



## 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 DA CAMACHA

## R4. 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

## **R4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA CAMACHA**

Este documento corresponde à proposta de delimitação da ARU do Centro da Camacha. 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 .....	14
2. Proposta de delimitação da ARU .....	22
2.1. Critérios de delimitação da ARU .....	25
2.2. Breve retrato da população e do edificado da ARU .....	39
2.3. Diagnóstico sintético .....	43
3. Objetivos estratégicos .....	45
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 de referência para a delimitação da ARU do Centro da Camacha .....	9
Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro da Camacha.....	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. Troço poente da rua Maria Ascensão (esquerda); Estrada Regional 102 (direita). ...	18
Figura 7. Zona envolvente ao largo da Achada.....	19
Figura 8. Zona da Igreja Matriz .....	19
Figura 9. Ocupação a nordeste da ER 102.....	20
Figura 10. Zonas multifuncionais de ocupação mais recente.....	20
Figura 11. Proposta de delimitação da ARU do Centro da Camacha .....	23
Figura 12. Proposta de delimitação da ARU do Centro da Camacha .....	24
Figura 13. Largo da Achada .....	26
Figura 14. Situações de conflito relativamente à circulação pedonal e ao estacionamento. ....	26
Figura 15. Identificação das orientações estratégicas para o território .....	27
Figura 16: Extrato da Planta de Ordenamento - PDMSC .....	29
Figura 17. Segurança Social da Camacha (em cima esq.); Igreja Paroquial da Camacha (em cima drt.) Escola Básica (em baixo esq.); Piscina (em baixo drt.).....	31
Figura 18. Casa Etnográfica da Camacha e Associação Cultural (em cima); Centro de Atividades Ocupacionais e Escola Básica (em baixo) .....	32
Figura 19. Igreja Matriz (esquerda) e Café Relógio (direita).....	33
Figura 20. Largo da Achada (esquerda) e vista do miradouro junto ao Café Relógio (direita). 33	

Figura 21. Sistema de vistas – Plataforma do Polidesportivo (esquerda) e Estrada Regional 102 (direita). .....	34
Figura 22. Planta síntese dos elementos de referência do território .....	35
Figura 23. Situações de degradação, insuficiência ou obsolescência. ....	36
Figura 24. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência.....	37
Figura 25. Situações problemáticas ao nível da circulação pedonal. ....	38
Figura 26. ARU do Centro da Camacha- subsecções estatísticas de 2011.....	40
Figura 27. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro da Camacha.....	44

### Índice de tabelas

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. ....	40
Tabela 2. População residente, em 2001 e 2011.....	41
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011.....	41
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011. ....	42
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011. ....	42
Tabela 6. Data de construção dos edifícios.....	42
Tabela 7. Tipologias dos edifícios.....	43
Tabela 8. Tipologias dos alojamentos.....	43

## 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 desenvolvimento territorial, 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 mobiliário existente e conferindo oportunidades e deveres de ação na requalificação por parte dos interesses públicos e particulares.

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

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

De forma a definir um rumo estratégico no processo de reabilitação e revitalização urbana no concelho de Santa Cruz, o Município identificou algumas intervenções que, pela sua importância na estruturação e organização do território e pelos benefícios daí decorrentes para a melhoria das condições socioeconómicas da sua população, deverão ter um lugar prioritário na estratégia municipal de reabilitação urbana para o centro da Camacha, 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 e de acesso a serviços, das zonas de lazer e dos espaços verdes, e ainda, da oferta desportiva e cultural.



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

A área de referência para a delimitação da ARU do Centro da Camacha, indicada pela Câmara Municipal de Santa Cruz (CMSC) na Proposta n. 938/2018, de 1 de março de 2018, que determinou a abertura do procedimento de delimitação das cinco ARU, abrange uma superfície 15,76 hectares, que inclui o centro da vila, parte do núcleo antigo e a envolvente à rua Maria Ascensão a poente. De acordo com a CMSC na sua Proposta, a justificação para a intervenção parte da necessidade de efetuar definitivamente uma ação integrada de reabilitação urbana naquela localidade, que beneficie de forma coerente os espaços públicos e o ambiente urbano, as dinâmicas diárias da população, a mobilidade, o acesso a serviços e ao comércio, bem como o uso de equipamentos desportivos e a valorização da tradição cultural local.



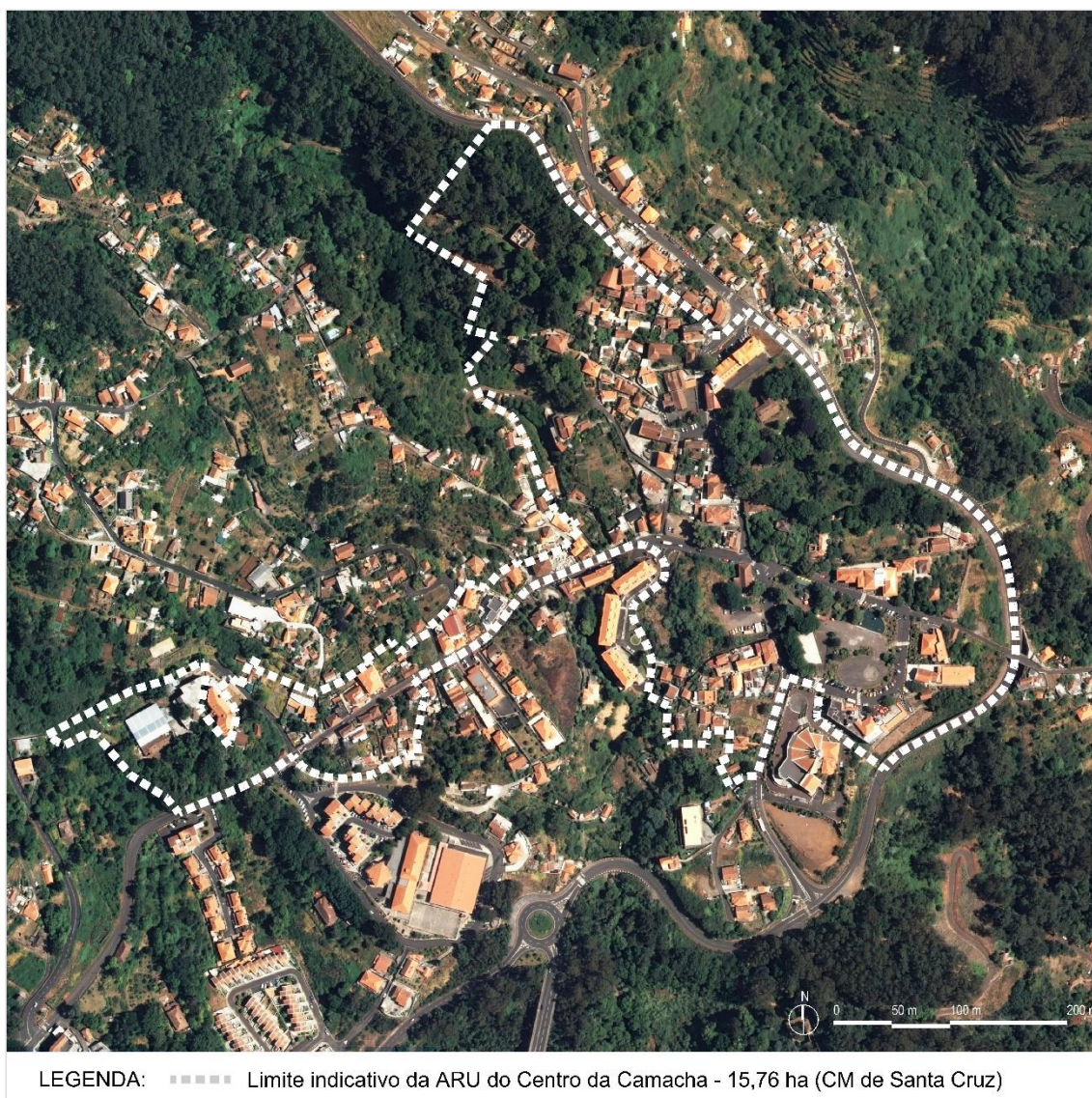


Figura 1. Área de referência para a delimitação da ARU do Centro da Camacha  
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google earth) (2017)

Do reconhecimento do território e da análise preliminar efetuada à área de referência para a delimitação da ARU constante 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, e mesmo tempo que permite potenciar as relações e as sinergias entre as diferentes polaridades da ARU, que são fundamentais no estabelecimento de dinâmicas de reabilitação e para a promoção de um desenvolvimento urbano integrado e coerente.



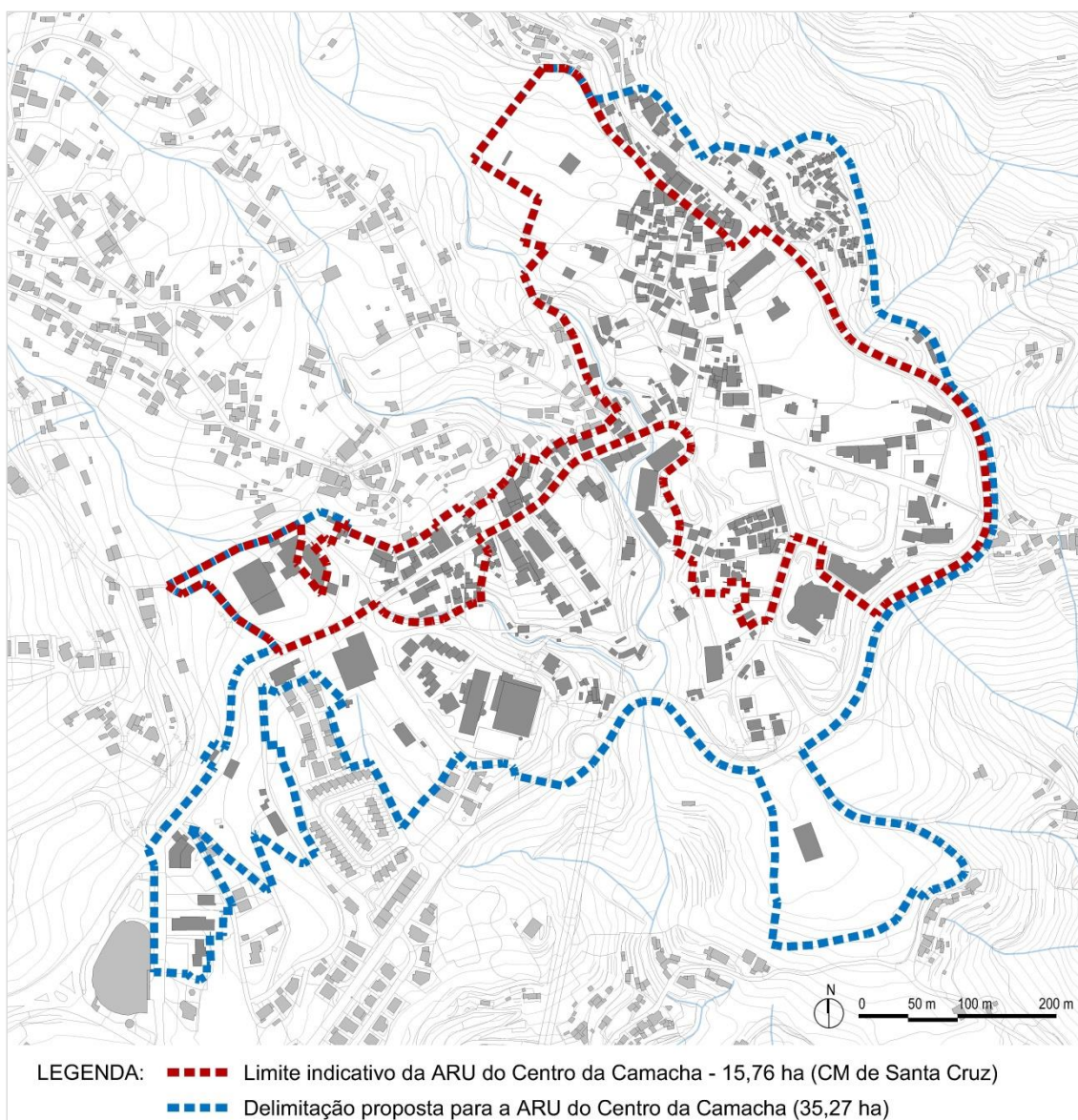


Figura 2. Comparação entre a área indicativa inicial e a delimitação proposta para a ARU do Centro da Camacha  
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica

A delimitação da ARU do Centro da Camacha 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 de reabilitação física do edificado, do espaço público e dos equipamentos, das infraestruturas urbanas, como também ao nível dos usos e atividades económicas, de forma a estimular a revitalização urbana.

<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 da Camacha 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 4 – Proposta de Delimitação da ARU do Centro da Camacha) 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 predominantemente no interior do perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, extravasando-o ligeiramente com o intuito de abarcar património com potencial de reconversão. Neste sentido, abrange o núcleo central da vila da Camacha, e estende-se ainda às áreas adjacentes do espaço urbano mais consolidado e principais polos funcionais - principais infraestruturas urbanas e equipamentos de uso coletivo, elementos patrimoniais, núcleos habitacionais, zonas comerciais, espaços ajardinados e elementos naturais e zonas de lazer – o que permitirá, num horizonte temporal mais alargado, promover processos de reabilitação com maior expressão e solidez que aproveitem as sinergias entre promotores públicos e privados.

Com a delimitação da ARU do Centro da Camacha, pretende-se formalizar os objetivos de reabilitar o conjunto edificado, promover a multifuncionalidade e novos usos, valorizar o espaço público e o ambiente urbano, valorizar o património local e a tradição cultural, requalificar as condições de mobilidade e criar condições para a melhoria da oferta turística e de lazer, potenciando a Camacha enquanto polo atrativo para viver e como destino de visita e de investimento da região.

## 1.2. Enquadramento legal

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

---

<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.

De acordo com o estabelecido no RJRU, uma ARU é definida como sendo uma “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (artigo 2.º).

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

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

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

---

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 13.º.

A delimitação de uma ARU confere ao Município poderes acrescidos, quando sobre ela é promovida uma ORU sistemática, como a que se prevê futuramente para a ARU do Centro da Camacha. A aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão. Além de conferir estes poderes, a delimitação da ARU permite, aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, aceder a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a outros apoios a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, apresentados mais à frente neste documento.

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

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

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

### 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).

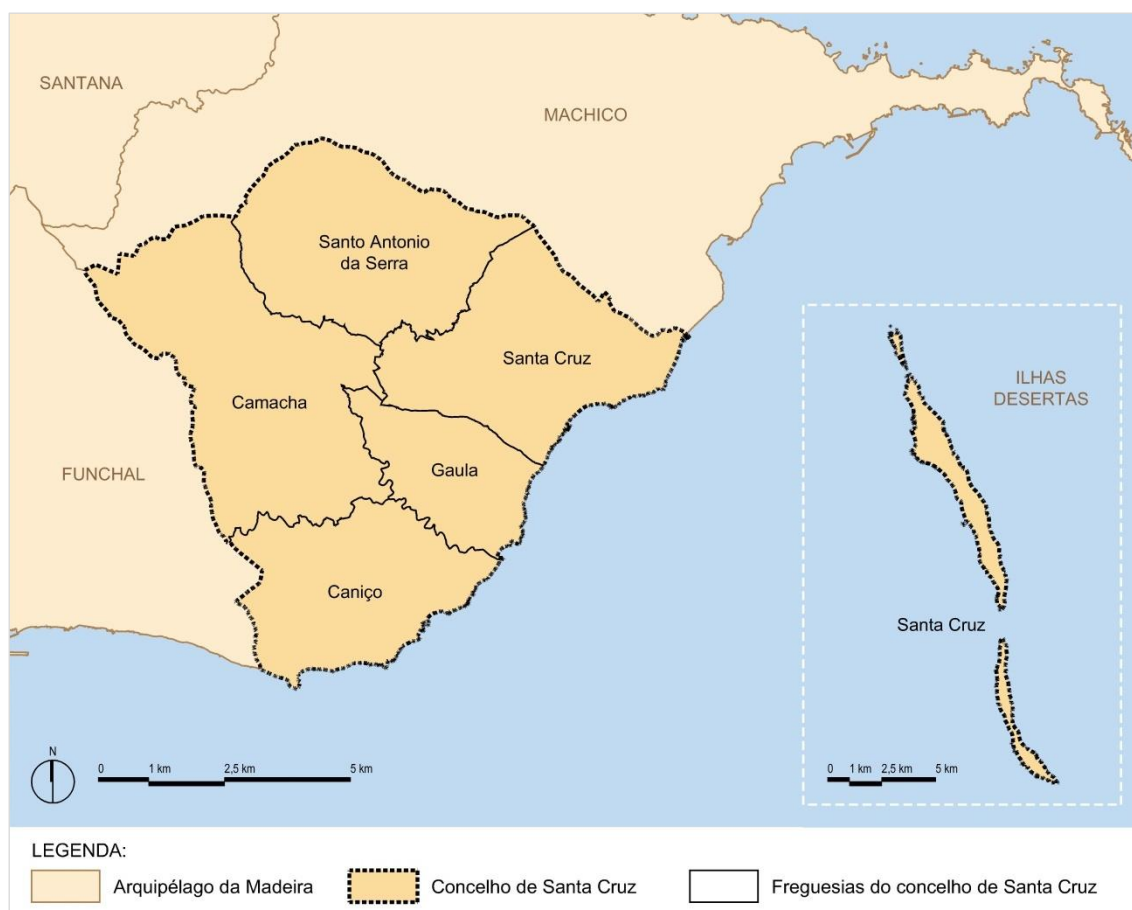


Figura 4. Enquadramento geográfico das freguesias do concelho de Santa Cruz.  
Fonte: SPI

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).

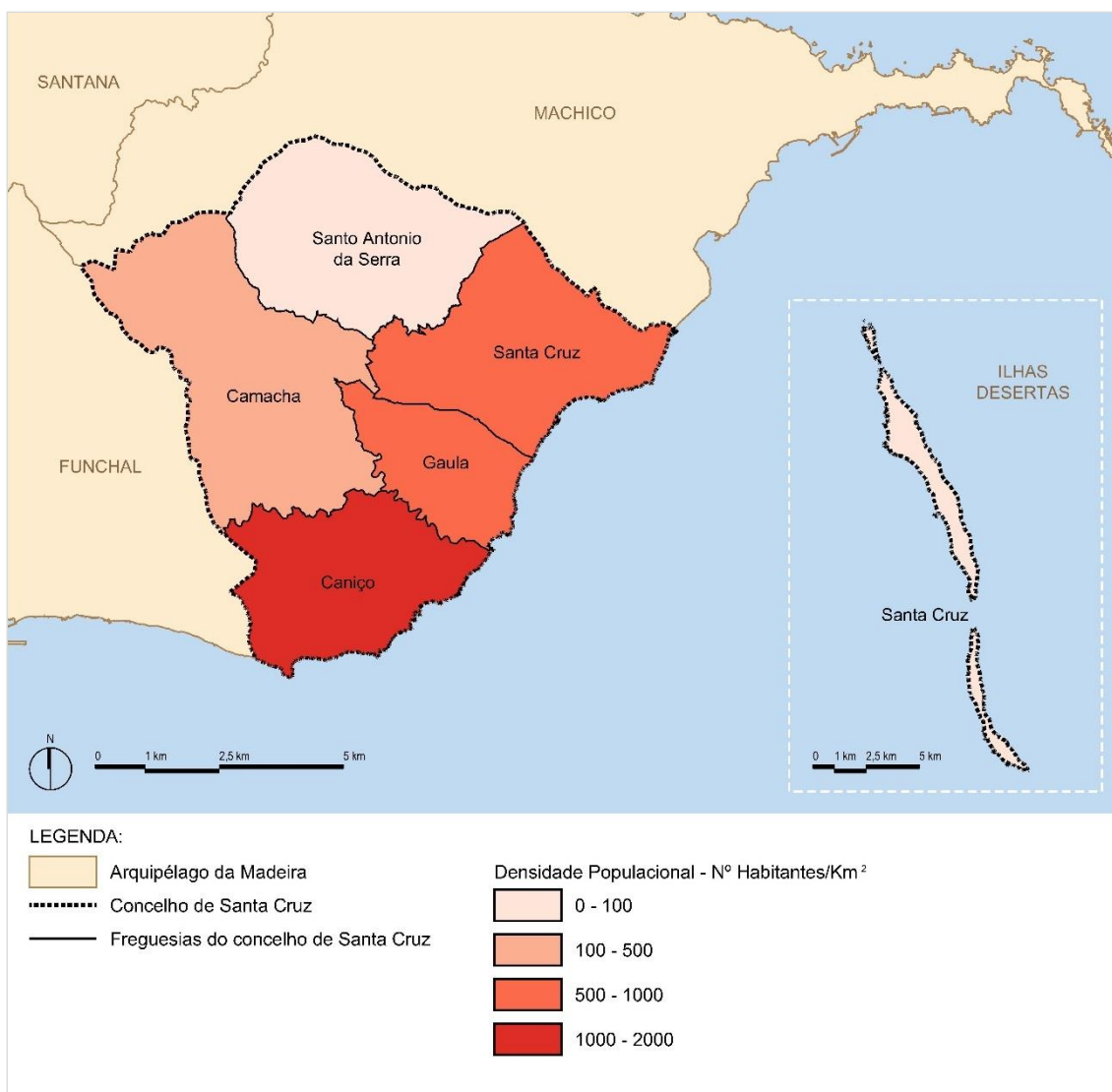


Figura 5. Densidade populacional das freguesias do concelho de Santa Cruz.  
Fonte: SPI, com base nos dados do INE, 2011

### 1.3.2 Freguesia e vila da Camacha

A freguesia da Camacha localiza-se no limite poente do concelho, abarca uma área de 1.975 hectares e, em 2011, contava com 7.449 habitantes. De relevo acidentado, o território da freguesia desenvolve-se entre os 200 e os 1400 metros de altitude e faz fronteira, a poente, com o concelho do Funchal, a norte com o concelho do Machico e a nascente e sul com todas as restantes freguesias do concelho.

A sede da freguesia localiza-se na vila da Camacha (elevada a categoria de vila em 1994), onde se destaca a presença do núcleo antigo e que contém grande parte dos equipamentos e serviços

de referência deste território. No território da freguesia, para além da ocupação residencial, que se concentra tendencialmente em núcleos de baixa e média densidade, destaca-se também a presença de algumas zonas industriais. No território da Camacha é marcante a presença de uma forte componente cultural, associada às atividades folclóricas e ao artesanato.

A zona central da vila da Camacha encontra-se estruturada predominantemente por um eixo viário (rua Maria Ascensão) constituído por dois troços não lineares. O primeiro troço posiciona-se no sentido norte/sul e, juntamente com o largo da Achada, constitui a estrutura da zona mais antiga da vila (Espaços Urbanos Antigos ou Históricos, segundo o PDMSC). O segundo troço desenvolve-se para poente desta zona, articulando os restantes núcleos de ocupações que configuram a vila. Em termos de rede viária, destaca-se ainda a Estrada Regional 102, que marca, de forma aproximada, os limites sul, nascente e nordeste da vila, intercetando o eixo central da vila – rua Maria Ascensão – a nordeste e a sudoeste deste aglomerado.



Figura 6. Troço poente da rua Maria Ascensão (esquerda); Estrada Regional 102 (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

Na referida zona antiga da vila da Camacha, destaca-se a presença de duas centralidades, uma associada ao largo da Achada e outra à envolvente à Igreja Matriz da Camacha. Na zona do largo da Achada, destaca-se a presença do próprio largo, que marca o território pela sua dimensão, localização e pelas funções que o compõem. Este espaço público inclui áreas ajardinadas, um campo polidesportivo e um parque infantil e também um pequeno mercado, de construção mais recente. Na sua envolvente marcam presença alguns equipamentos, como a Escola Nuno Álvares, a Capela de São José e a Casa do Etnográfica da Camacha, entre outros elementos de referência, como o Café Relógio. Ainda nas imediações desta zona, a sul do largo da Achada, destaca-se a presença da Igreja Paroquial da Camacha, também de construção mais recente. A poente do referido largo e da Igreja Paroquial, a ocupação encontra-se pouco estruturada, concentrando-se ao longo das vias presentes.



Figura 7. Zona envolvente ao largo da Achada.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Na zona envolvente à Igreja Matriz, localizada a norte do largo da Achada e articulando-se com este através do troço nascente da rua Maria Ascensão, destaca-se a presença do largo da Igreja Matriz, que atualmente serve de zona de estacionamento, da Junta de Freguesia, localizada a sudoeste da Igreja, e das instalações da Segurança Social, localizadas a nordeste da Igreja, junto ao acesso à ER 102. Nesta centralidade é de destacar a presença de alguns estabelecimentos comerciais e de restauração. Na envolvente a estes elementos de referência, a ocupação é feita em quarteirões de geometria irregular onde edifícios habitacionais, de um a três pisos, acompanham ruas estreitas e sinuosas.

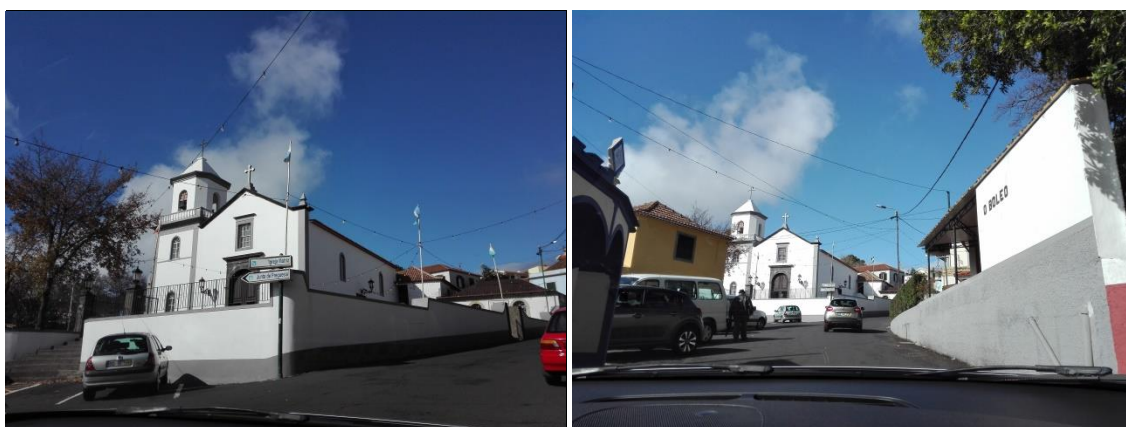


Figura 8. Zona da Igreja Matriz  
Fonte: SPI, 2018/2019

Na envolvente destas duas centralidades, destaca-se a presença de duas quintas de dimensões significativas, a Quinta das Almas, a norte da zona da Igreja Matriz, e a quinta da Camacha, a nascente da rua Maria Ascensão. Ainda dentro da zona considerada área histórica ou antiga, destaca-se a ocupação localizada a nordeste da ER 102, que se desenvolve numa encosta



bastante íngreme, e onde são notórias as dificuldades ao nível da acessibilidade, assim como uma presença considerável de edifícios degradados.

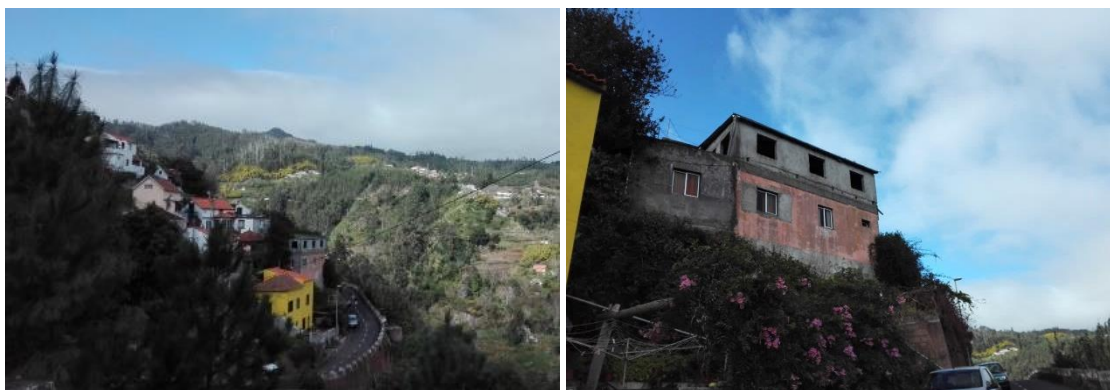


Figura 9. Ocupação a nordeste da ER 102.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Para poente da zona mais antiga, ao longo do troço poente da rua Maria Ascensão, verifica-se uma ocupação tendencialmente homogénea – edificações de um ou dois pisos – onde é de realçar a presença pontual de funções comerciais nos pisos térreos. As zonas de expansão e de ocupação mais recente desenvolvem-se tendencialmente ao longo dos acessos que derivam desta via principal, para sul. A norte deste eixo, salvo algumas exceções, verifica-se a presença de uma ocupação mais dispersa, ao longo das vias que acompanham a encosta. Relativamente às referidas zonas de ocupação mais recentes, destaca-se uma zona de blocos de habitação multifamiliar e equipamentos – Escola Básica do 2º e 3º Ciclo, Pavilhão Gimnodesportivo e Piscinas Municipais -, localizada numa plataforma/achada a sul da referida via e, a sudoeste desta, um núcleo multifuncional, onde se destaca a presença da Escola Básica do 1º Ciclo e PE da Camacha, assim como de uma grande superfície comercial – Camacha Shopping.



Figura 10. Zonas multifuncionais de ocupação mais recente.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Nesta zona poente, destaca-se também a presença de três quintas de dimensões consideráveis, a Quinta Arema, a norte da rua Maria Ascensão, junto à qual se localiza um prédio de habitação multifamiliar de construção mais recente, e, a sul dessa via, a Quinta das Camélias e a Quinta da Portada Branca, que se desenvolvem em terrenos à cota inferior à do eixo estruturante.

## 2. Proposta de delimitação da ARU

Com base na área indicativa definida na Proposta n.º 38/2018 e após um reconhecimento mais detalhado do território, foi possível identificar os elementos de referência e as zonas-chave a incluir na ARU do Centro da Camacha, de modo a permitir uma abordagem coerente relativa à estratégia de reabilitação urbana a prosseguir. Neste sentido, a ARU do Centro da Camacha, conforme se pode verificar nas imagens seguintes e de acordo com os critérios que serão subsequentemente apresentados, abrange uma área de 35,3 hectares, incluindo, a nascente, o núcleo histórico (zona envolvente ao largo da Achada e ocupação envolvente à Igreja Matriz) e a área a nordeste da ER 102. A sul e a sudoeste da zona do largo da Achada, a ocupação estende-se até à ER 102, abrangendo a Igreja Paroquial e os territórios de ocupação tendencialmente linear, que acompanham as vias presentes. Para sul da ER 102, a ARU abrange os terrenos do antigo Hotel da Camacha, que atualmente se encontram devolutos estando as edificações em ruínas.

Para poente das centralidades históricas, a ARU acompanha a via principal (rua Maria de Ascensão), abrangendo, a norte deste eixo, a frente edificada que o acompanha e a zona da Quinta Arema, incluindo o bloco habitacional multifamiliar que aí se localiza. A sul da referida rua, a ARU estende-se até à ER 102, abrangendo um território heterogêneo e com necessidades ao nível da valorização de espaços públicos e do reforço de articulações e mobilidade, assim como ao nível da reabilitação pontual de edificado. Nesta zona, a sul do referido eixo, marca presença um conjunto com 3 prédios de habitação multifamiliar, próximo da zona antiga, assim como de zonas de ocupação mais recente, de caráter multifuncional (onde se destacam a Escola Básica do 2º e 3º Ciclo, o Pavilhão Gimnodesportivo, as Piscinas Municipais e o Centro de Atividades Ocupacionais). A área delimitada estende-se ainda, a sul da referida rua, a dois terrenos de dimensões consideráveis, correspondentes à Quinta das Camélias, a sul das Piscinas Municipais, e à Quinta da Portada Branca, a poente de uma urbanização de ocupação mais recente (Urbanização da Vila), prolongando-se, a poente destes terrenos, até à zona da Escola Básica do 1º Ciclo e PE da Camacha, junto à estrada Eng. Abel Vieira.



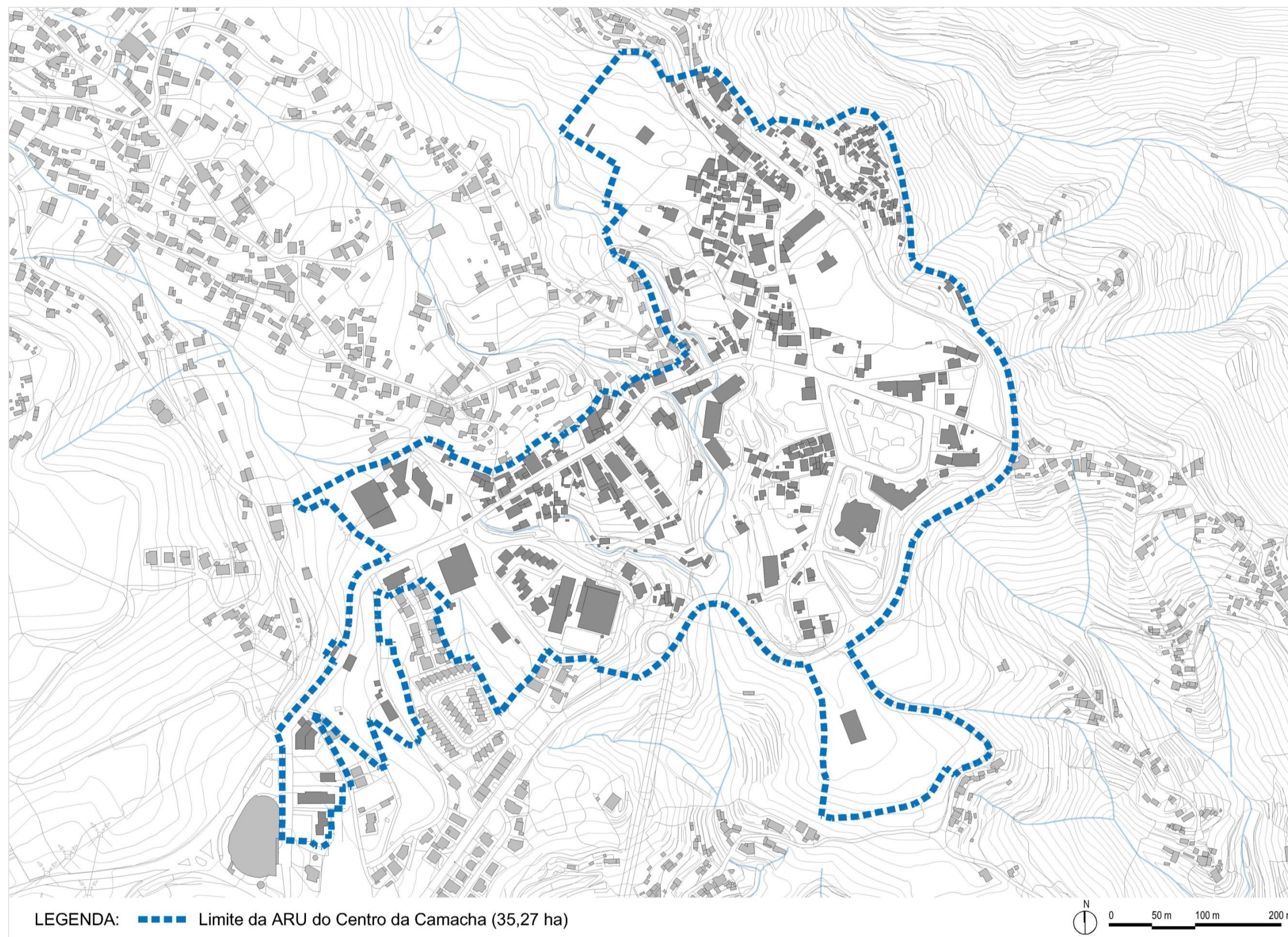


Figura 11. Proposta de delimitação da ARU do Centro da Camacha  
Fonte: SPI/CMSC, sobre base topográfica





Figura 12. Proposta de delimitação da ARU do Centro da Camacha  
Fonte: SPI/CMSC, sobre imagem aérea (Google Earth)



## 2.1. Critérios de delimitação da ARU

Conforme referido anteriormente, a ARU do Centro da Camacha estende-se por uma área de 35,3 hectares, maioritariamente inserida no perímetro urbano definido no PDM em vigor<sup>4</sup> com exceção da zona da Quinta das Almas, da Quinta Arema, da Igreja Paroquial da Camacha e do Antigo Hotel da Camacha. Neste sentido, o território selecionado para a formalização da ARU visa assegurar que a operação de reabilitação urbana, a realizar no prazo de 3 anos após a aprovação da ARU, produza efeitos, tanto ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial da vila da Camacha, como também ao nível do estímulo ao seu desenvolvimento económico e coesão social.

Desta forma, a delimitação da ARU do Centro da Camacha 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.

Após uma análise aprofundada do território da vila da Camacha, reuniões para identificação das intenções e investimentos previstos, visitas de reconhecimento do território e levantamento de campo, análise dos IGT em vigor e estudo da documentação e informação relevante, foi possível reunir o conjunto de critérios apresentados de seguida.

### 2.1.1. Orientações estratégicas

Após recolhida e analisada toda a informação disponibilizada pela CMSC, constatou-se o interesse estratégico por parte desta em melhorar a atratividade da vila da Camacha e valorizar as vivências e atividades que nela decorrem. Assim, é de destacar a reabilitação do Largo da Achada, com a valorização do polidesportivo e com possibilidade de construção de estacionamento subterrâneo para suprir as necessidades na oferta de estacionamento, criando novas dinâmicas. Analogamente, pretende-se também valorizar o ambiente urbano no centro urbano da Camacha através de incentivos à reabilitação do edificado e com intervenções de reabilitação do espaço público, criando-se zonas de estar qualificadas e de circulação para a população e visitantes, em condições de conforto e segurança.

Destaca-se também, ao nível das preocupações do Município, a necessidade de criar condições para a valorização e reabilitação das instalações correspondentes a antigas quintas ou terrenos

---

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

que atualmente se encontram desocupados ou abandonados e que se localizam em zonas centrais ou nas suas imediações, integrando-os na estratégia de reabilitação para este território.



Figura 13. Largo da Achada.  
Fonte: SPI, 2018/2019

Relativamente a questões de mobilidade, apesar da existência de zonas de estacionamento tarifado e um parque de estacionamento informal a sul da Igreja Paroquial, verifica-se uma forte pressão a nível da procura de estacionamento no centro da vila, onde se incluem situações de conflito, nomeadamente, junto aos principais equipamentos presentes. Na zona norte, estes conflitos também se verificam no largo da Igreja Matriz, que serve sobretudo para estacionamento, não dispondo de zonas de estar e de circulação pedonal formais. Na zona poente, nomeadamente ao longo da rua Maria Ascensão, também se verificam bastantes necessidades em termos de reordenamento da circulação viária e criação de passeios ou de zonas de espaço partilhado.



Figura 14. Situações de conflito relativamente à circulação pedonal e ao estacionamento.  
Fonte: SPI, 2018/2019

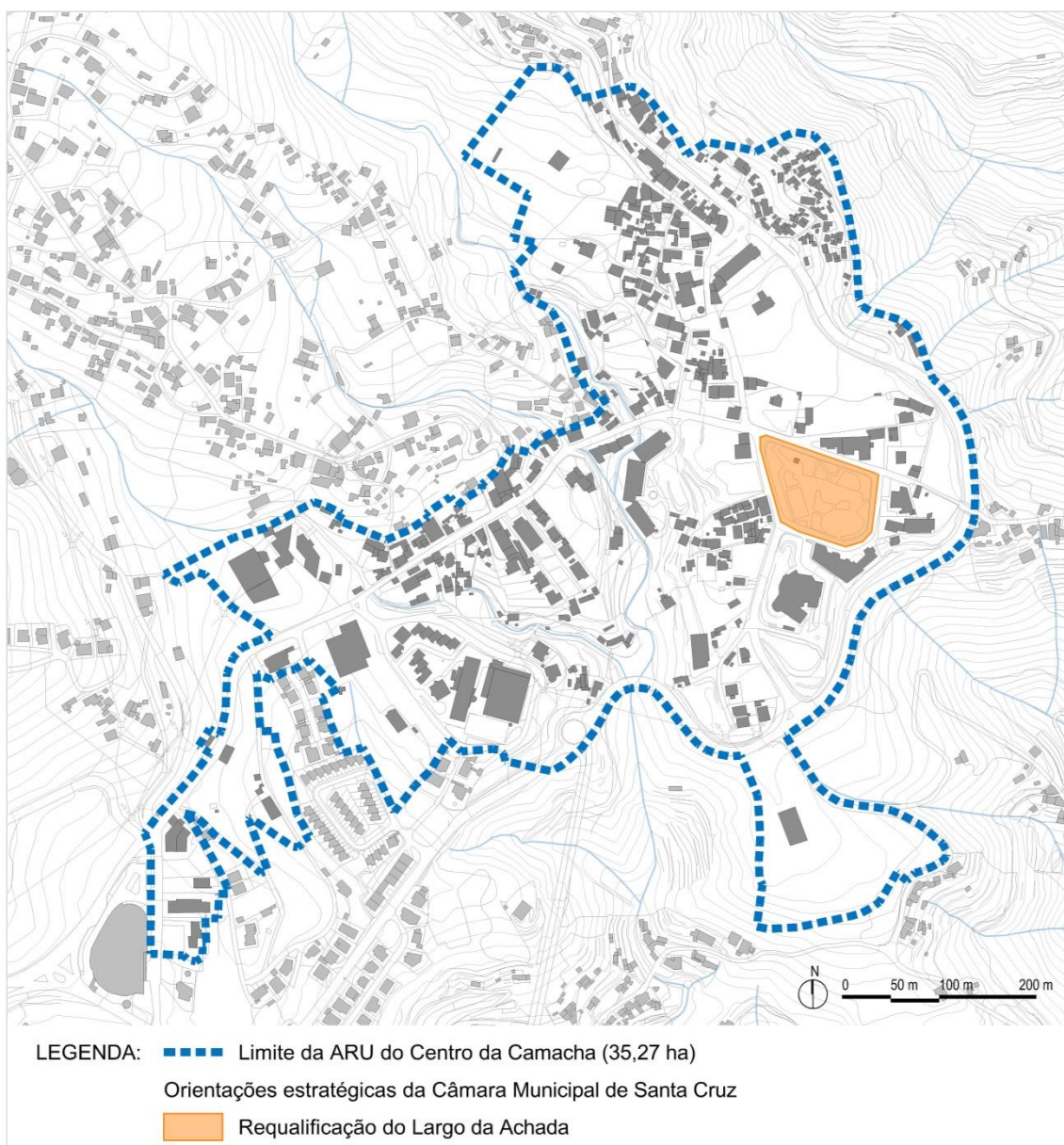


Figura 15. Identificação das orientações estratégicas para o território  
Fonte: SPI/CMSC

### 2.1.2. Articulação com os IGT

Existe um conjunto de planos, programas e políticas com relevância na área de intervenção e que servem de enquadramento para o desenvolvimento da delimitação da ARU do Centro da Camacha.

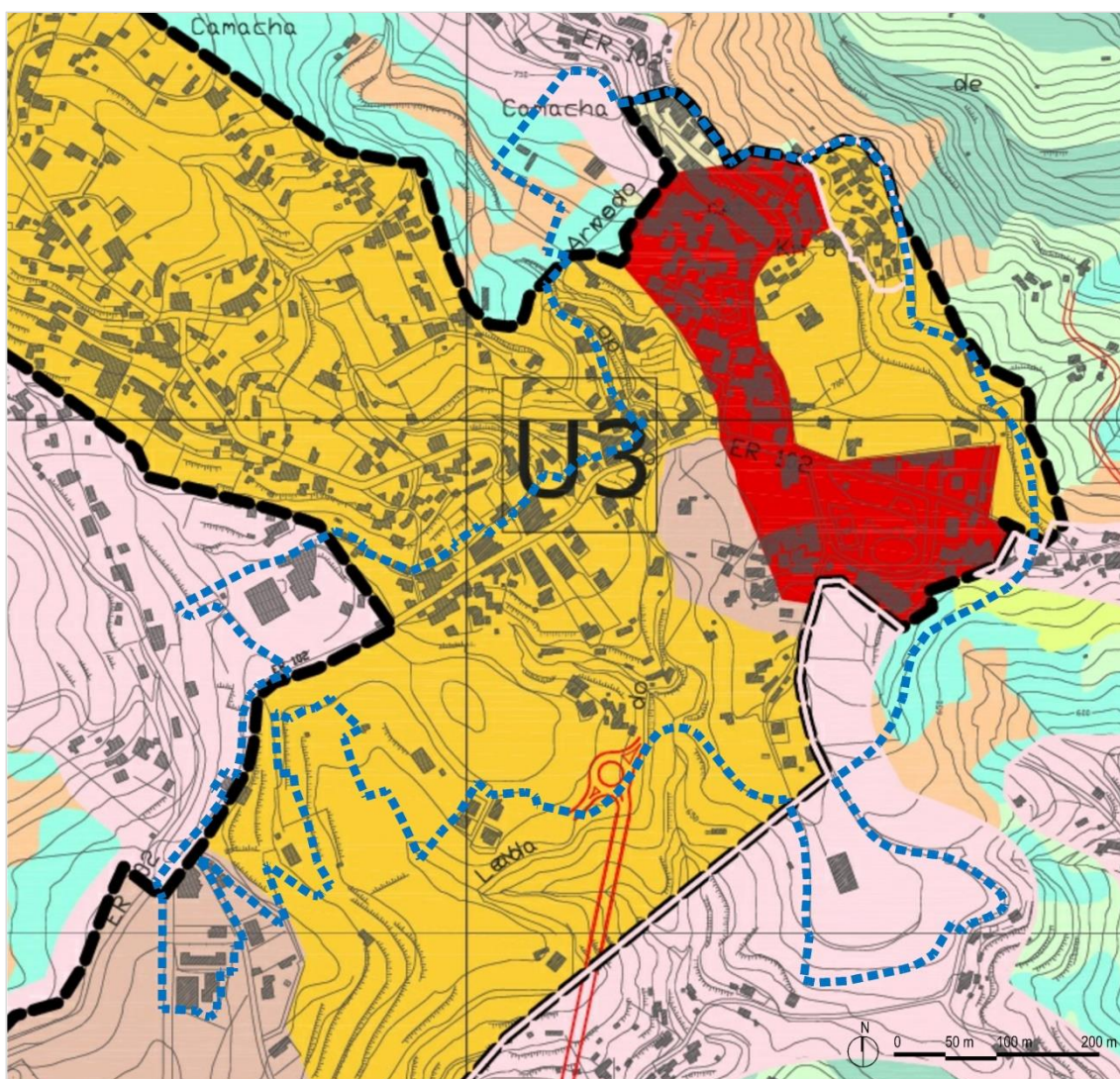
Os instrumentos de gestão territorial com incidência na área de intervenção encontram-se descritos na tabela seguinte:

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 da Camacha, verifica-se que são abrangidos espaços urbanos com qualificações distintas (antigos ou históricos, de expansão e colmatagem de média e baixa densidade, bem como espaços urbanos a qualificar). São também abrangidos espaços florestais, exteriores ao perímetro urbano, que neste caso correspondem à zona da Quinta das Almas, da Quinta da Arema e do Antigo Hotel da Camacha. Estes territórios foram abrangidos por se tratar de elementos considerados essenciais para o equilíbrio compositivo da ARU e para a viabilização de uma futura intervenção integrada de reabilitação, que, naturalmente, deverá obedecer às regras estabelecidas no PDM para esta categoria de espaço.





LEGENDA:

■ ■ ■ ■ Limite da ARU do Centro da Camacha (35,27 ha)

ESPAÇOS URBANOS

~ Perímetro Urbano

■ Espaços Urbanos Antigos ou Históricos

■ Espaços Urbanos de Expansão e Colmatagem de Média Densidade

■ Espaços Urbanos de Expansão e Colmatagem de Baixa Densidade

■ Espaços Urbanos a Qualificar

ESPAÇOS AGRO-FLORESTAIS

■ Espaços Florestais

■ Floresta Mista

■ Matos

■ Espaços Residenciais em Meio Rural

ESPAÇOS NATURAIS

■ Espaços Naturais de Uso Fortemente Condicionado

■ Prados Naturais

IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

U3 Camacha

Figura 16: 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 de expansão e colmatagem de média densidade e de baixa densidade - “correspondem aos espaços urbanizáveis onde existem algumas edificações, mas grande parte do espaço se encontra livre, sendo classificados (...) em função das existências atuais e dos objetivos de ordenamento para este tipo de espaços”

Espaços urbanos a qualificar - “são espaços com elevado índice de edificação degradada ou inacabada, e as zonas carenciadas de infraestruturas, e distribuem-se pelos vários tipos de espaços urbanos”

Espaços florestais - Floresta mista - Matos - “o seu zonamento reporta-se à base de dados do uso dos solos na Região, tendo sido considerados valores da ocupação atual iguais ou superiores a 50% para a identificação das respetivas manchas, e excluídos os perímetros inferiores a 500m<sup>2</sup>”

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

Espaços naturais de uso fortemente condicionado – Prados naturais – “são as áreas com valor ecológico e grande vulnerabilidade à pressão humana ou reduzida capacidade de regeneração, onde só podem existir atividades de conservação da natureza em percursos bem delimitados”

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da vila da Camacha - “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 da Camacha não foram aprofundadas em nenhum plano municipal de hierarquia inferior.

Apesar da ARU extravasar os limites do perímetro urbano para espaços agroflorestais e espaços naturais esta tem como objetivos a requalificação do património edificado e paisagístico atualmente em ruína por forma a revitalizar a zona sem nunca perder o foco na conservação da natureza.

### 2.1.3. Elementos de referência do território

Relativamente a elementos de referência neste território, foram tidas em consideração as funções urbanas mais relevantes, os equipamentos, o património, os espaços públicos estruturantes e o sistema de vistas com influência nas sinergias territoriais da ARU.

#### Equipamentos e serviços de referência

A nível dos equipamentos (ou conjunto de equipamentos) passíveis de gerar dinâmicas relevantes no território destacam-se os seguintes: a Junta de Freguesia, as instalações da Segurança Social, o Centro de Sem Abrigo e o Centro de Saúde, que representam os equipamentos administrativos, de segurança social e de saúde da vila; a Igreja Matriz e a Igreja Paroquial da Camacha, o Salão Paroquial e a Capela de São José, que formalizam os equipamentos religiosos; os equipamentos de ensino e desporto são constituídos pela Escola

Básica do 1º Ciclo e Pré-escolar, Escola Básica do 2º e 3º Ciclo, Externato Santo Condestável, Pavilhão Gimnodesportivo e pelas Piscinas, sendo responsáveis pela mobilização diária da população mais jovem e dos pais.



Figura 17. Segurança Social da Camacha (em cima esq.); Igreja Paroquial da Camacha (em cima drt.)  
Escola Básica (em baixo esq.); Piscina (em baixo drt.)

Fonte: SPI, 2018/2019

Destaca-se ainda a Casa Etnográfica da Camacha, o Centro de Atividades Ocupacionais e a Associação Cultural pelas dinâmicas relevantes de cariz cultural, fortemente presentes na vila da Camacha.



Figura 18. Casa Etnográfica da Camacha e Associação Cultural (em cima); Centro de Atividades Ocupacionais e Escola Básica (em baixo)  
Fonte: SPI, 2018/2019

### Elementos singulares do património e memória da população

A vila da Camacha é conhecida como sendo a capital cultural da ilha da Madeira, famosa pelas suas tradições e folclore, que perduram graciosamente até aos dias de hoje. No que se refere a elementos singulares do património e memória da população pode-se destacar a Igreja Matriz e o Café Relógio, famoso pela sua torre que contém um sino e um relógio provenientes de Liverpool, onde se encontra instalada a Fábrica de Artesanato e o Bazar de Vimes, onde se pode assistir a demonstrações ao vivo. Estes dois marcos da vila encontram-se integrados no roteiro municipal denominado “Camacha e a História do Vime”. É de todo o interesse valorizar estes elementos de forma a potenciar as sinergias por eles geradas.





Figura 19. Igreja Matriz (esquerda) e Café Relógio (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

### Espaço público e sistema de vistas

Neste âmbito, destacam-se os já referidos largo da Igreja e largo da Achada, que acomodam os elementos mais relevantes em termos de vivências da vila. Estes espaços apesar da sua importância para a vila e do seu valor enquanto potenciadores do ambiente urbano, apresentam necessidades ao nível da sua requalificação e valorização. Para além dos já referidos, apesar de apresentarem menor escala, os espaços públicos que acompanham os principais arruamentos também apresentam potencial para valorização.



Figura 20. Largo da Achada (esquerda) e vista do miradouro junto ao Café Relógio (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019

Quanto ao sistema de vistas, estando a vila da Camacha localizada num planalto, é notória a importância e o valor do sistema de vistas. Desta forma, destacam-se as vistas privilegiadas associadas, a sul, ao Café Relógio e à Igreja Paroquial e, a nascente, ao troço da ER102 e ao conjunto edificado a nordeste desta.



Figura 21. Sistema de vistas – Plataforma do Polidesportivo (esquerda) e Estrada Regional 102 (direita).  
Fonte: SPI, 2018/2019



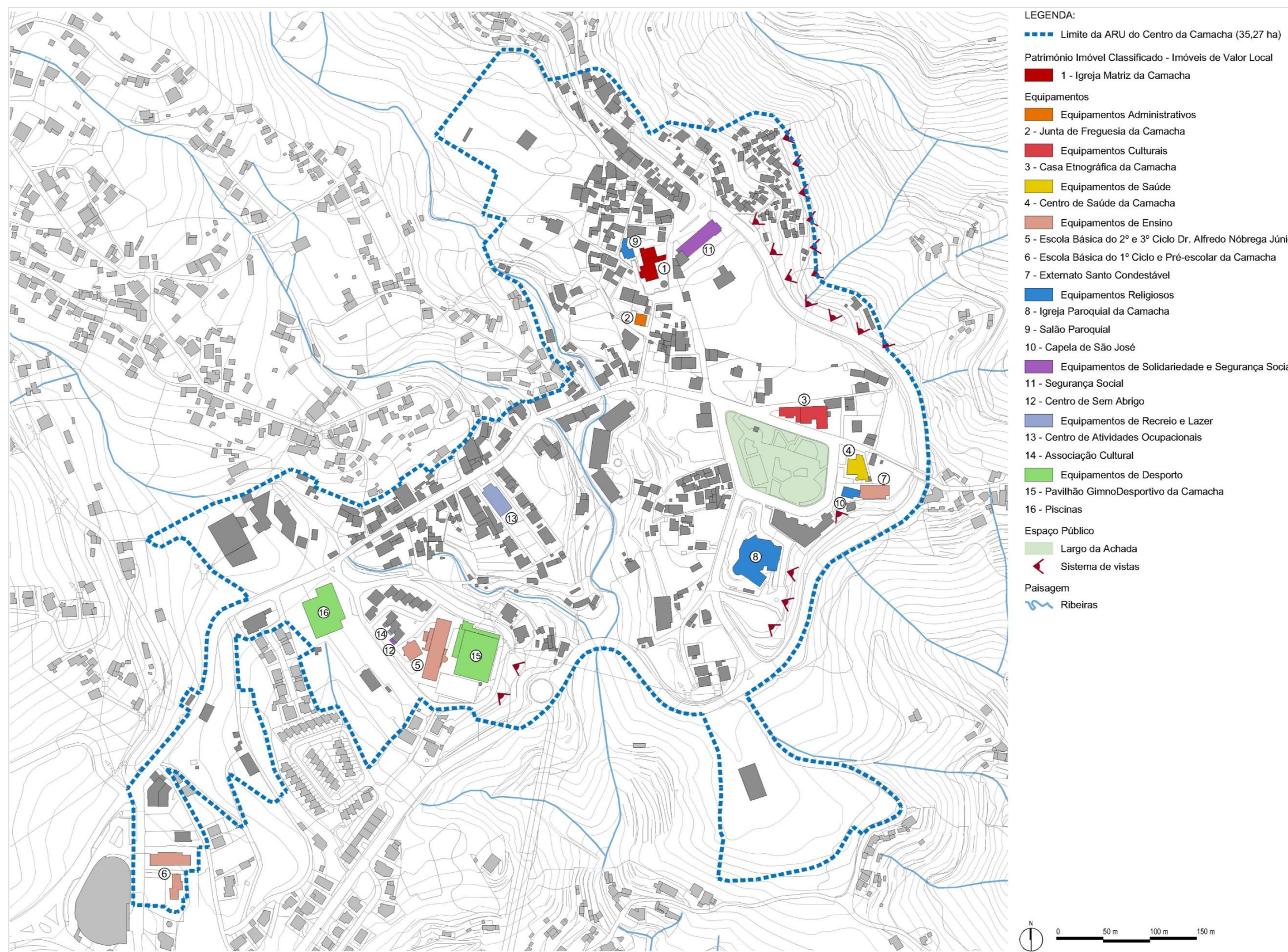


Figura 22. Planta síntese dos elementos de referência do território  
Fonte: SPI/CMSC



#### 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 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.

Desta forma, na ARU do Centro da Camacha, evidencia-se a presença de um conjunto 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 vila.



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

No que diz respeito aos edifícios devolutos e aos vazios urbanos é de realçar a situação das quintas e dos terrenos de dimensões relevantes que se encontram pouco integradas nas dinâmicas da vila e que, pelas suas características ou, em certos casos, abandono, constituem vazios significativos e barreiras às articulações territoriais e à criação de continuidades. É o caso



do antigo Hotel da Camacha, da Quinta das Almas, Quinta da Camacha, Quinta Arema, Quinta das Camélia e Quinta da Portada Branca, elementos que, em tempos, foram responsáveis por gerar dinâmicas territoriais consideráveis na vila.

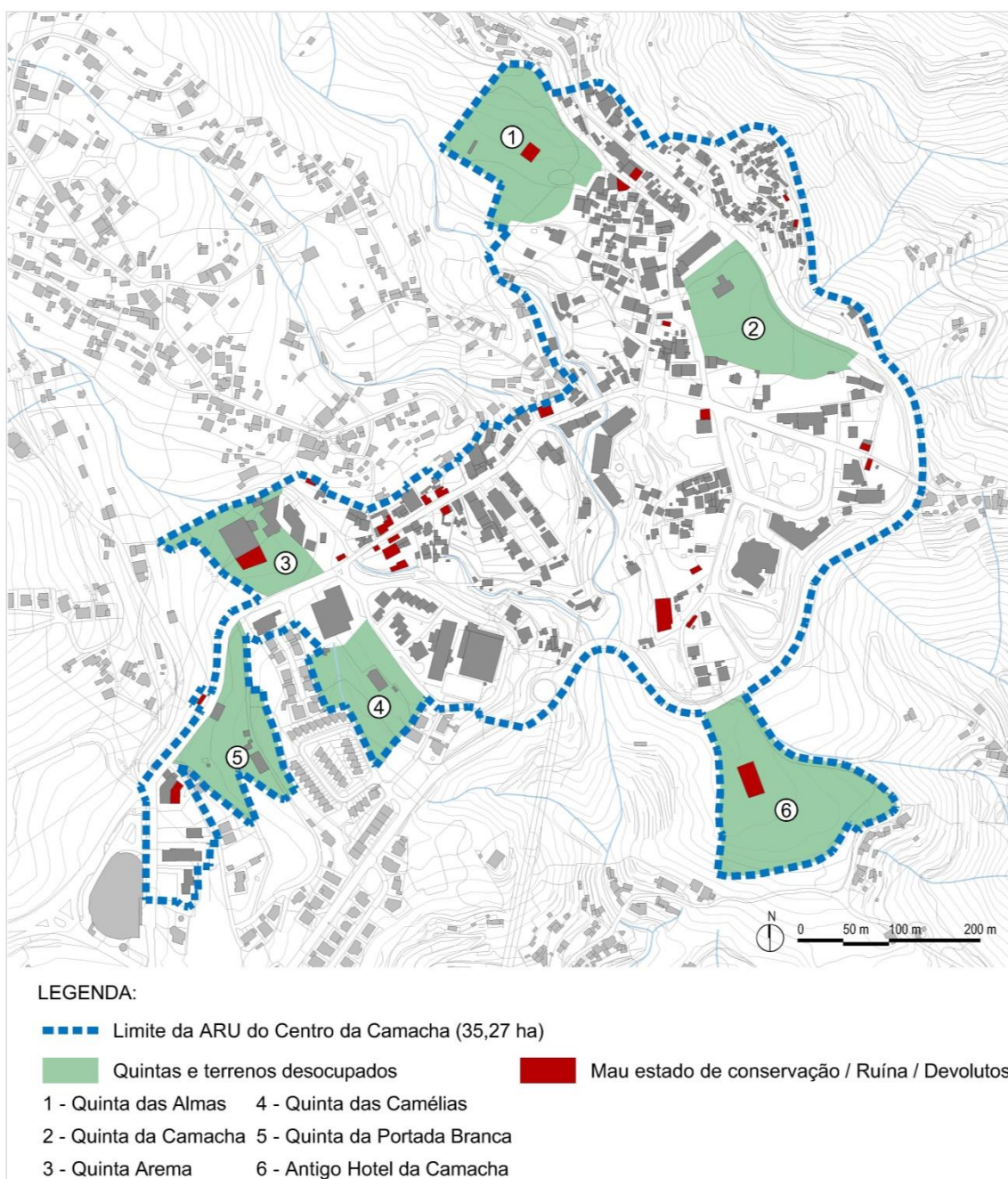


Figura 24. Localização dos focos de degradação, insuficiência e obsolescência  
Fonte: SPI/CMSC

Ainda no que se refere aos focos de degradação e insuficiência, são também notórias as carências ao nível das condições de conforto e segurança para a circulação dos modos suaves,

um pouco por toda a área de intervenção. 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 passadeiras não se encontram devidamente posicionadas ou dimensionadas. Assim, apresentam-se alguns exemplos de situações que deverão ser enquadradas no âmbito da ARU do Centro da Camacha.



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 da Camacha:

- Integrar as intenções previstas pela CMSC ao nível da reabilitação do espaço público e equipamentos, reorganização funcional de zonas chave da vila e valorização do ambiente urbano;

- Considerar os parâmetros e condicionantes previstos nos IGT em vigor, integrando as tendências e previsões decorrentes do estado atual do ordenamento urbano no território da ARU;
- Incluir os elementos singulares do património histórico e cultural de referência da vila, reforçando o seu papel enquanto pontos-chave de memória das tradições e da identidade da Camacha, criando condições para a visita turística e para a valorização das vivências em espaço urbano;
- Considerar os equipamentos e elementos de espaço público que desempenham funções estruturantes na organização urbana, valorizando o seu potencial de criação de dinâmicas urbanas passíveis de influenciar positivamente as zonas menos dinâmicas;
- Considerar os percursos-chave no território, incluindo os principais eixos viários, onde possam ser criadas condições para a melhoria do conforto e segurança na circulação pedonal e possam ser implementadas soluções para a mobilidade suave;
- Enquadrar o tecido edificado com necessidades específicas de reabilitação e incluir os espaços vazios intersticiais e terrenos devolutos ou obsoletos, de dimensão relevante, de forma a promover um ambiente urbano equilibrado e uma imagem urbana harmoniosa.

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

### 2.2.1. Características gerais da população

A ARU do Centro da Camacha abrange uma área de 35,3 ha, 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 (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).



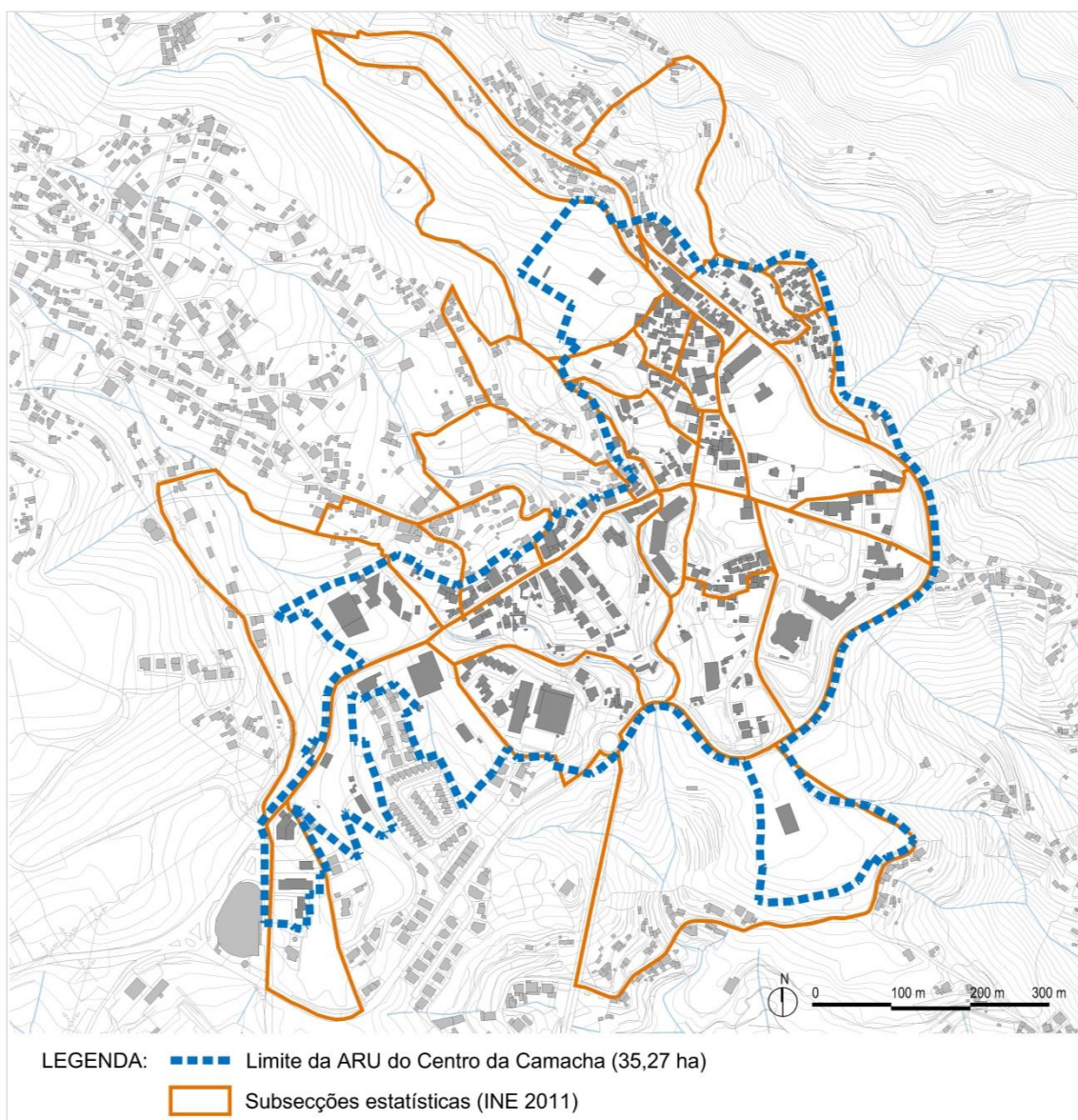


Figura 26. ARU do Centro da Camacha- subsecções estatísticas de 2011.

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 1103 habitantes, o que corresponde a uma densidade populacional de 31hab./ha. Esta área abrange um conjunto de 288 edifícios clássicos, dos quais 96% são exclusivamente residenciais, e um total de 433 alojamentos (em que 11% 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 da Camacha	37,21	1103	31,27	288	277	433	10,9

Relativamente à evolução da população residente, verifica-se um decréscimo da população na área de intervenção da ARU de cerca de 27%, entre 2001 e 2011, tal como verificado na freguesia, mas com um valor menos acentuado (7%), 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 no território do Caniço, em contraponto com o crescimento acentuado da população residente noutros territórios 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	7991	7449	-6,8
ARU	1503	1103	-26,6

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 (59%), seguida da faixa etária entre 15 e 24 anos (19%). O índice de envelhecimento, em 2011, na ARU é de 271 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	53,8
ARU	56	5,1	208	18,9	649	58,8	152	13,8	271,4

No que diz respeito ao grau de qualificação da população residente, com base nos dados dos censos de 2011 do INE, 3,54% dos residentes não sabe ler nem escrever, valor semelhante ao concelho (3,6%) representando 39 indivíduos num universo de 1103 residentes.

Dos residentes que possuem qualificações académicas, cerca de 13% completaram a escolaridade obrigatória, registo ligeiramente inferior ao apurado para o concelho. No 1º, 2º e 3º ciclo do ensino básico os valores para a ARU são superiores ao concelho (Tabela 4). Em relação aos residentes que completaram os estudos para além da escolaridade obrigatória os valores verificados na ARU (8%) são inferiores 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. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secundário (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	43005	3,6	21,0	15,1	16,9	14,6	1,6	10,7
ARU	1103	3,5	27,6	16,1	19,6	12,5	1,3	6,6

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data cerca de 86% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (81% da população empregada) valor ligeiramente inferior ao verificado no concelho. O setor secundário contava com 17% da população empregada da ARU e o primário com apenas 1,57%.

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	%
Concelho	23112	20118	87,1	439	1,9	2777	12,0	16902	73,1
ARU	591	509	86,1	8	1,6	87	17,1	414	81,3

## 2.2.2. Características gerais do edificado

No que concerne ao tecido edificado, o parque edificado de Santa Cruz era composto por 12450 edifícios, dos quais 288 se encontram localizados na área abrangida pela ARU.

A maioria dos edifícios apresenta uma data de construção entre 1971 e 2000 (aproximadamente 51%) (Tabela 6). São edifícios de baixa volumetria, sendo que na ARU apenas 1% têm 5 ou mais pisos. Por sua vez são constituídos maioritariamente por 1 ou 2 alojamentos (93%) (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	24,1
ARU	15	5,2	28	9,7	41	14,2	37	12,9	44	15,3	63	21,9	39	13,5	21	7,3

<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 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	288	269	15	260	26	2

À data de 2011, o parque edificado apresentava um forte cariz habitacional (96% dos edifícios eram exclusivamente residências), somando 431 alojamentos familiares, dos quais 87% são de residência habitual, e 47 alojamentos familiares vagos (11%), 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	431	430	373	47

### 2.3. Diagnóstico sintético

A ARU do Centro da Camacha abrange um território extenso e diversificado ao nível da sua organização, estrutura urbana e funcionalidades. É um território rico em equipamentos, património e elementos de referência da memória local, como é o caso da Igreja Matriz e do Café Relógio.

No território abrangido pelo ARU existem algumas necessidades de reabilitação ao nível de edificações que se estendem ao espaço público. É de realçar os valores locais, sobretudo o estatuto cultural da Camacha e neste sentido apostar na criação de novas dinâmicas.

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



<p>Polo de referência pela indústria das cestas de vime e pela tradição do folclore "Bailinho da Madeira";</p> <p>Existência de um elemento de referência ao nível do espaço público - largo da Achada;</p> <p>Presença de atividades ligadas ao setor do turismo;</p> <p>Presença de equipamentos e serviços geradores de dinâmicas relevantes;</p> <p>Existência de comércio de rua com dinâmicas relevantes;</p> <p>Património devoluto com potencial de reconversão (quintas);</p> <p>Sistema de vistas com presença relevante - potenciais miradouros;</p> <p>Rede viária, a nível regional e concelhio, bem estruturada</p>	<p>Presença de edifícios em situação de degradação e obsolescência;</p> <p>Presença residual de elementos de espaço público de descompressão urbana - largos, praças e jardins;</p> <p>Existência de vazios urbanos em zonas centrais da vila;</p> <p>Conflitos decorrentes da falta de condições para a circulação de peões em segurança e conforto;</p> <p>Elevada dispersão urbana;</p> <p>Imagem urbana pouco valorizada e harmoniosa;</p> <p>Perda de população e índice de envelhecimento elevado.</p>
---	--

Figura 27. Síntese do diagnóstico da ARU do Centro da Camacha.  
Fonte: SPI

### 3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU do Centro da Camacha 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 a vila da Camacha 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 vila da Camacha, 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 4 objetivos estratégicos orientadores, que deverão ser desenvolvidos posteriormente com a definição da ORU sistemática:

- **Objetivo 1.** Reforçar as centralidades e a multifuncionalidade da vila da Camacha, através da valorização dos equipamentos e infraestruturas de referência associados às polaridades funcionais;
- **Objetivo 2.** Qualificar e dinamizar os espaços de fruição e de lazer da população, conferindo um melhor enquadramento urbanístico e paisagístico, tirando partido dos valores locais e promovendo novas dinâmicas;
- **Objetivo 3.** Melhorar o ambiente urbano e promover a identidade da Camacha, através da promoção da sua dimensão cultural, 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 diversas polaridades do Centro da Camacha.

### **Objetivo 1. Reforçar a centralidade e a multifuncionalidade da vila da Camacha**

O território abrangido pela ARU do Centro da Camacha, 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 vila da Camacha e do seu território envolvente.

Neste âmbito, destaca-se o núcleo central e vivências e visitação (que inclui o largo da Achada e as funções-chave que o envolvem: a Casa Etnográfica, o Centro de Saúde, Igreja Paroquial e Café do Relógio, entre outros), o núcleo religioso e administrativo (Igreja Matriz, largo da Igreja, Junta de Freguesia e Segurança Social); o eixo funcional associado ao troço poente da rua Maria Ascensão (que comporta dinâmicas tendencialmente associadas ao comércio); o núcleo Multifuncional a sudoeste da ARU (onde se destacam: Escola Básica do 2º e 3º Ciclo, o Pavilhão Gimnodesportivo e as Piscinas Municipais); núcleo multifuncional do limite sudoeste da ARU (onde marca presença a Escola Básica do 1º Ciclo e PE da Camacha e o Camacha Shopping).

As polaridades identificadas, distribuídas por todo o território da ARU, deverão ser reforçadas, no sentido da valorização da multifuncionalidade enquanto ingrediente fundamental para a vitalidade urbana, contemplando-se as intervenções necessárias ao nível do reforço das relações e lógicas de complementaridade funcional. Neste sentido, deverá proceder-se à valorização das suas funções e à requalificação do edificado e 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.

### **Objetivo 2. Qualificar e dinamizar os espaços de fruição e de lazer 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 da Camacha, regista um elemento de espaço público marcante – largo da Achada – e outros elementos menos formais, associados a pequenos largos e zonas de alargamento das



vias, muitas vezes associados a sistemas de vista relevantes. Estes elementos, apesar das carências que apresentam, contribuem para a estruturação das vivências na vila e influenciam de forma marcante o ambiente urbano da vila da Camacha.

Neste sentido, considera-se que as intervenções de requalificação do espaço público no centro da Camacha deverão seguir uma estratégia concertada, que se estruture nos elementos mais marcantes deste território, nomeadamente o largo da Achada e a rua Maria Assunção. Estes elementos, para além do seu valor ao nível da memória da vila e das vivências das quais são palco, constroem uma continuidade que atravessa todo o território da ARU e se articula com todos os restantes eixos viários e espaços públicos relevantes. Neste âmbito, as intervenções de reabilitação do espaço público, estruturadas pela requalificação do largo da Achada e da rua Maria Assunção, deverão promover a criação de um espaço público de qualidade, melhor ordenado e com boas condições de utilização, intervindo em domínios como a acessibilidade, os pavimentos, o mobiliário e equipamento urbano, as infraestruturas, a iluminação pública, a sinalética, a arborização e os espaços verdes coletivos.

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

### **Objetivo 3. Melhorar o ambiente urbano e promover a identidade da Camacha**

No território abrangido pela ARU, verifica-se a presença pontual de focos de degradação ao nível do edificado, com efeitos negativos na imagem da vila, ou grandes terrenos desocupados e abandonados ou isolados do tecido urbano envolvente, maioritariamente correspondentes às antigas quintas - Quinta das Almas, a Quinta da Camacha, a Quinta Arema, a Quinta das Camélias e Quinta da Portada Branca - e a zona do Antigo Hotel da Camacha. Estes elementos da memória do território, apesar de alguns se encontrarem em uso, pela sua dimensão e localização, acabam por constituir vazios urbanos e elementos de quebra de relações urbanas e territoriais.

Neste sentido, a delimitação da ARU do Centro da Camacha 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 vila. 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 da Camacha 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 da vila, 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 da vila.

#### **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 vila 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 vila, 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 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 excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

## Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

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

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

### Programas e instrumentos financeiros

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

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

### IFRRU 2020

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

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal

2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

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

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro da ARU:

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

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

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



### Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

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

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

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

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

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

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

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

#### Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a 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.

