



DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE VILA DO PORTO

RELATÓRIO Nº 1

ABRIL 2018



Vila do Porto
município

Conteúdos

Âmbito e enquadramento	4
Memória descritiva e justificativa por ARUs	6
Definição do quadro de benefícios fiscais	16

Âmbito e enquadramento

A ilha de Santa Maria, integrada no Grupo Oriental da Região Autónoma dos Açores (RAA), é a terceira menor ilha do arquipélago (correspondendo a 4% da superfície total) e é composta apenas por um concelho – Vila do Porto – cuja sede concentra naturalmente as atividades administrativas, comerciais e serviços da ilha e confina com o aeroporto e com o porto, infraestruturas de grande importância no desenvolvimento do município.

Vila do Porto localiza-se a SE do arquipélago, ocupa cerca de 97 km² e tem cerca de 5.552 habitantes (censos 2011), o que corresponde a cerca de 2,2 % da população da RAA (246.772 habitantes) e a 3,9% do grupo oriental (143.408 habitantes).

A ilha de Santa Maria foi descoberta no século XV, por volta de 1427. O povoamento da ilha terá ocorrido após 1439, por famílias provenientes sobretudo do Alentejo e Algarve, sendo que as primeiras habitações foram construídas junto à Praia dos Lobos. Mas foi Vila do Porto que se constituiu como o primeiro aglomerado urbano, chegando a ter a sua época de grande prosperidade, nomeadamente no período após a Segunda Guerra Mundial.

Santa Maria apresenta um território dividido em duas partes, distinguindo-se claramente duas tipologias de solo e vegetação. A ocupação urbana surgiu originalmente nas áreas de declives menos acentuados (a metade ocidental da ilha), desenvolvendo-se sobretudo para o interior da ilha - afastando-se das zonas costeiras - e para nascente, onde é evidente um relevo mais acidentado, aproveitando as zonas com alguma aptidão para o uso agrícola, garantindo assim a subsistência das populações.

O litoral é formado essencialmente por arribas rochosas de considerável altura, apresentando uma costa muito recortada, que deu origem a inúmeras baías com praias e enseadas de areia branca, onde se localizam várias edificações, e ainda ponteados por diversos ilhéus.

Estas características influenciaram fortemente as formas de povoamento de Vila do Porto, revelando um carácter marcadamente rural, não só pela preponderância da atividade agrícola na base da economia do concelho, como pela própria estrutura e organização dos aglomerados, condicionada igualmente pela acessibilidade ao concelho, a qual depende quase exclusivamente da Estrada Regional que atravessa as freguesias. A proximidade de enseadas que permitem a acostagem de embarcações constituiu igualmente um fator motivador da fixação das populações.

Após o já elaborado e aprovado Plano Integrado de Regeneração Urbana (PIRU) da Zona Histórica de Vila do Porto, a Câmara Municipal de Vila do Porto teve necessidade de alargar a dinâmica de regeneração urbana, envolvendo os habitantes e os diferentes atores que vivem e trabalham em Vila do Porto mas, também, atrair novos investidores económicos, promovendo a criação de ARU 's que permitam a possibilidade de, através de uma entidade gestora desta operação de reabilitação, mobilizar para o efeito os vários fundos financeiros disponíveis agilizando e facilitando, desta forma, a coordenação integrada da operação, o acesso ao financiamento e a qualidade das intervenções.

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

No atual quadro de significativa degradação das nossas áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A operacionalização destas ações passa pela capacidade em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

A legislação define a ARU, conforme alínea b) do artigo 2º, como sendo a 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.

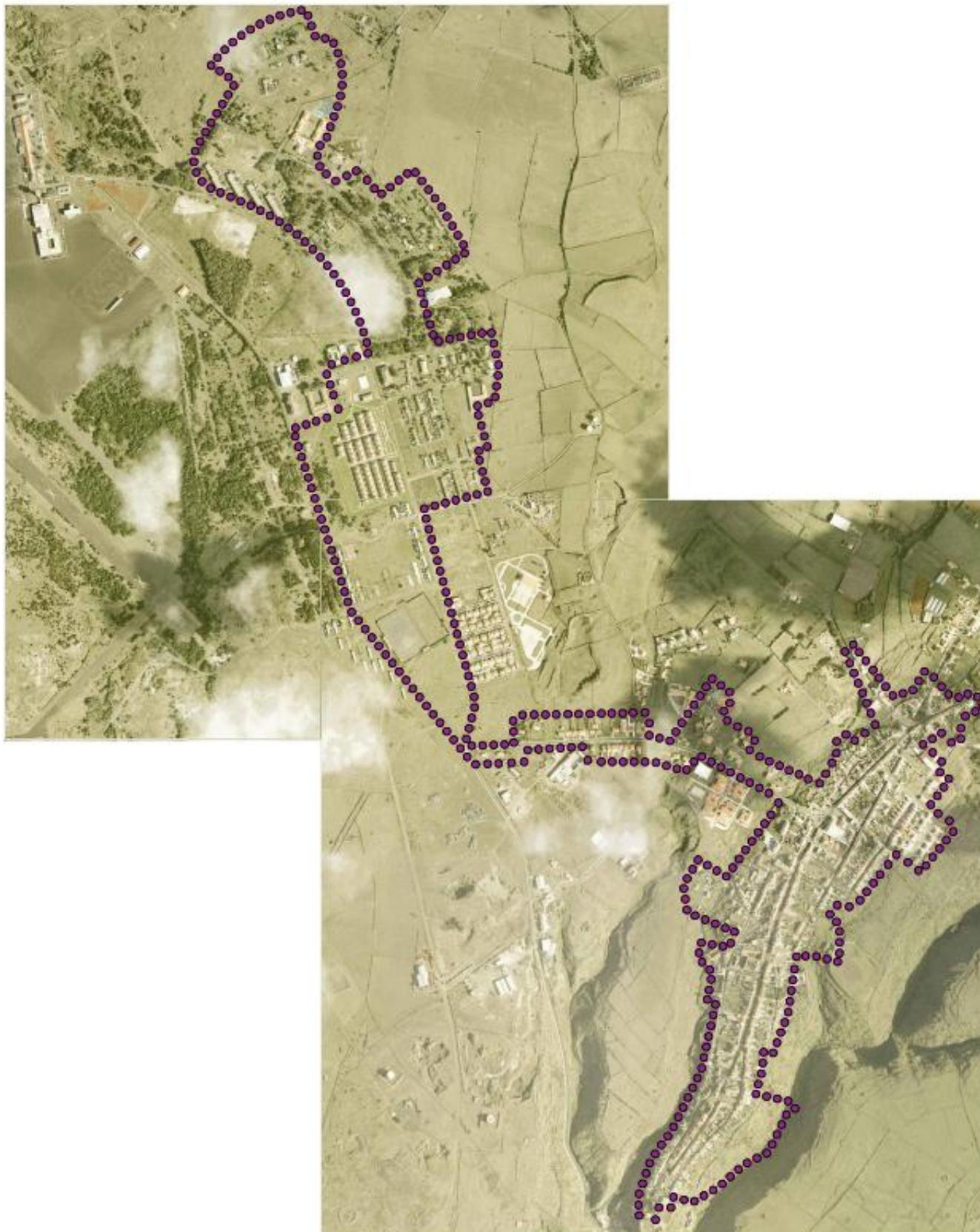
Memória Descritiva e Justificativa por ARUs

1. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DOS NÚCLEOS HISTÓRICOS DE VILA DO PORTO / CENTRO DA VILA E LUGAR DO AEROPORTO

A ARU dos Núcleos Históricos de Vila do Porto engloba as áreas abrangidas pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Vila do Porto e pelo Lugar do Aeroporto classificado de interesse público, bem como pelo troço da Avenida de Santa Maria que interliga estas áreas e abrange a área de 123,26 hectares, numa extensão de 4,6 km, largura que varia entre 50m e 450 m e de configuração em “T” com 4,6 km e profundidade até 190 m, integrada no perímetro urbano da freguesia de Vila do Porto. A delimitação da ARU consubstanciou-se na área de intervenção, diagnóstico, estratégia e programa constantes no documento “Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável de Vila do Porto”, datado de março 2016 e elaborado pela Quaternaire Portugal. Compreende 1360 habitantes e 680 edifícios, maioritariamente residenciais, mas incluindo espaços comerciais e de serviços e a antiga fábrica da telha, sendo que muito do edificado está em mau estado e/ou mesmo devoluto. Esta delimitação visa assegurar que a ORU a realizar, produza efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial bem como desenvolvimento económico e coesão social deste território.



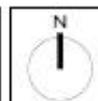
- DELIMITAÇÃO DA ARU DE VILA DO PORTO SOBRE ORTOFOTOMAPA -



LEGENDA: ●●●●● Limite da ARU de Vila do Porto (123,26 ha)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA DO PORTO SOBRE ORTOFOTOMAPA

Maio 2018 | esc. 1:10 000



2. DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO LOURENÇO

A ARU do Lugar de São Lourenço, predominantemente de veraneio, engloba a unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 3 – definida no Plano Diretor Municipal de Vila do Porto e abrange a área de 21,83 hectares, numa faixa com cerca de 1,6 km de comprimento e 140m de largura média com habitação e usos complementares, incluindo antigas adegas, neste lugar costeiro da freguesia de Santa Barbara. A delimitação da ARU consubstanciou-se na área de intervenção, caracterização e objetivos da UOPG 3 São Lourenço, compreende 15 habitantes e 194 edifícios, maioritariamente residenciais e dos quais cerca de 80% correspondem a habitações de veraneio, sendo que algum do edificado mais antigo e as servidões de acesso pedonal carecem de recuperação e reabilitação. Esta delimitação visa assegurar que a ORU a realizar, produza efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial bem como desenvolvimento económico e coesão social deste território que é espacialmente limitado, que apresenta um elevado índice de ocupação e que oferece deslumbrantes experiências paisagísticas e ambientais.



- DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO LOURENÇO SOBRE ORTOFOTOMAPA -



LEGENDA: ●●●●● Limite da ARU de S. Lourenço (21,83 ha)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE S. LOURENÇO SOBRE ORTOFOTOMAPA
Maio 2018 | esc. 1:5 000

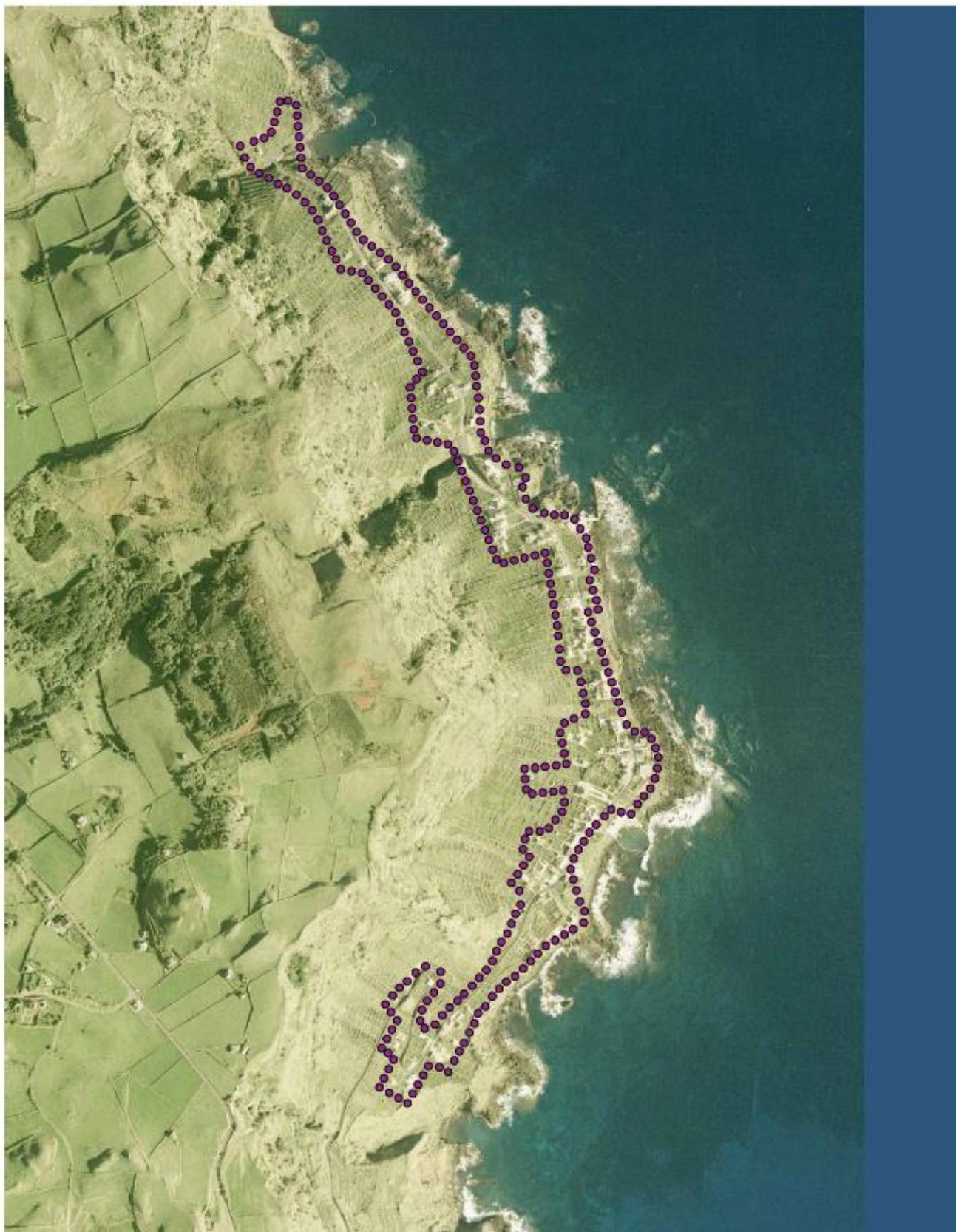


3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA MAIA

A ARU do Lugar da Maia, predominantemente de veraneio, engloba a unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 2 – definida no Plano Diretor Municipal de Vila do Porto e abrange a área de 11,04 hectares, numa faixa com cerca de 1,7 km de comprimento e 60m de largura média, com habitação e usos complementares neste lugar costeiro da freguesia de Santo Espírito. A delimitação da ARU consubstanciou-se na área de intervenção, caracterização e objetivos da UOPG 2 Maia, compreende 8 habitantes e 132 edifícios, maioritariamente residenciais e dos quais cerca de 85% correspondem a habitações de veraneio, mas incluindo a antiga fábrica da baleia, sendo que algum do edificado mais antigo carece de recuperação e reabilitação. Esta delimitação visa assegurar que a ORU a realizar, produza efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial bem como desenvolvimento económico e coesão social deste território que é espacialmente limitado e apresenta um elevado índice de ocupação.



- DELIMITAÇÃO DA ARU DA MAIA SOBRE ORTOFOTOMAPA -



LEGENDA: ●●●● Limite da ARU da Maia (11,24 ha)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA MAIA SOBRE ORTOFOTOMAPA

Maio 2018 | esc. 1:5 000



A ARU do Lugar dos Anjos engloba o núcleo urbano antigo abrangido pelo Plano de Pormenor da Zona Balnear dos Anjos e abrange a área de 3,17 hectares, numa faixa com cerca de 600m de comprimento e 40m de largura, com habitação e usos complementares nesta orla costeira da freguesia de Vila do Porto. A delimitação da ARU consubstanciou-se na área de intervenção, caracterização e objetivos do Plano de Pormenor, compreende 30 habitantes e 52 edifícios, maioritariamente residenciais e dos quais cerca de 75% correspondem a habitações de veraneio, mas incluindo a área de proteção de imóvel classificado de interesse público e a antiga fábrica de pescado. Esta delimitação visa assegurar que a ORU a realizar, crie as condições necessárias ao desenvolvimento do núcleo urbano dos Anjos de forma harmónica e sustentável, integrando, reforçando e qualificando as dimensões sociais, económicas, urbanísticas, ambientais e patrimoniais que traduzem a autenticidade deste território.



- DELIMITAÇÃO DA ARU DOS ANJOS SOBRE ORTOFOTOMAPA -



LEGENDA: ●●●●● Limite da ARU dos Anjos (3,17 ha)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DOS ANJOS SOBRE ORTOFOTOMAPA

Março 2018 | esc. 1:2 500



5. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA FORMOSA

A ARU do Lugar da Praia Formosa engloba o núcleo urbano antigo abrangido pelo Plano de Pormenor da Zona Balnear da Praia Formosa e abrange a área de 11,36 hectares, com aproximadamente 460m por 170m, com habitação e usos complementares neste lugar costeiro da freguesia da Almagreira. A delimitação da ARU consubstanciou-se na área de intervenção, caracterização e objetivos do Plano de Pormenor, compreende 25 habitantes e 70 edifícios, maioritariamente residenciais e dos quais cerca de 70% correspondem a habitações de veraneio, sendo que algum do edificado mais antigo carece de recuperação e reabilitação. Esta delimitação visa assegurar que a ORU a realizar, produza efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial bem como desenvolvimento económico e coesão social deste território sujeito a uma crescente pressão urbanística e com uma elevada apetência para uso turístico.



- DELIMITAÇÃO DA ARU DA PRAIA FORMOSA SOBRE ORTOFOTOMAPA -



LEGENDA: ●●●● Limite da ARU da Praia Formosa (11,36 ha)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PRAIA FORMOSA SOBRE ORTOFOTOMAPA

Maio 2018 | esc. 1:2 500



Definição do quadro de benefícios fiscais

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a Proposta de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) inclui, necessariamente, um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, em harmonia com o preconizado na sua alínea a) do artigo 14.º.

Assim, no âmbito do processo de aprovação da ARU aludida no parágrafo anterior, o qual pretende configurar um importante instrumento de incentivo e dinamização da reabilitação urbana no Concelho, o Município pretende definir os seguintes benefícios fiscais, sem prejuízo de poder vir a aprovar outras medidas adicionais:

- **IMI – IMPOSTO MUNICIPAL DE IMÓVEIS**

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data da conclusão da ação de reabilitação¹

A partir data da de aprovação da ARU, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos;

Minorar em 30% a taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto²

Os prédios identificados na ARU que sejam objeto de operações de reabilitação urbana terão uma minoração da taxa de IMI definida pelo Município em 30%.

- **IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSIÇÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS**

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente³

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.

- **TABELA DE TAXAS DO MUNICIPIO DE VILA DO PORTO**

Redução em 50% das taxas municipais previstas no CAPITULO XI - URBANISMO E EDIFICAÇÃO do Regulamento Geral e Tabela de Taxas do Município de Vila do Porto

As operações urbanísticas sujeitas a pagamento de taxas municipais enquadradas no referido Capítulo XI e que tenham lugar na área de reabilitação urbana definida pelo Município, terão uma redução de 50%.

Paços do concelho, 17 de abril de 2018