MUNICÍPIO DE VELAS

ORU SIMPLES
REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA SUL DO CONCELHO DE VELAS

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Março 2019

ÍNDICE GERAL

ÍNDICE GERAL 1
ÍNDICE DE FIGURAS 2
ÍNDICE DE QUADROS 2
1. INTRODUÇÃO 3
1.1. PPROCESSO DE APROVAÇÃO DA ORU / ENQUADRAMENTO LEGAL 5
1.2. INSERÇÃO GEOGRÁFICA 6
1.3. CONTEXTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO 9
2. DELIMITAÇÃO DA ARU 11
2.1. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU 11
2.2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU 12
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 17
3.1. ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE VELAS 17
3.2. OBJETIVOS DA ORU 18
3.2.1 FATORES DE CARATERIZAÇÃO 18
4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU 20
5. PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU 20
5.1. PRIORIDADES 20
5.2. OBJETIVOS 21
6. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU 22
7. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS `A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU 23
7.1. BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 23
7.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO . 23
7.1.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS 26
7.2. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS 30
7.2.1 INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS 31
7.2.2 OUTROS APOIOS E INCENTIVOS 31
7.2.3 IFRRU INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS . 32
7.3. PENALIDADES 33
7.3.1. ELEVAÇÃO/MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI 33
7.4. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO 30
7.4.1 CONCEITOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO 34
7.4.2 CONDIÇÕES GERAIS 34
7.4.3 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL 35
7.4.4 INSTRUÇÃO DO PROCESSO 36
7.4.5 ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS 37

7.4.6 DINÂMICA E CONDICIONANTES 38
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 39
ANEXO I 40

ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. 1 -LIMITES ADMINISTRATIVOS DO CONCELHO DE VELAS 8
FIG. 2 PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU 9
FIG. 3 - CASA DO BARÃO DA URZELINA 10

ÍNDICE GRÁFICOS

GRÁFICO N.º 1 - DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO NA ARU 12
GRÁFICO N.º 2 - CARATERÍSTICAS DA POPULAÇÃO NA ARU 13
GRÁFICO N.º 3 - IDADE DOS EDIFÍCIOS ARU MANADAS E CONCELHO 13
GRÁFICO N.º 4 - IDADE DOS EDIFÍCIOS ARU URZELINA E CONCELHO 14
GRÁFICO N.º 5 - IDADE DOS EDIFÍCIOS ARU SANTO AMARO E CONCELHO 14
GRÁFICO N.º 6 - IDADE DOS EDIFÍCIOS ARU E CONCELHO 15
GRÁFICO N.º 7 - EDIFÍCIOS COM NECESSIDADE DE REPARAÇÃO 15

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 - SÍNTESE ESTATÍSTICA DA ARU 16
QUADRO 2 - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) 24
QUADRO 3 - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT) 25
QUADRO 4 - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA) 27
QUADRO 5 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS) 28
QUADRO 6 - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC) 29
QUADRO 7 - TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA 31

1 INTRODUÇÃO

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) operada pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, alterada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

No atual quadro de significativa degradação das 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 dessas ações passa pela capacidade em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

Assim, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Sul do Concelho de Velas, que resultou de uma proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), com a sua atual redação, e consubstanciada nos seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

- Planta com a delimitação da área abrangida;

- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU);

- Quadro com outros apoios e incentivos municipais entre os quais, a redução das taxas municipais das operações urbanísticas previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Licenças do Concelho de Velas.

Pretendendo promover a reabilitação do património construído na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Sul do Concelho de Velas, incentivando o envolvimento e a participação dos cidadãos na preservação dos bens patrimoniais, o Município de Velas, em cumprimento do disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), pretende fazer aprovar a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia Estratégia de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Sul do Concelho de Velas, e que corresponde uma ORU simples.

O presente documento, adiante designado por Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU da Zona Sul do Concelho de Velas, encontra-se organizado em conformidade com o estipulado no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU) e posteriores alterações, e procura:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

- Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.

1.1. PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU / ENQUADRAMENTO LEGAL

A Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU da Zona Sul do Concelho de Velas surge no seguimento da delimitação da ARU da Zona Sul do Concelho de Velas aprovada nas reuniões da Câmara Municipal de 27 de Agosto de 2018 e em Assembleia Municipal de 27 de Setembro de 2018, publicada através do Aviso n.º 15144/2018 na 2ª série do Diário da Republica, n.º 202, de 19 de Outubro de 2018.

Decorrendo também da necessidade de dar cumprimento ao disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU) e posteriores alterações, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU.

Tratando-se de uma ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma ORU SIMPLES, a Câmara Municipal de Velas deliberou sobre a sua aprovação sobre o respetivo projeto.

Após aprovação, o projeto de ORU SIMPLES será remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e, simultaneamente, é submetido a discussão pública pelo período de 20 dias úteis, a promover nos termos previstos no artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A Câmara Municipal deverá ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública, e no caso de não proceder a reformulações no projeto ORU SIMPLES, deverá remeter o mesmo para aprovação em reunião da Câmara Municipal e, posteriormente, remeter à Assembleia Municipal, para aprovação.

No entanto, caso se verifique a necessidade de reformular o projeto ORU SIMPLES, a Câmara Municipal deverá deliberar sobre esta matéria e reiniciar o processo de aprovação do novo projeto, reenvio ao IHRU e submetê-lo a nova discussão pública.

Após aprovação da Assembleia Municipal, a Câmara Municipal de Velas envia a aprovação da ORU SIMPLES da ARU da Zona Sul do Concelho de Velas para publicação na 2ª Série do Diário da República, através de aviso e, simultaneamente, informa o IHRU em conformidade, bem como procede à respetiva divulgação na página eletrónica do Município.

Para efeitos do presente documento, são adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios constantes do RJRU, designadamente:

Reabilitação urbana: A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Reabilitação de edifícios: A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

1.2. INSERÇÃO GEOGRÁFICA

Situado na parte Nordeste do Oceano Atlântico, o Arquipélago dos Açores é composto por 9 ilhas de origem vulcânica, distribuídas em três grupos, designadamente: Grupo Ocidental (Flores e Corvo), Grupo Central (Terceira, Graciosa, São Jorge, Pico e Faial) e o Grupo Oriental (São Miguel e Santa Maria).

O Arquipélago dos Açores constitui um território autónomo da República Portuguesa com estatutos próprios, designado por Região Autónoma dos Açores (RAA), adjacente a Portugal Continental, a uma distância de aproximadamente 1.500 km. De acordo com o Tratado sobre o funcionamento da União Europeia, a RAA integra a mesma como Região Ultraperiférica (RUP), visto encontrar-se geograficamente distante do Continente Europeu.

A geomorfologia das ilhas resulta da acumulação dos vários acontecimentos vulcânicos ao longo dos anos, tendo em conta também o seu estado de erosão. Do relevo marcadamente acidentado, surgem pequenas enseadas, as maiores são: Angra do

Heroísmo e Praia da Vitória na ilha terceira, e talvez a mais importante, de maior profundidade, a Vila das Velas na ilha de São Jorge.

A ilha de São Jorge ocupa uma área de cerca de 243,6 km^2 com um comprimento de cerca de 55 km, e largura máxima de 8 km com 139 Km de linha de costa[1]. Apresenta um terreno modelado pela atividade vulcânica que a formou e é marcada por abruptas arribas, principalmente entre os 300 e 800 metros.

A ilha de São Jorge não apresenta um edifício vulcânico central, mas sim alinhamentos de cones de escórias localizados sobre acidentes tectónicos. Com altitudes elevadas e costas escarpadas em que a linha dos 400 metros acompanha quase toda a linha de costa na parte Norte da ilha, a altitude máxima da ilha é de 1053m, no Pico da Esperança.

Assim, compreende-se que grande parte da superfície da ilha se situa acima dos 400 metros, pelo que 51% se localiza entre os 400 e os 800m, encontrando-se nessa cota a freguesia do Norte Grande (CMMG-Projeto CLIMAAT), 45% localiza-se a menos de 400m, e os restantes 4% acima dos 800m. Em termos administrativos, a ilha de São Jorge é constituída pelo Concelho das Velas e pelo Concelho da Calheta.

O Concelho das Velas faz fronteira com o Concelho da Calheta a Nascente, tem uma área de aproximadamente 119,08 km^2, e é composto por 6 Freguesias: Velas, Rosais, Santo Amaro, Urzelina, Manadas e Norte Grande.

Relacionado com a sua origem vulcânica está a ocorrência de sismos e erupções vulcânicas, essas últimas menos frequentes, registando-se a sua última erupção em terra em 1808, na Freguesia da Urzelina.

(1) Fonte: Os Acores em números, 2014, SREA

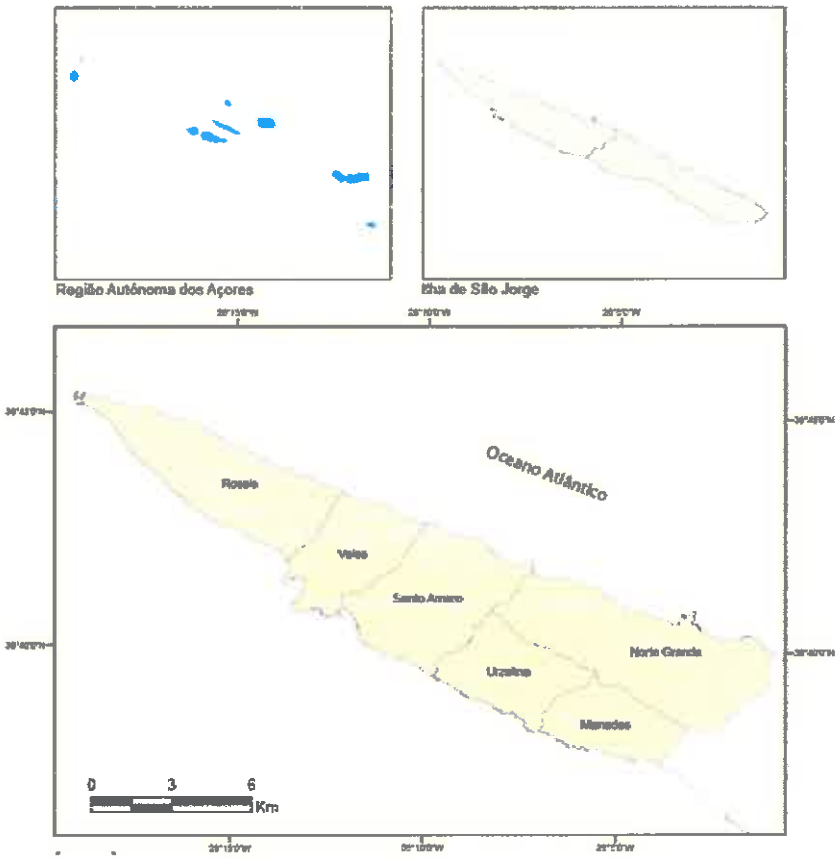


Fig. 1 Concelho de Velas

Sem contar com a insularidade, o relevo é um dos maiores condicionantes do Concelho das Velas, quer como fator decisivo para a ocupação humana, para o desenvolvimento das infraestruturas e acessibilidades, quer para o escoamento da rede hidrográfica. Origina também e acentua alguns riscos naturais, como deslizamentos de terra, queda de blocos, inundações, entre outros.

A presente ARU abrange parte das Freguesias de Santo Amaro, Urzelina e Manadas e tem a área aproximada de 1,024 Km^2, que corresponde a 2,16% dos 47,4 Km^2 do território destas Freguesias.

O limite proposto da ARU é definido pelos seguintes arruamentos, tem início no Carregadouro passando pela Queimada acompanhando a estrada regional pela Fajã de Santo Amaro, na Freguesia de Santo Amaro, continuando pela Ribeira do Nabo pela estrada Municipal seguindo para a Urzelina, na Freguesia da Urzelina, prosseguindo pela estrada regional para os Terreiros terminando em Santa Rita, na Freguesia das Manadas.

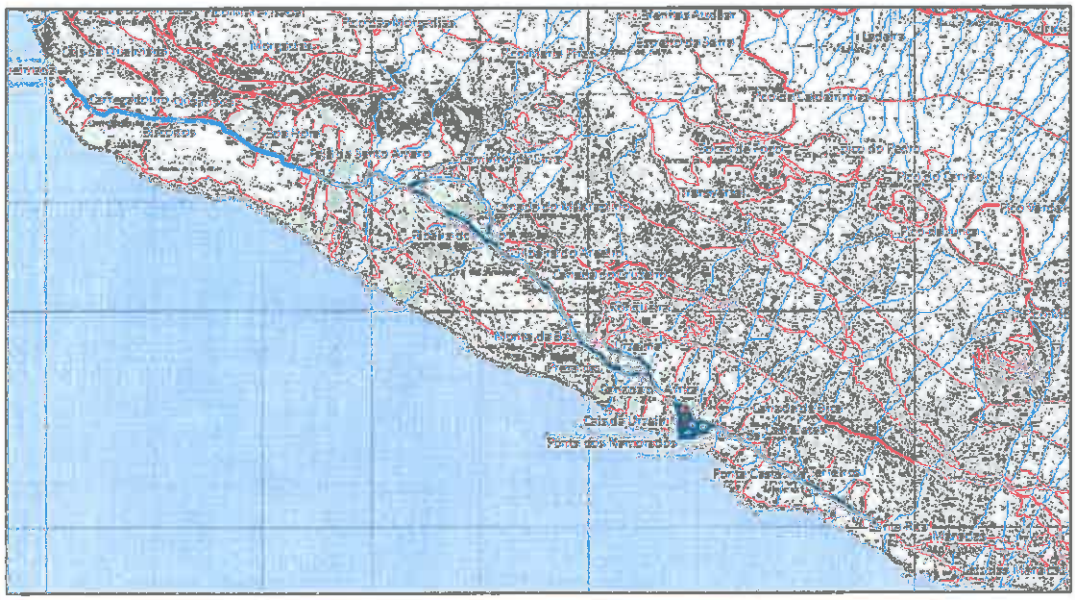


Fig. 2 - Planta com a delimitação da ARU

1.2. CONTEXTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO

A arquitetura existente na área compreendida pela ARU é relativamente heterogénea coexistindo a arquitetura doméstica de tradição insular, as casas nobres urbanas, e as quintas e casas nobres rurais, bem como número significativo de edifícios mais recentes.

As casas de quinta e as casas nobres jorgenses mantêm quase sempre os modelos estruturais das modestas casas rurais, transpondo-os para uma escala mais alargada. Há elementos, como a cozinha e o forno com chaminé, que sempre permanecem. O modelo da casa rural com cozinha perpendicular é ampliado, ou seja, a essência da ruralidade permanece, aumentando apenas o volume da construção.

As casas nobres que encontramos remontam ao século XVIII, construídas nos ciclos do comércio da laranja e do vinho, situando-se sobretudo, as zonas de baixa altitude, destacando-se a Queimada, a Urzelina e as Manadas.

Na Freguesia da Urzelina, uma grande casa implantada acima do nível do caminho, mostrando a sua imponência, é símbolo da riqueza de certos proprietários da zona.

Referida por Vitorino Nemésio no seu livro "Mau Tempo no Canal", a casa do barão na Urzelina apresenta dois balcões com colunas em cantaria de pedra basáltica.

Fig 3 - Casa do barão da Urzelina

Em meio rural, construíram-se também habitações baseadas em modelos importados. É o caso das moradias tipo "chalé" (Urzelina) que trazem um certo cosmopolitismo do século XIX até às Freguesias rurais da ilha de São Jorge. Estas casas são identificadas pelo ângulo acentuado da sua cobertura, com consequente aproveitamento do sótão, e refletem influências formais de final de século.

Os meios rurais da ilha de São Jorge são também palco para as denominadas "quintas", com os seus muros altos e grandes portões, e dentro destes, as grandiosas casas de quinta em toda a zona baixa do sul do Concelho de Velas desde a Queimada até às Manadas.

Estamos, pois perante um conjunto edificado de caraterísticas arquitetónicas marcantes, que vai desde a pequena casa rural às grandes casas de "quinta" e alguns solares que nalguns casos se tem vindo a degradar sendo, portanto necessário encontrar os mecanismos que facilitem a sua reabilitação.

O edificado de caraterísticas tradicionais coexiste com um significativo número de edificações mais recentes e de caraterísticas relativamente heterogéneas mantendo, no entanto, as caraterísticas de moradias isoladas e quase sempre unifamiliares.

2. DELIMITAÇÃO DA ARU

2.1 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana define ARU 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.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) que vai do Carregadouro, na Freguesia de Santo Amaro passando pela Ribeira do Nabo e Urzelina, indo até ao Lugar de Santa Rita, na Freguesia das Manadas, constituiu o primeiro passo no sentido da concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área.

Foram considerados na delimitação da ARU da Zona Sul do Concelho de Velas os seguintes critérios:

- Um conjunto urbano com interesse desde o Carregadouro, Freguesia de Santo Amaro passando pela Ribeira do Nabo, Freguesia da Urzelina indo até ao Lugar de Santa Rita, Freguesia das Manadas e cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Velas;
- Os limites das subseções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Instituto Nacional de Estatística (INE). A BGRI integra informação do Censos 2011 atualizada pelo Município de Velas a um nível de desagregação geográfico abaixo da freguesia (secção e subsecção estatística), sendo fundamental para a caracterização da área de intervenção.
- A configuração da estrutura viária principal, nomeadamente a ER 1-2.ª que atravessa toda a ARU longitudinalmente.

Do cruzamento dos critérios acima referidos e da sua interpretação, associada à

necessidade de garantir a unidade e a continuidade geográfica desta área de reabilitação urbana surge o atual limite, cuja planta consta do Anexo à presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

2.2.CARACTERIZAÇÃO DA ARU

Tendo por base os dados alfanuméricos e geográficos desagregados espacialmente à escala da subseção estatística da BGRI 2011 do INE e de dados atualizados da CMV 2018, foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos e edifícios na área de intervenção da presente ARU.

Dos resultados apurados, e que constam dos gráficos e quadros abaixo, é possível retirar diversas conclusões sobre a área de intervenção da ARU.

A área da ARU é resultado de três realidades diferentes consoante as Freguesias em causa sendo mais influenciada pela freguesia da Urzelina dado o seu peso populacional no total da ARU 56%.

Gráfico n.º 1 - Distribuição da população na ARU

Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

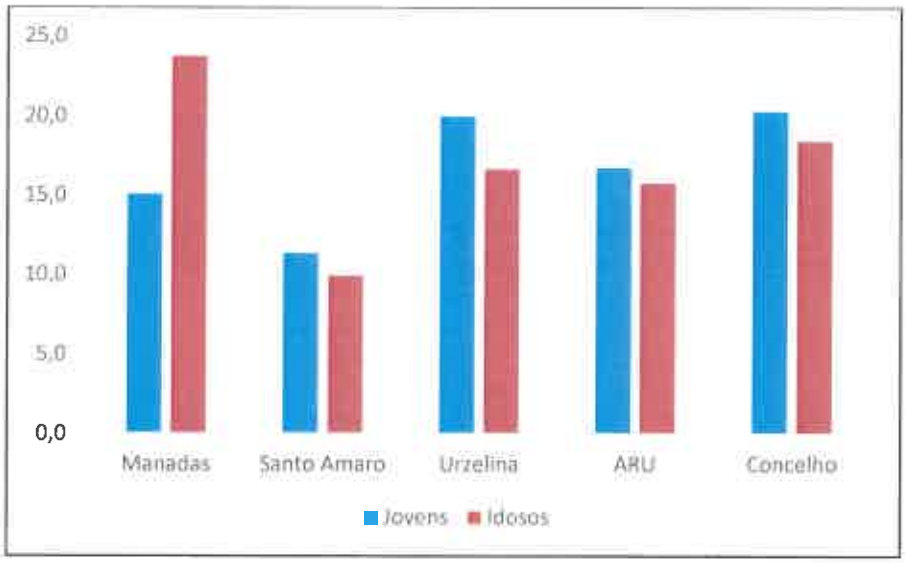
A percentagem de idosos (15,8%) na ARU é um pouco inferior à observada para Concelho de Velas (18,4%), acompanhando as tendências de envelhecimento populacional.

A proporção de jovens (16,7%) é muito aproximada da dos idosos (15,8%), indiciando um território cuja tendência demográfica é de envelhecimento, face à % apurada para o Concelho (20,3%) o valor da ARU é inferior em 3,6%.

Embora se verifique um maior envelhecimento da população na área da ARU pertencente à Freguesia das Manadas.

Estamos assim perante uma população cuja composição global não tem grandes desvios em relação ao Concelho observando-se as mesmas tendências de envelhecimento progressivo.

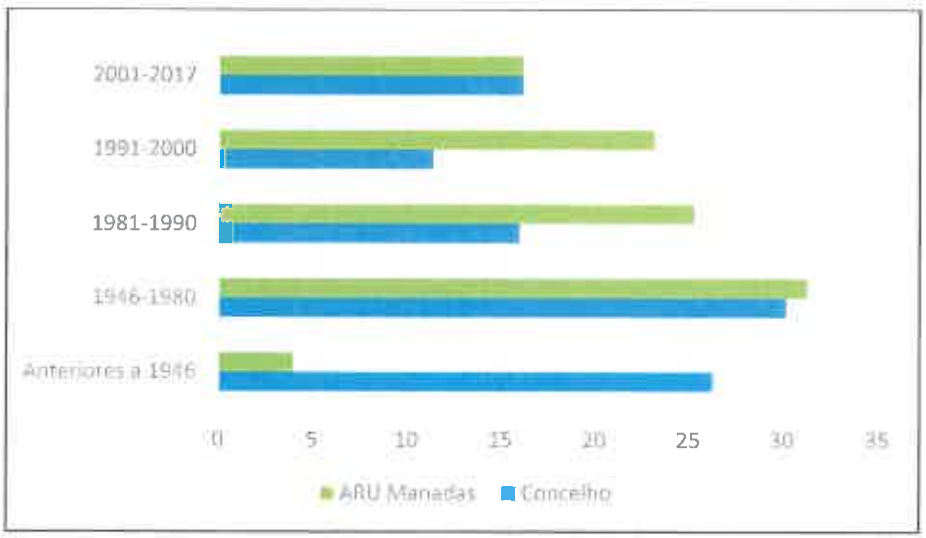
Gráfico n.º 2 - Caraterísticas da população na ARU



Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

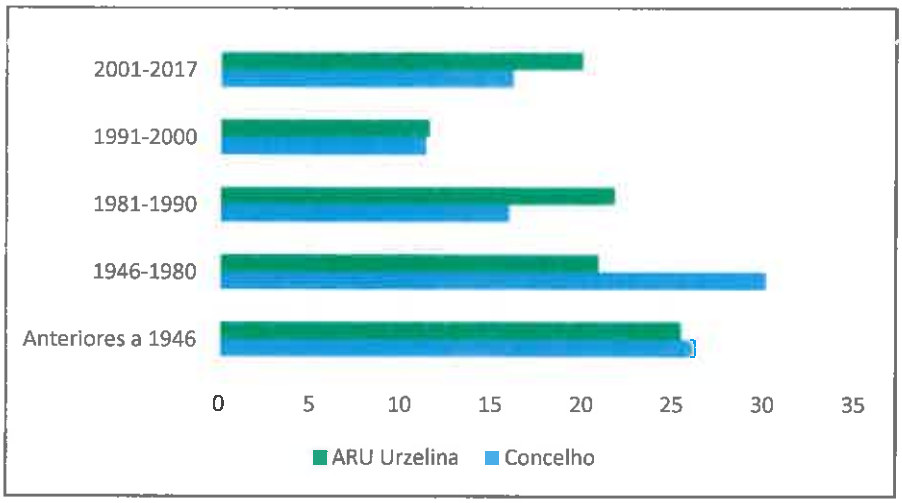
Na área da ARU predominam os edifícios até dois pisos 96,9% sendo 3,1% de três a quatro pisos, não existindo edifícios com 5 pisos ou mais.

Gráfico n.º 3 - Idade dos edifícios ARU Manadas e Concelho



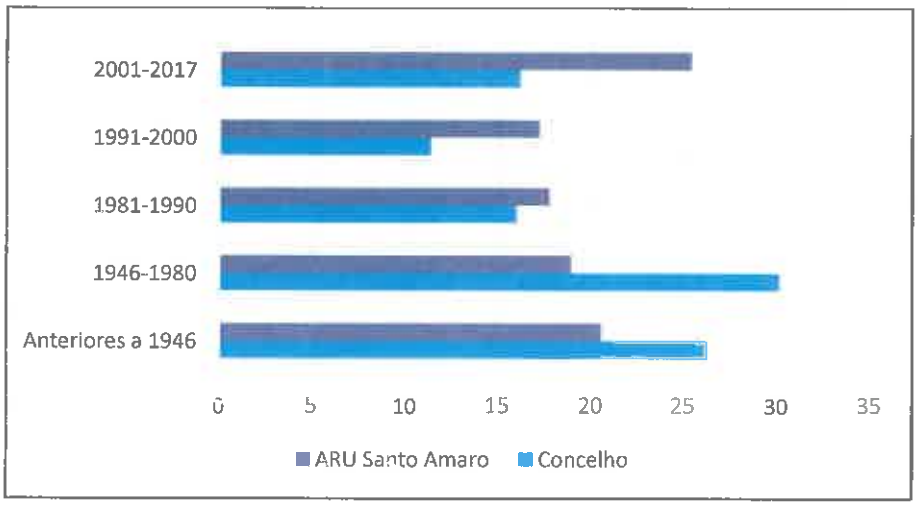
Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

Gráfico n.º 4 - Idade dos edifícios ARU Urzelina e Concelho



Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

Gráfico n.º 5 - Idade dos edifícios ARU Santo Amaro e Concelho



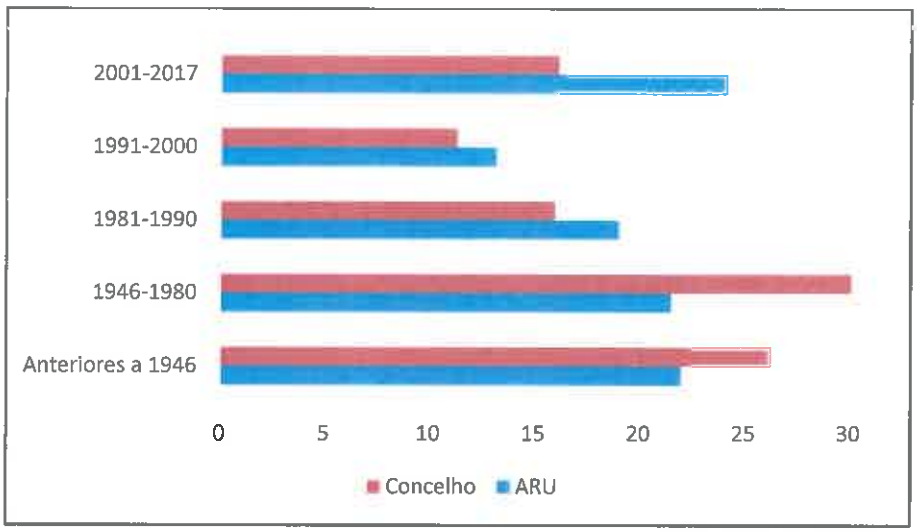
Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

De um modo geral existe uma correlação forte entre a idade de construção dos edifícios e o seu estado de conservação, numa apreciação global verificamos que é maior a percentagem de edifícios da ARU construídos desde 2001 do que a do Concelho, no entanto 43,6% dos edifícios são de construção anterior a 1980

A área da ARU tem um maior número de edifícios com necessidade de reparação do (38%), que o Concelho (32%), nos edifícios muito degradados a ARU tem 7% e o Concelho 3%, verificando-se aí uma necessidade de recuperação do edificado significativa.

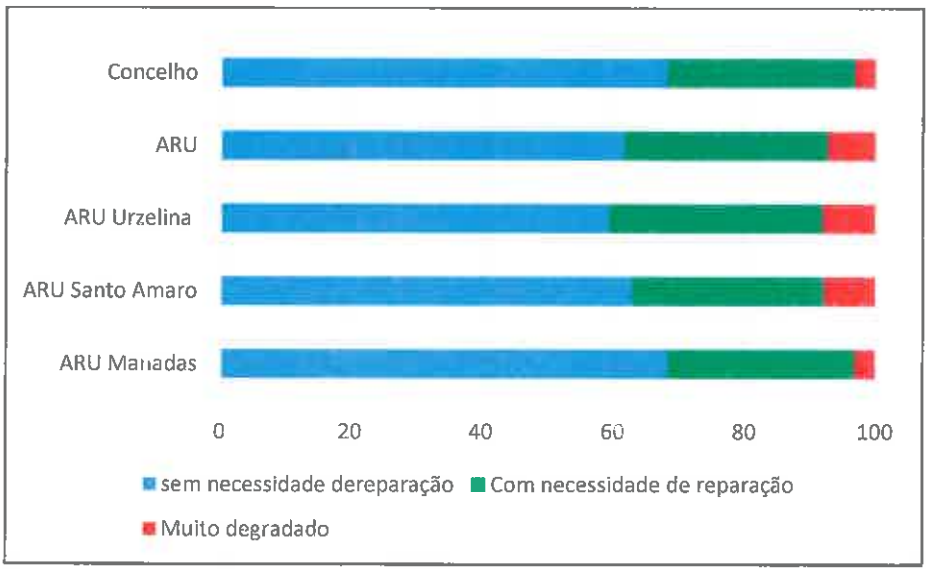
Ao nível das diversas áreas por Freguesia, as Manadas têm a menor dinâmica nos anos recentes enquanto Santo Amaro e Urzelina têm dinâmica mais forte.

Gráfico n.º 6 - Idade dos edifícios ARU e Concelho



Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

Gráfico n.º 7 - Edifícios com necessidade de reparação



Fonte: Censos 2011 e CMV 2018

Os alojamentos familiares clássicos apresentam um elevado nível de infraestruturas ao nível da ligação de água, e existência de retrete, esgotos e banho, semelhantes aos do Concelho.

Perante estes dados é, portanto, possível comprovar estar-se em presença de uma área que configura degradação no seu parque edificado associado a uma tendência de declínio demográfico dos seus residentes, justificando assim a necessidade de uma intervenção integrada que o presente documento conforma.

Quadro n.º 1 - Síntese estatística da ARU e Concelho

Indicadores		Concelho		ARU	
		n.º	%	n.º	%
População Residente		5398	100	1459	27,0
Estrutura etária	**Jovens**	1094	20,3	244	16,7
	Idosos	994	18,4	230	15,8
N.º de Famílias		2008	100,0	441	22,0
N.º de Edifícios		2885	53,4	712	24,7
Edifícios segundo o n.º de pisos	**Edifícios com 1 ou 2 pisos**	2739	94,9	690	96,9
	Edifícios com 3 ou 4 pisos	144	2,7	22	3,1
	Edifícios com 5 ou + pisos	2	0,0	0	0,0
Edifícios segundo a época de construção	**Antes de 1945**	758	26,3	157	22,1
	Entre 1946 e 1980	870	30,2	153	21,5
	Entre 1981 e 1990	462	16,0	136	19,1
	Entre 1991 e 2000	328	11,4	94	13,2
	Entre 2001 e 20017	467	16,2	172	24,2
N.º de Alojamentos		3137	100,0	747	23,8
Cobertura de infraestruturas nos alojamentos	**Alojamentos com água**	3115	99,3	735	98,4
	Alojamentos com retrete	3084	98,3	734	98,3
	Alojamentos com esgotos	3121	99,5	736	98,5
	Alojamentos com banho	3049	97,2	726	97,2

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU foram retirados da BGRI do INE. Os dados relativos às Freguesias dos relatórios de caraterização do PDM, tendo sido atualizados com elementos da CMV.

Fonte: INE - Censos 2011 e CMV 2018

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

3.1. ESTRATÉGIA DE REGENERAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE VELAS

A Estratégia da Regeneração Urbana do Município de Velas, tendo em consideração os desígnios ESTAR E PERMANECER, CONHECER E VISITAR, INVESTIR E TRABALHAR os objetivos estratégicos abaixo descritos, com vista a responder ao desafio nacional da promoção do crescimento inteligente, sustentável e inclusivo e simultaneamente da coesão económica, social e territorial.

ESTAR E PERMANECER:

i. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbano, dando particular atenção aos territórios desfavorecidos em contexto urbano.

ii. Desenvolver ações que apoiem a transição para uma economia com baixas emissões de carbono e o controlo da poluição sonora, que inclua a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável em particular os modos suaves (pedonal e ciclável), contribuindo para reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, bem como intervir em áreas de maior conflito acústico, de modo a permitir uma gestão integrada do ruído urbano.

iii. Melhorar o quadro energético municipal através da adoção de soluções urbanas inteligentes complementadas com soluções inovadoras vocacionadas para a melhoria do bem-estar dos cidadãos em diferentes áreas de atuação como sejam, a Mobilidade, a Energia, o Ambiente e os Edifícios.

CONHECER E VISITAR:

iv. Aumentar o número de visitantes no concelho estruturando a oferta turística e o desenvolvimento de atrações oferecendo produtos e experiências diferenciadoras em torno dos seguintes ativos: Natureza - fruição das Fajãs e do turismo natureza; Náutica - embarcações tradicionais e de recreio; Cultura associada à identidade da região -património e museus, tauromaquia e gastronomia com particular destaque para o queijo de S. Jorge.

v. Potenciar a atratividade do concelho para atividades ao ar livre, alicerçadas nos trilhos e percursos, bem como a criação de espaços dotados de infraestruturas que permitem a prática da atividade física, em particular na zonal litoral Sul, completando assim um cenário de elevada qualidade paisagística e ambiental.

INVESTIR E TRABALHAR:

vi. Aumentar a atratividade do concelho para a instalação de empresas, preferencialmente inovadoras, com elevada incorporação de conhecimento e capacidade para desenvolver relações sinérgicas, aproveitando estruturas urbanas singulares, considerando a oferta de espaços capazes de acolherem atividades produtivas, comerciais, criativas de base tecnológica, artística, artesanal e oficinal.

vii. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais bem como na regeneração urbana de áreas abandonadas, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários com especial atenção ao setor do turismo.

viii. Promover a criação de emprego no Concelho em resultado das ações de captação de novas empresas ou de criação do próprio negócio ou de expansão de empresas de base local.

3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

3.2.1 FATORES DE CARATERIZAÇÃO

Aspetos positivos

- Proximidade à Vila de Velas;
- Centralidade da área da ARU no contexto municipal;
- Acessibilidades pelas estradas regionais e municipais;
- Alguma vitalidade demográfica, social e económica;
- Proximidade do aeroporto de S. Jorge;
- Dotação de equipamentos de utilização coletiva;

Aspetos negativos

- Degradação de parte do edificado construído;
- Baixa percentagem de fogos vagos disponíveis no mercado para arrendamento ou venda;
- Falta de transportes públicos;
- Envelhecimento progressivo da população;
- Baixo rendimento e dinamismo dos proprietários/famílias;
- Dificuldade de atração de investimentos com novas funções económicas e em intervenção no parque habitacional.

Pretende-se que a delimitação da Área de Reabilitação, seja uma oportunidade para esta zona, incentivando a reocupação desta área com habitação, comércio e serviços e, igualmente, salvaguardar os edifícios que fazem parte da história local, contribuindo, simultaneamente, para o desenvolvimento pelos seus habitantes de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem e trabalham, reforçando-se a capacidade de atrair novos habitantes e novos investimentos, numa perspetiva do desenvolvimento local sustentável.

Neste sentido, foram traçados os seguintes objetivos:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da freguesia;
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- Reabilitar edifícios devolutos;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;

- Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
- Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético dos edifícios públicos e privados;
- Incentivar a conservação periódica do edificado.
- Atrair investimento privado e dinamizar a economia local, captando novos investimentos de modo a reforçar a capacidade competitiva das empresas;
- Tornar uma área atrativa, mediante a qualificação urbana e ambiental, o turismo e lazer, a criação de riqueza e de produtividade e consequentemente a criação de emprego;
- Promoção da base económica legal;
- Transitar para uma economia de baixo carbono;

4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A execução da presente operação de reabilitação urbana tem o prazo até 31 de Dezembro de 2030, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

5. PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU

5.1. PRIORIDADES

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;

b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;

c) Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma "empreitada única";

d) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

No caso de existirem candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade, privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

5.2. OBJETIVOS

A ORU da Zona Sul do Concelho de Velas tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios da área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sobre quem impende o dever de reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais existentes.

Considerando tratar-se de uma ORU SIMPLES, tem como principais objetivos:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;

- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;

- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;

- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da freguesia;

- Libertação, sempre que possível, dos logradouros e seu tratamento como espaços verdes complementares ao edificado envolvente, contribuindo para criar condições de habitabilidade e ambientais mínimas compatíveis com as atuais exigências, minorando o abandono e desqualificação do edificado;

-Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;

- Reabilitar edifícios devolutos;

- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;

- Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;

- Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do

desempenho energético dos edifícios públicos e privados;

- Incentivar a conservação periódica do edificado;

- Atrair investimento privado e dinamizar a economia local, captando novos investimentos de modo a reforçar a capacidade competitiva das empresas;

- Tornar uma área atrativa, mediante a qualificação urbana e ambiental, o turismo e lazer, a criação de riqueza e de produtividade e consequentemente a criação de emprego.

6. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

No âmbito do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), cabe à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, definir o tipo de entidade gestora das ORU e adotar um modelo de execução das mesmas.

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do mesmo diploma legal, a cada ARU corresponde uma ORU.

Considerando que a presente estratégia de reabilitação urbana incide no desenvolvimento de uma ORU SIMPLES, o Município de Velas será designado como ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU Zona Sul do Concelho de Velas e, nessa qualidade, de acordo com o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), terá a responsabilidade de assumir as funções de coordenação e gestão de toda a operação.

Os poderes das entidades gestoras no âmbito da execução da presente ORU, bem como os instrumentos ao dispor da política urbanística encontram-se regulados nos artigos 36º e 44º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Nos termos do disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), O MODELO DE EXECUÇÃO da ORU a adotar na presente estratégia de reabilitação urbana é o da INICIATIVA DOS PARTICULARES, através da modalidade de execução pelos particulares com o APOIO DA ENTIDADE GESTORA.

O Município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, sensibilizando-os para a importância da mesma, em particular para o dever

de reabilitar que impende sobre os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área de intervenção da ORU, bem como para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação.

7. QUADRO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU

7.1 BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A proteção e conservação do património serão tanto mais importantes e eficazes se forem complementadas com ações legais/jurídicas e administrativas adequadas aos objetivos traçados e às especificidades locais do edificado.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei 136/2014, de 9 de Setembro, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU / ORU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, com a sua atual redação) e com o Código do Imposto Municipal sobre

Imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, com a sua atual redação), serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes (Quadro 2 - IMI e Quadro 3 - IMT) aos prédios urbanos localizados na presente ARU:

Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

ISENÇÃO POR UM PERÍODO DE 5 ANOS, A CONTAR DA DATA DE CONCLUSÃO DA AÇÃO DE REABILITAÇÃO:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF). (1)

REDUÇÃO DE 30% DE IMI POR UM PERÍODO ADICIONAL DE 5 ANOS:

A redução de IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de "Classe A" ou "Classe A+" (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). (1)

Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.ºs 7, 19, 20, 21 e 22 do artigo71.º do EBF

ISENÇÃO POR 3 ANOS A CONTAR DA EMISSÃO DA LICENÇA:
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). (2) (3) (4)

Consultar: n.ºs 1, 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.

REDUÇÃO ATÉ 30% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS:
Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

REDUÇÃO ATÉ 20% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS:
Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente,

que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

REDUÇÃO ATÉ 20% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS DESTINADOS A COMÉRCIO:

Os prédios urbanos arrendados destinados ao comércio, de piso térreo, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Quadro 3 – Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

ISENÇÃO NA 1.ª TRANSMISSÃO DO IMÓVEL REABILITADO, QUANDO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE:

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. (1)

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 71.º do EBF.

ISENÇÃO NA AQUISIÇÃO DE PRÉDIO URBANO DESDE QUE AS OBRAS COMECEM EM 3 ANOS:

As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam isentos de IMT desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo45.º do EBF. (2) (3) (4)

Consultar: n.º 2 e 3 do artigo 45.º do EBF.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de Dezembro).

7.1.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência, outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (Quadro 4.IVA, Quadro 5. - IRS e Quadro 6. - Fundos de Investimento).

Identificam-se, de seguida, outros benefícios fiscais à reabilitação urbana aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

Quadro 4 - Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM IMÓVEIS OU EM ESPAÇOS PÚBLICOS:

a) Taxa de 6% para 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 âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA.

SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE BENEFICIAÇÃO, REMODELAÇÃO, RENOVAÇÃO, RESTAURO, REPARAÇÃO OU CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS OU PARTES AUTÓNOMAS DESTES AFETOS A HABITAÇÃO:

b) Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA.

Quadro 5 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

DEDUÇÃO À COLETA ATÉ AO LIMITE DE € 500, EM SEDE DE IRS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO COM OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS:

São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 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 de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (1) (5)
Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.

TRIBUTAÇÃO A 5% DAS MAIS-VALIAS E RENDIMENTOS OBTIDOS POR QUEM VENDE OU POR QUEM ARRENDA:

a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação· (1) Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam 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. (1)
Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de Dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(5) Os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação a que se refere o n.º 4 do artigo 71.º do EBF devem ser devidamente comprovados e dependem da certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos (n.º 17 do artigo 71.º) e estas entidades devem remeter à administração tributária as referidas certificações (n.º 18 do artigo 71.º).

Quadro 6 – Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

ISENÇÃO DE IRC PARA OS RENDIMENTOS OBTIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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 (n.º 1 do artigo 71.º do EBF).(1)

OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REFERIDOS DO N.º 1 DO ARTIGO 71.º DO EBF AUFEREM DE OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS PREVISTOS NO MENCIONADO ARTIGO 71.º (6):

a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).
b) 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, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.
Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF

(1)Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º-A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de Fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de Julho de 2015).

7.2 OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada e na correspondente ORU, relativos às taxas municipais, a programas de financiamento e aos procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o Município de Velas, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes - reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste contexto, são estabelecidas reduções das taxas municipais, entre as quais as taxas municipais relativas a urbanização e edificação (Quadro 7. - Taxas Municipais), bem como outras taxas relativas ao projeto em causa.

Enquadrado no conceito mais abrangente da reabilitação urbana (próximo do resultado da interação dos conceitos de regeneração urbana e de desenvolvimento sustentável, a reabilitação e a regeneração urbanas constituem-se como fatores de revitalização económica, social e, também, cultural, bem como de reforço da coesão territorial, será concedido igual incentivo de redução das taxas relativas a urbanização e edificação, aos proprietários de edifícios em ruínas localizados na ARU que em resultado da demolição dos mesmos (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação) procedam a obras de construção subsequentes à demolição, na propriedade, de uma nova edificação.

7.2.1 INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS

A estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana inclui a redução das taxas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

Quadro 7 - Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação Urbana

TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA
Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização de vistorias para determinação de nível de conservação do imóvel e pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior, a realizar nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.
Isenção do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU, incluindo a redução de 50% da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente aos edifícios localizados na ARU.

7.2.2 OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

Atendimento prioritário e célere na apreciação dos respetivos processos:

-Simplificação administrativa inerente às medidas previstas no Decreto-Lei n.º 53/2014, comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução[2].

(2) Não obstante o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que se destinem a ser afetos, totalmente ou em 50 % da sua área, a habitação, o regime de simplificação administrativa será estendido pela Câmara Municipal às intervenções para usos distintos, desde que os imóveis estejam localizados na ARU

7.2.3 IFRRU 2020 - INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS

É um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidas pelos Municípios:

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 (DL° 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, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente serão 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.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

7.3 PENALIDADES

7.3.1. ELEVAÇÃO/MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos ou em ruínas.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

Consideram-se devolutos, os prédios como tais definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruinas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de Novembro.

Consultar: n.ºs 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de Dezembro) do artigo 112.º do CIMI

Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

7.4 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

7.4.1 CONCEITOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2.º) e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro.

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de "ações de reabilitação" e de "estado de conservação".

7.4.2 CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, têm de ter por base obras que se enquadrem no conceito de "ações de reabilitação".

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídas no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU / ORU no Diário da República.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Qualquer projeto ou solução aprovados para um imóvel a reabilitar não constitui o direito a serem aplicados noutro caso.

7.4.3 AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;

No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistorias.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

-Excelente;
-4 Bom;
-Médio;
-Mau;

-Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

7.4.4 INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar na Subunidade Orgânica de Taxas Licenças e Loteamentos, ou disponível para download na página da internet do Município de Velas.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no Regulamento da Taxas e Licenças Municipais (ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Apresentação do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;

- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

7.4.5 ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, na legislação aplicável para a reabilitação urbana em zonas históricas ou de acordo com a especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis

De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo: "(...) intervenções destinadas a conferir adequadas caraterísticas de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais

elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção".

Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

7.4.6 DINÂMICA E CONDICIONANTES

Os apoios e incentivos previstos na presente ARU / ORU podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer e de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações dos mesmos serão aplicáveis com as devidas adaptações.

Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU / ORU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cércea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Fontes impressas

SREA, Principais Resultados Definitivos dos Censos 1991, 2001, 2011- XV Recenseamento Geral da População.

IHRU, Manual de apoio, Processos de delimitação de ARU e ORU, 2013.

Marques, Cristina Bettencourt, Arquitetura civil da Ilha de S. Jorge, Séculos XVIII a XX, Universidade dos Açores, 2013.

Relatórios de caraterização do PDM de Velas, Município de Velas, 2018.

Principais Fontes Estatísticas

Instituto Nacional de Estatística – INE.

Serviço Regional de Estatística dos Açores – SREA

Câmara Municipal de Velas - CMV

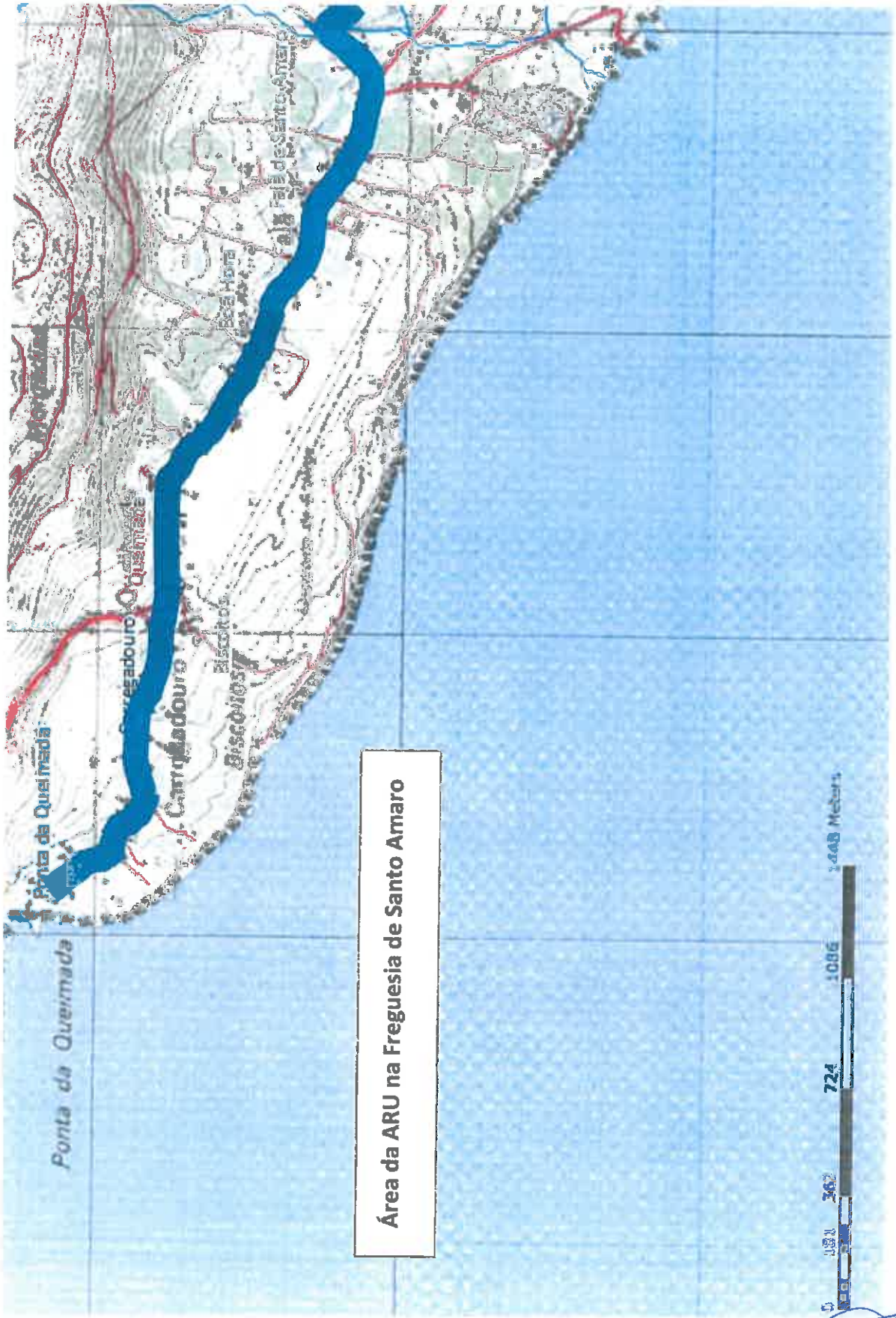
DUSU 2018

Jorge Humberto Henriques – Geografia e Planeamento Regional e Local

Júlio Rodrigues Silva - Arquiteto

ANEXO I

Delimitação da ARU por freguesias abrangidas



Área da ARU na Freguesia de Santo Amaro

Área da ARU na Freguesia da Urzelina
URZELINA
Ponta dos Namorados
Ponta Grande
Ponta Castelete
Terreiros
1440 Meters

Área da ARU na Freguesia das Manadas
Urzelina
Canada de Arrio
Canada da Feteira
Canada de Bica
Ponta dos Namorados
Cais de Urzelina
Ponta Grande
Ponta Grande
Ponta Castelete
Tubarões
MANADAS
Cais das Manadas
0
181
362
724
1086
1448 Meters