



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA  
ARU DA TERRA-CHÃ  
ARU DE SÃO SEBASTIÃO**

Novembro de 2017

---



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. CARACTERIZAÇÃO</b> .....	5
Enquadramento territorial .....	5
Terra-Chã .....	9
São Sebastião .....	11
<b>3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO</b> .....	14
ARU da Terra-Chã .....	14
ARU de São Sebastião .....	17
<b>4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b> .....	19
<b>5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	21
<b>6. ANEXOS</b>	
Planta da Proposta de delimitação da ARU da Terra-Chã	
Planta da Proposta de delimitação da ARU de São Sebastião	



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento contém a proposta de delimitação de duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para o concelho de Angra do Heroísmo, a Área de Reabilitação Urbana da Terra-Chã e a Área de Reabilitação Urbana de São Sebastião, desenvolvida por iniciativa da Câmara Municipal, à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho.

A recente alteração ao RJRU veio possibilitar aos municípios elaborar os processo de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase posterior a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas. É nesta perspetiva que a presente proposta enquadra-se (na possibilidade aberta pela última alteração ao RJRU de faseamento do procedimento) correspondendo, apenas, ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terra-Chã e da Área de Reabilitação Urbana de São Sebastião. Deste modo, fica remetido para momento posterior a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, que se pretende que venha a ser de tipo simples.

A aprovação das delimitações de áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tendo os respetivos projetos de ser devidamente fundamentados.

Nesse sentido, e cumprindo integralmente o disposto no n.º 2 do artigo 13º do RJRU, incluem-se neste documento os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa da delimitação (critérios e objetivos estratégicos);
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

No seguimento da política de reabilitação urbana adotada pelo Município de Angra do Heroísmo iniciada pela definição do Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável de Angra do Heroísmo (PIRUS), pretende-se no presente dar continuidade à estratégia definida com a delimitação de duas ARU que incidem principalmente na requalificação do edificado mas também na vertente da dinamização e modernização das atividades económicas, de equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas urbanas.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

O Município com esta iniciativa procura construir um documento que permita enquadrar, orientar, estimular e valorizar a reabilitação urbana, devidamente fundamentado numa estratégia para estas intervenções e num programa de ação realista e exequível, fundamental ao estabelecimento de um processo contínuo, regenerador e requalificador cujo efeitos se estendam a todo o concelho de Angra do Heroísmo.

Em termos de tramitação legal, o RJRU prevê que, após o ato de aprovação da delimitação da ARU, o projeto seja publicado em Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e ainda, remetido ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana I.P. (IHRU), por meios eletrónicos.

É neste sentido que se dá assim início ao procedimento com vista à delimitação das ARU da Terra-Chã e São Sebastião, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e conferir, desde já, benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação destas delimitações e nos termos do mesmo regime, o Município de Angra do Heroísmo disporá de três anos para aprovar as respetivas operações de reabilitação urbana.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

## **2. CARACTERIZAÇÃO**

### **Enquadramento territorial**

A Ilha Terceira dividia entre o concelho de Angra do Heroísmo e o concelho da Praia da Vitória integra-se no arquipélago dos Açores, um território autónomo da República Portuguesa com condições específicas de organização política e administrativa, denominada Região Autónoma dos Açores. Os Açores integram a União Europeia com o estatuto de região ultraperiférica do território da União.

A população da ilha Terceira encontra-se estabilizada, após uma diminuição acentuada nos anos 60, período marcado por forte emigração.

Um aspeto crítico na evolução demográfica da ilha Terceira encontra-se na estrutura etária da população onde, de uma estrutura piramidal nos anos 60, passou-se a uma estrutura de população em envelhecimento, com diminuição da taxa de reposição populacional.

O concelho de Angra do Heroísmo tinha, no ano de 2011, uma população residente de 35.402 habitantes, espalhados por 19 freguesias. Apesar de ter perdido entre 1960 e 1981 mais de 10.000 residentes, retomou algum crescimento da população a partir de 1981, em consequência do fluxo imigratório ocorrido na sequência do sismo de 1980, tendo de 2001 a 2011 estabilizado a sua população em torno das 35 mil pessoas. Esta população está agregada em 12.195 famílias, ocupando 14.971 alojamentos em 13.462 edifícios.

No que concerne ao edificado na ilha Terceira esta encerra 0.63% dos fogos existentes em Portugal, com uma estrutura etária na qual, os edifícios construídos antes de 1946 representam 6.71% do edificado (a nível nacional, este rácio é de 13.96%) e os posteriores a 1991, cerca de 29.25% (em termos de país, os edifícios mais recentes têm um peso de 29.18%).

O edificado residencial na Ilha Terceira é caracterizado, de forma muito significativa (94.18%), por edifícios monofamiliares (moradias, mas também, quintas e propriedades rústicas), uma situação que é suscetível de ser explicada pelo facto de 90.26% dos fogos serem destinados à habitação.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

Ao analisar-se o património edificado em Angra do Heroísmo, cidade Património da Humanidade, e também o maior centro urbano do Concelho, encontram-se, na maioria das vezes, algumas intervenções realizadas ao longo dos tempos, no mesmo edifício, sendo na maioria das vezes visível justaposições de camadas e de fases de construção distintas, tendo como propósito a sua atualização funcional.

Analisando a figura seguinte verifica-se que no Concelho de Angra do Heroísmo, o padrão de urbanização é linear disperso, encontrando-se a maior complexidade na cidade de Angra do Heroísmo e junto às localidades do Porto Judeu, Feteira, São Mateus e Terra-Chã.



Fig. Carta do Edificado por freguesia.

O povoamento do Concelho, excetuando a cidade Angra do Heroísmo, caracteriza-se por zonas rurais dispersas ao longo das vias principais. A ocupação ao longo das vias apresenta, próximo



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

dos núcleos urbanos, uma maior densidade de edificação por comparação com as zonas rurais, principalmente próximas de Angra do Heroísmo e na Vila de São Sebastião.

Cumprido ao município melhorar o uso dos recursos e a sustentabilidade da estrutura urbana para o que é relevante não só para a disponibilização sustentável de solo urbano ajustado à procura mas também para a qualificação desse solo urbano em termos de bens e serviços públicos. A dispersão do espaço edificado constitui-se um obstáculo e um desafio ao processo de planeamento territorial. A expansão do tecido urbano difuso e disperso, condiciona os usos do solo existentes, como os usos futuros, com consequências no processo gradual e por vezes radical de alteração da paisagem.

A evolução do tecido urbano ocorreu de forma dispersa com o consequente reflexo em termos de eficiência na gestão de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos. A dependência funcional que essa fragmentação urbana produz, resulta também num aumento dos padrões de poluição ambiental, de consumo energético, num aumento de gastos públicos em vias e meios de comunicações, para além da óbvia fragmentação da paisagem, com relevante interesse turístico, aumentando desse modo a competição entre usos e inflacionando o mercado fundiário. Esta situação é visível não só nas zonas de fronteira entre o rural e o urbano mas também em espaços expectantes utilizadores de infraestruturas e equipamentos públicos dentro do espaço urbano.

A exigência que estes fenómenos colocam, em termos de solução, é de extrema relevância, dado que a inversão desta tendência só será possível com a alteração de perímetros pensados numa lógica da Reabilitação do edificado, de maior estruturação e ocupação urbana e de reforço da rede municipal de aglomerados urbanos. Uma redelimitação do perímetro urbano existente decorre, independentemente da técnica utilizada na sua análise, da análise do padrão do edificado consolidado, tendo em conta fatores como a densidade populacional, a continuidade do espaço edificado, bem como a proximidade a redes de infraestruturização. Quanto à Reabilitação do edificado pretende-se, assim, definir uma estratégia integrada de reabilitação para estas duas áreas distintas, que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e que permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

O concelho de Angra do Heroísmo cresceu num contexto de estabilização demográfica e desenvolvimento económico, tendo-se optado por um ordenamento sem grandes restrições do ponto de vista de utilização urbana do solo do município, em resposta a um aumento exponencial



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

do número de automóveis particulares dos residentes na ilha Terceira e à disponibilidade de solo nas periferias onde a dimensão efetiva da cidade de Angra do Heroísmo acabou por abranger todo o município e grande parte da Ilha Terceira.

Como já foi referido anteriormente entre 2001 a 2011 a sua população estabilizou em torno das 35 mil pessoas. A perspetiva de redução do peso económico da Base das Lajes implica que possa haver uma redução da população da Ilha Terceira entre 5% e 10% nas próximas décadas, a menos que se promovam estratégias de reforço e qualificação da base económica da Ilha Terceira e do concelho de Angra do Heroísmo.

Por outro lado os objetivos estratégicos da Região Autónoma dos Açores reforçam a valorização agrícola e turística do Arquipélago o que se reflete na proteção das potencialidades agrícolas, na valorização do seu património natural, cultural e construído e na qualificação/requalificação dos seus centros urbanos.

Assim não se perspetivam grandes mudanças no concelho de Angra do Heroísmo na próxima década que aconselhem a um aumento de construção nova. Pelo contrário, de forma a providenciar a que todos os centros urbanos sejam qualificados e tenham bens e serviços urbanos essenciais, aconselha-se a que o edificado existente nesses espaços venha a ser reabilitado.





MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

### **Terra-Chã**

A Terra Chã é uma freguesia suburbana do concelho de Angra do Heroísmo, com 10,48 km<sup>2</sup> de área e 2 915 habitantes (Censos de 2011), o que corresponde a uma densidade populacional de 278,1 hab/km<sup>2</sup>. Sendo uma das poucas freguesias açorianas consideradas interiores, situa-se a cerca de 5 km a noroeste do centro da cidade de Angra do Heroísmo, na parte sul da ilha Terceira.

Esta freguesia ocupa um território aplanado, de forma irregular, sem limites naturais definidos, sito na base da encosta da Serra do Charcão, vertente sudoeste do maciço da Caldeira de Guilherme Moniz. É limitado, a sul pelas freguesias de São Mateus da Calheta e de São Pedro; a oeste e norte pela freguesia de São Bartolomeu dos Regatos; e a nordeste e leste pelo Posto Santo.

A estrutura urbana da Terra-Chã segue um padrão misto, com uma estrutura linear, típica das zonas rurais terceirenses, à qual se sobrepôs uma malha urbana, constituída por zonas habitacionais recentes (na sua maioria posteriores ao terramoto de 1980) e já de carácter marcadamente suburbano. Dessa estrutura resultaram vários núcleos, um dos quais a zona que se pretende vir ser Área de Reabilitação Urbana.

O Bairro da Terra-Chã situado a sul da igreja paroquial e a oeste da Canada de Belém, é uma estrutura habitacional que se desenvolveu a partir de um bairro social construído para residência dos desalojados do terramoto de 1 de Janeiro de 1980, que foi sendo progressivamente alargado e melhorado. Tem uma população, maioritariamente recente e é hoje o principal núcleo habitacional da freguesia, com império do Divino Espírito Santo e centro comunitário próprios. A Canada de Belém é o núcleo mais antigo deste agregado, de desenvolvimento linear ao longo da estrada que liga a igreja paroquial ao Caminho do Meio e progressivamente ao Caminho de Baixo, em São Mateus da Calheta.

A norte do espaço referido anteriormente estão terrenos incluídos na proposta de delimitação desta ARU, área que a 6 de Outubro de 1943 começou a funcionar o Hospital Militar da Terra Chã, estrutura construída perto da igreja paroquial, destinada a apoiar os militares do Corpo Expedicionário português, a militares ingleses e mais tarde aos militares norte-americanos enquanto não dispuseram de instalações sanitárias próprias na Base das Lajes.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

Após o fim da atividade hospitalar, o edifício do Hospital Militar serviu de abrigo para refugiados provenientes das colónias portuguesas em África, sendo em 1976 entregue ao então recém-fundado Instituto Universitário dos Açores, que ali instalou o seu Departamento de Ciências Agrárias. Com a passagem do Instituto para Universidade dos Açores, o imóvel passou a albergar o Campus de Angra do Heroísmo daquela instituição durante vários anos. Atualmente com a mudança da Universidade para outro local encontra-se em fase de construção de um Parque Tecnológico.

O desenvolvimento demográfico da freguesia da Terra Chã, como aliás foi a norma na generalidade dos povoados da ilha Terceira, foi marcado pela emigração, primeiro para o Brasil, depois para os Estados Unidos e por último para o Canadá, e pelas consequências do terramoto de 1 de Janeiro de 1980, que causou grandes danos na localidade e desencadeou a concentração da população no bairro de realojamento então criado na Canada de Belém, próximo do centro da freguesia. A influência demográfica do Bairro da Terra Chã, a estrutura urbana que resultou daquele realojamento, é bem visível a partir do censo de 1991, quando a população da freguesia quase duplica.

<b>Evolução da população da Terra Chã</b>														
<b>1864</b>	<b>1878</b>	<b>1890</b>	<b>1900</b>	<b>1911</b>	<b>1920</b>	<b>1930</b>	<b>1940</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
1 391	1 339	1 346	1 267	1 201	1 137	1 262	1 258	1 475	1 575	1 345	1 329	2 512	2 783	2 915

Evolução da população (Censo 2011).



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

### **São Sebastião**

São Sebastião é uma freguesia do concelho de Angra do Heroísmo, situada no sueste da ilha Terceira, com 24,36 km<sup>2</sup> de área e 2 096 habitantes (2011), o que corresponde a uma densidade populacional de 86 hab/km<sup>2</sup>. Foi sede de concelho entre 1503 e 1870, ano em que foi incorporada no concelho de Angra do Heroísmo.

A localidade faz limite a este com a Fonte do Bastardo e o Porto Martins, a oeste com a freguesia do Porto Judeu e pode ser dividida em três zonas: Centro, Ribeira Seca e Porto Novo. A principal delas é a zona Centro, onde se desenvolve todo o comércio e atividade do dia-a-dia da população e onde se situa grande parte do património arquitetónico.

Intimamente ligada à história da ilha Terceira, a vila de São Sebastião é, por assim dizer, o lugar onde os primeiros povoadores chegaram, junto ao Pesqueiro dos Meninos para depois se fixarem um pouco mais acima em Porta Alegre, onde nasce a primeira igreja da ilha, Santa Ana, a aproximadamente 4 km noroeste da atual Vila.

Desta primeira povoação, que terá contado com trinta moradores, situada no Rocio de Santana, nada resta. Isto apesar de, ao que tudo indica, ter existido por mais de cem anos. Sabe-se que os bens desta igreja foram incorporados à igreja principal de São Sebastião, que de acordo com Maldonado (Fenix Angrense) já seria Matriz desde 1480.

Se Porta Alegre viu ao longo dos anos a sua importância diminuir, São Sebastião, situada mais próximo do mar, na altura praticamente a única via de comunicação entre Angra do Heroísmo e Praia da Vitória e dotada de água para consumo da população e para o abastecimento dos Moinhos, cresceu ao ponto de ser elevada vila e sede de concelho por carta de D. Manuel I, a 23 de março de 1503.

Possuidora de um rico património natural e edificado é uma freguesia que desempenhou um papel de relevo na construção da história terceirense, enquanto teve foros de vila e era sede de concelho, onde se reuniam os senadores das câmaras de Angra do Heroísmo e Praia da Vitória.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

A plataforma da Vila, uma depressão de origem freatovulcânica, formando um *maar* de fundo quase plano à cota aproximada dos 150 m de altitude, anichado no bordo sueste da Caldeira dos Cinco Picos, rodeada por pequenas elevações detríticas e marcada no seu flanco sueste por um cone de piroclastos basálticos, o Pico das Cruzes, com 214 m de altitude máxima.

Durante trezentos anos São Sebastião manteve o seu estatuto de sede de concelho e foi, nos anos de 1500, ponto de encontro e de debates dos municípios terceirenses que assumiram o compromisso “de irmandade e vizinhança comum” de apreciarem e resolverem em conjunto os assuntos de interesse geral dos três concelhos da altura.

Além da igreja matriz, classificada como imóvel de interesse público e notável pelos seus portais manuelinos e frescos tardo-medievais, exemplares únicos nos Açores, que fica no centro da povoação, há nesta vila as capelas e igrejas de: Nossa Senhora da Graça, no Arrabalde, construída em 1568 por João Fernandes dos Ferrais e sua mulher; Bom Jesus do Bonfim, fundada em 1682 por Mateus de Távora, e de Nossa Senhora da Consolação, na Ribeira Seca, mandada construir em 1546 por Gaspar Gonçalves.

Na sua resistência aos castelhanos, aquando da crise de 1580, o governador Ciprião de Figueiredo fez construir nesta vila os fortes das Cavalas, das Caninas, da Greta, de Santa Catarina das Mós, do Bom Jesus, do Pesqueiro dos Meninos, de São Francisco e de São Bernardo.

Neste lugar, que se tornou notável na célebre batalha da Salga, quando os castelhanos tentaram conquistar a ilha em 1581, existem ainda, como relíquias, as ruínas do Forte da Salga e do Reduto, acabados de construir pelo célebre governador Ciprião de Figueiredo, defensor leal de D. António, o Prior do Crato.

A vila de São Sebastião foi severamente atingida pelo Terramoto de 1801, que destruiu grande parte do seu casario, e novamente pelo Sismo de 1980, que tornou a demolir a sua zona mais oriental da vila.

Pelo Decreto Legislativo Regional n.º 29/2003/A, de 24 de Junho, a Vila de São Sebastião recuperou, depois de um hiato de 133 anos e no ano em que fazia quinhentos anos de elevação a concelho, a categoria de vila.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

**Lista do Património Classificado da Vila de São Sebastião**

Imóveis de Interesse Público

- Igreja Matriz de São Sebastião, São Sebastião - Decreto n.º 38 147, de 5 de janeiro de 1951.
- Fontanário Armoriado do Rossio, vila de São Sebastião - Resolução n.º 64/84, de 30 de abril.

Imóveis de Interesse Municipal

- Consistório da Santa Casa da Misericórdia da vila de S. Sebastião (Casa de Francisco Ferreira Drumond), vila de São Sebastião - Resolução n.º 221/96, de 26 de setembro.
- Moinho de Água da Ribeira do Frei João, São Sebastião - Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.
- Moinho de Água do Rochão da Cruz, São Sebastião - Resolução n.º 234/96, de 3 de outubro.

<b>População Residente</b>	
Total	2 096
Homens	1 043
Mulheres	1 053
<b>População Presente</b>	
Total	2 070
Homens	1 028
Mulheres	1 042
<b>Famílias</b>	
Clássicas	704
Institucionais	-
Núcleos Familiares	644
<b>Alojamentos</b>	
Familiares	921
Clássicos Familiares	921
Não Clássicos Familiares	-
Coletivos	-
Edifícios Clássicos	906

Dados demográficos (Censos 2011)



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

### **3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

A reabilitação urbana continua a ser um aspeto fundamental dos municípios e assim se deve manter, mas será a conservação dos edifícios que deverá receber mais atenção, começar a ser uma prioridade na regeneração urbana. A conservação do edificado deve e ser analisada e efetuada, pelos proprietários ou utilizadores, de forma a que o tempo de vida do edifício, ou mesmo o tempo entre cada obra de reabilitação efetuada seja aumentado, ou seja, não deixar que o edifício ou fração chegue a um ponto de obras de reabilitação com custos muito elevados, ou mesmo que olhem à demolição do edifício. Isso parte por incentivar os utilizadores e os proprietários, a tomar as devidas precauções e a realizar, quando necessário as pequenas obras de conservação, ou mesmo averiguar se as técnicas ou os materiais utilizados são os mais adequados, e quais os efeitos a médio e longo prazo.

É neste sentido que o Município de Angra do Heroísmo apresenta as duas Áreas de Reabilitação Urbana que pretende implementar no concelho.

#### **ARU da Terra-Chã**

A área delimitada para a ARU da Terra-Chã tem um total de 19,34 hectares e inclui duas zonas distintas: A zona a norte onde se encontra a criação do Parque Tecnológico e a sul o conjunto de habitações com a finalidade de reabilitação do edificado.

A zona onde está inserido o parque tecnológico TERINOV, cujo edifício principal está em fase de conclusão, nas antigas instalações do Hospital Militar da Terra Chã, tem como objetivo principal a atração de investimento externo e criação de emprego qualificado.

É um espaço que vai permitir que empresas de diversas áreas, como a biotecnologia, campo do agroalimentar, e das indústrias criativas se instalem, com condições adequadas e com um nível elevado de equipamento, permitindo que, este reaproveitamento do antigo Campus Universitário permita gerar um novo polo de desenvolvimento nesta núcleo da freguesia da Terra Chã.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

A área do bairro da Terra Chã propriamente dita é essencialmente habitação, moradias em banda com um ou dois pisos. Cada habitação apresenta maioritariamente um fogo, outras dois fogos. Inclui-se nesta área um Centro Comunitário e pequenos comércios.

A área sul e sudoeste do bairro da Terra Chã por volta de 2010, três décadas depois da sua construção, teve a sua primeira grande intervenção no que diz respeito a requalificação do edificado. A construção de 46 novas habitações marcou o início de uma obra a ser desenvolvida em 3 fases.

O espaço, que em tempos tinha carácter de bairro social, começava a ganhar contornos de urbanização, com espaços de desporto e lazer, pequeno comércio e serviços.

No ano de 2016 abriu o concurso para construção de 28 habitações no Bairro da Terra Chã, promovido pela Sociedade de Promoção e Reabilitação de Habitação e Infraestruturas (SPRHI).

A obra que já teve início, prevê a construção de 28 habitações unifamiliares e três pequenos espaços comerciais, assim como de todas as infra-estruturas de apoio.

A empreitada insere-se na estratégia do Governo dos Açores para a implementação de uma urbanização com habitações de acordo com a legislação em vigor, inseridas numa planificação moderna, que tem em conta a eficiência energética, as condições de salubridade e de qualidade de vida, e dotada de espaços verdes, zonas de lazer, parques de estacionamento automóvel e todo um conjunto de equipamentos sociais comunitários.

A obra em curso refere-se à segunda fase da reconversão/reabilitação do bairro.

Na sua globalidade, o projeto de reconversão do Bairro da Terra Chã garantirá a melhoria das condições habitacionais para mais de 80 famílias açorianas.

A área de delimitação proposta não inclui as habitação mais recentes a sudoeste, mas sim a área específica a reabilitação do edificado. É uma área centrada na reabilitação e construção de novas habitações, pois algumas que não apresentavam condições de habitabilidade, nem atingiam os níveis mínimos de requalificação, foram demolidas para dar lugar a novas edificações.

Incluída na delimitação está também o quarteirão do Centro Comunitário e o quarteirão a tardoz do mesmo São 26 edifícios da Câmara Municipal. Nesses edifícios de tipologia T1 e T2, estão 34 fogos habitados por 34 famílias. São habitações construídas entre 2000 e 2002 e que já apresentam patologias que necessitam de especial atenção.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

Na globalidade é uma área de constante reconversão e ampliação. O bairro atingiu na última década as 250 habitações, sendo que depois foram construídas à volta de 50 habitações. Nos últimos anos foram sendo construídas mais casas, e em simultâneo o abandono de outras. Encontra-se de momento com um total de 320 habitações, das quais 310 estão habitáveis, mas com um elevado número delas a apresentarem evidentes sinais de degradação.

As habitações originais foram realizadas com materiais menos nobres e inicialmente com a utilização de pré-fabricados, pois foi necessário edificar rapidamente fogos devido aos sismo de 1980, para albergar as pessoas, e depois mais tarde, o alargamento do parque habitacional.

É necessário reforçar esta estratégia de reabilitação para esta zona e avançar com os projetos de forma articulada e contínua, de forma a que se consiga acompanhar o crescimento e desenvolvimento já em execução a norte, a área do Parque Tecnológico.



Centro Comunitário e Bairro da Terra-Chã





MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

### **ARU de São Sebastião**

A proposta de delimitação da ARU de São Sebastião, insere-se na freguesia de São Sebastião e objetivamente é delimitada a partir dos limites do Espaço Urbano, classe de espaços do PDM de Angra do Heroísmo focando-se no núcleo central da Vila. Permite implementar um conjunto de intervenções integradas, englobando nomeadamente a salvaguarda do património edificado, entre os quais se destacam a Igreja Matriz de São Sebastião, classificada de imóvel de interesse público, a Capela da Santa Casa da Misericórdia, classificada como imóvel de interesse municipal e a Ermida de Santa Ana, que embora não se encontrando classificada, assume particular importância no âmbito do património da vila, isto a par do reforço da identidade do local, bem como da revitalização das infraestruturas.

A Área de intervenção tem 44 hectares, e agrega o núcleo central edificado, que esteve na origem da Vila de São Sebastião. Compreende a norte a Rua do Rego e Rua do Rochão da Cruz, a este a zona do Arrabalde e Largo da Fonte, a sul Rua Fria e Largo São João, a oeste o Largo do Rossio e a Rua dos Barreiros. Com esta delimitação pretende-se assegurar a reabilitação do Património Histórico da Vila. É um edificado maioritariamente de habitação com dois pisos, com pequenos comércio e os serviços essenciais. Tem uma população envelhecida, mas com um potencial de instalação de novas gerações, pois em termos de infraestruturas e serviços está adequada à sua densidade habitacional, para além do referido anteriormente oferece à população escolas, estacionamento e principalmente localiza-se entre a cidade de Angra do Heroísmo e a cidade da Praia da Vitória.



Vista do centro da Vila



Vista aérea do centro da Vila



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

Em virtude da degradação ou de algumas intervenções dissonantes ou menos adequadas, apesar da vila ainda manter o seu carácter vernacular, este sentido de construção pode levar à sua descaracterização no futuro. Provando assim que é necessário uma ação mais abrangente, com iniciativas de forma a fomentar a reabilitação, requalificação e principalmente novas técnicas de conservação destes edifícios seculares.

Pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado, como do espaço e dos poucos mas importantes imóveis públicos, criando uma dinâmica geradora de iniciativas de novos usos e funções, contribuindo para melhorar as condições de habitabilidade do parque imobiliário urbano e simultaneamente motivar a vitalidade do espaço público.

O Município considera que este conjunto de intervenções irá contribuir positivamente para o aumento de satisfação dos residentes nas áreas a serem intervencionadas.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

#### **4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

O Município de Angra do Heroísmo com esta proposta de delimitação de duas Áreas de Reabilitação Urbana assume a responsabilidade de congregar nessas áreas, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, o desenvolvimento sustentável desses territórios e assegurando continuamente a salvaguarda do património edificado.

Pretende-se que a estratégia de reabilitação urbana nestas áreas, através da sua qualificação, crie uma dinâmica de motivação e incentivo geradora de iniciativas privadas, ou de entidades, com o comum interesse na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação do pequeno comércio local e dos seus serviços, de forma, a contribuir para a permanência de residentes e instalação de atividades económicas.

O Município define os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, destinados aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Estas ações devem assim contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser opção pelo Município;
- b) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- c) Garantir a proteção e promover a valorização do património;
- d) Melhorar e assegurar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque habitacional e dos espaços envolventes;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade e diferenciação;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas e reforçar as zonas pedonais;
- g) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- h) Recuperar espaços exteriores funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

- i) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Promover um investimento concertado e sequencial na requalificação dos espaços;
- l) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica destas áreas;
- m) Criar uma rede de áreas verdes na cidade e zonas rurais, materializando uma abordagem a gestão das áreas verdes desenvolvida a escala da paisagem e não de cada espaço isoladamente, operacionalizando os modernos conceitos de infraestrutura verde, com os seus corredores ecológicos, canais que permitem que a natureza penetre no coração das povoações.
- n) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- o) Criação de um programa municipal de reabilitação e revitalização urbana, em parceria com as várias entidades e setores interessados, visando a reabilitação do centro histórico da cidade de Angra e dos principais núcleos de várias freguesias, com o objetivo de favorecer a fixação de moradores, o desenvolvimento e a revitalização do comércio e a qualificação do domínio público;
- p) 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;

A opção estratégica passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana simples, tendo como entidade gestora o próprio Município que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção temporária de IMI e IMT, aquando de uma “Ação de Reabilitação Urbana”;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

Ao promover a delimitação das ARU o Município compromete-se com o objetivo de valorizar o património urbano existente e aprovar as operações de reabilitação urbana para as respetivas áreas num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade das ARU.

## **5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS**

A delimitação de uma área de reabilitação urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), estabelecido nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

Nos termos estabelecidos pelo artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da Terra-Chã e São Sebastião, os seguintes benefícios fiscais:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação beneficiam de isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação;
- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em ARU.
- Isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Angra do Heroísmo, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU.

Para fins de benefícios fiscais, quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo.

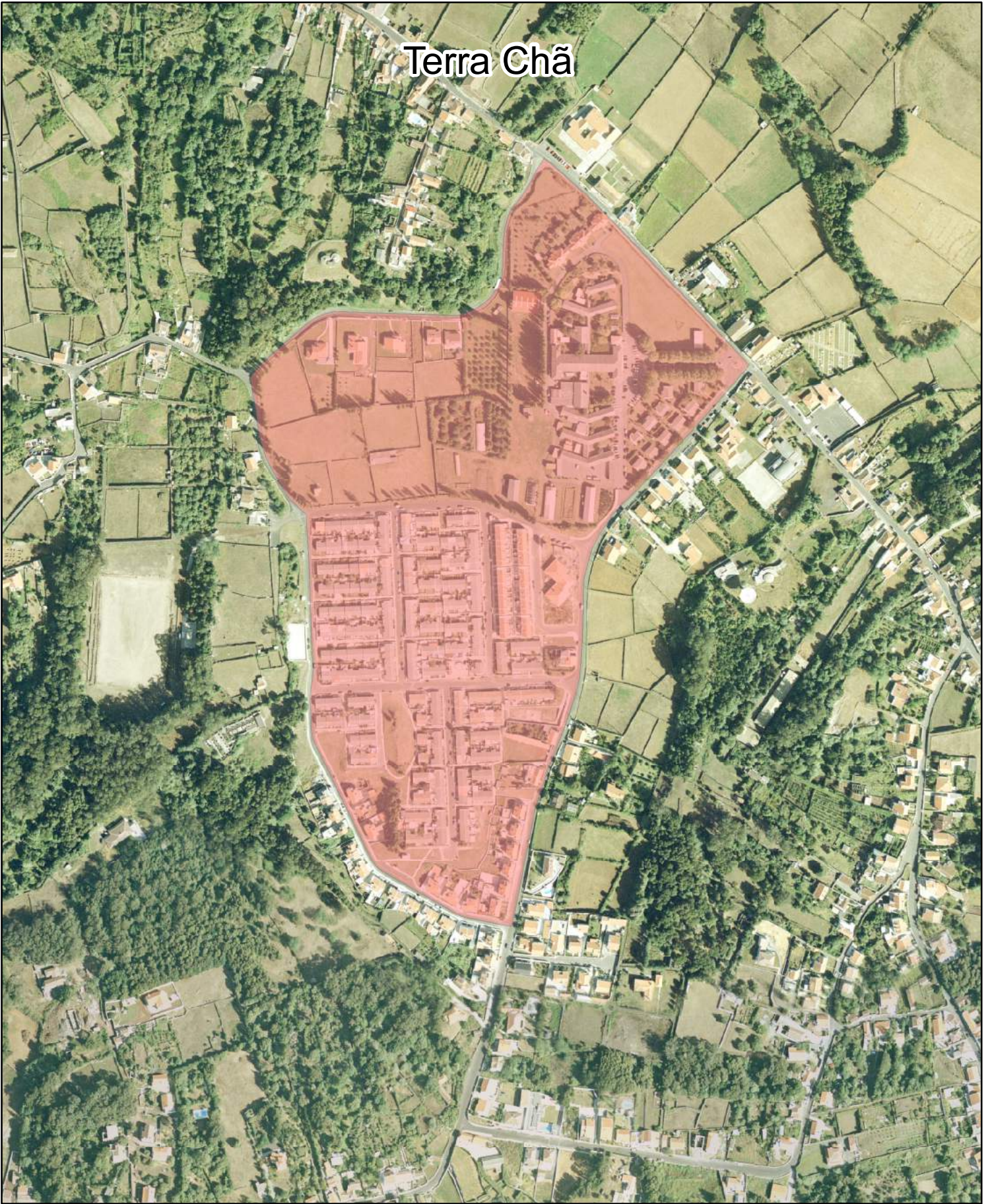
Serão concedidos os benefícios fiscais relativamente à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação das ARU só abranja parte deste.



MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO  
**Câmara Municipal de Angra do Heroísmo**

**6. ANEXOS**

# Terra Chã



## Legenda

 Área de Reabilitação Urbana

Escala: 1 : 5.000

0                      125                      250  
 m




# Vila de São Sebastião



## Legenda

 Área de Reabilitação Urbana

Escala:  
1 : 10.000

0      250      500  
 m



**Angra do Heroísmo**  
CÂMARA MUNICIPAL