



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA NA FREGUESIA DA CAMPANÁRIO  
CONCELHO DA RIBEIRA BRAVA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Outubro, 2016

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	5
2.	RESENHA HISTÓRICA .....	7
3.	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DO CAMPANÁRIO .....	10
3.1.	Análise .....	14
3.2.	Análise SWOT .....	19
4.	DELIMITAÇÃO DA ARU .....	20
4.1.	Enquadramento .....	20
4.2.	Critérios subjacentes .....	21
4.3.	Delimitação da ARU .....	22
4.4.	Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana .....	24
4.5.	Prazos de execução .....	24
4.6.	Entidade gestora .....	25
5.	OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO .....	26
6.	PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS .....	28
6.1.	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis .....	28
6.2.	IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis .....	29
6.3.	IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares .....	29
6.4.	IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado .....	29
6.5.	Condicionantes para a atribuição de incentivos .....	30
7.	PEÇAS DESENHADAS .....	31

## ÍNDICE DE FIGURAS, GRÁFICOS E TABELAS

Figura 1 - Localização da freguesia do Campanário no concelho da Ribeira Brava. ....	10
Figura 2 - Vista do Campanário desde o lado poente.....	14
Figura 3 - Fotografia da vista sobre o Campanário desde o Miradouro dos 500 Anos, na Vera Cruz .....	16
Figura 4 - Fotografia da vista sobre o Campanário desde o Miradouro dos 500 Anos, na Vera Cruz .....	16
Figura 5 - Fotografia da estrada regional - posto de abastecimento de combustível e antiga padaria à direita.....	17
Figura 6 - Fotografia desde o miradouro de São Brás – vista da farmácia e da futura padaria em construção .....	17
Figuras 7, 8, 9, 10, 11 e 12 - Fotografias da conflituosidade de infraestruturas e estado de degradação de alguns edifícios / solares .....	18
Figura 13 - Delimitação da ARU (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015) .....	22
Figura 14 - Limite da ARU, e identificação dos principais edifícios (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015) .....	27
Gráfico 1 - Fonte: Número de habitantes por concelho na RAM - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011. ....	13
Gráfico 2 - Número de habitantes por freguesia no Porto Moniz - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística.....	13
Tabela 1 - Fonte: INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011. ....	12

### 1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa aqui exposta trata, embora que de forma muito sucinta, a abordagem à Área de Reabilitação Urbana (ARU) a delimitar na freguesia do Campanário, no concelho da Ribeira Brava, tendo como bases mais imediatas as premissas estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as redações que lhe foram conferidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto e pelo DL n.º 136/2014, de 09 de Setembro), e os princípios estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal da Ribeira Brava, de 20 de Agosto de 2015.

A reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel preponderante nos últimos dez anos, a nível europeu, nacional, regional e local, com a consciencialização cada vez mais presente da degradação do parque edificado e dos diversos espaços nas localidades urbanas e suas periferias. Determinar os inúmeros fatores originários que contribuiram para essa degradação e as consequências a médio e longo prazo que se farão sentir, constituem matéria de análise para recurso a instrumentação adequada, de modo a que se possa incidir não só sobre a revitalização dos edifícios e dos espaços degradados, mas de forma transversal sobre a revitalização social, económica, cultural e ambiental, agentes indissociáveis dos tecidos e núcleos urbanos.

Patente no RJRU, encontram-se presente essa consciencialização, sobre o território, os seus diversos protagonistas e desafios que apresenta, e da qual se transcreve:

*“ (...) O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:*

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;*
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;*
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;*
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das*

*operações urbanísticas de reabilitação;*

*e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas. (...) ”*

É portanto fundamental, na definição e delimitação de uma área de reabilitação urbana que se proceda à mobilização de poderes (da administração Central, Regional e Municipal) e de intervenientes privados e possíveis sociedades publico/privadas, para a construção de uma sólida parceria para a reabilitação urbana no seu todo, contribuindo de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos de natureza variada, para garantir um funcionamento harmonioso e sustentável e assegurar uma habitação condigna para todos, visando tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, sobretudo vivos, dinâmicos e atrativos.

### 2. RESENHA HISTÓRICA

Criada em 1556, a paróquia e freguesia do Campanário esteve subordinada a diversos municípios ao longo do seu percurso histórico. De 1855 a 1867, pertenceu ao município de Câmara de Lobos, mas, com a sua extinção, passou para o do Funchal. Em 1914, passa definitivamente a pertencer ao recém-instituído concelho da Ribeira Brava.

O nome desta freguesia deriva de aquando da primeira exploração através do litoral, os descobridores passaram o Cabo Girão, depararam-se com um ilhéu próximo da costa, que à distância lhes pareceu ter a forma duma torre sineira ou campanário, nome com que designaram àquela passagem e que depois se estendeu aos terrenos vizinhos.

Referindo-se Frutuoso à exploração que fizeram João Gonçalves Zarco e Tristão Vaz para o efeito da delimitação das duas capitânicas em que se dividiu a Madeira, diz o seguinte: *“para o ocidente meia légua está um lugar de cem fogos espalhados, a que chamam o Campanário (...) são terras de criações e de lavoura de trigo e centeio, por ser a gente montana, dada mais a criar gado que a cultivar vinhas nem outras fruteiras; mas com tudo isto se há de entender que nestes e em todos os lugares da ilha houve sempre, e há hoje em dia, gente honrada e fidalga, e de altos pensamentos”*.

A criação desta paróquia é anterior a 1556, porque um alvará régio de 28 de Agosto do mesmo ano, acrescenta aos 10\$000 réis da cômrua do respetivo vigário, mais um moio de trigo e uma pipa de vinho. Consta que em 1698 foi ali criado um curato. Somente pelo alvará régio de 9 de Maio de 1727 é que se assinalou a cômrua do cura, que foi de 20\$000 réis anuais, fazendo-se então o provimento deste cargo.

A Igreja atual foi edificada em 1963, em substituição da anterior Igreja que no frontispício tinha a data de 1683.

Existiu na freguesia uma capela dedicada a São João Baptista, instituída em 1728 pelo padre João Betencourt da Câmara. Em 1813, era administrada pelo morgado Luís Sauvayre.

A capela de Nossa Senhora do Bom Despacho, fundada no ano de 1672 pelo morgado Jerónimo de Atouguia Bettencourt e sua mulher D. Catarina Espranger, tem na escritura de dotação a data de 27 de Junho daquele ano. Em 1762, foi reedificada pelo padre Francisco Nicolau de Brito.

Posteriormente pertenceu a Feliciano de Brito Correia, representante desta família (1921).

A capela de Nossa Senhora do Carmo foi construída pelo mercador Domingos Rodrigues, natural de Guimarães, em 1658, na quinta que possuía na freguesia do Campanário.

No sítio da Fajã dos Padres, existiu uma pequena capela dedicada a nossa Senhora da Conceição, que pertencia aos jesuítas e que os corsários argelinos destruíram no ano de 1626.

A capela de Nossa Senhora da Glória foi fundada em 1599 por Henrique de Bettencourt. Em 1823 o morgado Luís Correia era seu administrador. Foi há poucos anos restaurada pela condessa de Torre Bela, a quem pertenceu (1921).

A capela de Nossa Senhora do Rosário foi fundada pelo morgado António Leandro da Câmara Leme em 1748. A escritura de dotação é de 18 de Julho de 1734.

Entre os sesmeiros e povoadores da freguesia contam-se Manuel de Noronha, filho do segundo capitão donatário do Funchal, que teve vastos terrenos pertencentes hoje à Quinta Grande, Vasco Delgado, que se estabeleceu nas margens da Ribeira dos Melões, onde constituiu um morgado, Pedro Enes, de entre outros.

Em 1480 eram proprietários do Curral (Curral das Freiras) Rui Teixeira e sua mulher Branca Ferreira, que tinham residência no Campanário.

As maiores propriedades que os jesuítas possuíam na ilha ficavam dentro dos limites do Campanário e constituíam principalmente a chamada Quinta Grande.

A Fajã dos Padres, assim designada por ter pertencido aos padres da Companhia de Jesus, é uma fajã junto ao mar e no sopé da encosta, esmeradamente cultivada e onde se produz a mais preciosa e afamada malvasia da Madeira. Este sítio foi por mais duma vez saqueado por piratas, que em Janeiro de 1625 destruíram a capela que ali tinham os jesuítas.

Foi propriedade do coronel Manuel J. de França Dória que, depois de ter cultivado sem grande resultado a cana-de-açúcar nas suas terras, voltou a estabelecer ali a cultura da vinha, que parecia ser a que melhor se adaptava ao solo da localidade.

A principal fonte de riqueza agrícola da freguesia provinha principalmente do cultivo da cana-de-açúcar, do trigo e centeio, seguindo-se o cultivo de vinhas e árvores de fruto.

De acordo com as estimativas da produção da cana-de-açúcar em 1495, a comarca da Ribeira Brava produziria 14.778 arrobas, sendo 5618 da Ribeira Brava, 5310 da Tabua e 3850 do Campanário. Em 1841, os dados da produção de vinho indicam 130 pipas na Ribeira Brava, 60 na Serra de Água, 83 na Tabua e 168 no Campanário.

Registos mostram que para o triénio 1759-1761, foram cobrados de trigo, vinho, pescado, obrigações feudais e verduras 17.011\$650 réis. As Clarissas do Convento de Santa Clara no Funchal recebiam das suas terras no Campanário e na Ribeira Brava, vinho, trigo, cevada, sumagre, centeio, castanhas, inhame, feijão, cebolas, abóboras, nozes, castanhas e cerejas.

Os impostos públicos que arrecadavam os Jesuítas eram: a renda do pão e vinho das freguesias do Campanário, Ribeira Brava, Tábua e Serra de Água, a do peixe e obrigações feudais da freguesia do Campanário, a do peixe, verdura e obrigações feudais da freguesia da Ribeira Brava, a das obrigações feudais e verduras das freguesias da Tábua e Serra de Água e a do peixe da freguesia da Tabua.

Na foz da Ribeira dos Melões existe um pequeno porto, mandado construir pela Junta Geral em 1908, e uma praia de calhaus grandes e de difícil desembarque. Sobranceiras ao porto e a diferentes alturas, encontram-se escavadas no tufo de uma aprumada escarpa várias furnas com portas de madeira, que servem de armazéns para a guarda de diversas mercadorias, géneros agrícolas, lenhas, aparelhos de pesca, etc. Esta zona é atualmente conhecida como o Calhau da Lapa.

No que concerne a dados populacionais, em 1794, registam-se na freguesia do Campanário 1541 residentes.

O surto de Cólera que atingiu a Madeira no ano de 1856 ceifou vidas um pouco por toda a ilha. As freguesias rurais em que se registou maior mortalidade foram as da Ponta do Pargo com 328 óbitos, Machico 319, Camara de Lobos 393, Tabua 161, Ponta do Sol 281, Serra d'Água 143, Ponta Delgada 409, S. Vicente 307, Estreito de Camara de Lobos 139, e onde consta a freguesia do Campanário, registando 206 mortes.

No ano de 1920 o Campanário contava com 4048 habitantes, no ano de 1930 com 4852, e no ano de 1941 com 5856. Atualmente, passados três quartos de século desde o ano de 1941, tem 4582 habitantes.

*Resenha histórica baseada no texto do **Dr. Alberto Vieira**, in <http://aprenderamadeira.net/ribeira-brava/> e no **Elucidário Madeirense**, Volumes I, II e III, Padre Fernando Augusto da Silva e Carlos Azevedo de Meneses, Junta Geral do Distrito Autónomo do Funchal, 2ª edição, datada de 1940.*



3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DO CAMPANÁRIO

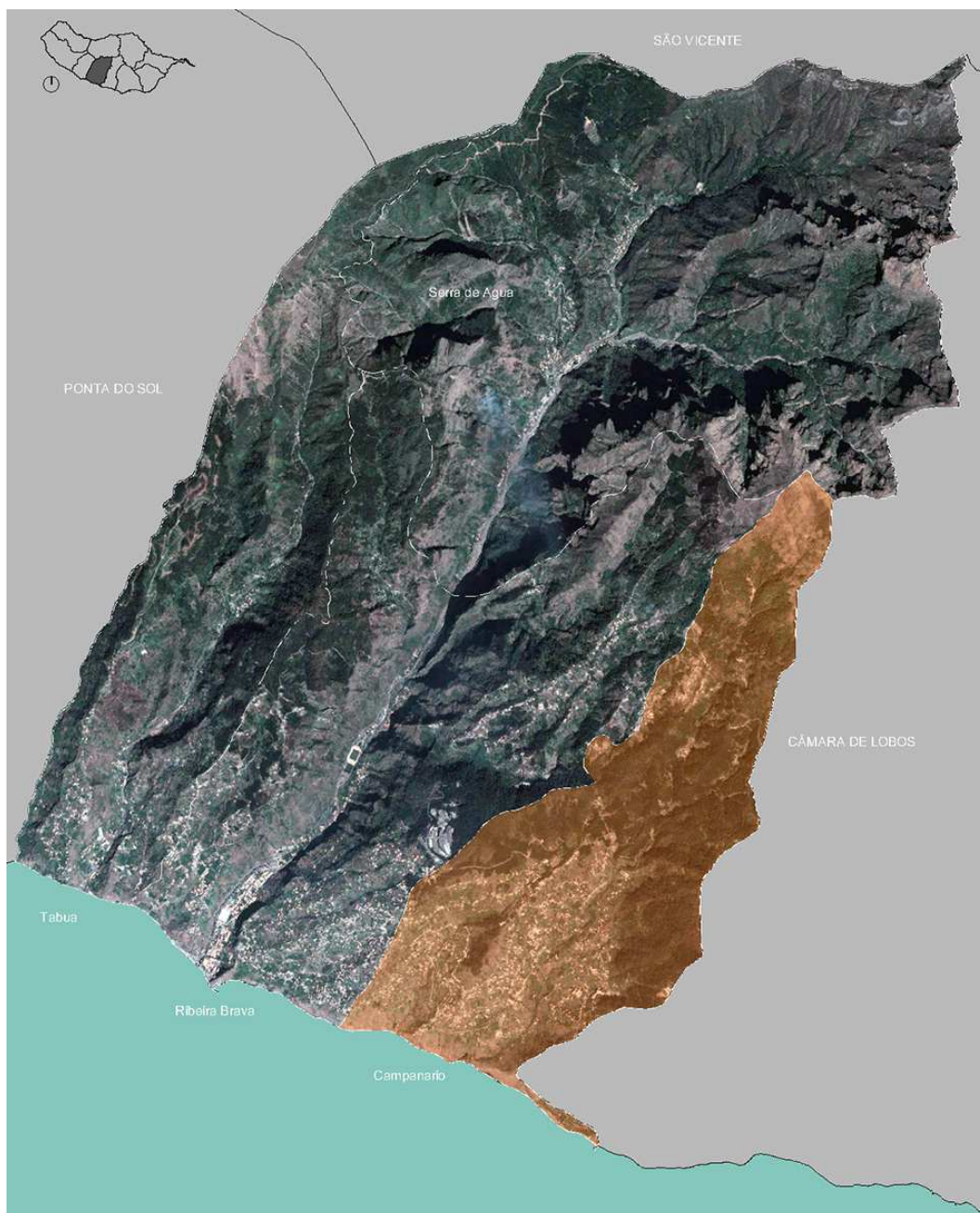


Figura 1 - Localização da freguesia do Campanário no concelho da Ribeira Brava.

### **Ocupação do solo no Concelho**

De uma forma genérica, a ocupação do solo no concelho da Ribeira Brava no que concerne aos aglomerados das suas freguesias realizou-se ao longo do tempo de forma dispersa, adossada aos principais caminhos e veredas, traduzida por edifícios de pequenas dimensões com um ou dois pisos sobretudo associados ao uso habitacional.

Os edifícios associados ao uso comercial ou industrial surgem de igual modo de forma dispersa, desta feita em menor número, por um lado acoplados a edifícios de habitação (pequenas oficinas), e por outro autónomos em terrenos na proximidade da habitação, sem uma regra de organização clara (grandes armazéns, depósitos de materiais de construção, extração de inertes e edificações associadas, estaleiros e sucatas, unidades industriais, armazéns e estufas), contribuindo para uma proximidade desconfortável de incompatibilidade de usos à escala do território. Para acentuar o agravamento dessa edificação desregrada e pouco clara, são frequentes os acrescentos e anexos, impermeabilizando o terreno sobrance e contribuindo para uma grande variedade de cérceas, volumetrias e materiais, que descaracterizam a imagem do edificado coerente e assumidamente rural.

Ao contrário do que seria de prever, os edifícios religiosos mais antigos não reuniram em torno de si uma estrutura urbana consolidada, e encontram-se hoje praticamente isolados ou em núcleos antigos pouco estruturados e de baixa densidade. Assim, a par da forte disseminação da edificação, surgem diversas ruturas formais e funcionais, das quais resulta uma paisagem onde a beleza natural é frequentemente interrompida por construções abruptas e desordenadas.

É nas construções mais recentes que se verificam as maiores ruturas morfo-tipológicas, com construções em altura para habitação multifamiliar, de dois ou três pisos, muitas vezes desadequadas à morfologia do terreno.

Em suma, o resultado da dispersão e das áreas de tecido urbano descontínuo são consequência intrínseca dos territórios não planeados, onde o crescimento urbano é bastantes vezes espontâneo e descontrolado, intimamente ligado à atividade agrícola, à matriz cadastral, às acessibilidades e às características fisiográficas dos terrenos.

A delimitação da ARU, em função desse fator de dispersão e dificuldade na identificação de núcleos edificados, e da incomportabilidade que acarreta em termos financeiros de abarcar uma maior área de território para o município, procura incorporar as zonas de tecido mais caracteristicamente urbano e urbanizável, pela dimensão, tipicidade e vivência, e na relação com os territórios fronteiriços, na esperança que o exemplo do que aqui se pretende realizar, se

estenda ao remanescente território no futuro, como boa prática de intervenção, ocupação, organização, gestão e usufruto do espaço urbano edificado e não edificado, e da sua continuada potenciação em termos locais, regionais e turísticos.

### População

A Ribeira Brava é o quinto concelho da Região Autónoma da Madeira com maior número de habitantes (12720, equivalendo a cerca de 5% da população da região), sendo o quarto lugar ocupado por Machico (20874) e o sexto lugar pela Calheta (11170).

A tabela e os gráficos que se seguem apresentam comparativamente o número de habitantes nos diferentes Concelhos da Região, e o número de habitantes por Freguesia no Concelho da Ribeira Brava.

Distribuição geográfica e sexo		Grupos etários					Índices de dependência			Índice de envelhecimento
		TOTAL	0-14	15-24	25-64	65 +	Total	Jovens	Idosos	
R. A. Madeira	HM	258 686	39 278	32 696	147 494	39 218	43,6	21,8	21,8	99,8
	H	121 068	20 080	16 853	70 267	13 868	39,0	23,0	15,9	69,1
	M	137 618	19 198	15 843	77 227	25 350	47,9	20,6	27,2	132,0
Ribeira Brava	HM	12 720	2 087	1 758	6 838	2 037	48,0	24,3	23,7	97,6
	H	5 742	1 060	893	3 222	567	39,5	25,8	13,8	53,5
	M	6 978	1 027	865	3 616	1 470	55,7	22,9	32,8	143,1

Tabela 1 - Fonte: INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011.

Nos censos de 2011, contavam-se na totalidade 13375 habitantes no concelho da Ribeira Brava. Tendo como referência a tabela acima com dados relativos ao ano de 2014, esse número decresceu para os 12720, ou seja, por estimativa calcula-se a perda de 655 habitantes no concelho, no período correspondente aos últimos três anos.

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CAMPANÁRIO

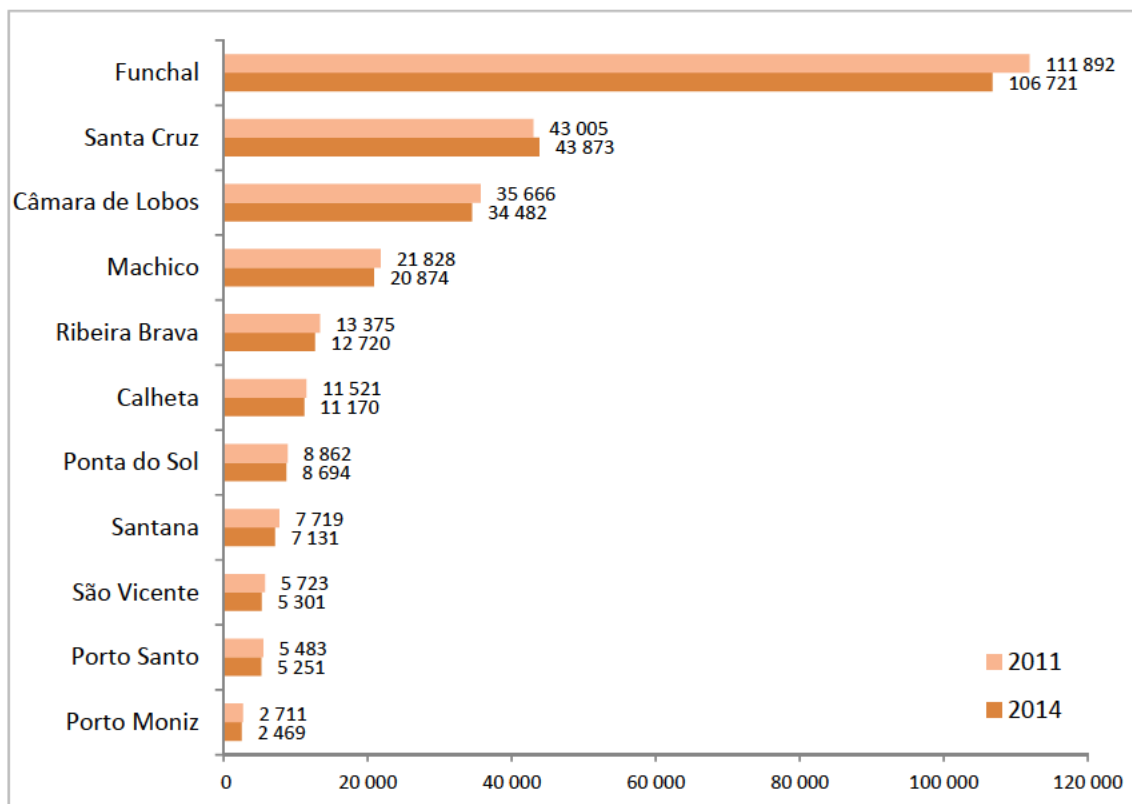


Gráfico 1 - Fonte: Número de habitantes por concelho na RAM - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011.

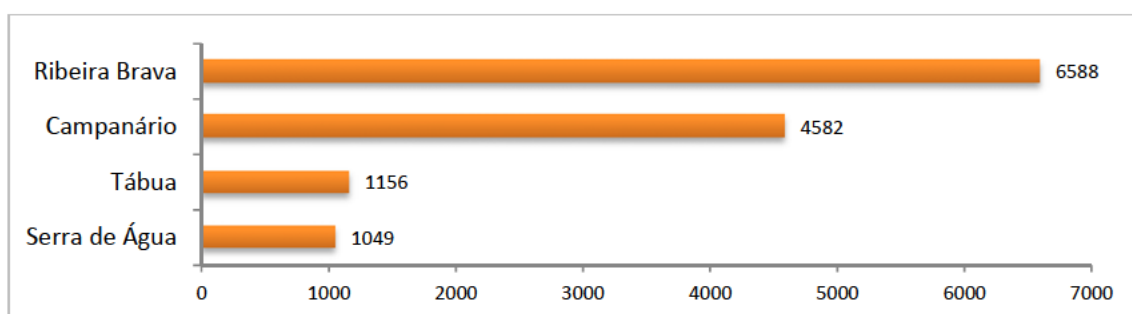


Gráfico 2 - Número de habitantes por freguesia no Porto Moniz - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa  
Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística

Neste último gráfico, destacam-se a freguesia da Ribeira Brava (sede administrativa), e o Campanário, como as principais e mais populosas do concelho.

### 3.1. Análise

A freguesia do Campanário no contexto do Concelho da Ribeira Brava.



Figura 2 - Vista do Campanário desde o lado poente

Área total do concelho da Ribeira Brava:	65.42 Km <sup>2</sup>
Área total da freguesia do Campanário:	11.74 Km <sup>2</sup>
Área correspondente à ARU:	0.284 km <sup>2</sup> ou 28.4 ha.
Total de habitantes (freguesia):	4582



A Freguesia do Campanário foi outrora conhecida por “celeiro das conquistas”, por ter sido um importante centro produtor de cereais que eram exportados para as costas do Norte de África.

Esse fator determinou a dispersão no seu edificado, nas habitações, quintas e solares um pouco espalhados pelo território e onde algumas das suas ruínas e as felizmente reabilitadas continuam a dominar a paisagem, intimamente ligadas à atividade agrícola.

O crescimento do seu parque habitacional realizou-se junto dos principais acessos pedonais e viários, onde a orografia do terreno o proporcionava, nunca assumindo a dimensão de núcleos propriamente ditos, mas a linearidade das infraestruturas que os serviam, derivando destas através de veredas e percursos pedonais mais íngremes.

A malha edificada com maior densidade encontra-se junto à igreja paroquial, ao longo dos caminhos existentes.

Para além da atividade agrícola que persiste, identifica-se um potencial eixo comercial (junto à estrada regional, desde o centro de saúde à estrada que vai para o Lugar da Serra) onde existem diversas edificações destinadas a habitação com comércio e serviços no piso térreo, tipologia que deriva das antigas vendas tradicionais, agora numa escala ampliada.

Encontram-se também equipamentos e edifícios pontualmente com uma escala desmesurada e dissonante das da característica da envolvente, como o posto de abastecimento de combustível, de entre outros.

Nota-se, e com especial ênfase, a deterioração da estrada regional, que anteriormente à via rápida, era a principal artéria de ligação a sul da zona este com a zona oeste da ilha. O decréscimo rodoviário contribuiu para a diminuição da dimensão comercial que os pontos espalhados por esta artéria possuíam (cafés e restaurantes), cingindo-os agora apenas à escala local.



Figura 3 - Fotografia da vista sobre o Campanário desde o Miradouro dos 500 Anos, na Vera Cruz



Figura 4 - Fotografia da vista sobre o Campanário desde o Miradouro dos 500 Anos, na Vera Cruz



Figura 5 - Fotografia da estrada regional - posto de abastecimento de combustível e antiga padaria à direita



Figura 6 - Fotografia desde o miradouro de São Brás – vista da farmácia e da futura padaria em construção





Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11



Fig. 12

Figuras 7, 8, 9, 10, 11 e 12 - Fotografias da conflituosidade de infraestruturas e estado de degradação de alguns edifícios / solares

### 3.2. Análise SWOT

A análise S.W.O.T. (Strengths – Forças, Weaknesses – Fraquezas, Opportunities – Oportunidades e Threats – Ameaças) pretende identificar quais as características mais e menos favoráveis afetas, neste caso ao território urbano (aos seus fatores internos e externos) para que da sua interpretação se possam tomar iniciativas com o objetivo de garantir-lhe maior competitividade.

<p><b>Forças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Localização entre Polos Turísticos</li> <li>. Localização única no coração da Ilha</li> <li>. Relação especial</li> <li>. Boas acessibilidades</li> <li>. Património Cultural</li> <li>. Paisagens amplamente divulgadas internacionalmente</li> <li>. Vários percursos para a prática de pedestrianismo</li> </ul>	<p><b>Fraquezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Tendência de envelhecimento populacional</li> <li>. Diminuição drástica do trânsito e visitação</li> <li>. Rede de infraestruturas ultrapassada</li> <li>. Acessibilidades e mobilidade inexistentes</li> <li>. Diminuição do poder de compra</li> <li>. Edifícios em ruína e devolutos</li> <li>. Falta de dinamismo dos empresários</li> <li>. Baixa densidade populacional</li> <li>. Falta de promoção</li> </ul>
<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Apoios através do quadro comunitário Portugal 2020</li> <li>. A Regeneração Urbana como prioridade</li> <li>. Melhoria dos equipamentos e infraestruturas</li> <li>. Procura de investimento por parte dos privados</li> <li>. Promoção e afirmação do Património Cultural</li> <li>. Pedestrianismo</li> <li>. Agroturismo / Ecoturismo</li> <li>. Fortalecimento e da oferta turística</li> <li>. Recuperação de quintas e outros para turismo de habitação ou turismo no espaço rural.</li> </ul>	<p><b>Ameaças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Envelhecimento da população</li> <li>Concorrência de outras localidades</li> <li>Esvaziamento dos Transportes Públicos</li> <li>Empobrecimento do Património Cultural</li> <li>Degradação do Património</li> </ul>

### 4. DELIMITAÇÃO DA ARU

#### 4.1. Enquadramento

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à delimitação da ARU a levar a cabo na freguesia da Campanário, concelho da Ribeira Brava.

Para os devidos efeitos de delimitação da ARU, foram tidos em conta os objetivos e estratégias de intervenção, delineados após uma análise breve às carências e patologias dos tecidos urbanos sobre os quais aqui se incide, os pressupostos enunciados no RJRU e incluem a presente memória descritiva e justificativa, a delimitação das respetivas áreas abrangidas, a definição do tipo de operação de reabilitação adotada e os apoios e incentivos às ações de reabilitação.

O processo adotado para a justificação de delimitação da ARU baseou-se num conjunto de medidas de análise e diagnóstico do território, nas suas variadas vertentes, e das quais se enunciam:

- Análise e tratamento da informação disponibilizada pela Câmara Municipal da Ribeira Brava, complementada com o trabalho de campo necessário para caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental, socioeconómico e urbanístico, incluindo a análise do edificado e dos usos predominantes;
- Análise dos documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, e em revisão, com impacto nas áreas de intervenção e que se revelaram importantes para a definição da estratégia a desenvolver;
- Definição de uma estratégia integrada de desenvolvimento e de um modelo territorial, harmonizada com a sua envolvente e com outras polaridades vizinhas, que promova o seu desenvolvimento, de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável, articulando-se com os objetivos estratégicos estabelecidos pelo Município;
- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e o seu enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do concelho, tendo como base o contexto regional, na visão e na estratégia de desenvolvimento e consolidação territorial.

A aprovação da ARU aqui apresentada implica a sua continuidade através da elaboração e aprovação de instrumento próprio que a concretize de modo particular, designado por Operação

de Reabilitação Urbana (ORU).

A necessidade de atuação não só sobre o edificado degradado, mas também sobre a malha dos espaços urbanos que a constitui, é razão pela qual a Operação de Reabilitação Urbana deverá traduzir-se numa ORU sistemática, que incide não apenas na reabilitação do edificado, mas engloba a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano. O instrumento próprio que a concretizará será um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

De acordo com o RJRU, a aprovação da delimitação da ARU e a aprovação da correspondente ORU é da competência das Assembleias Municipais. A sua aprovação pode ocorrer em simultâneo ou em momentos distintos.

No caso da aprovação da delimitação de uma ARU não coincidir com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca no prazo de três anos, se não for aprovada a correspondente ORU. Para isso correspondendo a esse prazo deverão ser elaboradas as propostas para a correspondente ORU e submetida à aprovação da Assembleia Municipal.

### **4.2. Critérios subjacentes**

O processo de delimitação da ARU resulta de uma série de critérios subjacentes e decorrentes da análise do território e estruturação de objetivos e estratégias considerados para a área de reabilitação urbana, observando as premissas gerais estabelecidas no RJRU. Nesse sentido, e procurando sumariamente traduzir alguns dos critérios adotados para a delimitação da ARU, enunciam-se:

- Adequação à estrutura urbana e urbanizável, e a sua evolução no território;
- Adequação aproximada à estrutura de cadastro e conjuntos edificados existentes;
- Inclusão dos principais elementos do património histórico e arquitetónico, âncoras culturais e funcionais presentes no território;
- Conformidade com os instrumentos de gestão do território, planeamento estratégico e programas de investimentos públicos atualizados;

### 4.3. Delimitação da ARU

A delimitação da área de reabilitação urbana da Freguesia da Campanário procurou incluir a zona que configura um eixo comercial junto à estrada regional, o núcleo edificado junto à igreja paroquial e as habitações dispersas compreendidas nestes limites.



Figura 13 - Delimitação da ARU (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

Resulta numa área de aproximadamente 28.4 hectares maioritariamente de espaço não edificado, devido à dispersão do edificado pelo território, mas que interessa abranger, uma vez que a reabilitação do espaço não edificado vai contribuir para estabelecer a ligação entre ambos, e valorizar a reabilitação urbana no seu todo.

Os principais equipamentos que a configuram no centro da freguesia são nomeadamente:

- a Igreja Paroquial e o Cemitério, no que concerne a edifícios religiosos;
- Segurança Social, Casa do Povo, Centro de Saúde e Junta de Freguesia
- Escola básica e pré escolar.

Para além destes encontram-se disseminados um pouco pela área de reabilitação urbana antigos solares e quintas que dominam a paisagem, associados a terrenos de cultivo com dimensões generosas.

As veredas e caminhos que lhes servem de acesso serpenteiam e atravessam a freguesia, ora transpondo as ribeiras, ora percorrendo as linhas de fecho, subindo e descendo as encostas, e estabelecendo de igual modo a ligação às capelas distantes do núcleo da igreja paroquial, e descendo no limite de forma bastante íngreme até ao cais da lapa. Embora as capelas, o cais da lapa, e o miradouro dos 500 anos se encontrem fora da área de reabilitação urbana, importa salientar aqui a sua presença, e a sua consideração nos objetivos e estratégias para a delimitação da ARU, a sua ramificação e relação com a vizinhança e locais de interesse.

É portanto determinante o agrupamento dos equipamentos e espaços acima referidos na delimitação da área de reabilitação urbana que se propõe, de maneira a que a cuidada reflexão acerca deles, das suas ligações e a sua reabilitação, possa contribuir para a consolidação de centralidade e núcleo administrativo da freguesia da Campanário, e beneficiar o desenvolvimento urbano contínuo do território e das zonas que lhe são imediatamente próximas.



### **4.4. Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana**

Considerando os objetivos estratégicos delineados para a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana, que se pretende incidam tanto no edificado como no espaço público por tal se mostrar extremamente necessário, a respetiva Operação de Reabilitação Urbana, deverá traduzir-se numa ORU sistemática.

A ORU Sistemática consiste numa intervenção de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. (n.º 3 do Artigo 8º do RJRU)

O modelo de gestão da ARU e execução da ORU deve ser definido posteriormente num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), e prevê-se também que o Município da Ribeira Brava será a entidade responsável pela coordenação e gestão das operações de reabilitação urbana, e que o modelo a adotar para a execução das operações de reabilitação urbana será o da iniciativa da entidade gestora.

### **4.5. Prazos de execução**

O prazo estabelecido para a execução de uma ARU é de 15 anos (Artigo 20º do RJRU). Significa que a ARU a ser aprovada e implementada estará em vigor de 2016 a 2031. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação. No quadro desse relatório, a elaborar pela câmara municipal, deverá ser feita uma apreciação do grau de desenvolvimento das ações de reabilitação definidas e da prossecução dos objetivos da estratégia de reabilitação, podendo apontar para a necessidade de reprogramação da operação.

### 4.6. Entidade gestora

A entidade gestora será a Câmara Municipal da Ribeira Brava, devendo para isso criar uma equipa multidisciplinar para a concretização dos objetivos propostos.

Com a estrutura organizacional seguinte pretende-se agilizar todo o processo de reabilitação, nomeadamente, a nível de:

Recursos Humanos.

- Existência de uma estrutura mais operacional e eficiente no tratamento dos processos de licenciamento urbanístico de reabilitação.

Especificidade de atuação.

- Equipa direcionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado.

Contactos com os agentes intervenientes no processo.

- Promover enquanto entidade gestora, o contacto direto e portanto privilegiado com proprietários, empreiteiros, entidades governamentais, entre outros.

Com uma equipa multidisciplinar direcionada exclusivamente para a gestão da ARU, torna-se assim mais fácil o atendimento aos processos de reabilitação urbana quer pela afetação exclusiva dos recursos humanos quer pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Este facto permite assegurar a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.



### 5. OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO

A identificação das diferentes zonas da freguesia do Campanário, sectorizando-as, permitiu abordar os objetivos e estratégias a delinear para cada uma de forma mais adequada. As suas características particulares traduzem-se genericamente na tipologia do edificado e do espaço público que confinam, presença de equipamentos públicos, usos, densidade, dispersão e níveis de afluência, que se interligam na dinâmica de utilização do território no seu todo.

Importa também incidir sobre as formas e momentos de chegada e partida à área de reabilitação urbana, potenciando novas formas e meios e requalificando os existentes.

Com base na análise e expectativas futuras, delineiam-se algumas das principais estratégias de intervenção:

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos, de forma a valorizar a função habitacional e agrícola e incentivar a fixação e atração de residentes;
- Requalificação dos acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Reabilitação do edificado contínuo, a nascente da Igreja, adossado ao percurso de interligação das quintas e antigos solares, através dos programas de apoio aos proprietários;
- Requalificação dos principais acessos pedonais e dos percursos de interligação das quintas e solares, potenciando a sua vertente turística, quer pedestre quer ocupacional;
- Requalificação dos percursos viários, com recurso a um desenho urbano atualizado que lhes confira a segurança e características de mobilidade adequadas, contemplando passeios, estacionamento e o mobiliário urbano que se mostrar necessário;
- Recuperação e requalificação de espaços de lazer, em articulação com os espaços comerciais e de serviços ao longo do eixo comercial e viário, para dar resposta às atuais e futuras necessidades da população;
- Requalificação do espaço público junto dos edifícios públicos e religiosos, através de uma gestão ativa para assegurar as adequadas condições de higiene e segurança.
- Considerar a possibilidade de um local intermodal na zona sob o viaduto da via expresso, que embora fora da área de delimitação da ARU, assuma essa função na proximidade do nó viário ali existente, e por cumplicidade benéfica venha a incentivar e diversificar a mobilidade na zona da área de reabilitação urbana.

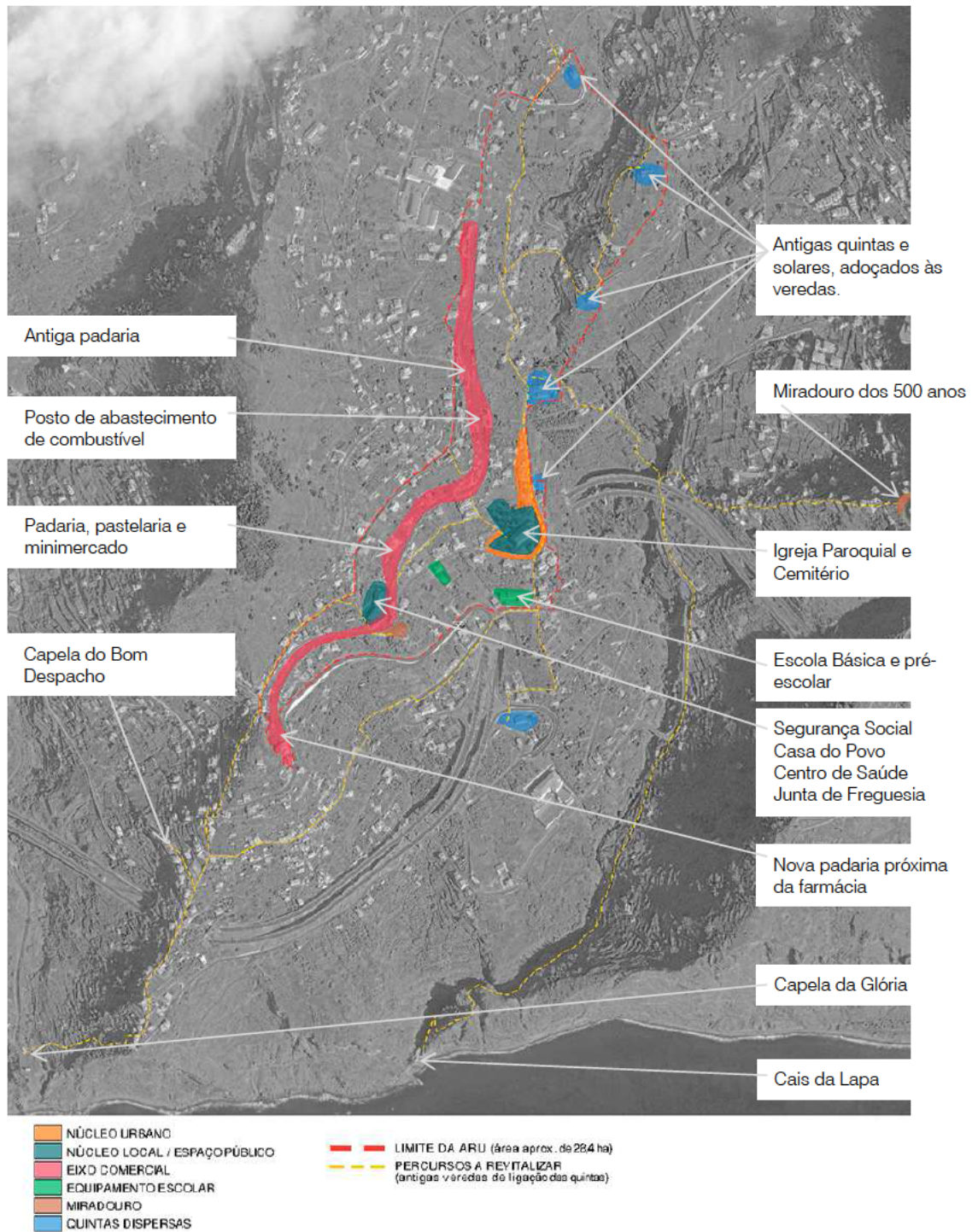


Figura 14 - Limite da ARU, e identificação dos principais edifícios (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

## 6. PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS

### BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS, APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO

Em conformidade com o disposto no artigo 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, 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), nos termos da legislação aplicável.

Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela 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 reabilitação urbana beneficia assim de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Decorre do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana, listados no artigo 71º, incidentes sobre prédios urbanos abrangidos por uma Área de Reabilitação Urbana, iniciada após 1 de janeiro de 2008 e com conclusão até 31 de 2020.

Na ARU da Vila da Ribeira Brava, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais, designadamente os previstos nos artigos 45º, 46º e 71º, bem como quaisquer outros previstos em Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana.

Desses incentivos destacam-se sumariamente os seguintes:

#### 6.1. IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Ficam isentos de IMI, os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (vd. nº 7, do artigo 71º, do EBF).

## **6.2. IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis**

- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de 2 anos, a contar da data da respetiva aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (vd. nº 2, do artigo 45º, do EBF);
- Ficam ainda isentas de IMT, as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado a habitação própria e permanente, na 1ª transmissão onerosa do prédio reabilitado (vd. nº 8, do artigo 71º, do EBF);

## **6.3. IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares**

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500,00 (vd. nº 4, do artigo 71º, do EBF);
- Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (vd. nº 5, do artigo 71º, do EBF);
- Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (vd. nº 6, do artigo 71º, do EBF);

## **6.4. IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado**

- Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:
  - a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
  - b) Empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da localização sejam contratadas diretamente pelo instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (vd. ponto 2.23, da lista 1, do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado - CIVA).

As isenções previstas nos n.ºs 7 e 8, do artigo 71º, do EBF estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

As alterações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis à ARU, durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações.

### **6.5. Condicionantes para a atribuição de incentivos**

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos, a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, na ARU da Vila da Ribeira Brava, serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

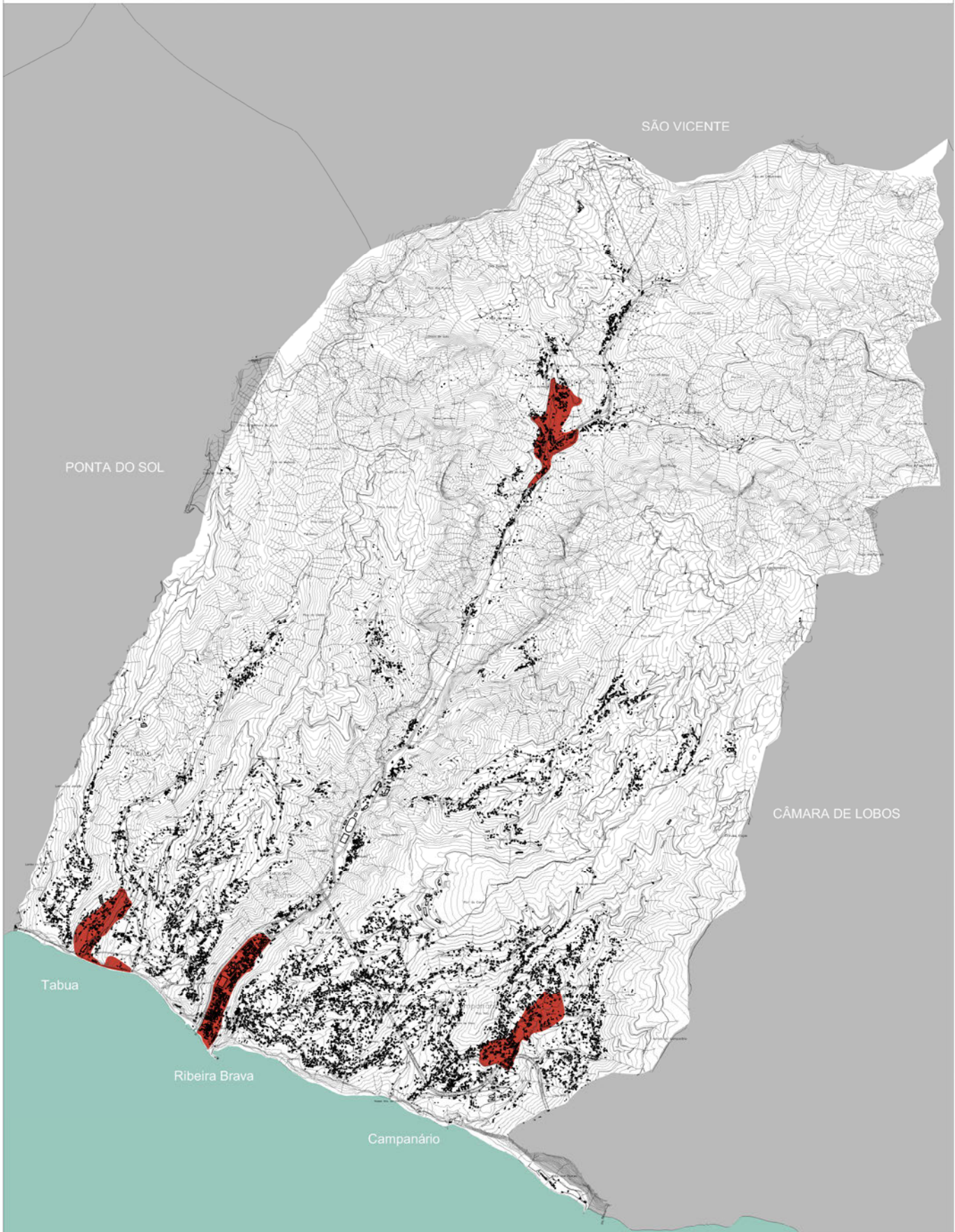
7. PEÇAS DESENHADAS





VISÃO GERAL DAS ARUS NA RIBEIRA BRAVA

VILA DA RIBEIRA BRAVA | TABUA | SERRA DE ÁGUA | CAMPANÁRIO



 ARUs

NORTE: 

DATA:

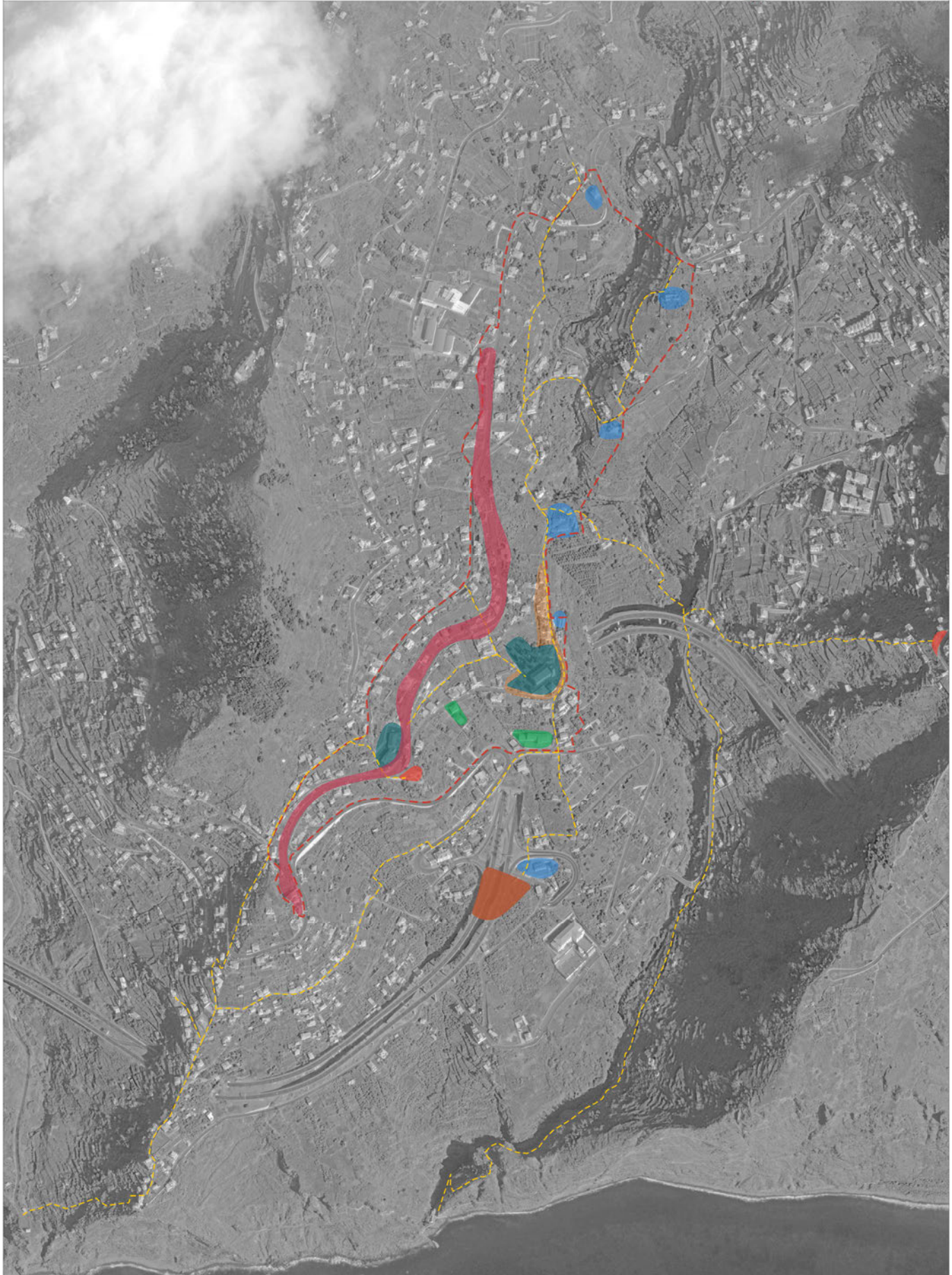
OUTUBRO / 2016



# ARU | CAMPANÁRIO

## DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS NÚCLEOS

Base - imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015



- NÚCLEO URBANO
- NÚCLEO LOCAL / ESPAÇO PÚBLICO
- EIXO COMERCIAL
- EQUIPAMENTO ESCOLAR
- MIRADOURO

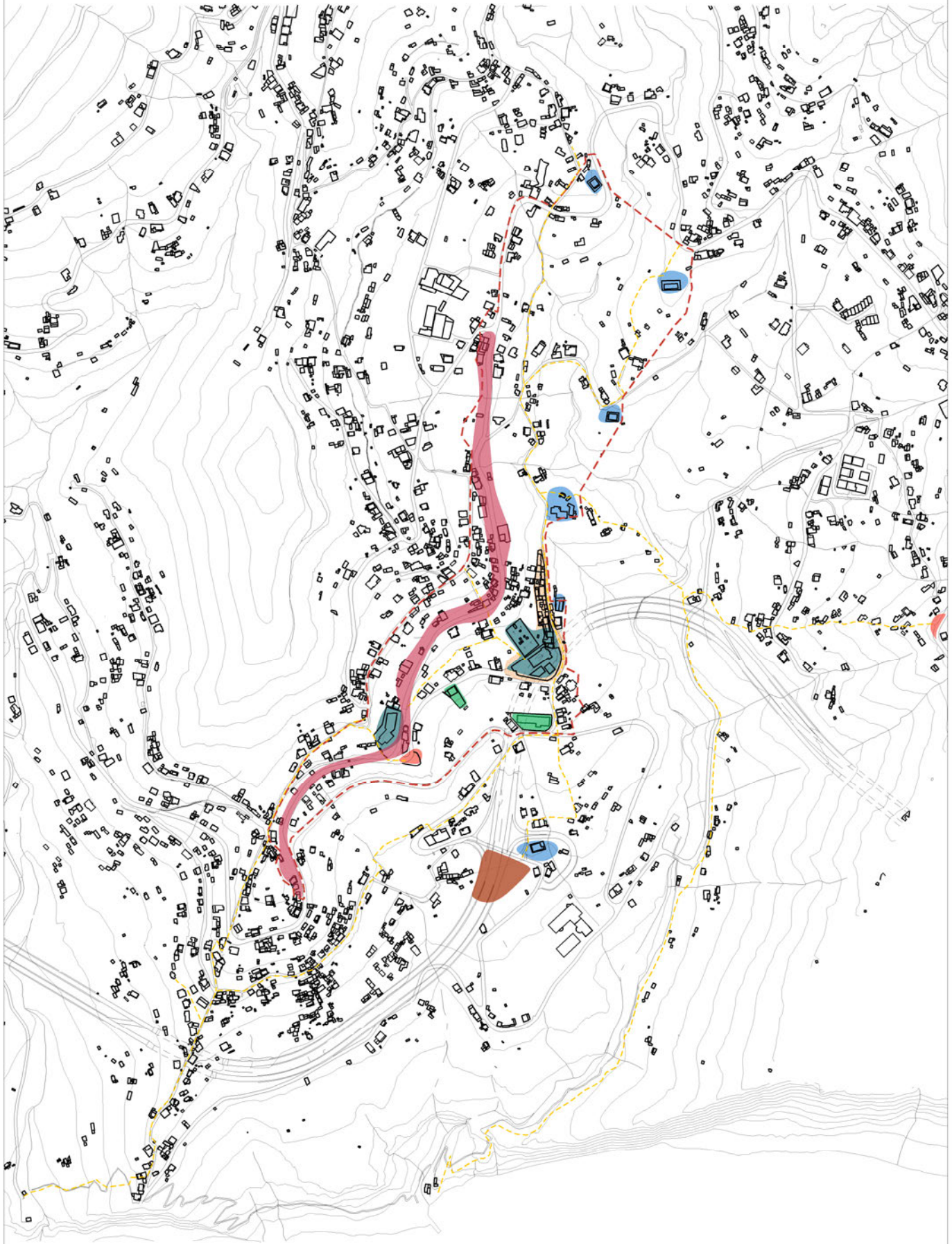
- LOCAL INTERMODAL
- QUINTAS DISPERSAS
- LIMITE DA ARU (área aprox. de 28,4 ha)
- PERCURSOS A REVITALIZAR (antigas veredas de ligação das quintas)

NORTE:   
DATA:  
OUTUBRO / 2016



# ARU | CAMPANÁRIO

## DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS NÚCLEOS



- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| NÚCLEO URBANO                 | LOCAL INTERMODAL   |
| NÚCLEO LOCAL / ESPAÇO PÚBLICO | QUINTAS DISPERSAS  |
| EIXO COMERCIAL                | LIMITE DA ARU (área aprox. de 28,4 ha)                           |
| EQUIPAMENTO ESCOLAR           | PERCURSOS A REVITALIZAR (antigas veredas de ligação das quintas) |
| MIRADOURO                     |  |

NORTE:

DATA:

OUTUBRO / 2016