



## Município de Santa Cruz

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



# ARU DO CENTRO DE SANTO ANTÓNIO DA SERRA

**R3. 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

## **R3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DE SANTO ANTÓNIO DA SERRA**

Este documento corresponde à proposta de delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra. 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 .....	21
2.1. Critérios de delimitação da ARU .....	24
2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU .....	33
2.3. Diagnóstico sintético .....	37
3. Objetivos estratégicos .....	39
4. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana .....	43
4.1 Benefícios fiscais .....	43
4.2. Outros incentivos e medidas de âmbito municipal .....	49
4.3. Outros incentivos e medidas de âmbito nacional .....	49

## Índice de figuras

Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU do Centro do Santo António da Serra.....	9
Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro do Santo António da Serra.....	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. Igreja Matriz e Junta de Freguesia (em cima); estabelecimentos comerciais e de restauração. (em baixo).....	18
Figura 7. Largo do Santo (esquerda) e Jardim e parque infantil (direita).....	19
Figura 8. Caminho do Arrebertão (esquerda) e Mercado do Santo da Serra (direita).....	19
Figura 9. Zona sul da localidade.....	20
Figura 10. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra.....	22
Figura 11. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra.....	23
Figura 12: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC.....	26
Figura 13. Igreja Matriz (esquerda) e Mercado do Santo da Serra (direita).....	27
Figura 14. Fonte do Santo António da Serra.....	27
Figura 15. Largo do Santo (esquerda) e Jardim (direita).....	28
Figura 16. Planta síntese dos elementos abrangidos pela ARU.....	29
Figura 17. Situações de degradação, insuficiência ou obsolescência.....	30
Figura 18. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência.....	31
Figura 19. Situações problemáticas ao nível da circulação pedonal.....	32
Figura 20. ARU de Santo António da Serra – subsecções estatísticas de 2011.....	34
Figura 21. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro de Santo António da Serra.....	38

## Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. ....	34
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.....	35
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.....	35
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011. ....	36
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011. ....	36
Tabela 6. Data de construção dos edifícios. ....	37
Tabela 7. Tipologias dos edifícios. ....	37
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.....	37

## Siglas e acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMSC – Câmara Municipal de Santa Cruz

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ER – Estrada Regional

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

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 núcleo tradicional de Santo António da Serra, as quais deverão corrigir dissonâncias ao nível do estado de conservação do edificado, da qualidade do ambiente urbano e dos espaços públicos, dos equipamentos de uso coletivo, das zonas de lazer e dos espaços verdes.

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

A área de referência para a delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra, indicada pela Câmara Municipal de Santa Cruz (CMSC) na Proposta n.º 38/2018, de 1 de março de 2018, que determinou a abertura do procedimento de delimitação das cinco ARU, abrange uma superfície 1,27 hectares, localizada no centro do pequeno aglomerado. Na Proposta da CMSC, a intervenção no núcleo central da freguesia de Santo António da Serra centra-se fundamentalmente na requalificação do espaço público e na valorização do ambiente urbano, possibilitando a criação de novas dinâmicas junto da população local e potenciando as atividades comerciais e lúdicas.

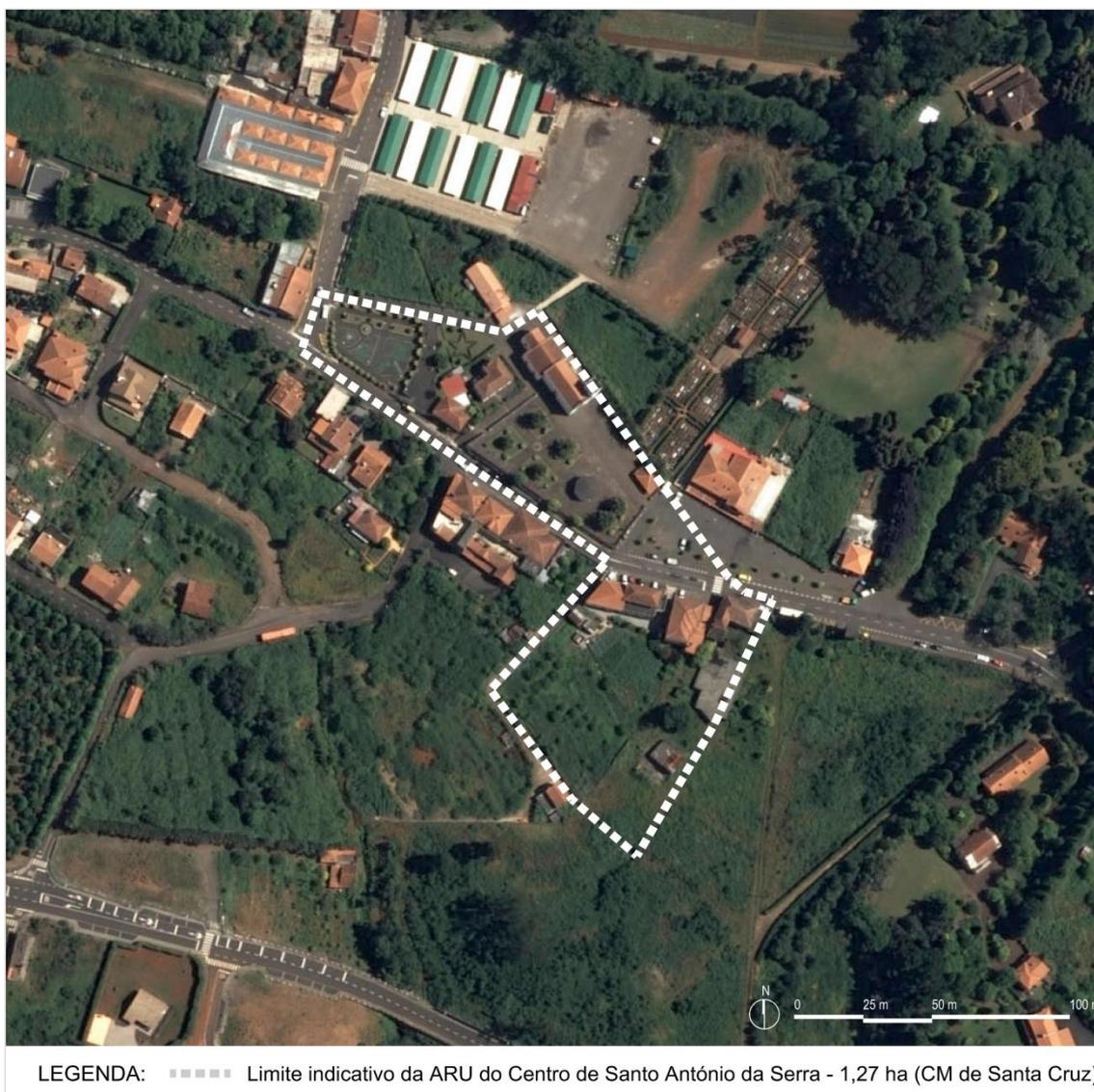


Figura 1. Área inicial de referência para a delimitação da ARU do Centro do Santo Antônio da Serra  
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google earth) (2017)

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

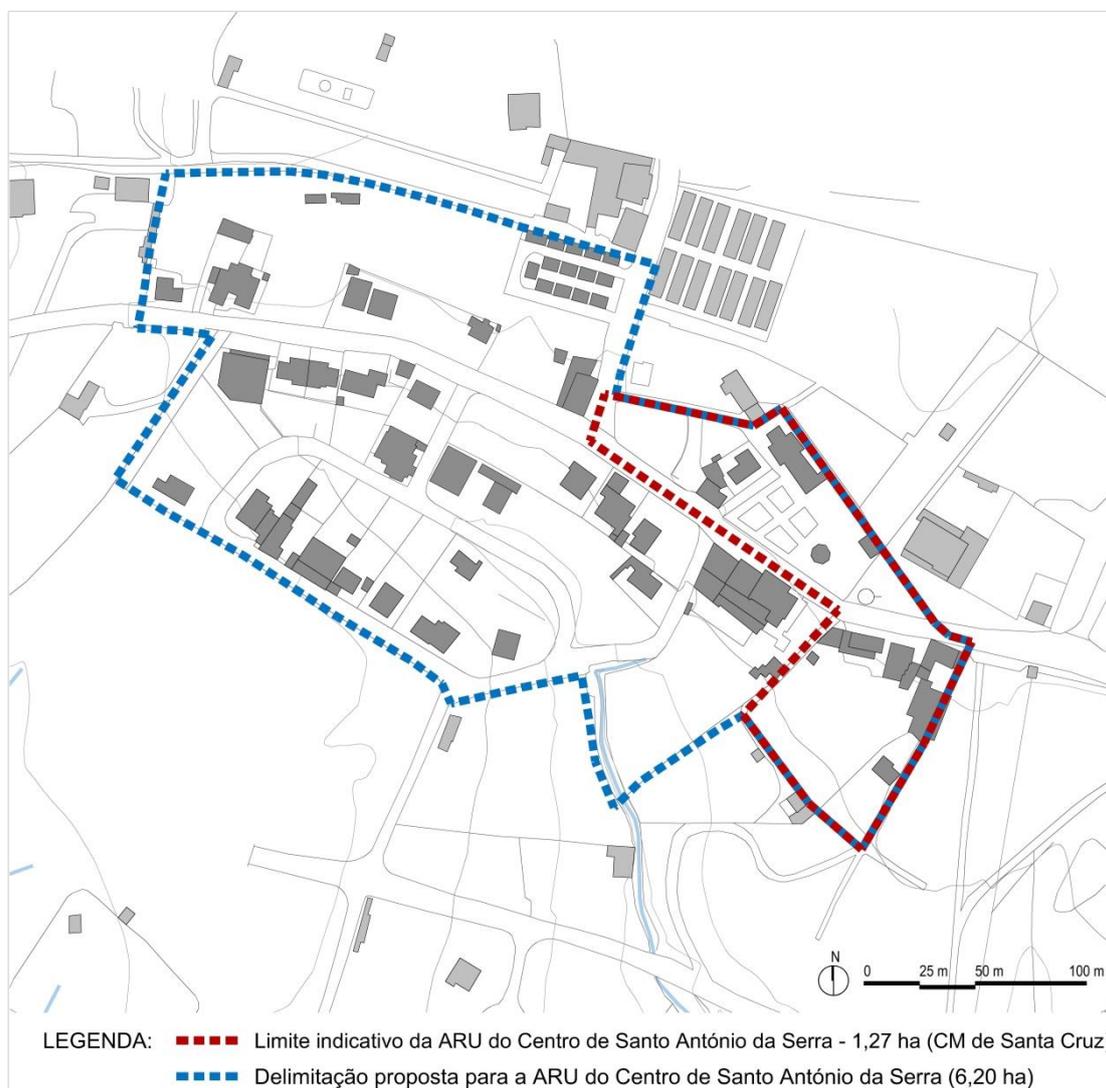


Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro do Santo António da Serra

Fonte: SPI/CMSC

A delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra 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 e das infraestruturas urbanas, mas também que abordem as necessidades e iniciativas de carácter 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 de Santo António da Serra 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 3 – Proposta de Delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra) 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 tradicional da freguesia de Santo António da Serra. Estende-se, ainda, aos territórios envolventes mais relevantes que compõem o núcleo disperso, abrindo assim possibilidade de desenvolvimento de ações mais integradas que potenciem uma reabilitação mais coerente e harmoniosa no seu conjunto.

Com a delimitação da ARU do Centro do Centro de Santo António da Serra, pretende-se formalizar os objetivos de reabilitar o conjunto edificado da localidade, potenciar o desenvolvimento de novas funções e novos usos, requalificar e valorizar o espaço público existente, valorizar o comércio local e valorizar os valores históricos e patrimoniais.

## 1.2. Enquadramento legal

O Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra prossegue os princípios e objetivos estabelecidos no RJRU para esse efeito.

De acordo com o estabelecido no RJRU, uma ARU é definida como sendo uma "área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma

---

<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.

operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (artigo 2.º).

Uma ARU pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” (artigo 12.º). Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é possível concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Por sua vez, pode justificar-se a inclusão de áreas urbanas adjacentes em relativas boas condições, desde que estas, pelas relações físicas e sócio funcionais que estabelecem ou podem vir a estabelecer, se afigurem determinantes para viabilizar e potenciar a operação de reabilitação integrada e a consequente reabilitação das áreas urbanas contíguas mais degradadas e desqualificadas.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU do Centro de Santo António da Serra 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 de Santo António da Serra. 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

---

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 13.º.

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 de Santo António da Serra.

### 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).

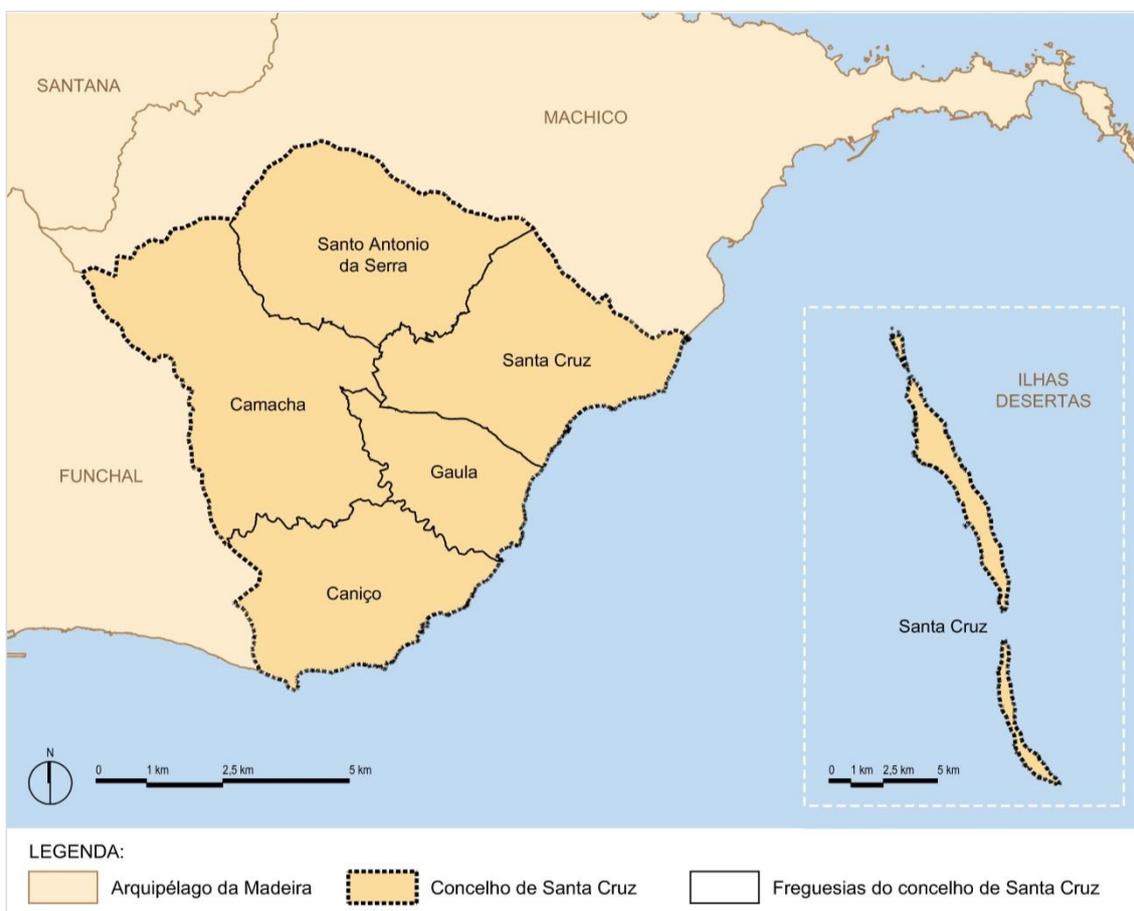


Figura 4. Enquadramento geográfico das freguesias do concelho de Santa Cruz.  
Fonte: SPI

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).

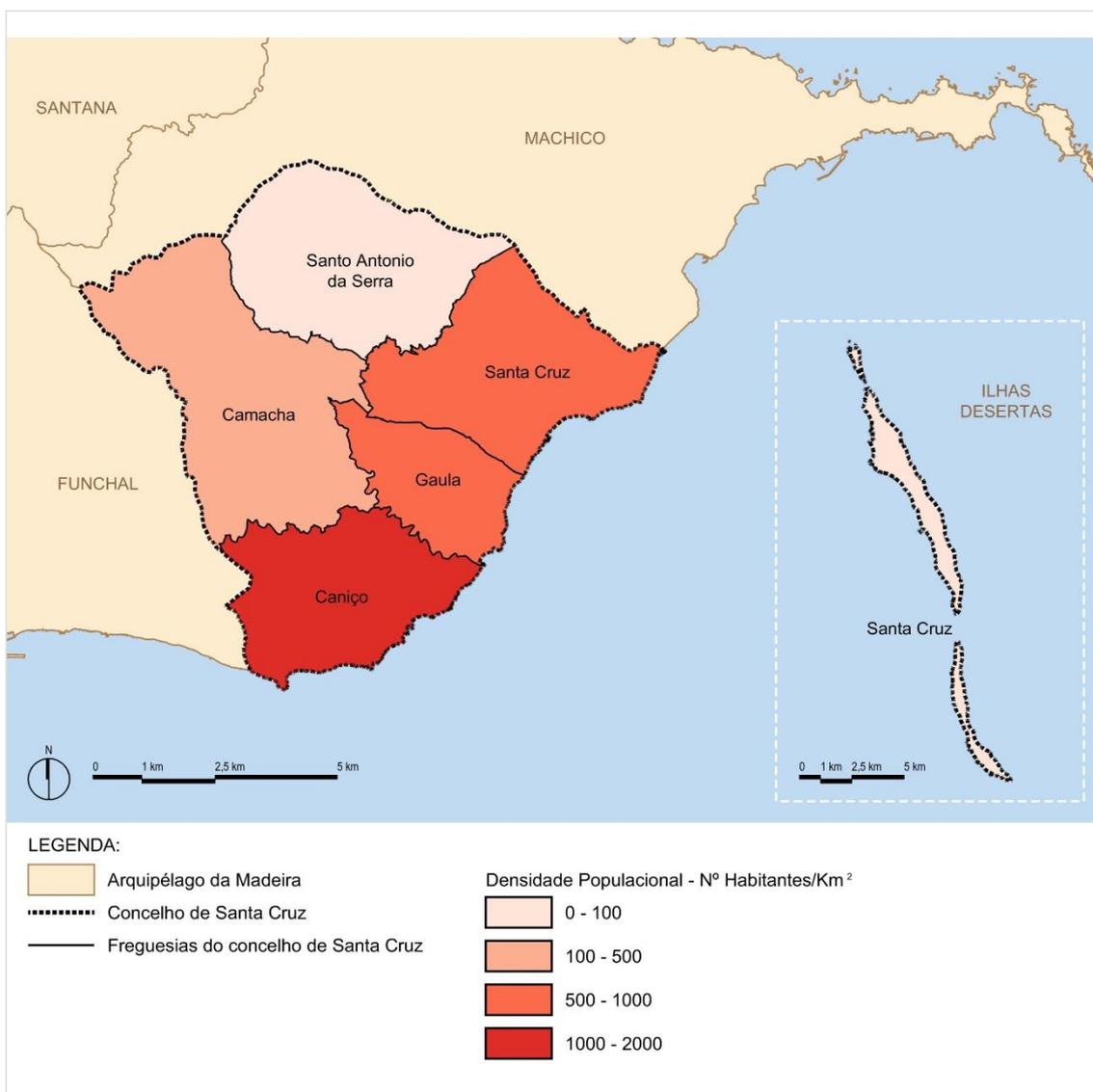


Figura 5. Densidade populacional das freguesias do concelho de Santa Cruz.  
Fonte: SPI, com base nos dados do INE, 2011

### 1.3.2 Freguesia e localidade de Santo António da Serra

Localizada a norte do concelho, a freguesia de Santo António da Serra estende-se por uma área de 1.475 hectares e apresentava, em 2011, pouco mais de 900 habitantes. Esta freguesia, que pertence, em parte, ao concelho de Machico, desenvolve-se por um território de orografia acidentada, com percursos panorâmicos e vegetação luxuriante. Faz fronteira com o concelho do Machico, a norte, com a freguesia da Camacha a sudoeste e com a freguesia de Santa Cruz, a sueste. Em Santo António da Serra, para além dos valores paisagísticos extraordinários e dos núcleos urbanos dispersos, marcam presença as funções de turismo e de desporto (hipismo, golfe) e lazer, destacando-se também uma relevante componente industrial dedicada à pecuária.

A localidade de Santo António da Serra, sede da freguesia, encontra-se estruturada pela estrada de Santo António da Serra, que atravessa a zona central no sentido nascente/poente. A zona central da localidade congrega, naturalmente, a maior parte das funções urbanas, nomeadamente, a Igreja do Santo da Serra e a Junta de Freguesia, localizadas a norte do referido eixo, e um número considerável de estabelecimentos comerciais e de restauração localizados nas edificações que estabelecem o lado sul da frente de rua.



Figura 6. Igreja Matriz e Junta de Freguesia (em cima); estabelecimentos comerciais e de restauração. (em baixo).  
Fonte: SPI, 2018/2019

Nesta zona destaca-se também o principal largo da localidade – largo do Santo – de geometria triangular, ladeado a norte por uma hospedagem, a sul pelo eixo viário central e a poente pelos limites do adro da Igreja. Este largo, onde se destaca a presença de um fontanário e do Marco Divisório do Santo António da Serra, que marca a presença dos territórios dos concelhos de Santa Cruz e do Machico abrangidos pela freguesia de Santo António da Serra, e atualmente é usado como parque de estacionamento.

Ainda em termos de espaços públicos, destaca-se um jardim equipado com parque infantil, localizado a poente da Igreja, também junto ao eixo principal, que apresenta vestígios de

intervenções de requalificação recentes, encontrando-se cuidado e em bom estado de conservação.



Figura 7. Largo do Santo (esquerda) e Jardim e parque infantil (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

A poente deste parque, verifica-se a presença do caminho do Arrebetão, que entronca na estrada de Santo António da Serra, dando acesso às ocupações localizadas a norte da localidade. Nesta via marca presença o Mercado do Santo da Serra, que funciona aos domingos e que constitui um elemento gerador de dinâmicas locais e um motivo de atração para população de fora da freguesia.



Figura 8. Caminho do Arrebetão (esquerda) e Mercado do Santo da Serra (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

Para poente da zona mais central, a ocupação do longo do eixo principal continua a ser pontual, destacando-se, para além das habitações unifamiliares, a presença de uma farmácia e de um estabelecimento de restauração.

Para sul da estrada de Santo António da Serra, o território encontra-se estruturado em quarteirões de geometria irregular, onde alguns terrenos desocupados ou com uso agrícola marcam a sua

presença ao lado de edifícios habitacionais de dois ou três pisos. Nesta zona de quarteirões de baixa densidade, destaca-se também a presença da Fonte de Santo António da Serra, classificada como Imóvel de Interesse Local, localizada na rua Padre João Pedro Gomes Henriques, a menos de 100 metros do centro da localidade.



Figura 9. Zona sul da localidade.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Para o lado nascente do centro, a ocupação, ao longo da via, torna-se mais pontual, registando-se, no entanto, a presença de funções relacionadas com unidades hoteleiras e com a prática de golfe em terrenos de dimensões mais consideráveis, por vezes afastados da via principal.

## 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, considerou-se importante o alargamento da área inicial da ARU a outros elementos de referência do território e a zonas passíveis de contribuir para uma estratégia de reabilitação urbana coerente da localidade de Santo António da Serra. Neste sentido, a ARU do Centro de Santo António da Serra, conforme se pode verificar nas figuras seguintes e de acordo com os critérios que serão apresentados e desenvolvidos de seguida, abrange uma área de cerca de 6,2 hectares, incluindo o núcleo central e os territórios envolventes mais relevantes.

Na zona central, a norte da estrada de Santo António da Serra, a ARU abrange a parte do largo do Santo que pertence ao município de Santa Cruz, assim como a zona da Igreja Matriz, o adro da igreja e o jardim e parque infantil. Para poente desta zona, o território da ARU estende-se ao Mercado do Santo da Serra e aos terrenos de ocupação dispersa localizados ao longo da estrada principal, numa extensão de aproximadamente 200 metros, abrangendo algumas construções identificadas com necessidade de obras de reabilitação.

A sul da estrada principal, a ARU inclui a frente construída que acompanha o largo do Santo, onde se localiza grande parte do comércio e restauração locais, abarcando, para sul da via principal, os terrenos localizados no tardoz dessas edificações, assim como os quarteirões de ocupação dispersa localizados a sudoeste do centro.

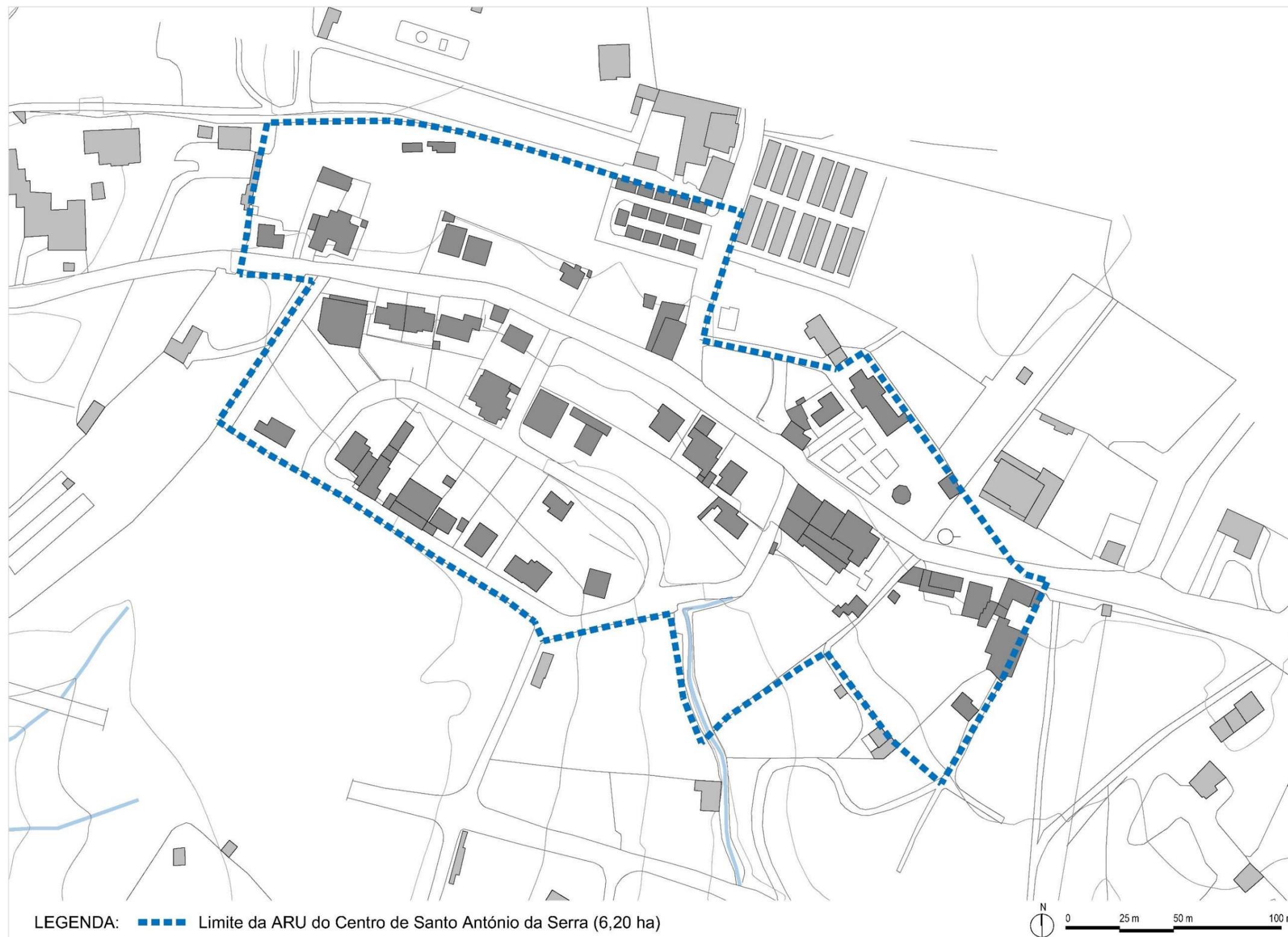


Figura 10. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santo Antônio da Serra  
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica



Figura 11. Proposta de delimitação da ARU do Centro de Santo Antônio da Serra  
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google Earth)

## 2.1. Critérios de delimitação da ARU

A ARU do Centro de Santo António da Serra abarca uma área de, aproximadamente, 6,2 hectares, inserindo-se integralmente no perímetro urbano definido no PDM em vigor<sup>4</sup>. O equilíbrio compositivo do território selecionada para a formalização da ARU pretende assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar, no prazo de 3 anos após a aprovação da ARU, produza não só efeito ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e a coesão social deste território. A abordagem que enquadra a delimitação da presente ARU visa criar as condições necessárias para uma intervenção de reabilitação urbana abrangente que aprofunde e consolide as relações funcionais e físicas do território.

Os critérios que foram tidos em consideração para a delimitação da ARU derivam de uma análise aprofundada do território de Santo António da Serra e das suas dinâmicas. Para este fim, foram efetuadas reuniões a fim de identificar as intenções e investimentos previstos, procedeu-se à análise dos IGT em vigor, foram efetuadas visitas de reconhecimento do território e levantamento de campo e foi analisada documentação e informação relevante.

### 2.1.1. Orientações estratégicas

Na ARU de Santo António da Serra, as principais intervenções previstas prendem-se com a valorização do ambiente urbano na zona central da localidade, através da requalificação do espaço público e incentivo a reabilitação do edificado.

É de salientar também o efeito barreira e a insegurança associada à estrada de Santo António da Serra, gerada pela velocidade do tráfego de atravessamento. Neste sentido, tendo em conta a estruturação da localidade e a importância do eixo viário principal (estrada de Santo António da Serra) enquanto espaço público e território usado pela população para aceder às diversas funções que compõem a zona central, será importante a implementação de soluções de acalmia de tráfego que tornem este território mais seguro e valorizado.

À semelhança das restantes sedes de freguesia do município, o centro de Santo António da Serra também apresenta algumas situações de conflito entre o estacionamento automóvel e a circulação penal e viária. Neste âmbito destaca-se também o conflito entre a integridade e

---

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

valorização do largo central da localidade e o seu uso parcial como parque de estacionamento. Estas situações requerem uma estratégia concertada de reordenamento do estacionamento na zona central da localidade de Santo António da Serra.

### 2.1.2. Articulação com os IGT

Na área de intervenção incidem um conjunto de planos, programas e políticas com relevância e que servem de enquadramento para o desenvolvimento da delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra.

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

Designação	Natureza	Díploma 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 de Santo António da Serra, verifica-se que são abrangidos espaços urbanos de expansão e colmatagem de baixa.

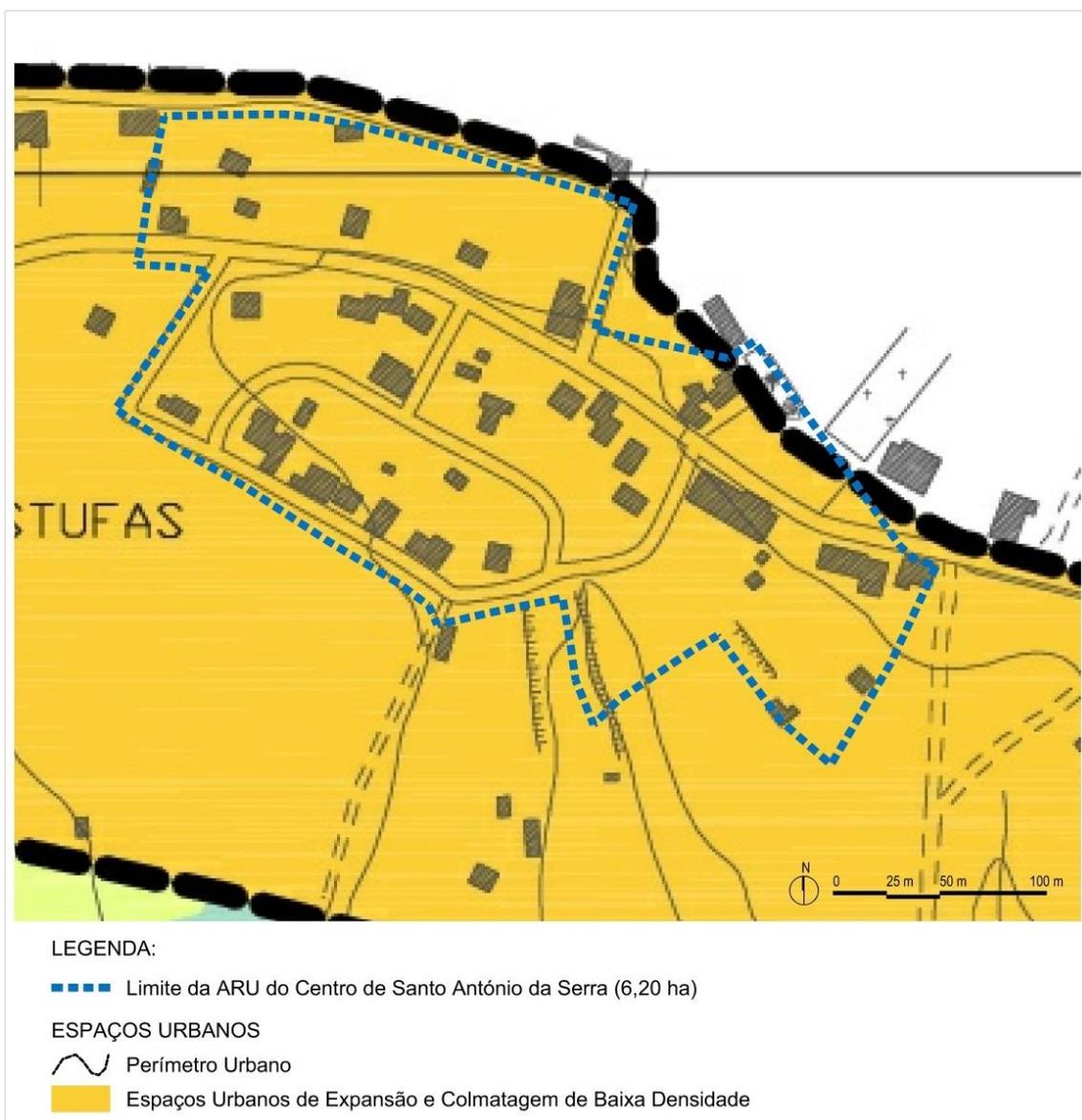


Figura 12: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC  
Fonte: SPI/CMSC

### Planta de Ordenamento

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

### 2.1.3. Elementos de referência do território

Consideraram-se como elementos de referência, os equipamentos mais relevantes, os elementos patrimoniais e de memória local e os espaços públicos estruturantes, conforme explicitado seguidamente.

A nível dos equipamentos (ou conjunto de equipamentos) passíveis de gerar dinâmicas, destaca-se o conjunto constituído pela Igreja Matriz e pela Junta de Freguesia, que também contém o Posto de Correios, e também a zona do Mercado do Santo da Serra, que, conforme o referido, é responsável por dinâmicas consideráveis aos domingos, quando se encontra em funcionamento.



Figura 13. Igreja Matriz (esquerda) e Mercado do Santo da Serra (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

No que se refere aos elementos singulares do património, é de destacar a Fonte de Santo António da Serra, que marca a sua posição junto à rua Padre João Pedro Gomes Henriques, situando-se numa posição inferior em relação à referida estrada, não sendo, por tal, a sua presença perceptível com muita facilidade. A fonte encontra-se acessível para visitantes, mas requer intervenções de requalificação e de valorização.



Figura 14. Fonte do Santo António da Serra  
Fonte: SPI, 2018/2019

No que se refere ao espaço público, destacam-se os já referidos largo do Santo, que requer medidas de refuncionalização e valorização, e o jardim e Parque Infantil, que se encontram em bom estado de conservação. Destaca-se aqui também o adro da Igreja, que, apesar de se encontrar vedado, apresenta dimensões generosas, incluindo no seu interior zonas ajardinadas e um coreto, sendo responsável também por dinâmicas relevantes no território de Santo António da Serra.



Figura 15. Largo do Santo (esquerda) e Jardim (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

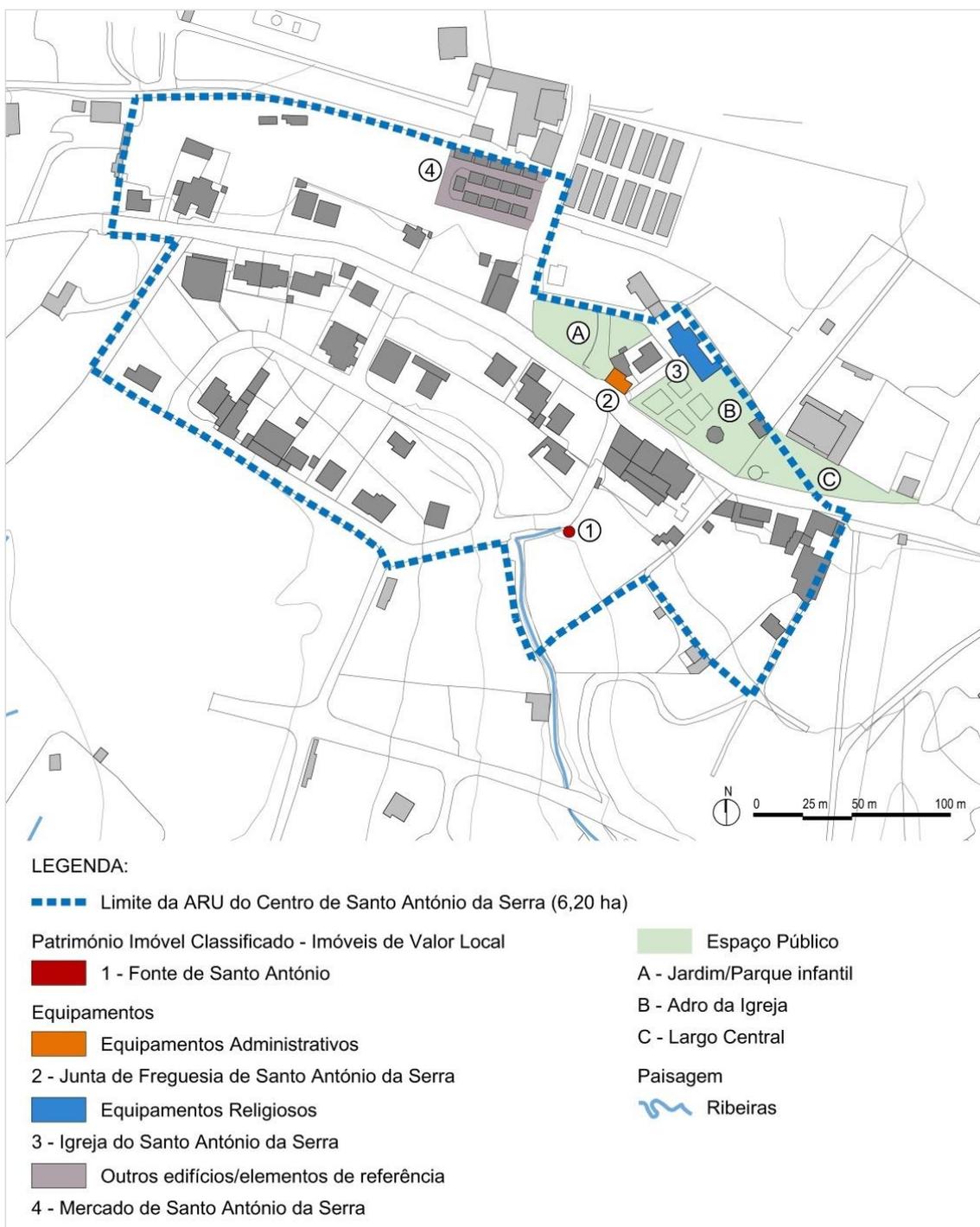


Figura 16. Planta síntese dos elementos abrangidos pela ARU  
Fonte: SPI/CMSC

#### 2.1.4. Focos de degradação, insuficiência ou obsolescência

Na sequência do levantamento de campo efetuado e da análise do território, foi identificado um conjunto de edificações 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.



Figura 17. Situações de degradação, insuficiência ou obsolescência  
Fonte: SPI, 2018/2019

Neste sentido, destacam-se os edifícios 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 do centro de Santo António da Serra.

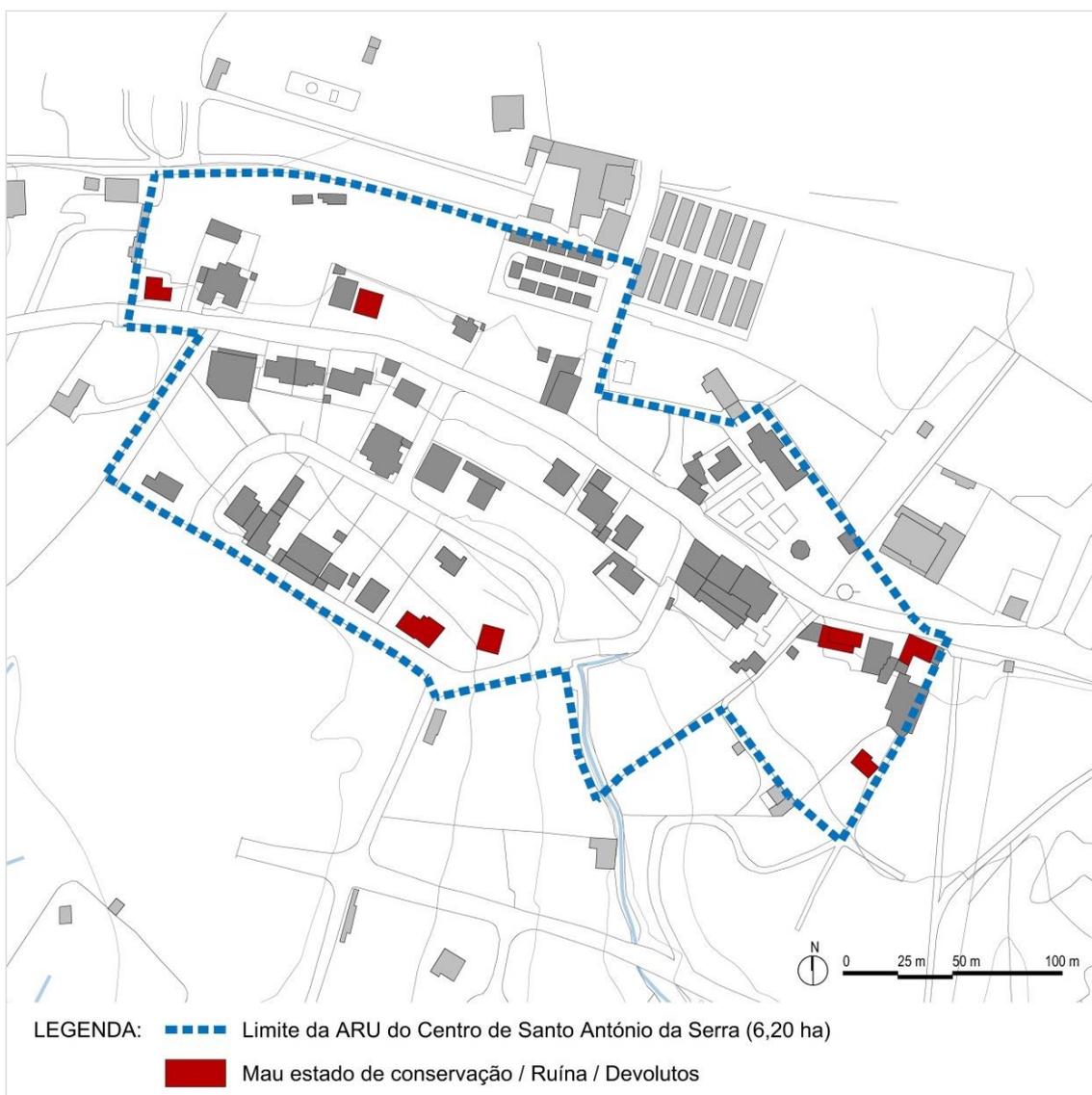


Figura 18. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência  
Fonte: SPI/CMSC

É também de referir a falta de condições de conforto e segurança para a circulação, ao nível da mobilidade suave, registada nas vias que estruturam o centro da localidade. Neste sentido, é de referir um número significativo de situações em que os percursos apresentam passeios subdimensionados ou em mau estado de conservação ou ainda situações em que os passeios são interrompidos obrigando o peão a deslocar-se na faixa de rodagem. Estas situações podem ser especialmente perigosas dada a velocidade elevada com que algumas viaturas circulam na estrada de Santo António da Serra. Neste sentido, apresentam-se seguidamente alguns exemplos de situações em que se verificam carências ao nível dos passeios.



Figura 19. 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 de Santo António da Serra:

- Integrar as intenções previstas pela CMSC ao nível da reabilitação do espaço público, e valorização da zona central do aglomerado;
- Considerar os parâmetros e condicionantes previstos nos IGT em vigor, integrando as tendências e previsões decorrentes do estado atual do ordenamento urbano no território da ARU;
- Incluir os elementos singulares do património localizados na zona de influência do centro da localidade (Fonte de Santo António da Serra), tirando partido do seu valor enquanto ponto-chave de memória e da identidade de Santo António da Serra, integrando-o nas dinâmicas de visitação e nas vivências da localidade;

- Considerar os equipamentos e elementos de espaço público que desempenham funções estruturantes na organização urbana, valorizando o seu potencial de criação de dinâmicas urbanas passíveis de influenciar positivamente as zonas menos dinâmicas;
- Abranger os principais eixos viários e de distribuição interna, criando condições para a melhoria do conforto e segurança na circulação pedonal, reordenando o trânsito de veículos e o estacionamento, prevendo ainda a implementação de soluções para a mobilidade suave.
- Enquadrar o tecido edificado com necessidades específicas de reabilitação de forma a promover um ambiente urbano equilibrado e uma imagem urbana harmoniosa.

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

### 2.1.1. Características gerais da população

A ARU do Centro de Santo António da Serra abrange uma área de 6,2ha, com uma ocupação concentrada no núcleo tradicional da vila 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 (Figura 20), o critério utilizado baseou-se na seleção das subsecções que melhor caracterizam e se aproximam da área integrada na proposta da ARU.

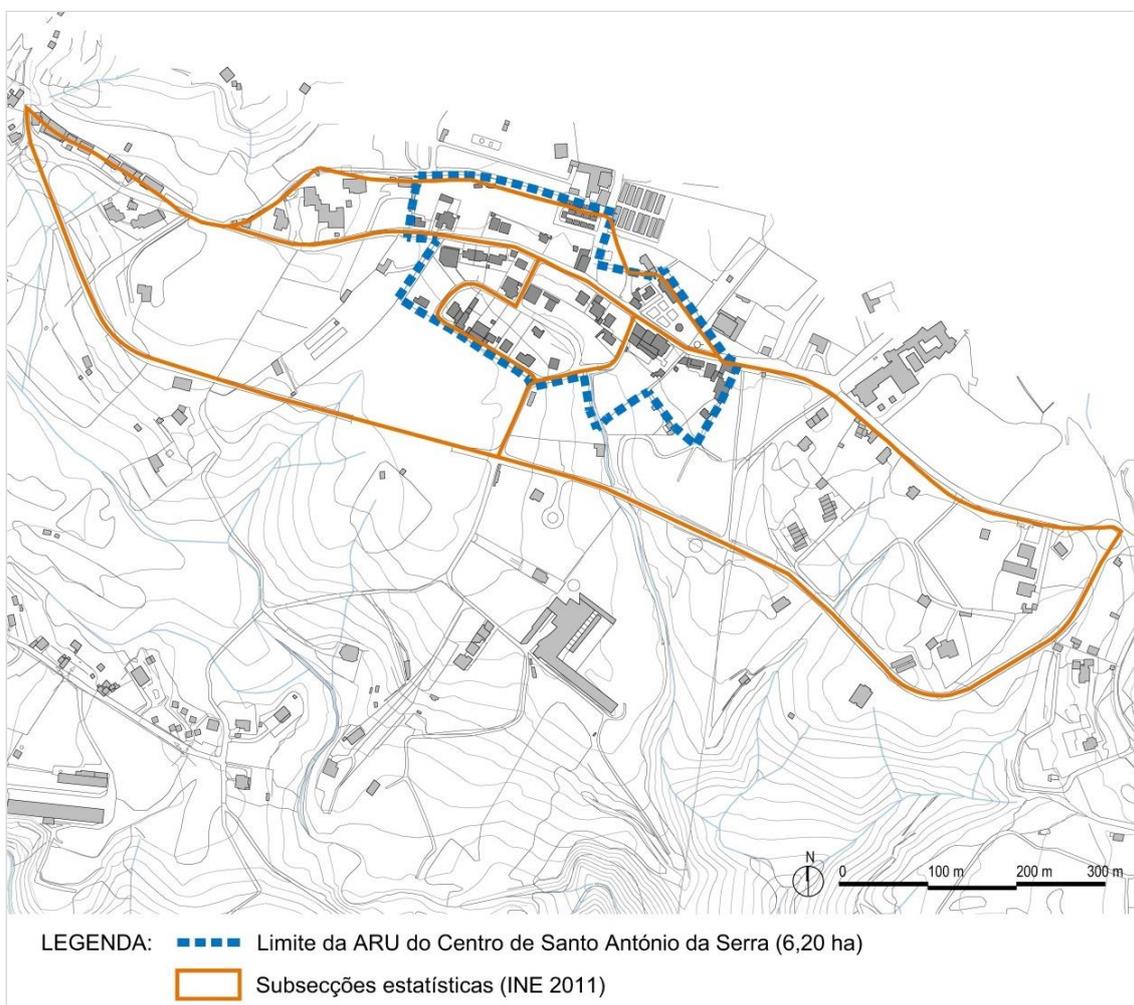


Figura 20. ARU de santo António da Serra – subsecções estatísticas de 2011  
 Fonte: SPI, com base nos dados do INE

A área territorial de referência para a caracterização estatística da ARU, apresentava em 2011, segundo os censos do INE, um total de 83 habitantes, o que corresponde a uma densidade populacional de 13hab./ha. Esta área abrange um conjunto de 58 edifícios clássicos, dos quais 84% são exclusivamente residenciais, e um total de 61 alojamentos (em que 9% estão vagos).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.  
 Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade Territorial	Área (ha)	Habitantes (n.º)	Densidade populacional (hab./ha)	Edifícios (n.º)	Edifícios exclusivamente residenciais (n.º)	Alojamentos (n.º)	Alojamentos vagos (%)
Centro de Santo António da Serra	6,20	83	13	58	49	61	9

Relativamente à evolução da população residente, verifica-se um decréscimo da população na área de intervenção da ARU de cerca de 32%, entre 2011 e 2001, tal como o observado na freguesia (não sendo tão acentuado neste caso), contrariamente ao observado no concelho em igual período, que registou um aumento populacional muito significativo (45%). Esta situação revela uma realidade muito contrastante, de declínio populacional em Santo António da Serra, em contraponto com um crescimento muito acentuado da população residente noutras localidades do concelho, associado à forte difusão urbanística verificada.

Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	29721	43005	44,7
Freguesia	982	936	-4,7
ARU	122	83	-32

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 (54%), seguida da faixa mais idosa (23%). O índice de envelhecimento, em 2011, na ARU é de 380 um valor muito elevado comparativamente com o concelho (53).

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0 -14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		Mais de 65 anos		Índice de envelhecimento
	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	
Concelho	8041	18,7	4883	11,4	25751	59,9	4330	10,1	53
ARU	5	6,0	10	12,0	45	54,2	19	22,9	380

No que diz respeito ao grau de qualificação da população residente, com base nos dados dos censos de 2011 do INE, não existe nenhum residente que não saiba ler nem escrever quanto o concelho apresenta um valor de 3,6%.

Dos residentes que possuem qualificações académicas, cerca de 71% completaram a escolaridade obrigatória, registo ligeiramente superior ao apurado para o concelho (68%). Esta tendência mantém-se apenas com exceção no 2º e 3º ciclo do ensino básico onde os valores do concelho são ligeiramente superiores aos da ARU. Em relação aos residentes que completaram os estudos para além da escolaridade obrigatória os valores verificados na ARU (16%) são superiores ao 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. 1.º ciclo (%)	E.B. 2.º ciclo (%)	E.B. 3.º ciclo (%)	Ensino Secundário (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	43005	3,6	21,1	15,1	16,9	14,6	1,58	10,7
ARU	83	0	30,1	8,4	13,3	19,3	0	15,7

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data cerca de 94% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (84% da população empregada) valor ligeiramente superior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 9,52% da população empregada da ARU e o primário com 7,14%.

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	12,1	16902	73,1
ARU	45		42	93,3	3	7,1	4	9,5	35	83,3

### 2.2.2. Características gerais do edificado

No que concerne ao tecido edificado, o parque edificado do município de Santa Cruz, em 2011, era composto por 12450 edifícios, dos quais 58 se encontram localizados na área de intervenção da ARU.

A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1961-1970 (16 edifícios, 28%) e 1991-2000 (12 edifícios, 21%) (Tabela 6). São edifícios de baixa volumetria, sendo que na ARU apenas 2% têm 5 ou mais pisos. Por sua vez são constituídos maioritariamente por 1 ou 2 alojamentos (93%) (Tabela 7).

<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%.

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	24,4
ARU	1	1,7	2	3,5	7	12,2	16	27,6	9	15,5	7	12,1	12	20,7	4	6,9

Tabela 7. Tipologias dos edifícios.  
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 3 ou mais alojamentos	Edifícios com 1 ou 2 pisos	Edifícios com 3 ou mais pisos	Edifícios com 5 ou mais pisos
	N.º	N.º	N.º			
Concelho	12450	11756	630	10313	1766	371
ARU	58	54	0	51	6	1

À data de 2011, o parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (84% dos edifícios eram exclusivamente residências), somando 57 alojamentos familiares, dos quais 54% são de residência habitual, e 5 alojamentos familiares vagos (9%), 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	57	57	31	5

### 2.3. Diagnóstico sintético

A ARU do Centro de Santo António da Serra abrange um conjunto de funções urbanas estruturantes no território, onde se destacam os principais equipamentos da freguesia, serviços e estabelecimentos de restauração, comércio. De destacar também, elementos patrimoniais como a Fonte de Santo António da Serra e espaços públicos como o largo do Santo e jardim adjacente ao adro da Igreja Matriz.

No território abrangido pela ARU existem algumas necessidades de reabilitação, tanto ao nível do edificado como do espaço público, destacando-se também o facto de este território ser atravessado pela estrada de Santo António que é um elemento de insegurança pelo tráfego de

atravessamento que gera. É de realçar as qualidades ambientais e a identidade local baseada nos elementos de paisagem e na variadíssima vegetação existente. É também um território que apresenta um conjunto de potencialidades que poderão contribuir para a sua revitalização.

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

<p>Existência de comércio de rua com dinâmicas relevantes;</p> <p>Fluxos turísticos potenciados pelos valores paisagísticos, patrimoniais e por atividades ligadas ao desporto e lazer;</p> <p>Presença de atividades ligadas ao setor da hotelaria e turismo na freguesia;</p> <p>Mercado local como gerador de dinâmicas;</p> <p>Património devoluto com potencial de valorização (Fonte de Santo António).</p> <p>Rede viária, a nível regional e concelhio, bem estruturada.</p>	<p>Indentificação de edifícios em situação de degradação e obsolescência;</p> <p>Espaços públicos e de lazer pouco valorizados e qualificados;</p> <p>Conflitos decorrentes da falta de condições para a circulação de peões em segurança e conforto;</p> <p>Declínio populacional, contrinuindo para a reduzida dimensão urbana e populacional;</p> <p>Estrada de Santo António da Serra enquanto efeito barreira e fator de insegurança para os peões;</p> <p>Índice de envelhecimento elevado</p>
--	--

Figura 21. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro de Santo António da Serra  
Fonte: SPI

### 3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU do Centro de Santo António da Serra 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. Assim, 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 centro de Santo António da Serra como uma referência a nível concelhio. Pretende-se, desta forma, que as ações de reabilitação possam influenciar de forma determinante as dinâmicas urbanas e reforçar a centralidade deste território, enquanto sede de freguesia e uma das localidades de referência do concelho de Santa Cruz. Para além dos efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do centro de Santo António da Serra, espera-se que o processo iniciado com a delimitação da ARU estimule o seu desenvolvimento económico e coesão social, aumentando a oferta de emprego, a qualidade do comércio e serviços e a melhoria da qualidade de vida.

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

- **Objetivo 1.** Reforçar o caráter multifuncional e a capacidade polarizadora do centro de Santo António da Serra, através da valorização das funções urbanas de referência que lhe estão associadas e da qualificação dos espaços de lazer e fruição da população;
- **Objetivo 2.** Melhorar o ambiente urbano e promover a identidade de Santo António da Serra, através da valorização e integração do património nas dinâmicas locais e da requalificação e reabilitação do tecido edificado degradado;
- **Objetivo 3.** Reforçar a mobilidade, criando melhores condições para a mobilidade suave e facilitando as deslocações no interior do aglomerado urbano.

## Objetivo 1. Reforçar o caráter multifuncional e a capacidade polarizadora do centro de Santo António da Serra

O território abrangido pela ARU do Centro de Santo António da Serra abarca um conjunto de elementos de referência agregados junto ao largo do Santo – Igreja Matriz e Junta de Freguesia, que promovem dinâmicas ao nível da religião e tradições locais, assim como administrativas; grande parte dos estabelecimentos de comércio e restauração locais, que deslocam, diariamente, a população local e dos arredores – e na sua vizinhança próxima – Mercado do Santo da Serra, que assume o papel de dinamizador do comércio local e de polo de atração turística para a divulgação e valorização dos produtos típicos da freguesia e do concelho. No seu conjunto, estes elementos constituem uma polaridade multifuncional que estrutura as vivências e as dinâmicas urbanas da localidade de Santo António da Serra e do território que a envolve.

Neste sentido, considera-se que a polaridade central de Santo António da Serra deverá ser reforçada, 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 os elementos que a compõem e entre estes e o restante território da localidade. Deverá, portanto, proceder-se à valorização das referidas funções e à 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, permitindo, no processo, a qualificação das suas envolventes e o reforço de continuidades físicas e funcionais neste território.

Pela sua importância nas dinâmicas sociais e económicas na freguesia, este polo central beneficiará de uma estratégia integrada de ação na reabilitação urbana que potencie as sinergias entre as diferentes funções, criando-se condições para uma melhor fruição e afluência da população local. Na envolvente do centro tradicional, o largo do Santo e o jardim público, o qual possui um pequeno parque infantil, deverão ver reforçado o seu papel de espaço público agregador de gerações e de tradições locais, beneficiando com as necessárias intervenções para a melhoria das zonas de circulação, proporcionando deste modo, num contexto global, a melhoria do ambiente urbano, das condições de habitabilidade, de apropriação e de uso dos equipamentos e do espaço público, construindo espaços aprazíveis de vivências e convívio ao ar livre por parte da população residente e dos visitantes.

## Objetivo 2. Melhorar o ambiente urbano e promover a identidade de Santo António da Serra

No território abrangido pela ARU do Centro de Santo António da Serra, verifica-se a presença pontual de focos de degradação ao nível do edificado, com efeitos negativos na imagem da localidade. Por outro lado, ao nível do património, constata-se que a Fonte de Santo António da Serra, classificado como Imóvel de Valor Local, que constitui um elemento de referência da memória deste território, encontra-se pouco valorizado e integrado nas dinâmicas da zona central da localidade.

Neste sentido, a delimitação da ARU do Centro de Santo António da Serra deverá enquadrar uma estratégia integrada ao nível da reabilitação do tecido urbano, sendo prioritária a criação de condições para a reintegração dos elementos patrimoniais de carácter excecional nas dinâmicas da localidade. 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 vila 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 e a valorização da imagem da localidade com benefícios no bem-estar da população e na atratividade para os visitantes.

## Objetivo 3. 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 localidade por parte do peão.

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

A pressão do automóvel, especialmente sentida no troço central da estrada de Santo António da Serra e no largo do Santo, 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 numerosos e 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>77</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>77</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 art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

## IRS

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

#### Benefícios e requisitos de acesso:

- Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.

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

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

#### Notas adicionais:

- A comprovação do início e da conclusão das ‘ações de reabilitação’ é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos.
- Para os benefícios relativos com a dedução à coleta, em sede de IRS, os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.

## Fundos de investimento imobiliário

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

### Benefícios e requisitos de acesso:

- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

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

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

#### Notas adicionais:

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

### 4.2. Outros incentivos e medidas de âmbito municipal

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

Estes incentivos podem revestir-se das seguintes modalidades:

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

### 4.3. Outros incentivos e medidas de âmbito nacional

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam:

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

#### Simplificação administrativa

Neste domínio é de salientar o Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana. Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

## Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de medidas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

### Programas e instrumentos financeiros

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

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

### IFRRU 2020

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

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

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro da ARU:

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

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

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

### Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este Programa, com enquadramento na Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é da responsabilidade do IHRU e tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

### 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

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

É responsabilidade do Município efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação que enquadra todos os apoios financeiros a conceder no seu território. O diagnóstico deve identificar

os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional. A Estratégia Local de Habitação deverá priorizar as soluções habitacionais em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito.

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

#### Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

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

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

