as condições para uma integração harmoniosa da cidade.

## 2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU

### 2.2.1. Características gerais da população

A ARU do Centro do Caniço abrange uma área de aproximadamente 23ha, com uma ocupação concentrada no núcleo tradicional da cidade e um crescimento linear ao longo das vias. 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).

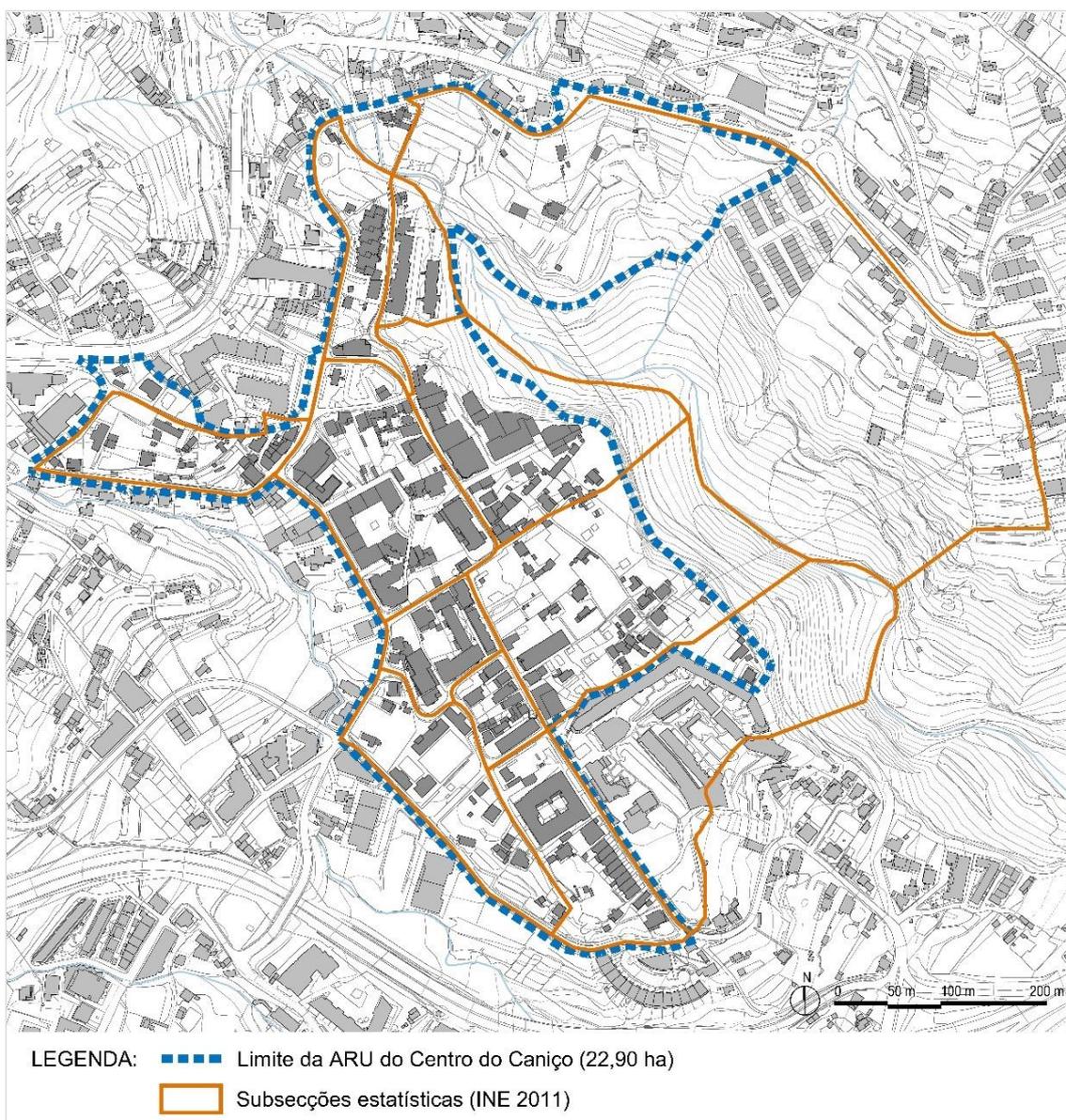


Figura 26. ARU do Centro do Caniço - subseções estatísticas de 2011  
Fonte: SPI, com base nos dados do INE

A área territorial de referência para a caracterização estatística da ARU apresentava em 2011, segundo os censos do INE, um total de 938 habitantes, o que corresponde a uma densidade populacional de 41hab./ha. Esta área abrange um conjunto de 149 edifícios clássicos, dos quais 70% são exclusivamente residenciais, e um total de 539 alojamentos (em que apenas 7% 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 do Caniço	22,67	938	41,37	149	104	539	7

Relativamente à evolução da população residente, verifica-se um aumento da população na área de intervenção da ARU de cerca de 53%, entre 2001 e 2011, aumento este também observado no concelho e na freguesia em igual período, que registaram aumentos populacionais de cerca de 45% e 102%, respetivamente. Esta situação revela uma realidade muito contrastante, de crescimento populacional no centro do Caniço, em contraponto com um declínio da população residente nas outras localidades do concelho.

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.

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

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	29721	43005	44,7
Freguesia	11586	23368	101,7
ARU	615	938	52,5

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 (61%), seguida da faixa entre 15 e 24 mais idosa (14%). O índice de envelhecimento, em 2011, na ARU é de 214 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	54	5,8	135	14,49	570	60,8	116	12,4	214

No que diz respeito ao grau de qualificação da população residente, com base nos dados do censo de 2011 do INE, 2,24% dos residentes não sabe ler nem escrever, valor inferior ao concelho (3,6%) representando 21 indivíduos num universo de 938 residentes.

Dos residentes que possuem qualificações académicas, cerca de 15% completaram a escolaridade obrigatória, registo ligeiramente superior ao apurado para o concelho. Esta tendência não se verifica em mais nenhum dos ciclos da escolaridade obrigatória, 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 2011<sup>5</sup>.  
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	21,0	15,08	16,9	14,6	1,6	10,7
ARU	938	2,2	119	13,97	16,1	15,4	2,2	15,9

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 (89% da população empregada) valor ligeiramente superior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 10% da população empregada da ARU e o primário com apenas 0,66%.

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	511	456	89,2	3	0,7	46	10,1	407	89,3

### 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 149 se encontram localizados na área de intervenção da ARU.

A maioria dos edifícios apresenta uma data de construção entre 1971 e 2000 (83 edifícios que correspondem a 56%) (Tabela 6Tabela 6. Data de construção dos edifícios.). São edifícios de baixa

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

volumetria, sendo que na ARU possui 76% de edifícios com 1 ou 2 pisos. Por sua vez, são constituídos maioritariamente por 1 ou 2 alojamentos (76%) (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	4	774	6,2	851	6,8	953	7,7	1506	12,1	2080	16,7	2800	22,5	2993	24,0
ARU	5	3,4	17	11,4	12	8,1	17	11,4	25	16,8	24	16,1	34	22,8	15	10,1

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	149	113	33	113	18	18

À data de 2011, o parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (70% dos edifícios eram exclusivamente residências), somando 537 alojamentos familiares, dos quais 69% são de residência habitual, e 37 alojamentos familiares vagos (7%), 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	537	537	369	37

### 2.3. Diagnóstico sintético

A ARU do Centro do Caniço 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 e ao edificado degradado. 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.

 <p>Existência de edificado e espaço público com potencial de requalificação e refuncionalização;</p> <p>Presença relevante de atividades ligadas aos setores da hotelaria, turismo e indústria da panificação;</p> <p>Património devoluto com potencial de reconversão (Quinta da Pedra Mole);</p> <p>Moinho, Relógio de Água e levada como elementos singulares com potencial de requalificação e aproveitamento;</p> <p>Sistema de vistas com presença relevante - potenciais miradouros;</p> <p>Dinâmica demográfica positiva entre 2001-2011;</p> <p>Rede viária, a nível regional e concelhio, bem estruturada.</p>	<p>Existência de espaços públicos e de lazer pouco valorizados e qualificados;</p> <p>Presença de edifícios em situação de degradação e obsolescência;</p> <p>Conflitos decorrentes da falta de condições para a circulação de peões em segurança e conforto;</p> <p>Imagem urbana pouco valorizada e harmoniosa;</p> <p>Índice de envelhecimento elevado</p> 
---	--

Figura 27. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro do Caniço.

Fonte: SPI

### 3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU do Centro do Caniço 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, assumindo-se o território da cidade do Caniço como uma referência a nível concelhio. Pretende-se, desta forma, que as ações de reabilitação possam influenciar de forma positiva as dinâmicas urbanas e reforçar a centralidade deste território, enquanto sede de freguesia e uma das localidades mais relevantes do concelho de Santa Cruz. Para além dos efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial da cidade do Caniço, espera-se que o processo iniciado com a delimitação da ARU estimule o seu desenvolvimento económico e coesão social, aumentado 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 do Caniço**, através da refuncionalização e valorização dos equipamentos e infraestruturas de referência associados às polaridades funcionais;
- **Objetivo 2. Qualificar e dinamizar 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 com efeitos positivos no comércio local;
- **Objetivo 3. Melhorar o ambiente urbano e promover a identidade do Caniço**, através da valorização e integração do património nas dinâmicas locais e da 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 deste território.

### **Objetivo 1. Reforçar as centralidades e a multifuncionalidade do centro do Caniço**

O território abrangido pela ARU do Centro do Caniço abarca um conjunto considerável de elementos singulares e distintivos, vestígio da sua história e identidade, equipamentos de influência local e ao nível da freguesia 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 do Caniço e do seu território envolvente.

Neste âmbito, destaca-se o núcleo central (tradicional e religioso, que inclui o largo Padre Lomelino e Igreja paroquial); o núcleo norte (porta de entrada na cidade, que abrange o largo frontal ao *Caniço Shopping*); o núcleo sul (multifuncional, que abrange o largo junto aos Correios, a Escola EB1 e PE do Caniço). Para além das atuais polaridades funcionais, o presente objetivo abarca também as intervenções previstas passíveis de criar novos núcleos dinamizadores do território, nomeadamente a criação de um novo espaço multiusos nos terrenos junto ao topo da rua Padre Agostinho Freitas, potencialmente associados a intervenções ao nível do espaço público que tirem partido do sistema de vistas local.

As polaridades identificadas, distribuídas por todo o território da ARU, deverão ser fomentadas, 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, entre as referidas polaridades. Neste sentido, deverá proceder-se à valorização das atuais funções e criação de novas, assim como a requalificação do edificado e espaço público a elas associado, salvaguardando-se as condições necessárias para enquadrar as dinâmicas e os fluxos de afluência que são gerados por estes elementos, e permitindo, no processo, a qualificação das suas envolventes e o reforço de continuidades físicas e funcionais neste território.

### **Objetivo 2. Qualificar e dinamizar 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

do centro do Caniço 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 o largo Padre Lomelino, o largo junto ao *Caniço Shopping* e o largo junto aos Correios, o largo junto à Escola e ainda outros elementos menos formais, muitas vezes associados a sistemas de vista relevantes.

Neste sentido, considera-se que as intervenções de requalificação do espaço público no centro do Caniço deverão seguir uma estratégia concertada, que se estruture nos referidos espaços públicos mais marcantes, permitindo, através destas, o alargamento das intervenções aos restantes espaços públicos da cidade, promovendo assim 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, nas ribeiras que atravessam a cidade e a sua envolvente. É, neste sentido, de grande importância para esta operação de reabilitação, reforçar a presença de espaços verdes e potenciar a criação de corredores verdes, sempre que possível, articulados com os sistemas ecológicos associados às ribeiras.

### Objetivo 3. Melhorar o ambiente urbano e promover a identidade do Caniço

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 (e.g. Moinho e Relógio de Água). Neste território, destaca-se ainda a presença dos terrenos com carências ao nível de infraestruturas e articulações com o restante tecido urbano, localizados a nascente da rua João Gonçalves Zarco e, à semelhança do que acontece um pouco por todo o território concelhio, regista-se também a presença de uma antiga quinta que se encontra devoluta (Quinta da Pedra Mole), encontrando-se o edificado presente em mau estado de conservação e constituindo-se o terreno, de grandes dimensões, como um vazio urbano, junto ao limite norte da cidade. Estas situações, pela sua dimensão e localização, acabam por constituir vazios urbanos e elementos de quebra das relações urbanas e territoriais.

Para além dos elementos patrimoniais, e das edificações degradadas em geral, marca presença no território da ARU do Centro do Caniço, um bloco de edifícios de habitação coletiva que se encontra desocupado, junto à rua Padre Agostinho de Freitas, e cuja situação também deverá ser abordada no âmbito de uma solução conjunta para a cidade.

Neste sentido, a delimitação da ARU do Centro do Caniço deverá enquadrar uma estratégia integrada ao nível da reabilitação do tecido urbano, sendo prioritária a criação de condições para a reintegração dos elementos degradados e obsoletos 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 da cidade do Caniço e se constituam, também, 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 âmbito, considera-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá também ter em conta os valores paisagísticos deste território, articulando as intervenções de reabilitação do edificado e espaço público com a criação de zonas de estar e de lazer que tirem partido dos sistemas de vista presentes um pouco por todo o território do centro do Caniço.

#### **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 concertada que tenha em conta os diversos sistemas que estruturam o território, neste sentido, considera-se essencial a abordagem de 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 polaridades, 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 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)<sup>6</sup>, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

---

<sup>6</sup> 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 dezembro<sup>7</sup>, 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.

<sup>7</sup> 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 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 do 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 reacquisição 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.

