

ANEXO 1

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Descrição da zona

A Área de Reabilitação Urbana a definir, conforme delimitação que se encontra na planta em anexo, insere-se no perímetro urbano do Plano Diretor Municipal, nomeadamente, na freguesia de Santa Cruz, desde a zona da Boavista, passando pelo centro histórico, pela Rua Padre Francisco Rocha de Sousa (Caminho do Cemitério) como elemento de desenvolvimento posterior do centro urbano e mais recente e, por fim, a Estrada 25 de Abril, local de verdadeiro testemunho histórico da passagem dos americanos provenientes da Base das Lajes, pela cidade. Esta zona apresenta um parque edificado relativamente envelhecido, com a maior parte dos edifícios construídos há mais de 30 anos, muitos deles abandonados ou em grave estado de conservação. Esta delimitação pretende abranger uma vasta área relacionada com o centro de Santa Cruz, que potencie a ligação histórica e física, com carácter funcional e integrativo, mas sobretudo que permita uma requalificação eficaz dos edifícios presentes, em mau estado de conservação, contribuindo para um território coeso e recuperado em termos arquitetónicos mas também, em termos da imagem urbana de conjunto, com uma intervenção global de reconversão urbanística sustentável.

• Objetivos

Nos últimos anos tem-se observado alguns factores que constituem um impedimento à requalificação urbana, nomeadamente, o aumento do número de edifícios devolutos, por diversos motivos, ou os proprietários já não vivem na ilha, ou jovens que herdaram ou adquiriram os imóveis a preços mais baixos, contudo sentem dificuldades na promoção da reabilitação dos mesmos, entre outras situações, que deixaram muito do património edificado da zona em questão num mau estado de conservação, conforme se pode observar pelo levantamento efetuado aos imóveis desta área. Verifica-se que nesta área delimitada existem cerca de 70 edifícios devolutos.

Tendo em conta esta situação, o município encontra-se numa situação de necessidade absoluta de dinamizar medidas para promoção da requalificação urbana, promovendo também o apoio necessário aos processos de reabilitação urbana e requalificação arquitetónica.

A promoção da requalificação urbana, cria condições para novas dinâmicas urbanísticas, sociais e económicas e deve contribuir de forma articulada para os seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU que se pretende delimitar:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação

- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU pretendida, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

- a) Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano do centro da cidade, adaptando-o às exigências atuais;
- b) Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, de jovens, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade, quer para habitação, serviços e comércio;

- c) Fomentar a vitalidade do espaço público como estímulo para reabilitação urbana envolvente;
- d) Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Associações, Proprietários e potenciais investidores).

• **Benefícios Fiscais**

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente da despesa pública. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos promotores de ações de reabilitação e que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

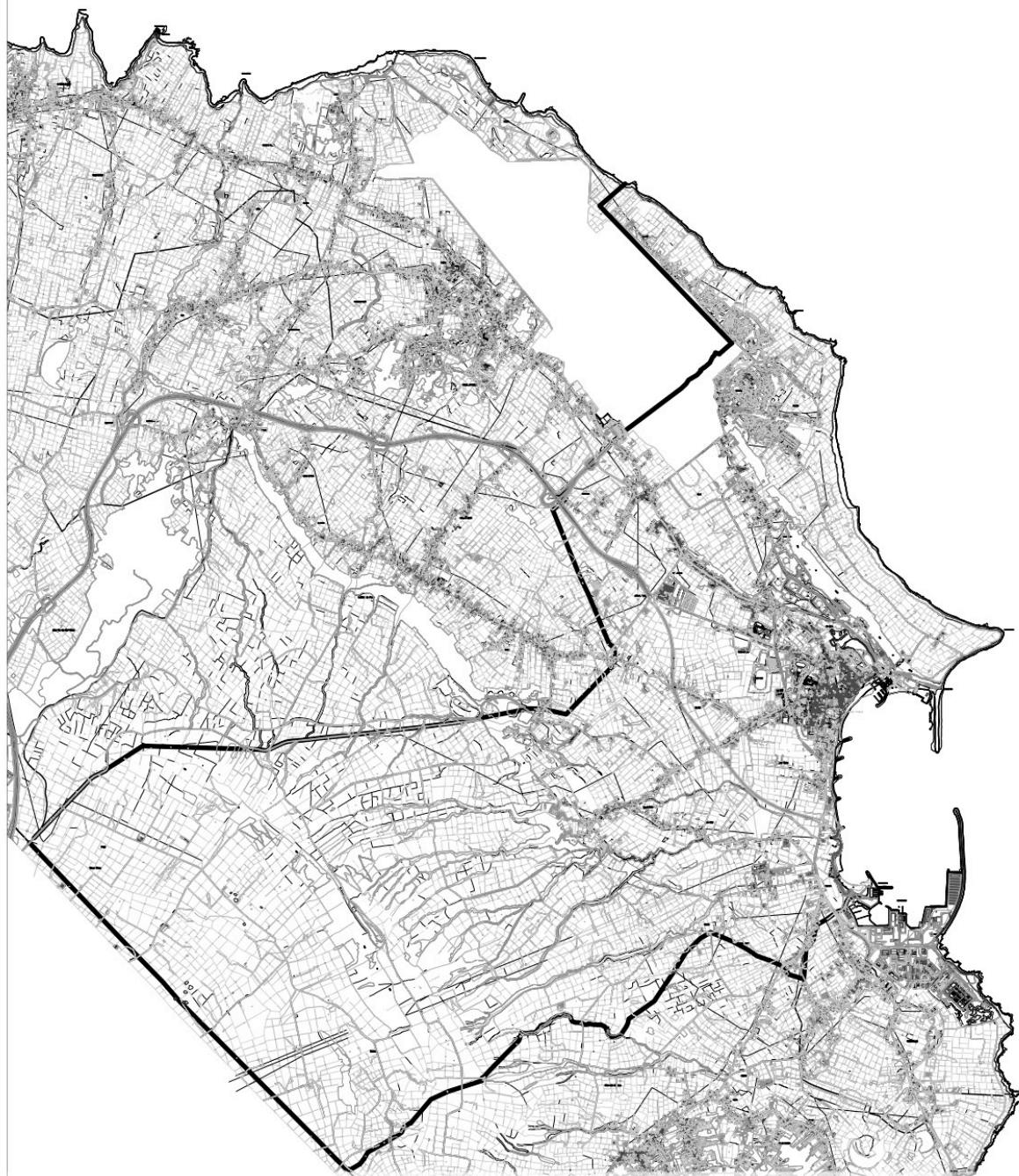
Nos termos da alínea c) do no 2 do artigo 13o do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Minorar em 25% a taxa de IMI, para edifícios que sejam objeto de operações de reabilitação urbana, nos termos do artigo 112º, nº6, do Decreto Lei nº 287/2013 de 12 de novembro (Aprovação do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis);
- b) Isentar da taxa de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados à reabilitação urbana, desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do artigo 45º, nº2 e nº3 do Decreto Lei nº 108/2008 (Estatuto dos Benefícios Fiscais);

Delimitação da zona ARU

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana consiste na área identificada na planta abaixo:

ARU ÁREA REABILITAÇÃO URBANA PRAIA DA VITÓRIA



A Área de Reabilitação Urbana prevista no município de Praia da Vitória tem cerca de 32km², insere-se no perímetro urbano do Plano Diretor Municipal, nomeadamente, na freguesia de Santa Cruz, desde a zona do Belo Jardim, Casa da Ribeira, passando pelo centro histórico, pela Rua Padre Francisco Rocha de Sousa (Caminho do Cemitério) como elemento de desenvolvimento posterior do centro urbano mais recente, a Estrada 25 de Abril, local de verdadeiro testemunho histórico da passagem dos americanos provenientes da Base das Lajes, pela cidade bem como a zona de Santa Rita e Serra de Santiago, que apresentam um parque edificado relativamente envelhecido, com a maior parte dos edifícios construídos há mais de 30 anos, muitos deles abandonados ou em grave estado de conservação. Esta delimitação pretende potenciar a ligação histórica e física deste território com o centro de Santa Cruz, com caráter funcional e integrativo, mas sobretudo que permita uma requalificação eficaz dos edifícios presentes, em mau estado de conservação, contribuindo para um território coeso e recuperado em termos arquitetónicos mas também, em termos da imagem urbana de conjunto, com uma intervenção global de reconversão urbanística sustentável.