



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA NA FREGUESIA DA TABUA
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 TABUA	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 TABUA NO CONCELHO DA RIBEIRA BRAVA.	10
FIGURA 2 - VISTA DA TABUA DESDE O LADO POENTE	14
FIGURA 3 - FOTOGRAFIA ANTIGA DA ZONA DA IGREJA PAROQUIAL.....	16
FIGURA 4 - FOTOGRAFIA RECENTE DA ZONA DA IGREJA PAROQUIAL.....	16
FIGURA 5 - FOTOGRAFIA ANTIGA DA VISTA DO VALE	17
FIGURA 6 - FOTOGRAFIA RECENTE DA VISTA DO VALE.....	17
FIGURA 7 - FOTOGRAFIA DESDE O VIADUTO DA ESTRADA REGIONAL 222	18
FIGURA 8 - FOTOGRAFIA DESDE O LADO POENTE	18
FIGURA 9 – LIMITE DA ARU NA FREGUESIA DA TABUA (IMAGEM AÉREA DO GOOGLE EARTH, 17-01-2015)	22
FIGURA 10 - 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 NA RIBEIRA BRAVA - 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 Tabua, 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 contribuíram 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

A primitiva paróquia de Atabua, criada em 1586, teve origem na capela da Santíssima Trindade. A freguesia era conhecida como Atabua, termo que deriva de uma planta abundante no local utilizada para no fabrico artesanal de cadeiras, mas a partir de 1838, o Pe. António Francisco Drummond e Vasconcelos alterou a forma primitiva para Tabua. A 18 de outubro de 1881, a freguesia foi anexada ao concelho da Ponta do Sol e aí se manteve até 1914, altura em que foi desanexada para ser incluída no novo concelho da Ribeira Brava.

Por volta de 1590, Gaspar Frutuoso nas Saudades da Terra refere-se à Tabua da seguinte forma *“Da Ribeira Brava meia légua, esta a Ribeira da Tabua com uma freguesia quase de trinta fogos. Teve já dois engenhos e tem muitas vinhas, canas e frutas, mas o vinho é semelhante ao da Ribeira Brava sua vizinha. Desta ribeira da Tabua são os Medeiros, gente nobre e honrada”*.

Ruy Vaz de Medeiros foi um dos primeiros povoadores que vieram para a Madeira e teve de sesmarias¹ muitas terras na Tabua, da ribeira até ao Zimbreiro.

Foram também ali antigos colonizadores, o francês Ruy Vaz Urzel, que veio para a ilha por volta de 1480, e sobressaem na história os nomes de Álvaro Martins, Jorge Lourenço, António Rodrigues, Manuel Rodrigues, António Luís e Diogo Fernandes.

No diploma mais antigo mencionado no índice Geral da Provedoria e nas Memórias do Estado Eclesiástico datado de 1 de Março de 1577, consta que à primitiva cômgrua paroquial² de 11\$300 réis anuais acrescentou 8\$700 réis. Faz-se referência aos alvarás régios de 15 de Dezembro de 1588, 15 de Novembro de 1591 e 18 de Janeiro de 1654, que elevaram respetivamente o vencimento anual do pároco a 20\$000 réis, meio moio de trigo e um quarto de vinho, 16\$000 réis, um moio de trigo e uma pipa de vinho e 19\$000 réis, meio moio de trigo e um quarto de vinho.

João Medeiros de Miranda, Manuel de Espínola, António Velho de Amil Luciano Espínola e Rui Gomes foram os primeiros sacerdotes que exerceram funções paroquiais nesta freguesia.

¹ Normativa de distribuição de terras destinadas à produção agrícola – Lei das Sesmarias, 1375, reinado de D. Fernando I

² Cômgrua paroquial era então a designação dos honorários dos párocos / padres das paróquias.

O alvará régio de 2 de Julho de 1743 estabeleceu um curato³ nesta paróquia, dizendo-se no respetivo diploma que *“fora criado a rogo do vigário António Miguel de Faria, por se achar a dita freguesia entre duas caudalosas ribeiras e ter mais de mil fregueses”*.

Ao cura, pelo mesmo alvará, foi fixada a cômgrua anual de um moio e meio de trigo e uma pipa e meia de vinho.

Não se sabe certamente onde foi estabelecida a sede da paróquia, aquando da sua criação. Tudo aponta para a pré-existência de uma pequena capela em invocação da Santíssima Trindade onde se instalou a sede da nova freguesia.

O templo que servia de igreja paroquial anteriormente ao atual, foi destruído por uma aluvião e ficava em frente da capela da Conceição. O mandado do Conselho da Fazenda, de 22 de Outubro de 1675, determinou que se procedesse à edificação de um novo templo, mas parece que as respetivas obras não começaram de imediato ou foram levadas a cabo com grande demora, uma vez que na frontaria da igreja se lê a inscrição “Rei Dom Pedro, 1696” certamente a data da conclusão do edifício.

A freguesia conta com as capelas em invocação da Mãe de Deus, a Nossa Senhora da Conceição, e a Nossa Senhora da Candelária.

No sítio da Candelária, é atribuída a construção de uma capela com a invocação a Nossa Senhora da Candelária aos primeiros povoadores de apelido Medeiros.

No sítio da Corujeira encontra-se uma antiga capela que tem a invocação da Mãe de Deus. Arrasada pela violência das águas da ribeira, foi reedificada na margem oposta à da sua primeira construção, no ano de 1767.

Diogo Afonso de Aguiar fundou em 1688 uma capela dedicada a Nossa Senhora da Conceição, muito próximo do litoral. Foi reconstruída em 1910 por José da Silva Novita, e benzida pelo D. Manuel Agostinho Barreto, a 31 de Julho do mesmo ano.

No contexto económico a Tabua e as suas gentes tiveram também um papel preponderante no contexto concelhio. 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

³ Curato é um termo religioso, derivado de cura (que significa padre), usado para designar aldeias e povoações com as condições necessárias para se tornar uma paróquia.

de Água e a do peixe da freguesia da Tabua. Viria a evidenciar-se também mais tarde a importância no cultivo da cana-de-açúcar, com a existência dos anteriormente referidos engenhos.

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.

A título de curiosidade, no ano de 1920 a Tabua contava com 2488 habitantes, no ano de 1930 com 2665, e no ano de 1941 com 3083.

Atualmente, e ao contrário do que seria de esperar, tem 1156 habitantes, um decréscimo significativo.

*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 TABUA

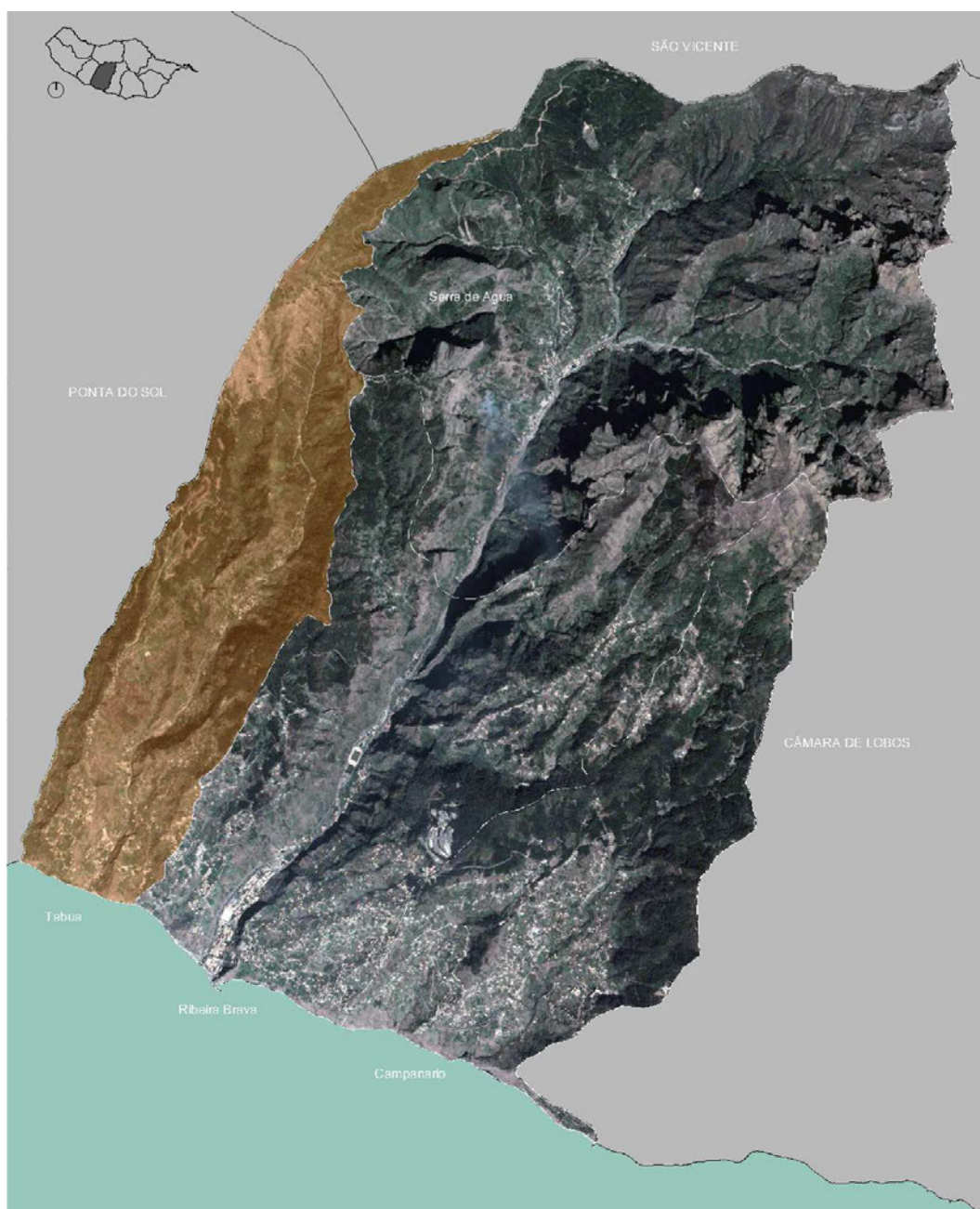


Figura 1 - Localização da freguesia da Tabua no concelho da Ribeira Brava.

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.

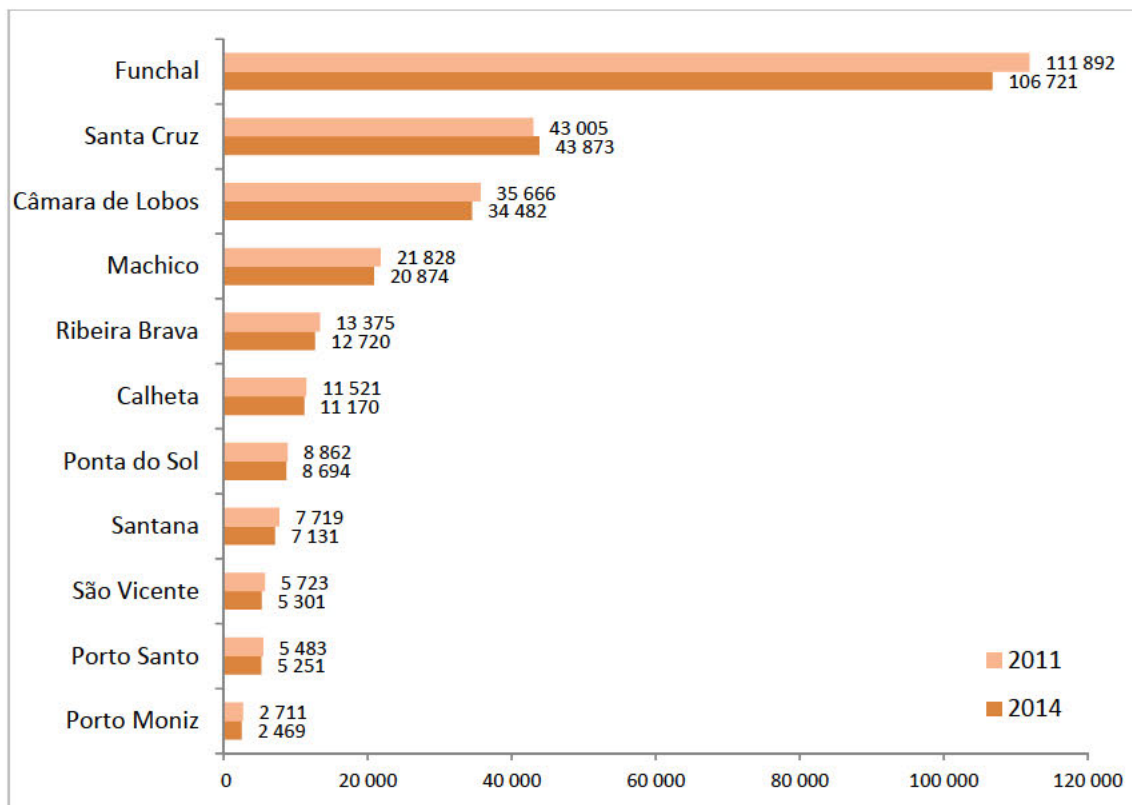


Gráfico 1 - Fonte: Número de habitantes por concelho na RAM - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011.

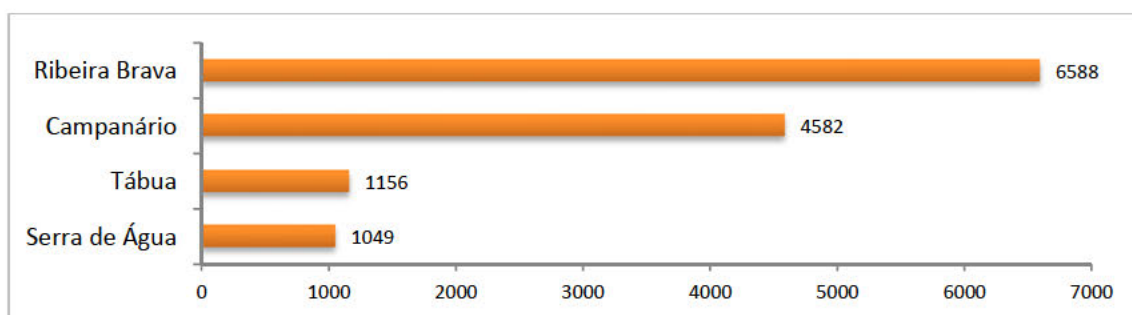


Gráfico 2 - Número de habitantes por freguesia na Ribeira Brava - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa
Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística.

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 da Tabua no contexto do Concelho da Ribeira Brava.



Figura 2 - Vista da Tabua desde o lado Poente

Área total do concelho da Ribeira Brava:	65.42 Km ²
Área total da freguesia da Tabua:	11.05 Km ²
Área correspondente à ARU:	0.216 km ² ou 21.6 ha.
Total de habitantes (freguesia):	1156

No território que compreende a freguesia da Tabua, as povoações – fortemente ligadas à prática agrícola – desenvolvem-se ao longo das linhas de fecho e das estradas, separadas por vales profundos de ribeiras torrenciais, seguindo uma orientação predominantemente perpendicular à costa (e tornando assim frequente o substantivo “lombada” na denominação dos lugares). Tal também acontece no extremo nascente do Concelho, mas os declives menos pronunciados permitem, aqui, uma edificação mais dispersa, não só ao longo das linhas de fecho e das vias, mas também no interior das propriedades agrícolas, por vezes apenas servidas por inclinadas e estreitas veredas.

Na área onde se pretende levar a cabo a delimitação da ARU, porventura o núcleo urbano, se assim o podemos denominar, mais pequeno/disperso de todo o concelho, consistindo num agrupamento de edifícios próximos da igreja paroquial (consolidado pelo desenho do edifício e envolvente que alberga a Casa do Povo, estacionamento, e que conta ainda com uma praça na sua cobertura, esplanada e parque infantil), e pontualmente por outros adossados à estrada que se desenvolve paralelamente à ribeira, começando na foz na sua margem direita e depois, junto à igreja, passando à margem esquerda.

A intempérie de 20 de Fevereiro de 2010 foi bastante rigorosa na freguesia da Tabua, causando danos em habitações e em praticamente toda a extensão da ribeira compreendida na zona em que se pretende delimitar a ARU.

A intervenção levada a cabo para a canalização da ribeira e a reconstrução da estrada e respetivas pontes, contribuiu: para que houvesse um avanço significativo no desenho urbano desde a foz até à ponte da estrada regional a montante; houvesse um aproveitamento de espaços outrora descaracterizados e em taludes descontínuos que separavam a estrada da ribeira, agora potenciais consolidadores de espaço urbano, quer através de parques, jardins, equipamentos de pequena dimensão; uma estrada ampla que contempla passeios e zonas de estacionamento; e a melhoria significativa da proteção contra futuras intempéries.

A continuada monitorização das intervenções a realizar dentro dos limites da ARU, assim como nas suas proximidades imediatas, e atendendo aos objetivos e estratégias de intervenção preconizados mais adiante, pretende-se atingir um desenvolvimento urbano tanto saudável como sustentável, valorizando o património e o território.



Figura 3 - Fotografia antiga da zona da Igreja Paroquial



Figura 4 - Fotografia recente da zona da Igreja Paroquial



Figura 5 - Fotografia antiga da vista do vale



Figura 6 - Fotografia recente da vista do vale



Figura 7 - Fotografia desde o viaduto da estrada regional 222



Figura 8 - Fotografia desde o lado poente

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 junto ao mar e a serra . Contexto agrícola . Boas acessibilidades . Acesso . Património Cultural . Facilidades para os idosos 	<p>Fraquezas</p> <ul style="list-style-type: none"> . Tendência de envelhecimento populacional . Marginal ocupada pela via expresso . Zona de passagem . Edifícios industriais descontextualizados . Fraca ligação ao mar . 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 . Pedestrianismo . Turismo Sénior 	<p>Ameaças</p> <ul style="list-style-type: none"> Envelhecimento da população Concorrência de outras localidades Esvaziamento dos transportes públicos Interrupção do percurso marginal

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 Tabua, 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 Tabua procurou incluir a zona que vai desde a foz da ribeira, e compreende o nó viário que garante a ligação da zona este com a oeste da região a partir daquele ponto (via expresso 3-10), limitando-se à estrada regional 222 a poente e norte, e a nascente ao núcleo de habitações junto à Capela da Corujeira no ponto mais alto.



Figura 9 – Limite da Aru na freguesia da Tabua (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

Resulta numa área de aproximadamente 21.6 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, o Cemitério, e a presença de mais duas capelas (Capela da Conceição junto ao litoral, e a Capela da Corujeira), no que concerne a edifícios religiosos;
- Casa do Povo (associada ao estacionamento e praça junto à igreja paroquial), Junta de Freguesia e um pequeno Centro de Saúde.

A par daqueles, conta-se ainda o Lar de Idosos da Santíssima Trindade, Posto de abastecimento de combustível Serrão, a ETAR da Ribeira Brava, e a empresa de metalurgia Metalubrava junto ao Cemitério.

Existe ainda uma antiga pedreira abandonada na zona sul, com ligação através da antiga marginal de acesso à Ribeira Brava que parece importante incluir, uma vez que se apresenta como um lugar devoluto na paisagem, e através dos instrumentos a definir com a implementação da área de reabilitação urbana, pode originar algum equipamento capaz de resolver essa negatividade e gerar um núcleo de interesse, possivelmente através de um programa estratégico associado à antiga marginal referida acima.

A recente obra de canalização da ribeira, na sequência da intempérie de 20 de Fevereiro de 2010, beneficiou toda a zona marginal da ribeira que se estende desde a foz até ao viaduto a montante, e para além deste. Esse fator determinou o nivelamento à cota da estrada e ampliação dos terrenos compreendidos entre a muralha da ribeira e aquela, alguns utilizados para cultivos agrícolas, e outros ainda com finalidade por determinar.

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 Tabua, 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 tabua, sectorizando-as, permitiu abordar os objetivos e estratégias a delinear para cada uma delas 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, pretende-se apoiar a continuada requalificação do território e melhoria das condições do seu parque edificado, atendendo às suas potencialidades, em harmonia com a valorização da paisagem natural e reafirmando a sua centralidade como unidade administrativa da freguesia. Para atingir esses objetivos referem-se algumas das possíveis estratégias:

- 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.
- Beneficiação continuada do principal eixo viário, no seguimento das obras de canalização da ribeira, reinterpretando a funcionalidade do espaço compreendido entre a estrada e a ribeira;
- Requalificação dos acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Recuperação do caminho da praia e do antigo caminho da corujeira, 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;
- Necessidade indispensável na realocação dos equipamentos industriais, atípicos da malha construída e que desvirtuam a possibilidade de uma continuidade de escala edificada, resolvendo assim fatores ligados a poluição sonora, presença e movimentação de veículos pesados, equipamentos e maquinarias abandonadas, de entre outros;
- Requalificação desses espaços com potencialidades várias, para dinamizar atividades locais relacionadas com o lugar e a cultura, a proximidade com o mar, e consolidar o espaço urbano.
- 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.

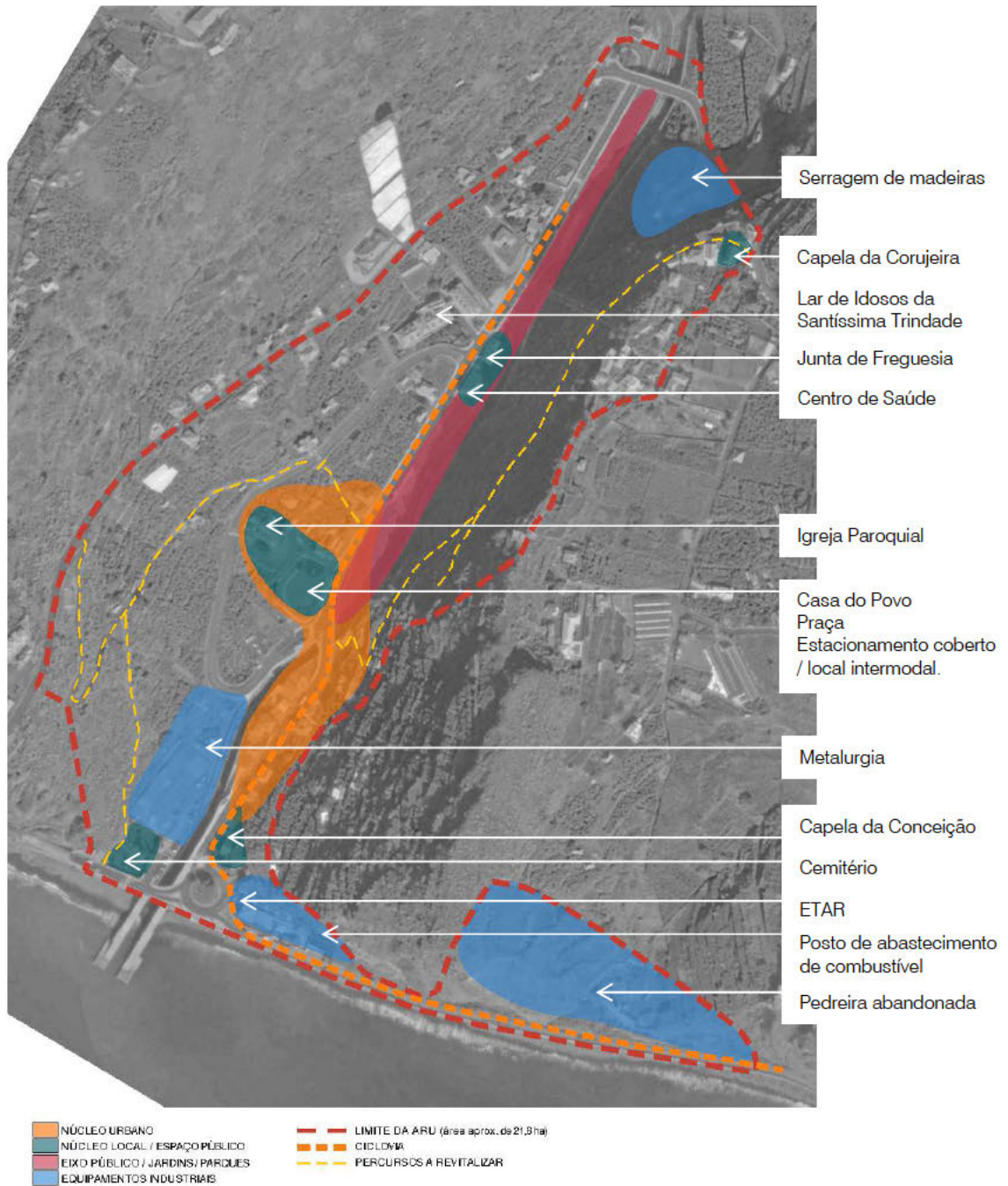


Figura 10 - Limite da ARU, e identificação dos principais edifícios (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

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.

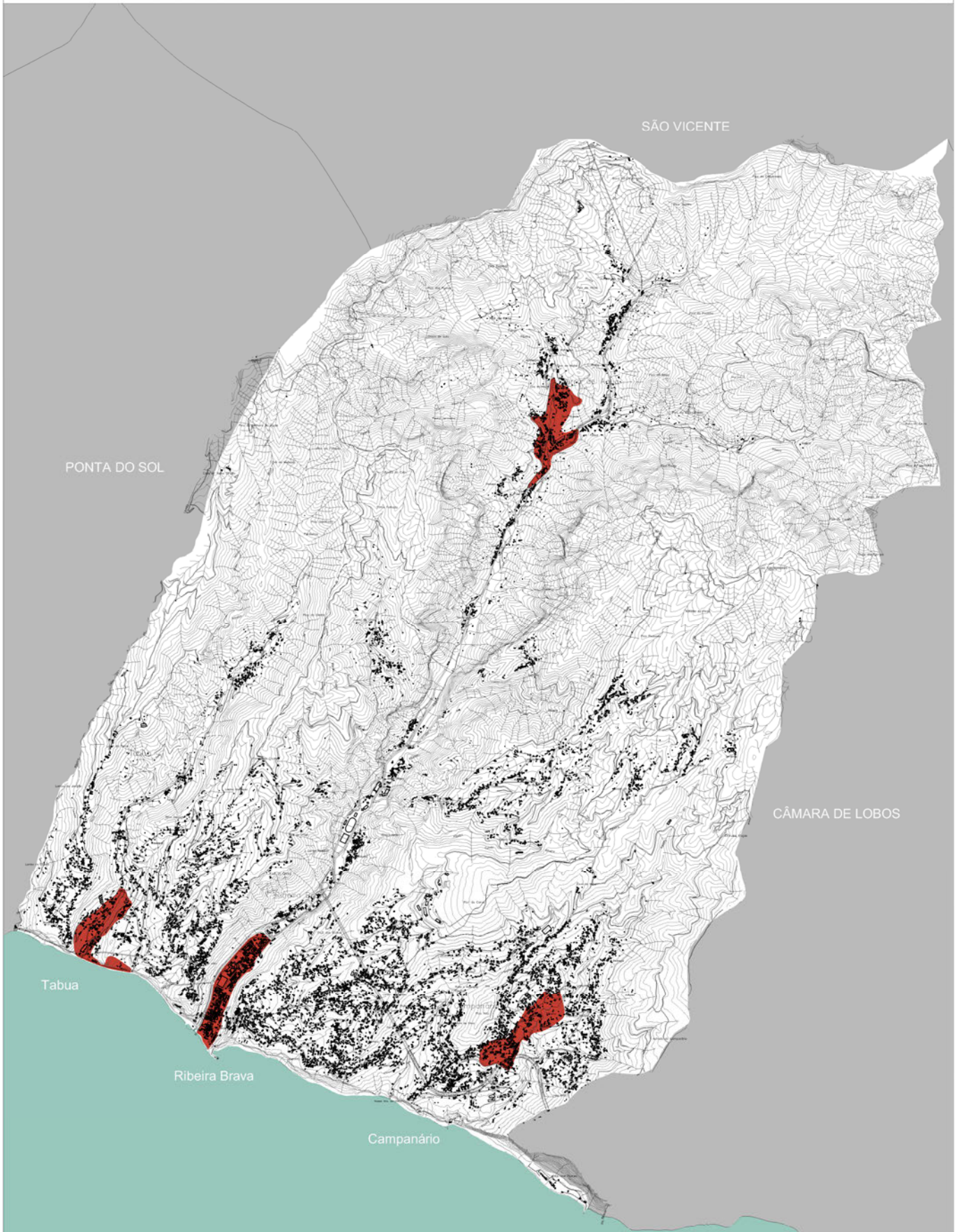
Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, na ARU da Vila da Ribeira Brava, serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto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

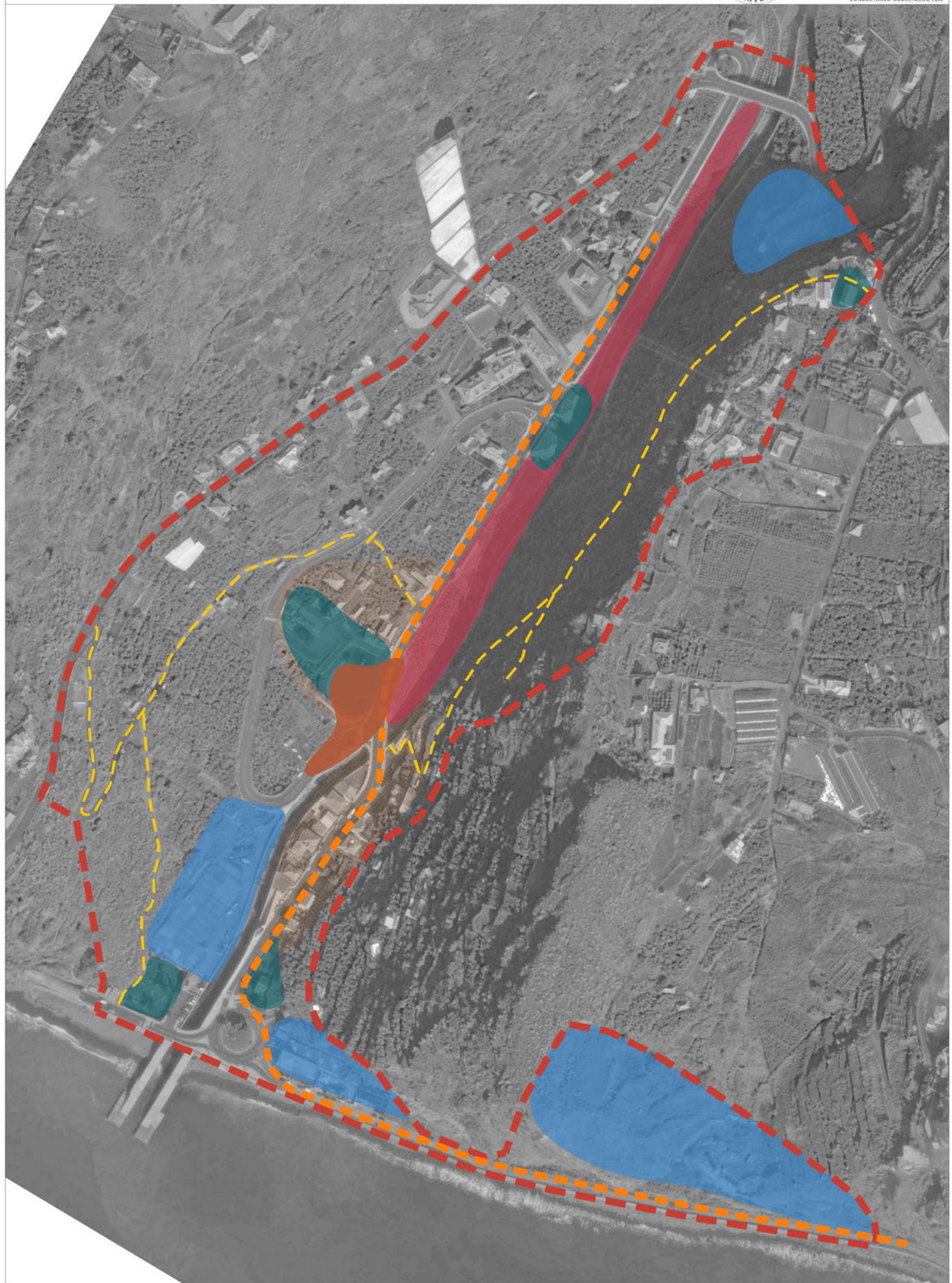
DATA:

OUTUBRO / 2016

ARU | TABUA

DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS NÚCLEOS

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



- NÚCLEO URBANO
- NÚCLEO LOCAL / ESPAÇO PÚBLICO
- EIXO PÚBLICO / JARDINS / PARQUES
- EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
- LOCAL INTERMODAL

- LIMITE DA ARU (área aprox. de 21,6 ha)
- CICLOVIA
- PERCURSOS A REVITALIZAR

NORTE: 
DATA:
OUTUBRO / 2016

ARU | TABUA

DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS NÚCLEOS



- NÚCLEO URBANO
- NÚCLEO LOCAL / ESPAÇO PÚBLICO
- EIXO PÚBLICO / JARDINS / PARQUES
- EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
- LOCAL INTERMODAL

- LIMITE DA ARU (área aprox. de 21,6 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

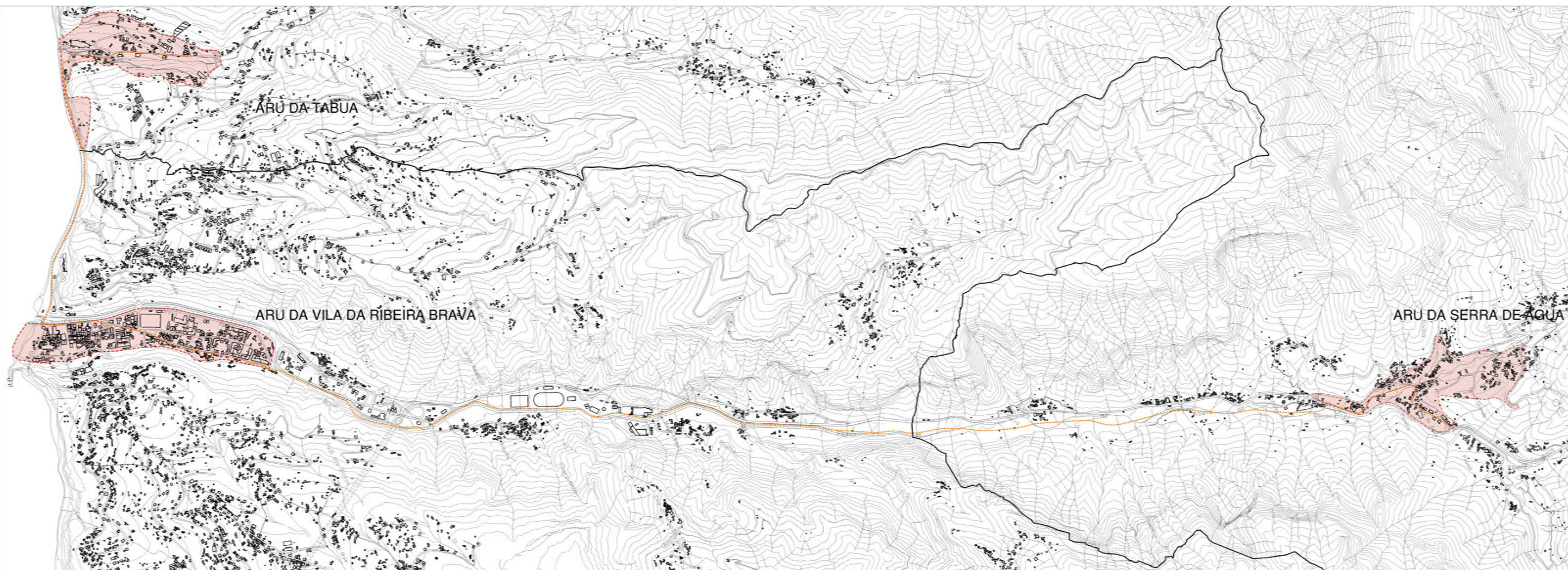


-  LIMITE DAS ARUS
-  CICLOVIA (distância aprox. de 10 kms)
-  PERCURSOS A REVITALIZAR



ARU | CICLOVIA TABUA - SERRA DE ÁGUA

RIBEIRA BRAVA



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