



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA NA FREGUESIA DA SERRA DE
ÁGUA

CONCELHO DA RIBEIRA BRAVA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Outubro, 2016

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	RESENHA HISTÓRICA	7
3.	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DA SERRA DE ÁGUA	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 DA SERRA DE ÁGUA NO CONCELHO DA RIBEIRA BRAVA.....	10
FIGURA 2 - VISTA DA SERRA DE ÁGUA DESDE O LADO SUL.....	14
FIGURA 3 - FOTOGRAFIA ANTIGA DA VISTA SOBRE A SERRA DE ÁGUA	16
FIGURA 4 - FOTOGRAFIA RECENTE DA VISTA SOBRE A SERRA DE ÁGUA	16
FIGURA 5 - FOTOGRAFIA DESDE A ESTRADA REGIONAL 228 SOBRE O VALE, SENTIDO NORTE-SUL	17
FIGURA 6 - FOTOGRAFIA DESDE A ESTRADA REGIONAL 228 SOBRE O VALE, SENTIDO NORTE-SUL, E VISTA DA CANALIZAÇÃO DA RIBEIRA.....	17
FIGURAS 7, 8, 9 E 10- CONJUNTO DE FOTOGRAFIAS QUE MOSTRAM A IGREJA E O CEMITÉRIO E O ESTADO DE DEGRADAÇÃO DE ALGUNS EDIFÍCIOS	18
FIGURA 11 – LIMITE DA ARU NA FREGUESIA DA SERRA DE ÁGUA (IMAGEM AÉREA DO GOOGLE EARTH, 17-01- 2015)	22
FIGURA 12 - 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 da Serra de Água, 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

O nome da freguesia da Serra de Agua e os vários outros sítios e lugares que conservam igual denominação dão-nos a conhecer que existiam dispersos pela ilha diversos engenhos de serragem movidos a água denominados “serras de água”, como se encontra escrito em diversos documentos antigos e ainda em diplomas legislativos.

A paróquia da Serra de Água foi criada pelo alvará régio de 28 de Dezembro de 1676, tendo o prelado diocesano D. Fr. António da Silva Teles realizado a elevação desta por provisão episcopal de 2 de Fevereiro de 1678.

A primeira capela foi mandada erguer por Beatriz Rodrigues Neto, em 1531, com a invocação de Nossa Senhora da Ajuda, onde mais tarde se instalou a sede da nova freguesia. Foi ampliada pelos anos de 1699, tendo o mandado do Conselho da Fazenda de 2 de Maio de 1698 ordenando que se ultimassem as obras.

O alvará régio de 5 de Março de 1680 fixou ao pároco de então, o padre Manuel da Silva, o vencimento anual de 12\$000 réis, uma pipa de vinho e um moio de trigo.

A freguesia situa-se grande parte num extenso e estreito vale, ladeado por íngremes montanhas. Rodeiam-na o pico da Cruz, o pico do Cedro, o pico Grande, de entre outros, todos de avolumada estatura e majestosa sumptuosidade.

Sempre foi um ponto importante para as travessias desde e para o norte da ilha, entre São Vicente e a Ribeira Brava. Nos invernos mais intensos, e quando a ribeira se avolumava, muitas vezes os viajantes tinham de se abrigar e pernoitar nesta localidade.

Em 1765, a visita pastoral à encosta norte fez-se a partir da Ribeira Brava. O custo do frete do barco da viagem entre o Funchal e a Ribeira Brava era de 2\$100 réis, enquanto o percurso entre este porto de chegada e a Serra de Água custava 1\$600 réis, mais \$200 réis de beberete, para os oito homens que transportavam a rede, \$600 réis para os seis homens que transportavam os baús e \$400 réis para os moços de bestas.

Em 1821, Paulo Dias de Almeida¹ referindo-se ao porto da Ribeira Brava “*É o lugar de mais concorrência dos habitantes do norte da ilha, por ser o caminho mais curto que há para atravessar a Ilha, uma vez que não haja cheia da Ribeira, pois que os viajantes a atravessam muitas vezes; tem sucedido no inverno os viajantes ficarem detidos quatro, e seis dias na Freguesia da Serra d’Água por falta de caminhos, o qual se poderia ter feito ao lado esquerdo da Ribeira sem grande despesa; bastava aplicar as ordenarias que continuamente se empregam em fazer os passadiços no leito da Ribeira, não sendo nunca menos de 50 homens, neste trabalho todos os meses, eram bastantes para no espaço de 3 anos terem completo um caminho de tanta necessidade, muito principalmente para os homens que vêm da vila de S. Vicente carregados, que neste porto embarcam, e desembarcam com mais comodidade. Ainda que se venha a completar a estrada que fazem pela serra, jamais os habitantes deixarão de vir à Ribeira Brava carregados, para d’ali irem à cidade em barcos*”. As dificuldades na superação deste caminho junto à Ribeira ficaram resolvidas em 1850 com uma muralha mandada construir pelo Governado José Silvestre Ribeiro, no valor de 605\$885 réis.

Tamanhas dificuldades e custos faziam com que as populações reivindicassem um caminho em condições que lhes encurtasse as distâncias e facilitasse o acesso à Ribeira Brava, o que só veio a acontecer depois da República, em 1916.

A Delegação de Turismo na Madeira mandou construir no ano de 1939 uma casa de pousada e de abrigo, que acabou por ser inaugurada a 5 de janeiro de 1942. Atualmente é conhecida como Pousada dos Vinháticos.

No contexto económico, a presença de imenso arvoredado naquela localidade contribuiu para que o comércio e a exportação de madeiras fossem uma consequência lógica dessa abundância.

Atravessada por uma abundante ribeira, tornou-se relativamente fácil a instalação de uma serra movida pela água, beneficiando da proximidade com o porto da Ribeira Brava para o embarque das madeiras.

Além da referida indústria de corte de madeiras, a Serra de Água revelou a sua importância também no sector agrícola. 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

¹ Paulo Dias de Almeida, Tenente militar, enviado do Reino para se juntar ao Brigadeiro Reinaldo Oudinot e Capitão Matos de Carvalho, para proceder à recuperação da cidade e da ilha, após o violento aluvião de 9 de outubro de 1803.

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.

A criação de gado de pasto ou estabulado foi também fonte de riqueza. Em montados próprios ou arrendados, criavam-se cabras e gado pastorício. A partir do séc. XX, surgiram as fábricas de manteiga, pequenas unidades que laboravam para empresas. Apenas na Serra de Água são referidas três. Em 1925, existia mesmo uma fábrica da empresa Industrial de Lacticínios, que produzia 240 kg de manteiga por mês, o que demonstra a importância que aí tinha o gado leiteiro, estabulado ou em furnas.

No que concerne a dados populacionais, em 1722, Henrique Henriques de Noronha refere a freguesia da Serra de Água, com 217 casas e 445 residentes. Em 1794, registam-se 644 residentes e em 1822 registam-se 309 casas e 1493 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, Campanário 206, 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 da Tabua, registando 161 mortes.

No ano de 1920 a Serra de Água contava com 1783 habitantes, no ano de 1930 com 1867, e no ano de 1941 com 2097. Atualmente, passados três quartos de século desde o ano de 1941, tem sensivelmente metade da população, com 1049 habitantes.

Em termos administrativos, a freguesia estava anexada ao concelho de Ponta do Sol até 1914, altura em que foi criado o município da Ribeira Brava, e ao qual passou a fazer parte.

*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 DA SERRA DE ÁGUA

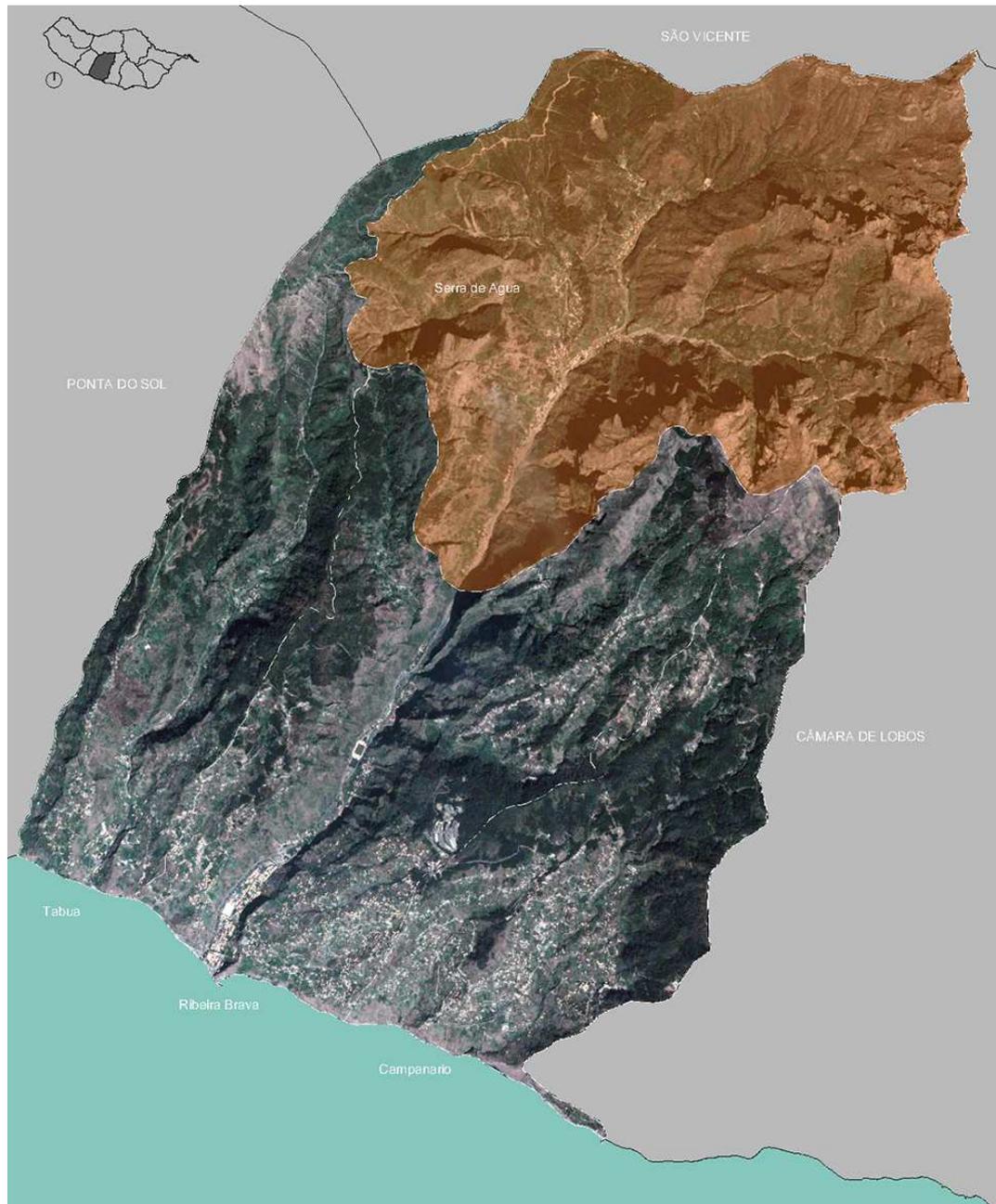


Figura 1 - Localização da freguesia da Serra de Água no concelho da Ribeira Brava.

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

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA SERRA DE ÁGUA

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 DA SERRA DE ÁGUA

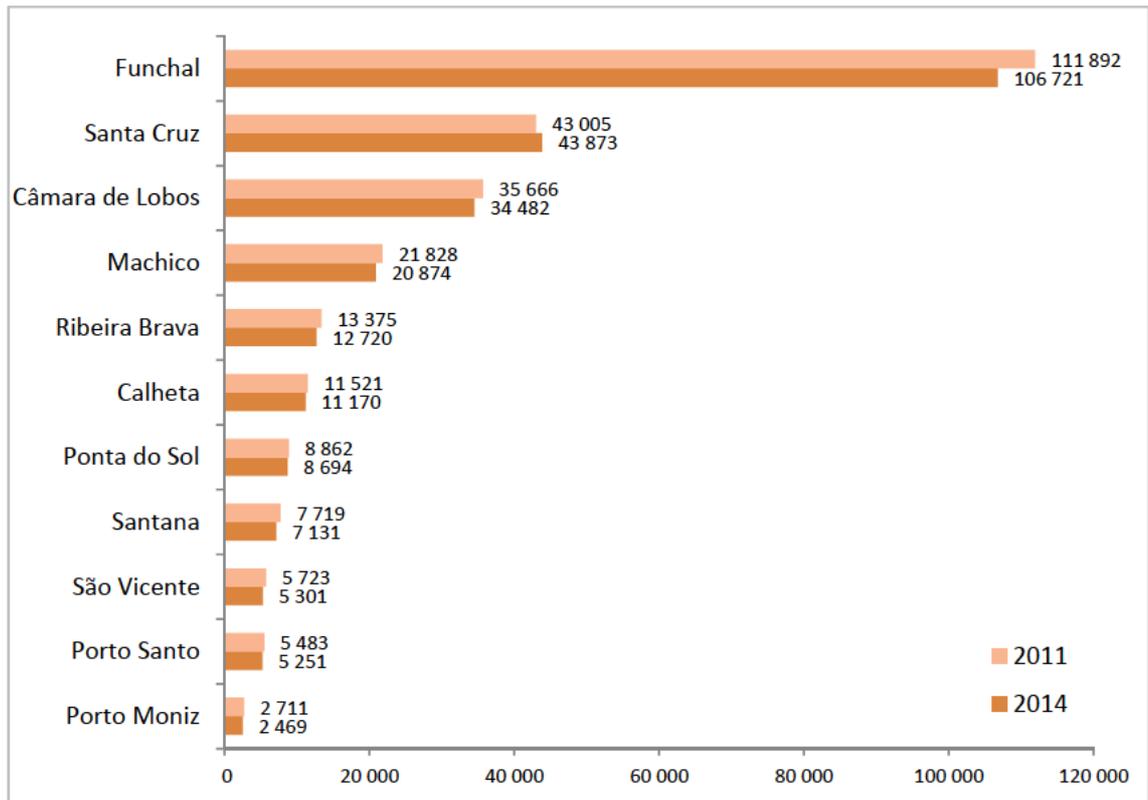


Gráfico 1 - Fonte: Número de habitantes por concelho na RAM - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011.

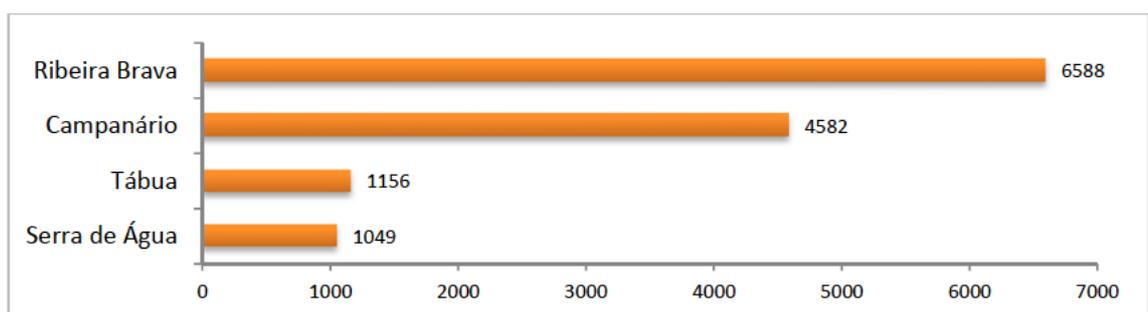


Gráfico 2 - Número de habitantes por freguesia no Porto Moniz - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa
Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística

Neste último gráfico, destacam-se a freguesia da Ribeira Brava (sede administrativa), e o Campanário, como as principais e mais populosas do concelho, e a Serra de Água a que apresenta menor número de habitantes.

3.1. Análise

A freguesia da Serra de Água no contexto do Concelho da Ribeira Brava.



Figura 2 - Vista da Serra de Água desde o lado Sul

Área total do concelho da Ribeira Brava:	65.42 Km ²
Área total da freguesia da Serra de Água:	24.16 Km ²
Área correspondente à ARU:	0.215 km ² ou 21.5 ha.
Total de habitantes (freguesia):	1049

Situada na profundidade do vale da Ribeira Brava, deve o seu nome à indústria da serração de madeiras e ao seu engenho movido pela água das ribeiras que a atravessam, para serração da abundância de árvores existentes naquela zona, que serviram a região e a exportação.

A agricultura permaneceu a atividade predominante, e traduziu-se na ocupação do território de forma semelhante à do resto do concelho, junto aos principais caminhos e veredas, traduzindo-se na malha edificada dispersa de pequenas construções associadas ao uso habitacional. O conjunto mais aglomerado, se assim o podemos classificar, identifica-se junto da Igreja Paroquial e do Cemitério, dos serviços públicos da Junta de Freguesia, Centro de Saúde, Casa do Povo e Segurança Social, assim como da Escola Básica e Pré-escolar e do Pavilhão Desportivo. As restantes construções adoçam-se à estrada regional e a pequenas bolsas construídas que dela derivam. Ao longo da estrada regional existem edificações ligadas ao comércio, que funcionavam como ponto de paragem nas viagens mais longas pela encosta e serviam as populações locais.

A malha edificada da Serra de Água apresenta-se bifurcada graças à proeminente montanha que divide o vale em dois, e origina a ribeira da Serra de Água e a ribeira da Fajã das Éguas, ambas alimentadas por inúmeros afluentes. É na linha de fecho desta montanha que os caminhos municipais e a estrada regional “espreitam” e proporcionam amplas vistas sobre ambos os lados e o vale a jusante. Devido à orografia do terreno, as construções apresentam-se mais dispersas no lado da ribeira da Fajã das Éguas, onde os declives embora acentuados permitem a implantação do edificado, e onde se encontra a estrada regional que sobe em direção à Encumeada. No lado do vale da ribeira da Serra de Água, com um espaço mais exíguo e no sopé da montanha, encontra-se o núcleo urbano com os principais equipamentos, numa malha edificada mais densa.

A construção da via expresso (VE4) determinou a redução de tráfego na estrada regional 228, ambas externas ao núcleo urbano da serra de água ao qual se acede por acesso local.

A canalização da ribeira na sequência da intempérie de 20 de fevereiro de 2010, que afetou grandemente a freguesia e da qual ainda se encontram cicatrizes pontuais, pretende assegurar alguma proteção contra as investidas mais severas das chuvas dos invernos rigorosos.

A sua localização no meio dos vales, confere à Serra de Água potencialidades turísticas únicas no contexto regional, devido às suas paisagens naturais e aos percursos que as atravessam, quer a subir as encostas das montanhas, quer na ligação à levada do norte e à encumeada, através dos antigos caminhos reais.

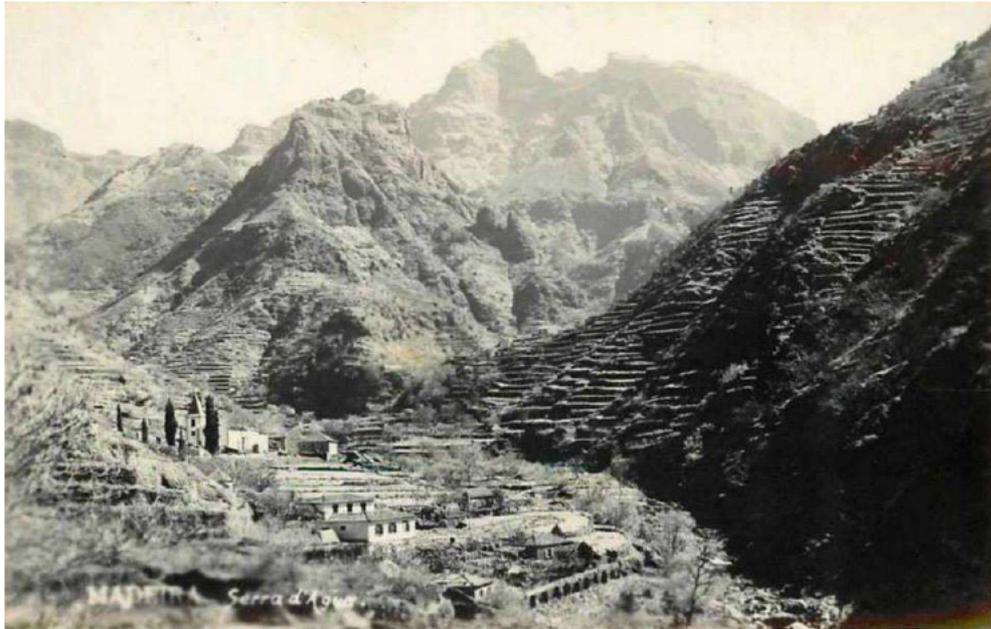


Figura 3 - Fotografia antiga da vista sobre a Serra de Água



Figura 4 - Fotografia recente da vista sobre a Serra de Água



Figura 5 - Fotografia desde a estrada regional 228 sobre o vale, sentido norte-sul



Figura 6 - Fotografia desde a estrada regional 228 sobre o vale, sentido norte-sul, e vista da canalização da ribeira



Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9



Fig. 10

Figuras 7, 8, 9 e 10- Conjunto de fotografias que mostram a Igreja e o Cemitério e o estado de degradação de alguns edifícios

3.2. Análise SWOT

A análise S.W.O.T. (Strenghts – 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>Forças</p> <ul style="list-style-type: none"> . Localização entre Polos Turísticos . Localização única no coração da Ilha . Relação especial com a Floresta . Boas acessibilidades . Património Cultural . Paisagens amplamente divulgadas internacionalmente . Vários percursos para a prática de pedestrianismo 	<p>Fraquezas</p> <ul style="list-style-type: none"> . Tendência de envelhecimento populacional . Zona de passagem . Acessibilidades e mobilidade inexistentes . Edifícios industriais descontextualizados . Falta de dinamismo dos empresários . Baixa densidade populacional . Falta de promoção
<p>Oportunidades</p> <ul style="list-style-type: none"> . Apoios através do quadro comunitário Portugal 2020 . A Regeneração Urbana como prioridade . Procura de investimento por parte dos privados . Promoção e Afirmação do Património Cultural . Agroturismo / Ecoturismo . Pedestrianismo . Fortalecimento e da oferta turística 	<p>Ameaças</p> <ul style="list-style-type: none"> Envelhecimento da população Concorrência de outras localidades Esvaziamento dos Transportes Públicos Empobrecimento do Património Cultural

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 Serra de Água, 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 Serra de Água procurou incluir a zona que vai desde a margem da ribeira da Serra de Água (marginal à via expresso VE4), e à fronteira da estrada regional 228 a poente e norte, englobando a malha edificada que configura o núcleo urbano e as habitações dispersas compreendidas neste limites.



Figura 11 – Limite da ARU na Freguesia da Serra de Água (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

Resulta numa área de aproximadamente 21.5 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
- Estacionamento coberto sob a praça
- Escola Básica e Pré-escolar e o Pavilhão Desportivo

Existem junto à estrada regional que sobe para a Encumeada pequenos parques de merendas / miradouros, que se encontram degradados e não oferecem condições adequadas às pessoas que os visitam. A sua ligação ao núcleo urbano pode constituir uma mais-valia através dos percursos e veredas, impulsionando o pedestrianismo e aumentando a oferta turística.

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 Serra de Água, 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 da Serra de Água, 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 nessas premissas, torna-se portanto imperativo que a operação de requalificação incida sobre o edificado e o espaço público, com o objetivo de melhoramento substancial das particularidades do espaço urbano e condições de habitabilidade, de modo a consolidar a presença nos roteiros turísticos que visam as características naturais e culturais, salientando a singularidade da sua presença no âmbito regional. 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;
- Requalificação do espaço público junto dos edifícios públicos e religiosos, através de uma gestão ativa para assegurar as adequadas condições de higiene e segurança;
- Requalificar e potenciar novos miradouros, como estratégia para complementar a oferta turística;
- Recuperação dos percursos pedonais / veredas de acesso aos miradouros na linha de feito, respeitando os materiais de construção e os elementos arquitetónicos ou decorativos mais característicos, e dotando-os de mobiliário urbano de lazer e informação contribuindo para melhoria, segurança e singularidade desses acessos, tanto no âmbito local como no âmbito turístico;
- Apoiar a recuperação e divulgação dos edifícios associados à venda da tradicional “poncha”, imagem de marca da freguesia.
- Considerar a possibilidade de um local intermodal na zona do estacionamento coberto e imediações próximas, de maneira a potenciar a diversidade da oferta em termos de mobilidade.

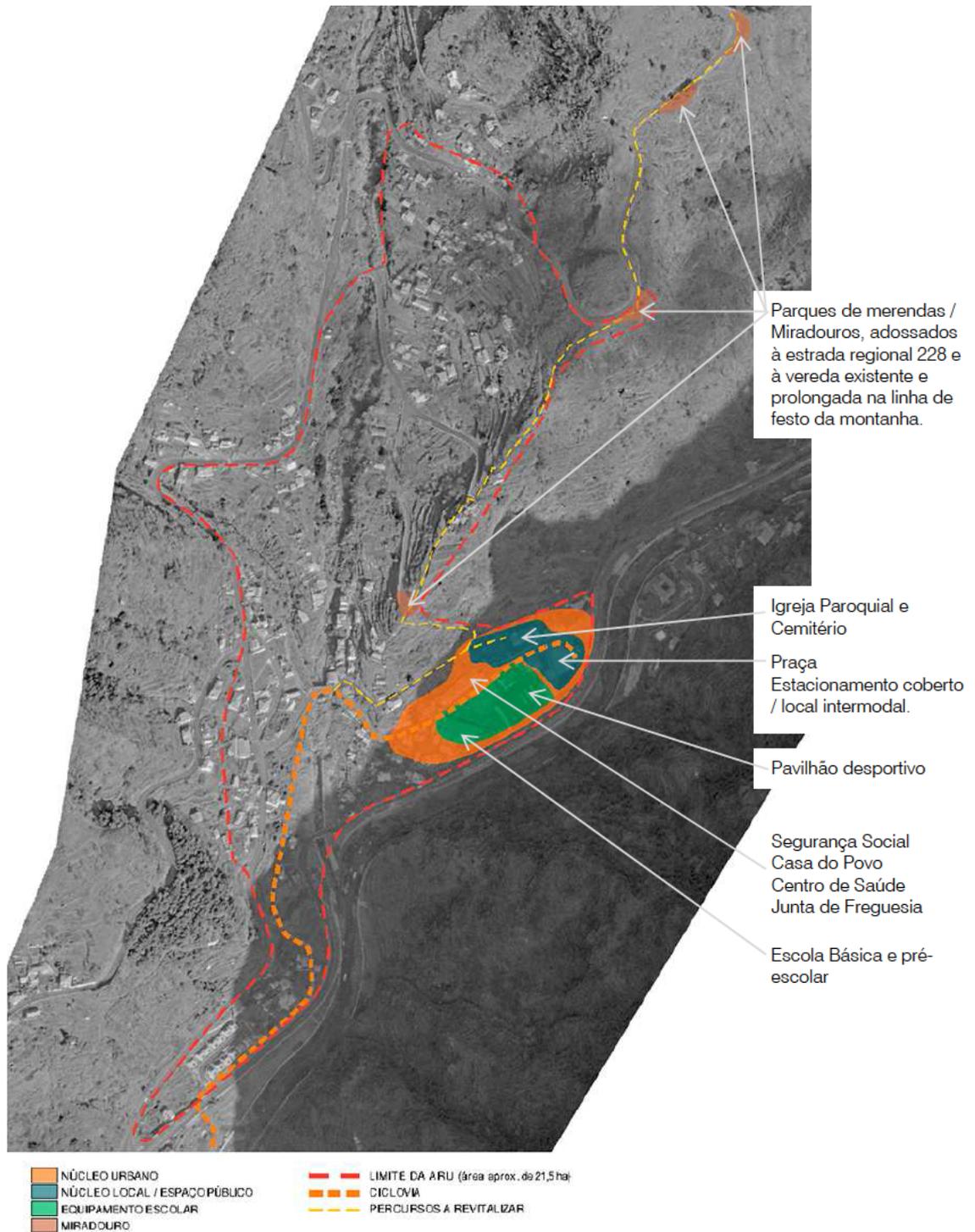


Figura 12 - Limite da ARU, e identificação dos principais edifícios (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

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.

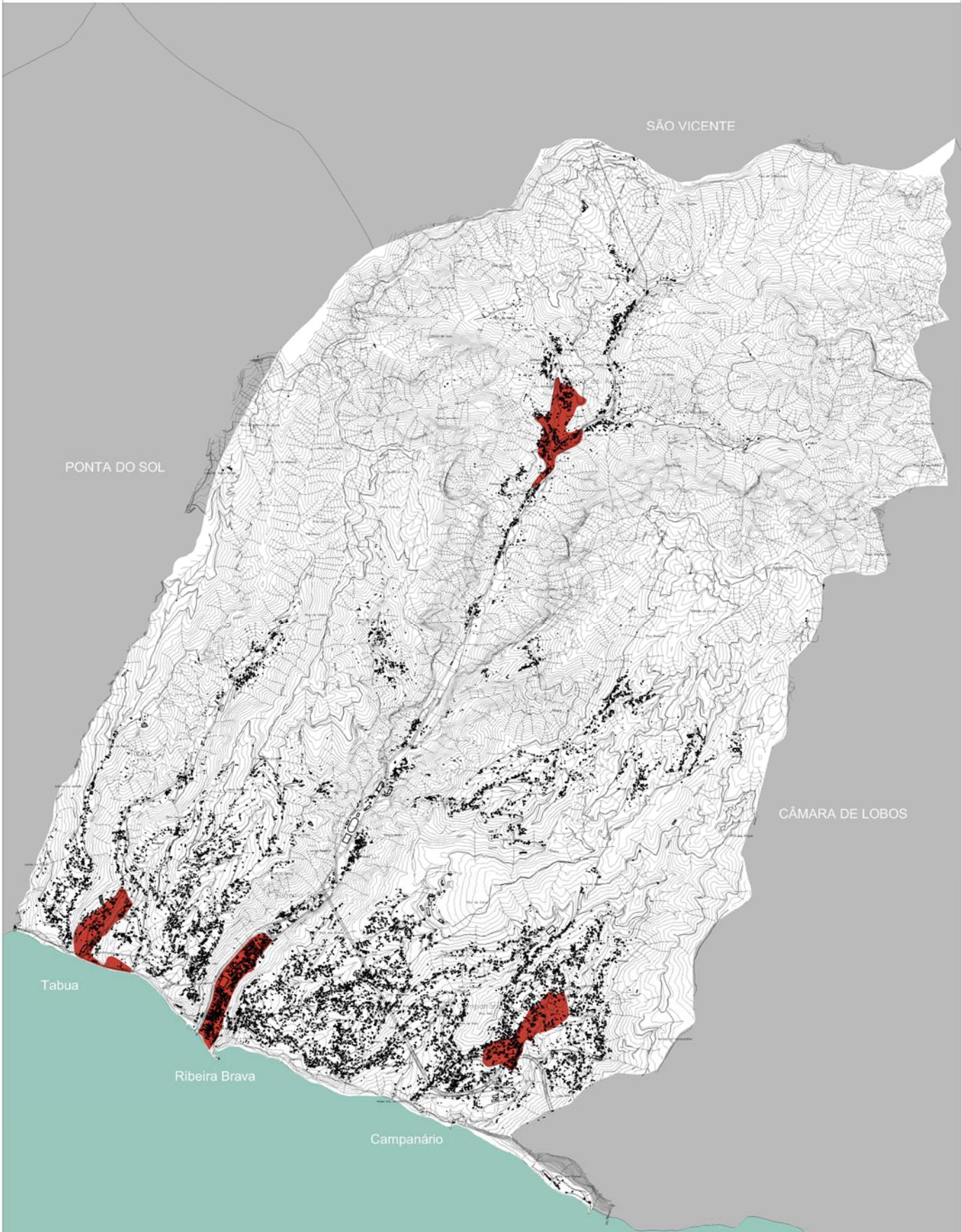
Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, na ARU da Vila da Ribeira Brava, serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto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

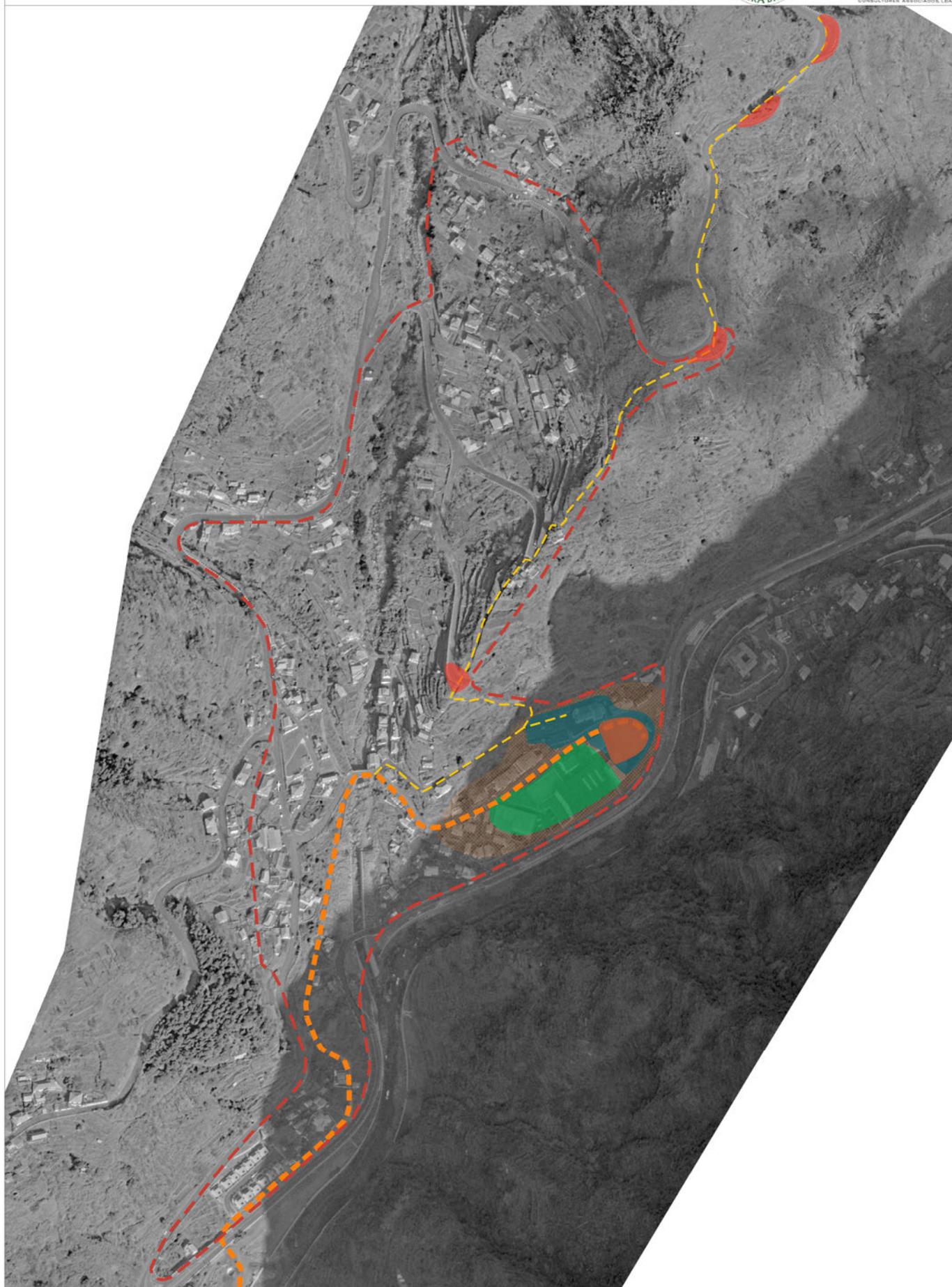
DATA:

OUTUBRO / 2016

ARU | SERRA DE ÁGUA

DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS NÚCLEOS

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



- NÚCLEO URBANO
- NÚCLEO LOCAL / ESPAÇO PÚBLICO
- EQUIPAMENTO ESCOLAR
- MIRADOURO
- LOCAL INTERMODAL

- LIMITE DA ARU (área aprox. de 21,5 ha)
- CICLOVIA
- PERCURSOS A REVITALIZAR

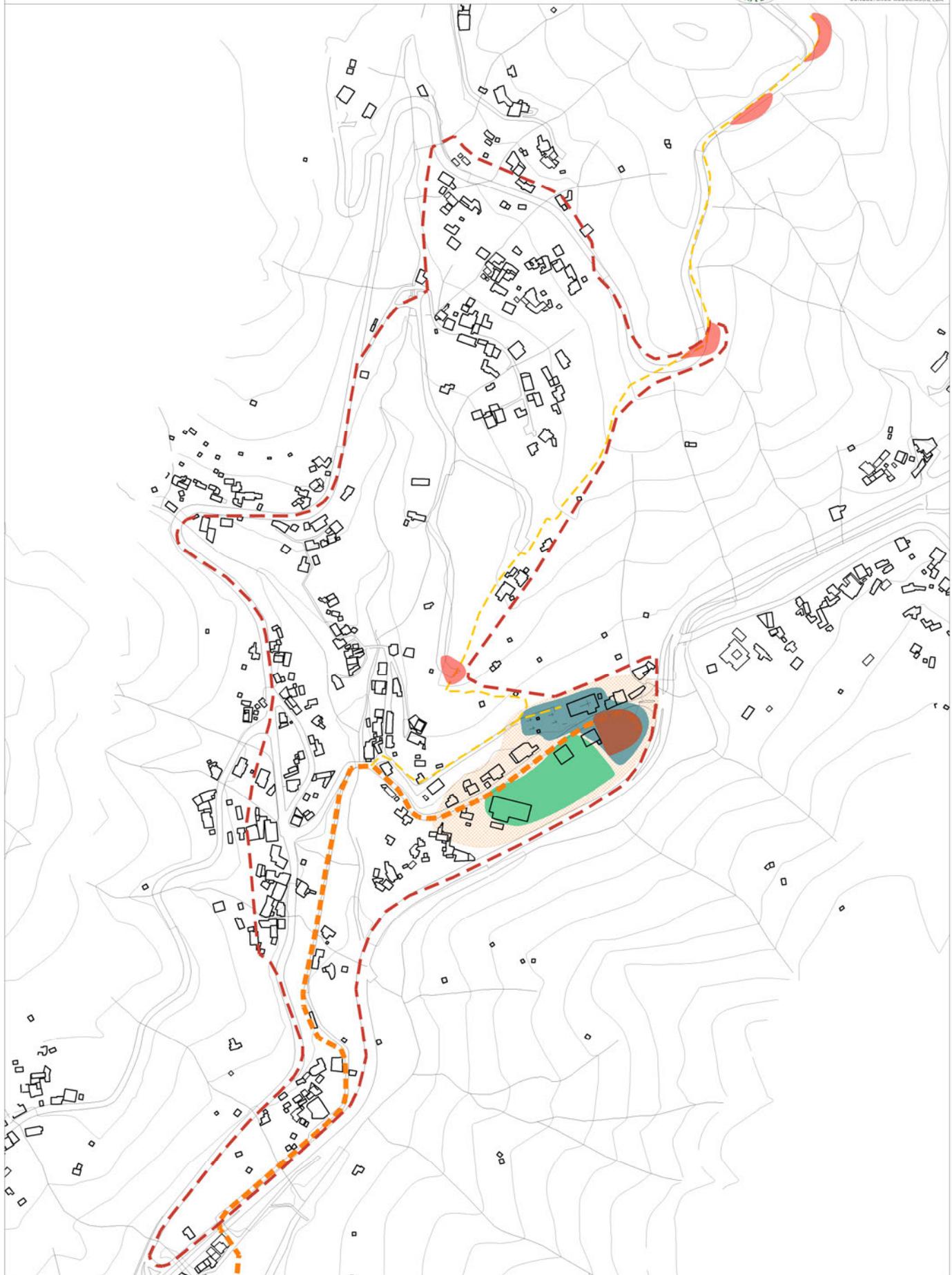
NORTE:

DATA:

OUTUBRO / 2016

ARU | SERRA DE ÁGUA

DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS NÚCLEOS



NÚCLEO URBANO

NÚCLEO LOCAL / ESPAÇO PÚBLICO

EQUIPAMENTO ESCOLAR

MIRADOURO

LOCAL INTERMODAL

LIMITE DA ARU (área aprox. de 21,5 ha)

CICLOVIA

PERCURSOS A REVITALIZAR

NORTE:

DATA:

OUTUBRO / 2016



ARU | CICLOVIA TABUA - SERRA DE ÁGUA

RIBEIRA BRAVA

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

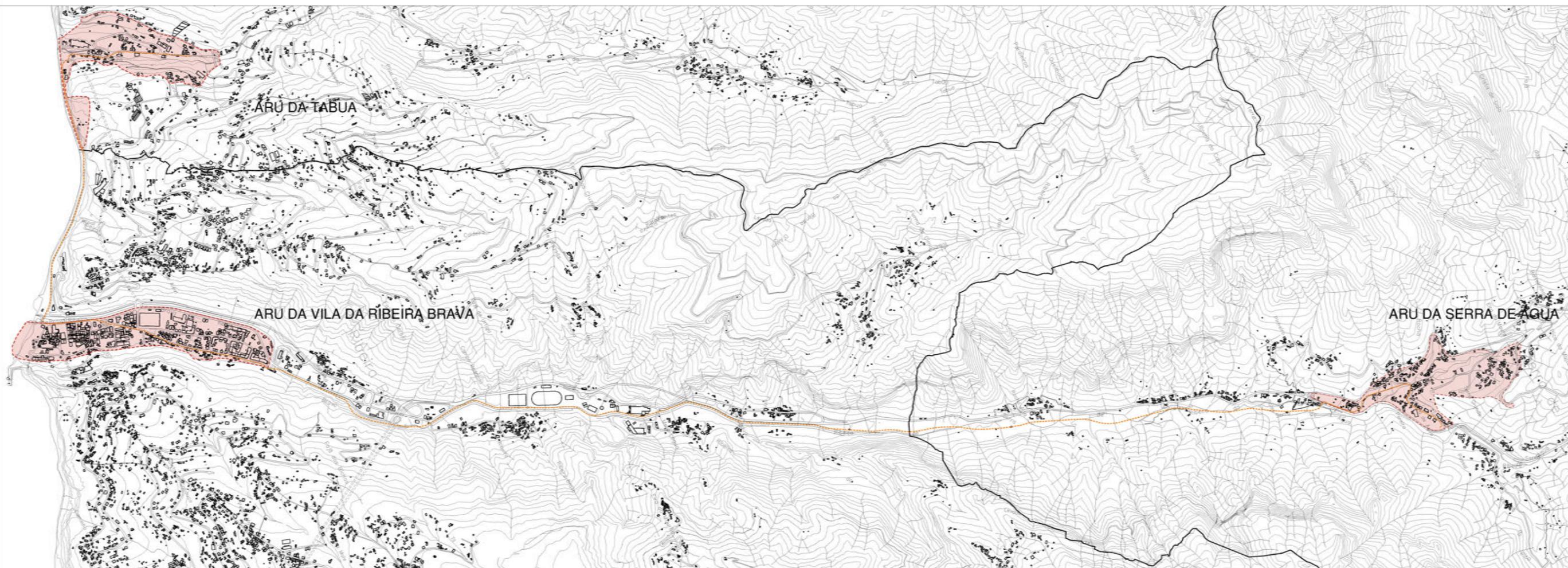


-  LIMITE DAS ARUS
-  CICLOVIA (distância aprox. de 10 kms)
-  PERCURSOS A REVITALIZAR



ARU | CICLOVIA TABUA - SERRA DE ÁGUA

RIBEIRA BRAVA



- LIMITE DAS ARUS
- - - CICLOVIA (distância aprox. de 10 kms)
- - - PERCURSOS A REVITALIZAR