



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA NA VILA DA RIBEIRA BRAVA
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 RIBEIRA BRAVA.....	18
3.1.	Análise	22
3.2.	Análise SWOT.....	27
4.	DELIMITAÇÃO DA ARU.....	28
4.1.	Enquadramento.....	28
4.2.	Critérios subjacentes	29
4.3.	Delimitação da ARU.....	30
4.4.	Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana	32
4.5.	Prazos de execução.....	32
4.6.	Entidade gestora.....	33
5.	OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO	34
6.	PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS	37
6.1.	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	37
6.2.	IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	38
6.3.	IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares	38
6.4.	IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado	38
6.5.	Condicionantes para a atribuição de incentivos	39
7.	PEÇAS DESENHADAS.....	40

ÍNDICE DE FIGURAS, GRÁFICOS E TABELAS

Figura 1 - Localização da freguesia da Ribeira Brava no concelho da Ribeira Brava.....	18
Figura 2 - Vista da Vila da Ribeira Brava desde o Miradouro do Pico	22
Figuras 3, 4 e 5 - Fotografias da evolução da frente mar da vila da Ribeira Brava.....	24
Figuras 6 e 7 - Fotografia da evolução da vila, desde a estrada regional de acesso à Apresentação.....	25
Figura 8 - Fotografia da vila da Ribeira Brava e prolongamento pelo vale.....	26
Figura 9 - Limite da ARU na Vila da Ribeira Brava (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)	30
Figura 10 - Limite da ARU, e identificação dos principais edifícios - (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)	36
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.	21
Gráfico 2 - Número de habitantes por freguesia na Ribeira Brava - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística.....	21
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.	20

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 Vila da Ribeira Brava, na freguesia e concelho da Ribeira Brava, tendo como bases mais imediatas as premissas estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL nº307/2009, de 23 de Outubro, com as redações que lhe foram conferidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto e pelo DL nº 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

Nas *Saudades da Terra* de Gaspar Frutuoso¹, ao descrever o processo de reconhecimento da Costa por João Gonçalves Zarco², refere-se a “*uma furiosa ribeira*” um local onde havia “*traçado uma povoação, que deu nome Ribeira Brava*” (...) “*a Ribeira é tão furiosa, quando enche, que algumas vezes leva muitas casas e faz muito dano, por vir de grandes montes e altas serras, e por ser desta maneira lhe vieram a chamar Brava*”.

Não obstante este problema, o lugar foi, desde o início da ilha, povoado por colonos, que não se deixaram vencer pela fúria da ribeira. A capelania, criada em 1440, atesta a rápida aposta neste assentamento e colonização, graças às riquezas da terra, e a sua localização geográfica contribuiu para que fosse uma das primeiras freguesias constituídas na primeira metade do século XV.

Foi constante a preocupação com a defesa do lugar, tendo sido erguida em 1502 uma primeira muralha, que a invernia destruiu. Ao longo dos tempos foram feitas obras sucessivas para controlar a ribeira, sem que se tenha conseguido. Há referência à atenção das autoridades nesse sentido em 1508, 1620, 1660, 1747, 1748 e 1803.

Em 1878, na sequência dos problemas sucedidos no ano anterior com a ribeira, o Governo Civil refere a atenção de apoio do Tesouro, que “tem dado para as obras, em todos os tempos, grossas quantias, porque a ribeira, correndo ora numa, ora noutra margem, leva tudo diante de si, na sua impetuosa corrente, destruindo plantações e ameaçando a povoação. E sendo ao longo dessa ribeira, que parte dos povos transitam do norte da ilha para o porto da Ribeira Brava, onde embarcam os seus géneros para o Funchal, torna-se a estrada uma das mais frequentadas e importantes do Distrito. Tem estado esta estrada sempre à mercê da ribeira, tornando-se necessárias continuadas despesas para reparações das muralhas e da mesma estrada. Foi para a pôr, tanto

¹ Gaspar Frutuoso (Ponta Delgada, c. 1522 - Ribeira Grande, c. 24 de agosto de 1591), foi um historiador, sacerdote e humanista açoriano.

² João Gonçalves Zarco (Portugal Continental, c. 1390 - Funchal, 21 de Novembro de 1471) Capitão e navegador português responsável pelo descobrimento da ilha da madeira (em 1419, juntamente com Tristão Vaz Teixeira), e seu primeiro e principal colonizador.

quanto possível, ao abrigo da ribeira, que já em 1864, se intentou encostar a ribeira à margem esquerda; no sítio das Murteiras, e que, de então para cá, todas as obras são subordinadas ao pensamento de aproveitar as muralhas do encanamento, utilizando-as para a estrada que vai sempre na encosta esquerda. A povoação, com estes encanamentos, fica muito mais abrigada e protegida, porque as águas correm em direção mais conveniente”³. Nesta época, foram gastos 3.000\$000 réis nas muralhas da ribeira.

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. O serviço de cabotagem⁴ foi muito importante para as freguesias costeiras. No Campanário, na Foz da Ribeira dos Melões, existiu um pequeno cais. A partir de 1875, a Ribeira Brava teve um posto fiscal, mas o cais terá sido construído entre 1904 e 1908.

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. Em 1821, Paulo Dias de Almeida⁵ refere que o “porto é muito mau, raras vezes se encontra bom mar para desembarcar; a praia é um calhau muito grosso, e com algumas pedras; só os barcos ali costumados encalham sem risco; é costume ali carregar os barcos encalhados e depois de carregados deitados ao mar, esperando a vaga, e isto muitas vezes com o risco de se alagarem. 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

³ Afonso de Castro (Lamego, 11 de Janeiro de 1824 - Leiria, 3 de Maio de 1885) foi um militar, administrador colonial, político e jornalista, governador civil do Distrito do Funchal, na Madeira (1877 a 1879)

⁴ Cabotagem é a navegação entre portos marítimos de um mesmo país/região.

⁵ 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.

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, cuja viagem fazem toda em 6 horas, e pela estrada da serra jamais passarão até à cidade porque se triplica a distância; só viajantes a cavalo, ou algum homem sem carga. Os vinhos do norte não se transportam por terra, é só por mar, é o meio mais cómodo (...) e a maior parte dos habitantes moram distantes, e outros empregados na pesca, e barcos da costa". 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.

A primeira estrada de ligação ao Funchal pela Ribeira Brava surge em 1914, mas é no período de 1913 a 1918 que a estrada que ligará Câmara de Lobos à Ribeira Brava e a São Vicente sofre um notável avanço. Em 1928, esta foi alvo de um alargamento, de modo a ajustar-se à circulação de viaturas.

A vila e o município

No séc. XVI, com a criação dos municípios da Ponta do Sol (1501) e Calheta (1502), surgiu a reivindicação dos ribeira-bravenses para a criação de uma vila e município.

Com a reforma administrativa de 1835, a Ribeira Brava passou para a alçada da Ponta do Sol e o Campanário para a de Câmara de Lobos. Esta alteração desagradou à população da Ribeira Brava, que, em carta a D. Maria II, datada de 11 de novembro de 1835, solicita a criação de um município com sede na freguesia, incluindo as freguesias do Campanário, Serra de Água e Tabua.

Por decreto de 6 de maio de 1914, depois da implantação da República e graças a Francisco Correia Herédia⁶, um dos obreiros do republicanismo, foi criado o concelho, contudo só em 1921 foi instalada a primeira vereação, tendo a vila⁷ surgido mais tarde, por decreto de 26 de março de 1929, resultando na oitava e última vila a ser estabelecida no arquipélago.

⁶ Francisco Correia Herédia, (Ribeira Brava, 2 de abril de 1852 - Lisboa, 16 de outubro de 1918) filho de António Correia de Herédia, deputado, presidente da câmara municipal e governador civil do Distrito do Funchal. Foi-lhe conferido o título de 1º Visconde da Ribeira Brava pelo decreto de 4 de Maio de 1871.

⁷ A vila até ser estabelecida por decreto, era frequentemente designada de Lugar da Ribeira Brava.

Freguesias

O concelho da Ribeira Brava é composto pelas freguesias da Ribeira Brava, Tabua, Campanário e Serra de Água.

Paróquia desde 1440, a Ribeira Brava é uma das freguesias de criação mais remota, e acabou por ser o último concelho a ser constituído na sua forma administrativa atual.

A primitiva paróquia de Atabua teve origem na capela da Santíssima Trindade, que depois deu lugar à de N.^a Sr.^a da Conceição. A freguesia era conhecida como Atabua, mas, a partir de 1838, o P.e 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.

Criada em 1556, a paróquia e agora 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 a pertencer ao recém-instituído concelho da Ribeira Brava.

A paróquia da Serra de Água foi criada por alvará régio de 28 de dezembro de 1676, instalando-se apenas em 1680. A freguesia estava anexada ao concelho de Ponta do Sol até 1914, altura em que foi criado o município da Ribeira Brava.

População

A Ribeira Brava foi terra de gente ilustre, com participação ativa na defesa do Norte de África, com referência especial a Henrique Betencourt, sobrinho do senhorio de Lanzarote que se fixou na Banda de Além, a Diogo de Teive, fidalgo da casa real e descobridor das ilhas portuguesas de Flores e Corvo, e ao P.e Manuel Álvares, autor da mais importante e divulgada gramática latina. Mas outros fidalgos viveram na Ribeira Brava, como Miguel de Betencourt Freitas, Nicolau de Barros, Francisco Betencourt de Atouguia ou João Fernandes do Pó, a que se juntava, no Campanário, Luís de Atouguia Betencourt.

Desde o princípio que os lugares que hoje dão forma ao concelho atraíram povoadores e, por força da sua riqueza agrícola, foram assumindo importância. O facto de a Ribeira Brava se ter mantido em ligação direta com o Funchal favoreceu a situação de muitas famílias importantes que repartiam a sua morada e os seus interesses económicos entre os dois lugares. Deveremos notar ainda a presença de alguns estrangeiros, no caso genoveses, com ligações à produção açucareira, que repartiam a sua residência entre a cidade e este lugar, onde tinham as terras de canaviais, como foi o caso de Lucas Salvago, António Di Negro, António Teixeira Dória e João Martins Salvago.

Em 1722, Henrique Henriques de Noronha refere já a freguesia da Serra de Água, com 217 casas e 445 residentes. A Ribeira Brava regista 335 fogos e 1300 almas. Em 1794, encontramos registados na Ribeira Brava 1778 maiores, num total de 1953 moradores; no Campanário, 1398 em 1541; na Serra de Água, 603 em 644; e na Tabua 1054 em 1169. Em 1822, Paulo Dias de Almeida apresenta estas freguesias como pertencendo àquilo a que chama “o distrito militar da Ribeira Brava”, assinalando aí 1260 fogos e 5222 pessoas. Em 1850, a Ribeira Brava, que aparentava ser já uma vila, embora não o sendo, registava 729 fogos e 3425 habitantes; a Serra de Água 309 e 1493; e a Tabua 403 e 1813, respetivamente. Para esta data não existem dados relativamente à freguesia do Campanário.

Em 1856, o surto de cólera chegou a estas freguesias, estando na origem de 252 mortes na Ribeira Brava, 143 na Serra de Água, 161 na Tabua e 206 no Campanário, números que se refletem na população. Assim, em 1859, a Ribeira Brava regista 782 fogos e 3404 habitantes; a Serra de Água 301 e 1456; a Tabua 437 e 1958; e o Campanário 643 e 3271. Em 1885, a Ribeira Brava registava 1861 homens e 2027 mulheres; a Serra de Água 799 e 836; e a Tabua 991 e 992, respetivamente, faltando mais uma vez os dados para a freguesia do Campanário. Em 1930, o conjunto das freguesias que compõem atualmente o município da Ribeira Brava registava 16.343 almas. Nos censos de 1940 e 1950, este número subiu para, respetivamente, 19.382 e 20.500, afirmando-se, a partir daí, a tendência descendente, por força do fenómeno da emigração.

Recursos e riqueza

A Ribeira Brava foi terra de grandes recursos agrícolas. Os vales das margens da Ribeira e as ravinas foram transformados em poios onde medravam os canaviais e triguais.

Gaspar Frutuoso testemunha-o, dizendo que a freguesia é *“tão fresca e nobre das melhores da Ilha, que além de ter muitos frutos e mantimentos em abundância, é e sempre foi tão generosa com os seus moradores que nela vivem (...) pelo chão da ribeira acima tem as casas, e muitas canas de açúcar, e dois engenhos, e pomares muito ricos de muitos peros e peras, nozes e muita castanha, com que é a mais fresca aldeia que há na ilha. (...) Tem também muitas vinhas, ainda que o vinho não seja tão bom como o do Funchal (...) uma fresca quinta, donde os moradores da cidade acham e lhes vai o melhor trigo, frutas, caças, e em mais abundância que em toda a ilha; e pode-se com razão chamar celeiro do Funchal, como a Ilha de Cecília se chama de Itália.”*

A riqueza do lugar e o acesso à cidade através do mar levaram a que esta fosse uma área agrícola pertencente a famílias funchalenses ou aos Jesuítas e ao Convento de Santa Clara, resultando daí uma situação de dependência.

Existia na Ribeira Brava uma variedade de produtos e culturas, contudo, o grande fator de progresso desta área foi, sem dúvida, o açúcar. Prova-o o facto de ter sido uma comarca fiscal, de 1508 a 1522, com lealdador⁸ (em 1501), para a fiscalização, um escrivão de arrecadação dos quartos do açúcar e um posto alfandegário com casa da alfândega (1483-1511) com escrivão da saída do açúcar, o que permitia a exportação direta.

Já no séc. XVI, a comarca representava 29% da produção, disputando o primeiro lugar com o Funchal, passando para 20% do total no séc. XVII. Na documentação, encontramos referência à existência de oito engenhos, dois caldeireiros de engenho e igual número de purgadores. Nos livros de pagamento do quarto e quinto, surgem 35 proprietários de canaviais, muitos deles dispendo de escravos. Entre os proprietários, encontramos três importantes famílias: Barros (Pedro Gonçalvez), Teive (Rui e Diogo), Betencourt (Francisco, Pedro e João). Para 1536, temos os dados da produção da comarca de Ribeira Brava em 9020 arrobas produzidas por: Baltazar Vilela, Belchior Gonçalves, Diogo de Teive, Fernando Afonso, Francisco de Betencourt, Gome Álvares, João de Medeiros, Lopo Rodrigues, Nicolau de Barros, Pedro Afonso, Pedro Betencourt.

⁸ Lealdador – antigo fiscal das mercadorias que entravam na cidade

Na Madeira, um dos aspetos mais evidentes da revolução tecnológica iniciada no séc. XV prende-se com a capacidade do europeu em adaptar as técnicas de transformação conhecidas às circunstâncias e às exigências de culturas e produtos tão exigentes como a cana e o açúcar. Ao vinho, foi-se buscar a prensa; ao azeite e aos cereais, a mó de pedra. Por outro lado, estamos perante uma permuta constante entre processos tecnológicos e formas de aproveitamento das diversas fontes de energia. A tração animal e a força motriz do vento e da água foram usadas em simultâneo com os cereais e a cana sacarina, havendo casa de estruturas em que o moinho de cereais convive com o de cana-de-açúcar. Persistem ainda hoje testemunhos materiais, como um dos engenhos da Ribeira Brava, integrado no Museu Etnográfico da Madeira.

O vinho foi uma das culturas importantes em toda a área do concelho. É já referenciado nos sécs. XVII e XVIII, assumindo um papel de relevo na agricultura, de forma que, em 1787, toda a área do atual concelho produzia 720 pipas, com particular incidência no Campanário e na Ribeira Brava. Note-se que, no período de 1754 a 1794, havia na área do concelho 11 licenças para cortar madeira para lagares e apenas uma para reparar. Isto poderá ser um indício de que a segunda metade do séc. XVIII foi uma época de incremento da cultura da vinha, o que está em consonância com o que aconteceu em toda a ilha. 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.

A área não dedicada à agricultura adquiria importância, primeiro com as plantações de nogueiras e castanheiros, depois, com o corte de madeiras, principalmente de vinhático, que se exportavam para a cidade, com o fim de alimentar a construção civil ou, no local, a de lagares e engenhos de açúcar. Ainda hoje, persiste na Serra de Água a tradição da castanha seca, assim como da cidra, que se mantém como riqueza desta localidade. Contudo, foi nos sécs. XVI a XVIII que este fruto mais cativou as suas gentes e gerou riqueza, por força da fruta seca para exportação. Outras árvores de fruta tiveram igualmente importância, como as figueiras, os pessegueiros e a bananeira.

A criação de gado de pasto ou estabulado criou também riqueza. Em montados próprios ou arrendados, criavam-se cabras. 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.

A importância dos recursos marinhos é evidente na vila, no Campanário e na Tabua. Nesta última localidade, encontramos referência a uma confraria de Nossa Senhora do Rosário dos Pescadores, documentada em 1717, o que deverá ser uma evidência desta atividade. Houve, inclusivamente, um projeto de conserva e salga de peixe, em 1910, que não vingou.

A crise da cultura da vinha no último quartel do séc. XIX levou os madeirenses a apostarem, de novo, na da cana sacarina, surgindo novos engenhos. Assim, em 1853, surge o engenho de José Maria Barreto e C.^a, nas atuais instalações do Museu Etnográfico, na vila, e o da Tabua, de Valério Roiz da Cova e José da Silva. Depois disso, nos princípios do séc. XX, há notícias sobre novos engenhos na Ribeira Brava e Tabua, o que demonstra o vigor da cultura, contudo, a lei de 1927, que favorece o quase monopólio da laboração do engenho Hinton, obriga ao seu encerramento.

A área do atual município da Ribeira devia rendas e tributos ao Colégio dos Jesuítas no Funchal e ao Convento de Santa Clara. Para o triénio 1759-1761, foram cobrados de trigo, vinho, pescado, miunças e verduras 17.011\$650 réis. As Clarissas recebem assim, das suas terras no Campanário e na Ribeira Brava, vinho, trigo, cevada, sumagre, centeio, castanhas, inhame, feijão, cebolas, abóboras, nozes, castanhas e cerejas.

Património

Na Ribeira Brava, destaca-se a igreja matriz da freguesia sede do concelho, onde Manuel Álvares foi batizado e onde recebeu, com o irmão Francisco, em 1538, a primeira tonsura⁹ e os primeiros passos no estudo do latim. A primitiva construção no local foi uma capela, que já existia em 1440, sendo vigariaria em 1518 e colegiada em 1540, com quatro beneficiados. Embora tenha sido bastante alterada com as remodelações, mantiveram-se alguns elementos quinhentistas: dois arcos góticos, o púlpito com um anjo na base e a pia batismal, oferta do rei D. Manuel, como foi referido. Das peças mais significativas, constam, na pintura, a Adoração dos Reis Magos e Adoração dos Pastores ou Natividade, a Virgem com o Menino, S. Bento e S. Bernardo; na escultura, a

⁹ A tonsura é uma cerimônia religiosa em que o bispo dá um corte no cabelo do ordinando ao conferir-lhe o primeiro grau de Ordem no clero, chamado também de "prima tonsura".

Virgem com o Menino, escultura flamenga do séc. XVI, e S. Pedro. Consideradas como dádivas de D. Manuel, mas pagas pela Fazenda Régia no Funchal, há ainda a pia batismal e a Descida da Cruz. Outro aspeto significativo é o tesouro da igreja, da qual se fez um núcleo museológico na sacristia.

O Museu Etnográfico da Madeira é uma referência na vila desde 1996. Espaço ligado à vida rural, contribui para preservar os restos de um engenho e moinho de cereais. Aqui funcionou, desde 1853, o engenho de José Maria Barreto e C.^a.

O antigo Solar dos Herédias, onde hoje funciona parte da Câmara Municipal, construído no fim do séc. XVIII, início do séc. XIX, serviu de moradia ao fundador do concelho, Visconde Francisco Correia Herédia.

O Forte de São Bento foi mandado construir em 1708 pelo então Governador da Madeira, Duarte Sodré Pereira, com o intuito de defender as populações dos ataques de piratas e de corsários. Em 1815 há referências sobre este forte, que naquela época estava arruinado e em 1916 iniciaram-se as obras para a sua recuperação. Trata-se de uma pequena torre de planta circular, coberta por um terraço ameado com guarita. Na fachada principal, virada a norte, abre-se um portal em arco de volta perfeita, encimado por inscrição e armas nacionais. Do lado do mar pode observar-se um pequeno nicho contendo uma imagem de São Bento.

Funcionou durante algum tempo como calaboiço.

Hoje funciona como posto de informação e apoio ao turismo.

Personalidades

João de Betencourt foi para a Madeira em 1448 com o seu tio Maciot de Betencourt, que havia vendido a ilha de Lanzarote ao Infante D. Henrique, fazendo assentamento na Banda de Além. Aí instituiu morgado¹⁰ que esteve na origem de uma das mais importantes famílias da ilha, que se evidenciou nas praças marroquinas e orientais. Em 1524, com sua mulher, Isabel Fernandes, fundou a capela de Nossa Senhora da Apresentação.

¹⁰ O morgado ou morgadio é uma forma de organização familiar que cria uma linhagem, bem como um código para designar os seus sucessores, estatutos e comportamentos. No regime de morgadio os domínios senhoriais eram inalienáveis, indivisíveis e inconceptíveis de partilha por morte do seu titular, transmitindo-se nas mesmas condições ao descendente varão primogénito.

Diogo de Teive, escudeiro da Casa Real, um dos primeiros povoadores da ilha, recebeu sesmarias¹¹ na Ribeira Brava. O seu nome ficou célebre por ter sido um dos primeiros a aventurar-se na descoberta das terras ocidentais, de que resultou o descobrimento das ilhas de Flores e Corvo, em 1452. Nesse mesmo ano, recebeu, a 5 de dezembro, autorização do Infante D. Henrique para construir um engenho de água, o primeiro engenho particular da ilha.

Os Teives são uma família que, segundo Henrique Henriques de Noronha, começa com Diogo de Teive, que foi para a Ribeira Brava, onde teve fazendas e criou um morgado, reconhecido por provisão régia de 1531, em nome de seu filho Gaspar de Teive. Diogo de Teive, seu neto, nasceu na Ribeira Brava em 1540, filho de Gaspar de Teive. Ao ir para o Reino, acabou por adquirir um papel de relevo junto de Filipe II, de quem foi pajem e depois gentil-homem. O rei Filipe II gratificou os seus serviços com o título de senhor na vara de Aguazil, no Panamá, e uma comenda de 4000 pesos. Teve uma ligação ao Peru, onde faleceu.

Francisco Correia Herédia, Visconde da Ribeira Brava e figura marcante da política, entre finais do séc. XIX e os primeiros 18 anos do séc. XX, conduz até à época contemporânea o panteão de figuras ilustres. Descende de António Herédia, militar castelhano que veio para a ilha no período da união das duas coroas, sendo capitão do presídio político. Republicano convicto, com o alvorecer da República, teve uma carreira política fulgurante, batendo-se pela terra que o viu nascer. Em 1911, com a criação da Junta Agrícola, empenhou-se no plano de reconversão agrícola a que ela estava vocacionada. A promoção de viveiros agrícolas e de arborização e o desenvolvimento do plano viário são alguns dos objetivos alcançados. Foi através dele que chegaram à ilha alguns negros cabo-verdianos, ao abrigo de um programa de proteção contra a fome, tendo chegado algumas dezenas, em 1913, para trabalhar no campo experimental da Bica da Cana. As dificuldades de adaptação foram imensas, contando com a oposição dos locais, como se pode verificar pelos periódicos ponta-solenses.

Foi na área das Humanidades que se destacou um dos mais notáveis ribeira-bravenses, cujo nome chegou a todo o mundo. Trata-se de Manuel Álvares, nascido em 1526. Aos 20 anos, entrou para a Companhia de Jesus, onde se afirmou como um notável professor de Humanidades. Foi Reitor do Colégio das Artes em Coimbra (1561-1566) e,

¹¹ Normativa de distribuição de terras destinadas à produção agrícola – Lei das Sesmarias, 1375, reinado de D. Fernando I

depois, da Universidade de Évora (1573) e do Colégio de Santo Antão (1574-1575). A fama não resultou do exercício destas funções, mas sim da sua obra: *a Arte de Grammatica, De Institutione Grammatica Libri Tres, De Mensuris Ponderibus et Numeris, Tratado Breve das Medidas, Pesos e Moedas, Epitaphium Principis Ludovici ou Oratio de Laudibus Regis Joannis I II*. Contudo, merece especial destaque aquela que é considerada a sua obra-prima e a mais conhecida em todo o mundo, *a Gramática Latina, publicada em 1572*, que veio revolucionar o ensino do latim a nível mundial. Pelas mãos dos Jesuítas, espalhou-se por todo o mundo, tendo conhecido 530 edições até ao séc. XIX. Em Portugal, esta foi apenas destronada pelo ódio do Marquês de Pombal à Companhia de Jesus, que levou à sua proibição pelo alvará de 20 de Junho de 1759. A memória deste ilustre ribeira-bravense está sinalizada no busto do escultor Amândio de Sousa, inaugurado na vila em 1972, e no nome da escola secundária do concelho.

Por fim, é de referir João Augusto Pereira (1857-1915), militar e adepto da monarquia, que nasceu na Ribeira Brava, a 25 de maio de 1857. Frequentou as escolas Politécnica e do Exército. Na Madeira, foi comandante de Bateria n.º 3 de Artilharia de Montanha. Entre 1899 e 1910, assumiu as funções de deputado às Cortes, que abandonou com a implantação da República, que o levou a deixar a vida política ativa. Como deputado, defendeu os interesses mais prementes da ilha e teve, em 1900, a ousadia de apresentar um projeto de autonomia administrativa, cuja existência se desconhece nos arquivos da Assembleia.

Na História recente de finais do séc. XX, devemos referenciar João Inocêncio Camacho de Freitas (1899-1969), Governador Civil da Madeira, e Luís Mendes (1932-1987) e a sua ação em prol do concelho, merecendo este último, por isso, um busto na vila, erigido em 1984.

*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 RIBEIRA BRAVA

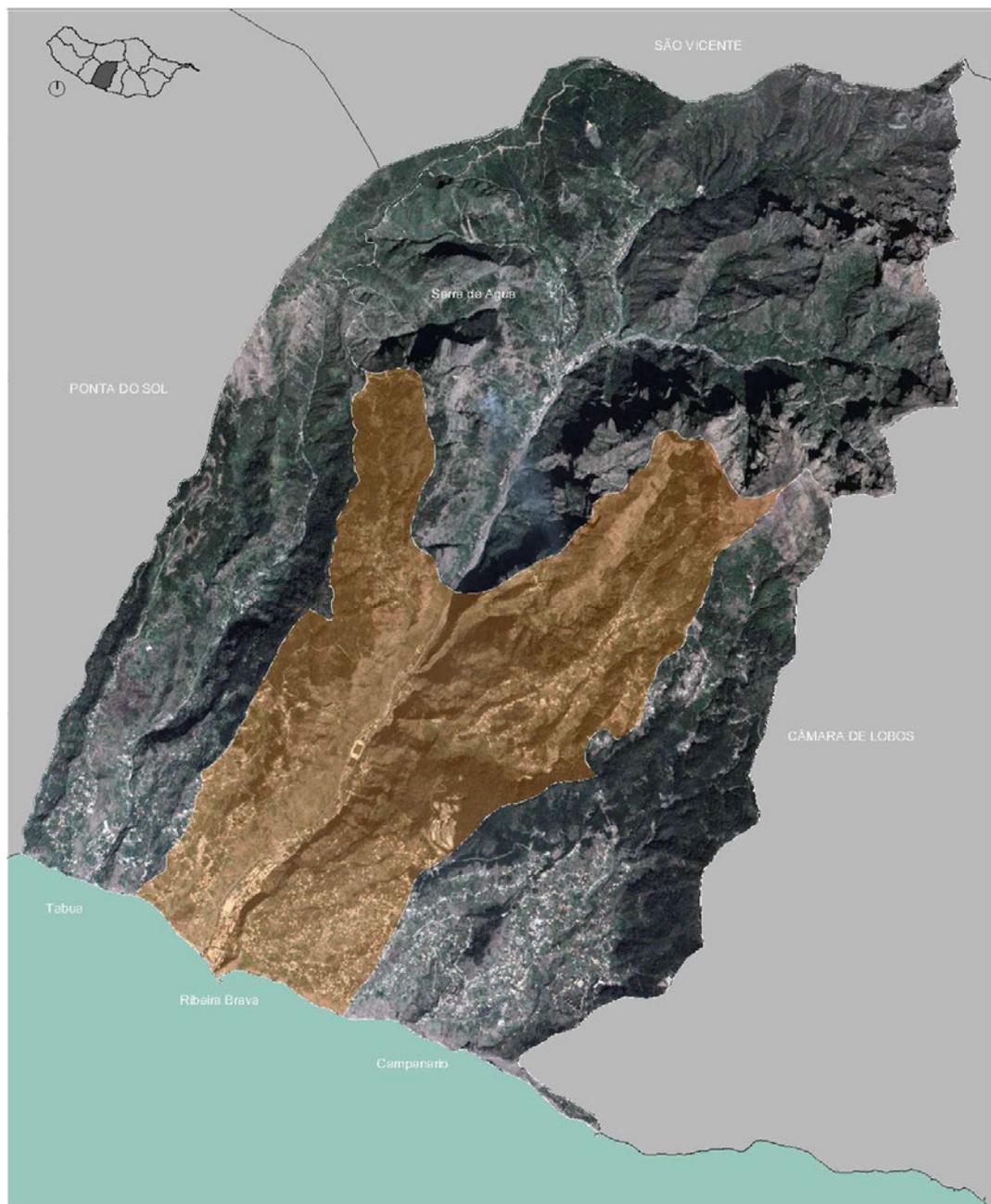


Figura 1 - Localização da freguesia da Ribeira Brava no concelho da Ribeira Brava.

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.

Na vila, que apresenta um núcleo edificado imediatamente mais identificável, pelo volume e configuração da sua malha histórica e da que dela se expandiu, na forma assumidamente de quarteirões, a área de reabilitação urbana que se propõe 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 VILA DA RIBEIRA BRAVA

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 VILA DA RIBEIRA BRAVA

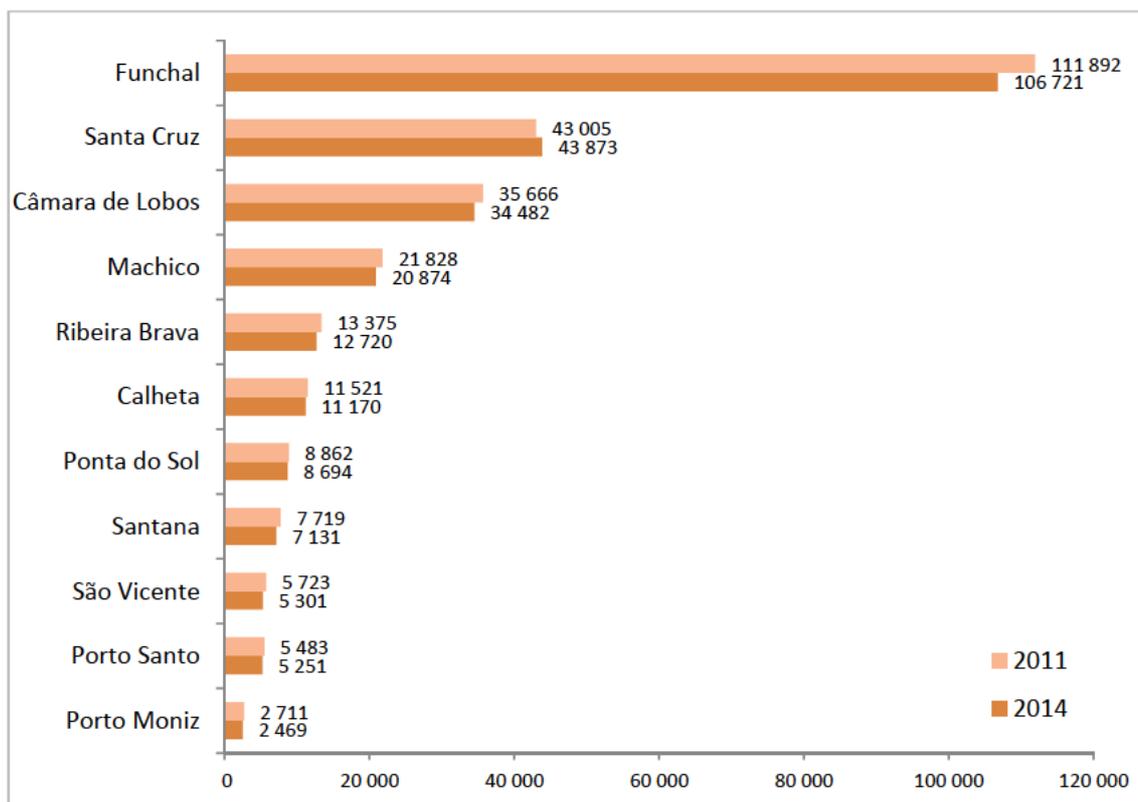


Gráfico 1 - Fonte: Número de habitantes por concelho na RAM - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa INE/DREM - Estatísticas Demográficas / Estimativas Provisórias Anuais de População Residente em 31 de dezembro de 2014, incorporando os resultados definitivos dos Censos 2011.

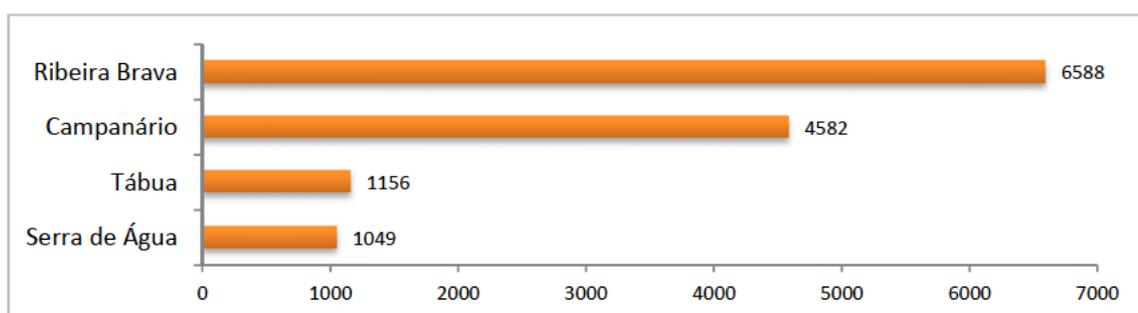


Gráfico 2 - Número de habitantes por freguesia na Ribeira Brava - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa
Fonte: CENSOS 2011 - Instituto Nacional de Estatística.

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 vila da Ribeira Brava no contexto do Concelho.



Figura 2 - Vista da Vila da Ribeira Brava desde o Miradouro do Pico

Área total do concelho da Ribeira Brava:	65.42 Km ²
Área total da freguesia da Ribeira Brava:	18.47 Km ²
Área correspondente à ARU:	0.265 km ² ou 26.5 ha.
Total de habitantes:	6588

A vila da Ribeira Brava deve o seu nome à ribeira que desde sempre se afirmou furiosamente sobre aquela localidade nas épocas de chuvas intensas.

É nela que se apoia parte do desenho urbano do seu território, uma vez que se mostrou elemento fundamental para que se levassem a cabo, ao longo do tempo, diversas empreitadas para a sua canalização de maneira a garantir proteção às habitações e terrenos de cultivo. Num passado demasiado recente, com a intempérie de 20 de fevereiro de 2010, a vila foi afetada pela subida torrencial das suas águas e perdeu a ponte centenária de pedra que estabelecia a ligação à estrada regional em direção à Ponta do Sol. Os caminhos régios e as primeiras estradas que deles derivam são responsáveis pelo desenho da remanescente malha urbana que caracteriza o centro histórico.

Com a construção da igreja e dos principais solares e habitações, do mercado, do cais e do forte de São Bento, e das estradas e caminhos que os interligavam estabeleceu-se a malha que sensivelmente perdura até hoje e caracteriza o centro histórico, que testemunha felizmente da presença de alguns dos edifícios e acessos que serviram de âncora ao desenvolvimento da vila, que se estendeu vale adentro.

Desde cedo a vila assumiu uma importância significativa estabelecendo a ligação entre a zona este, oeste e norte da região, quer por via terrestre quer por via marítima, dada a sua localização central e de atividade comercial, funcionando como posto intermédio e de passagem, onde se efetuavam trocas e vendas de produtos vindos de outras partes do concelho e seus vizinhos. O mercado assumiu por isso uma importância fundamental nessa atividade, dominando durante muito tempo a zona litoral da vila, assim como a praia de calhau onde acostavam os barcos e o cais, ajudaram a estabelecer a ligação marítima ao Funchal das pessoas que convergiam a este ponto.

Essa vertente comercial evoluiu com o território e mantém-se ainda presente na frente mar da vila. Com a precaridade em termos de segurança da ligação entre a vila e a Tabua pela antiga marginal ora desativada, com a abertura do túnel que estabelece essa ligação junto ao campo de futebol, e posteriormente com a retirada da marginal rodoviária e da abundância dos seus estacionamentos laterais, assistiu-se a um decréscimo significativo do número de visitantes e daqueles que ao se deslocar em longas viagens tinham na vila da Ribeira Brava o seu ponto de paragem habitual, quer através das carreiras dos transportes públicos, quer nas excursões por alturas dos arraiais, quer por viatura própria. Tais fatores contribuíram para que nos últimos anos a vila da Ribeira Brava deixa-se de ser um local de passagem e paragem, e se tornasse num local de visitação.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA RIBEIRA BRAVA



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5

Figuras 3, 4 e 5 - Fotografias da evolução da frente mar da vila da Ribeira Brava

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA RIBEIRA BRAVA



Fig. 6



Fig. 7

Figuras 6 e 7 - Fotografia da evolução da vila, desde a estrada regional de acesso à Apresentação



Figura 8 - Fotografia da vila da Ribeira Brava e prolongamento pelo vale

Num sistema sensível que é o urbano, na relação com os territórios vizinhos, em que o seu continuado desenvolvimento assenta no equilíbrio de diversos fatores como a revitalização, dinamização e divulgação continuadas, regeneração, manutenção e modernização de redes viárias, infraestruturas e malha edificada, de entre muitos outros, para garantir níveis de competitividade, atratividade e fixação de residentes de variadas faixas etárias, interessa abordar não só as questões que se prendem com a intervenção no território numa escala próxima e numa mais abrangente, mas todas as que a originam e dela derivam diretamente, e de uma forma transversal são origem e consequência atuando sob o domínio económico, social, cultural, patrimonial e sustentável.

É por isso determinante, através da área de reabilitação urbana, incentivar o debate e participação dos diversos intervenientes no território, de maneira a promover a sua reabilitação e continuada urbanidade, sanando as feridas resultantes de intervenções menos adequadas e atípicas da linguagem, escala, identidade e apropriação dos espaços da vila da Ribeira Brava.

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 centro litoral da Ilha . Relação especial . 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 . Diminuição drástica do trânsito e visitação . Rede de infraestruturas ultrapassada . Acessibilidades e mobilidade inexistentes . Diminuição do poder de compra . Alguns edifícios em ruína e devolutos . Falta de dinamismo dos empresários . Média 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 . Melhoria dos equipamentos e infraestruturas . Procura de investimento por parte dos privados . Promoção e afirmação do Património Cultural . Pedestrianismo . Fortalecimento e da oferta turística . Incentivo ao apoio das novas tecnologias. 	<p>Ameaças</p> <ul style="list-style-type: none"> Envelhecimento da população Concorrência de outras localidades Esvaziamento dos Transportes Públicos Empobrecimento do Património Cultural Degradação do Património

4. DELIMITAÇÃO DA ARU

4.1. Enquadramento

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à delimitação da ARU a levar a cabo na Vila 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 Vila da Ribeira Brava centra-se no vale que vai desde a frente mar à zona da Ponte Vermelha, delimitada pela ribeira a poente e norte, e pela encosta e rua Comandante Camacho de Freitas a nascente.



Figura 9 - Limite da ARU na Vila da Ribeira Brava (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

Resulta numa área de aproximadamente 26.5 hectares, e engloba a parte do centro histórico e a montante as construções mais recentes dispostas numa estrutura urbana próxima dos quarteirões, onde se encontram alguns equipamentos e espaços públicos que interessam abranger, de forma a garantir uma reabilitação que garanta a homogeneidade das intervenções a realizar e a continuidade e preservação da identidade dos diferentes espaços, valorizando a reabilitação urbana no seu todo, quer incida sobre o edificado quer incida sobre os espaços públicos.

Os principais equipamentos que a configuram no centro urbano da freguesia e unidade administrativa do concelho são nomeadamente:

- a Câmara Municipal e Serviços de Finanças;
- a Igreja Paroquial e o seu amplo adro;
- Segurança Social, Casa do Povo, Centro de Saúde e Junta de Freguesia;
- Forte de São Bento, Museu Etnográfico da Madeira e Biblioteca Municipal (Largo dos Herédia)
- Escola Básica e Secundária Padre Manuel Álvares e Escola Básica e Pré-escolar da Ribeira Brava;
- Campo de Futebol, Pavilhão Desportivo e Piscinas Municipais / Ginásio
- Estação de correios, Supermercados Pingo Doce e Modelo-Continente;
- Serviços Bancários – Banco Santander Totta (2 balcões); Novo Banco; Caixa Geral de Depósitos; Milenium Bcp e Banco BPI;
- Lar de Idosos de São Bento e São Francisco;
- Quartel dos Bombeiros Municipais da Ribeira Brava
- Infantários O Balão e Oceano Encantado
- Unidade Hoteleira Bravamar

Para além destes encontram-se disseminados um pouco pela área de reabilitação urbana inúmeros estabelecimentos comerciais, e de restauração.

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 através da malha viária e percursos pedonais, e a sua reabilitação, possa contribuir para o reforço de centralidade e sede administrativa da freguesia e do concelho, 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 vila da Ribeira Brava compreendidas na delimitação da área de reabilitação urbana que aqui se propõe, 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 já existentes.

Tendo presente a recente intenção do executivo regional e municipal, em transformar o vale da Ribeira Brava no denominado “Brava Valley”, impulsionado pela inauguração da nova sede da ACIN, iCloud Solutions, centro de inovação e investigação tecnológica no âmbito da implementação de soluções tecnológicas, informáticas e de sistemas, esta realidade está presente na delimitação da ARU, e pretende estimular a fixação de outros núcleos de investigação e desenvolvimento tecnológico, potenciando a sua localização dentro dos limites da ARU, em edifícios existentes a reabilitar, que possam funcionar como pequenos “clusters” de desenvolvimento e investigação, espaços “co-work”, de entre outros.

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

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos, de forma a valorizar a função habitacional e comercial 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;
- Incentivar a reabilitação do edificado, através dos programas de apoio aos proprietários;
- Requalificação dos principais acessos pedonais potenciando a sua vertente turística, quer pedestre quer ocupacional;
- Promover a melhoria das condições de acessibilidade para cidadãos com mobilidade reduzida e requalificação dos percursos viários (com a possibilidade de implementação de uma estação intermodal / camionagem na zona do Clube Desportivo e Cooperativa Agrícola), 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 dentro e fora do núcleo histórico, 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.
- Revitalizar os espaços públicos promovendo as atividades que tradicionalmente neles ocorrem e promover a realização de novos eventos multiculturais.
- Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado do território abrangido através da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA RIBEIRA BRAVA

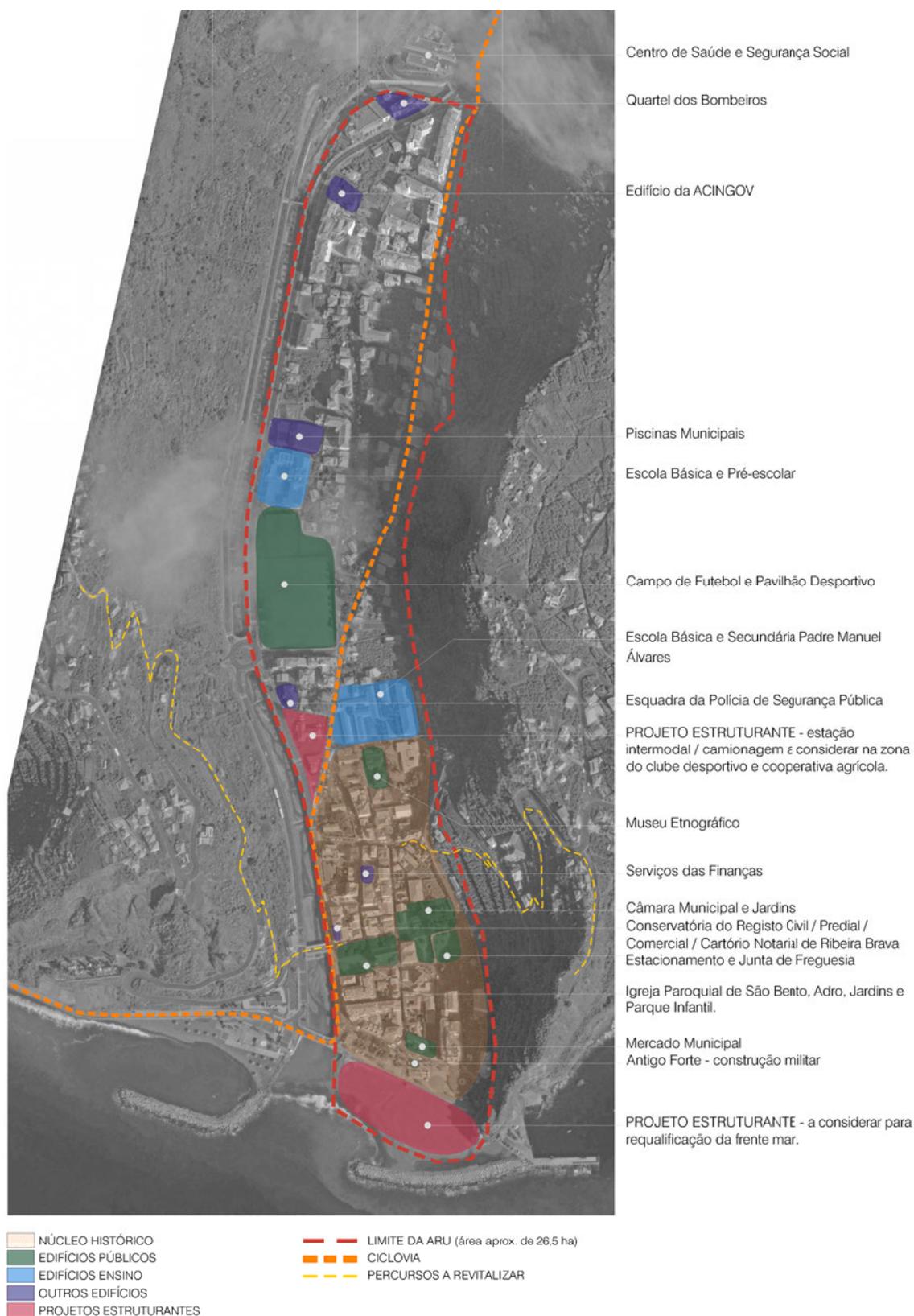


Figura 10 - Limite da ARU, e identificação dos principais edifícios (Imagem aérea do Google Earth, 17-01-2015)

6. PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS E APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS 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, cêrcea ou altura da construção.

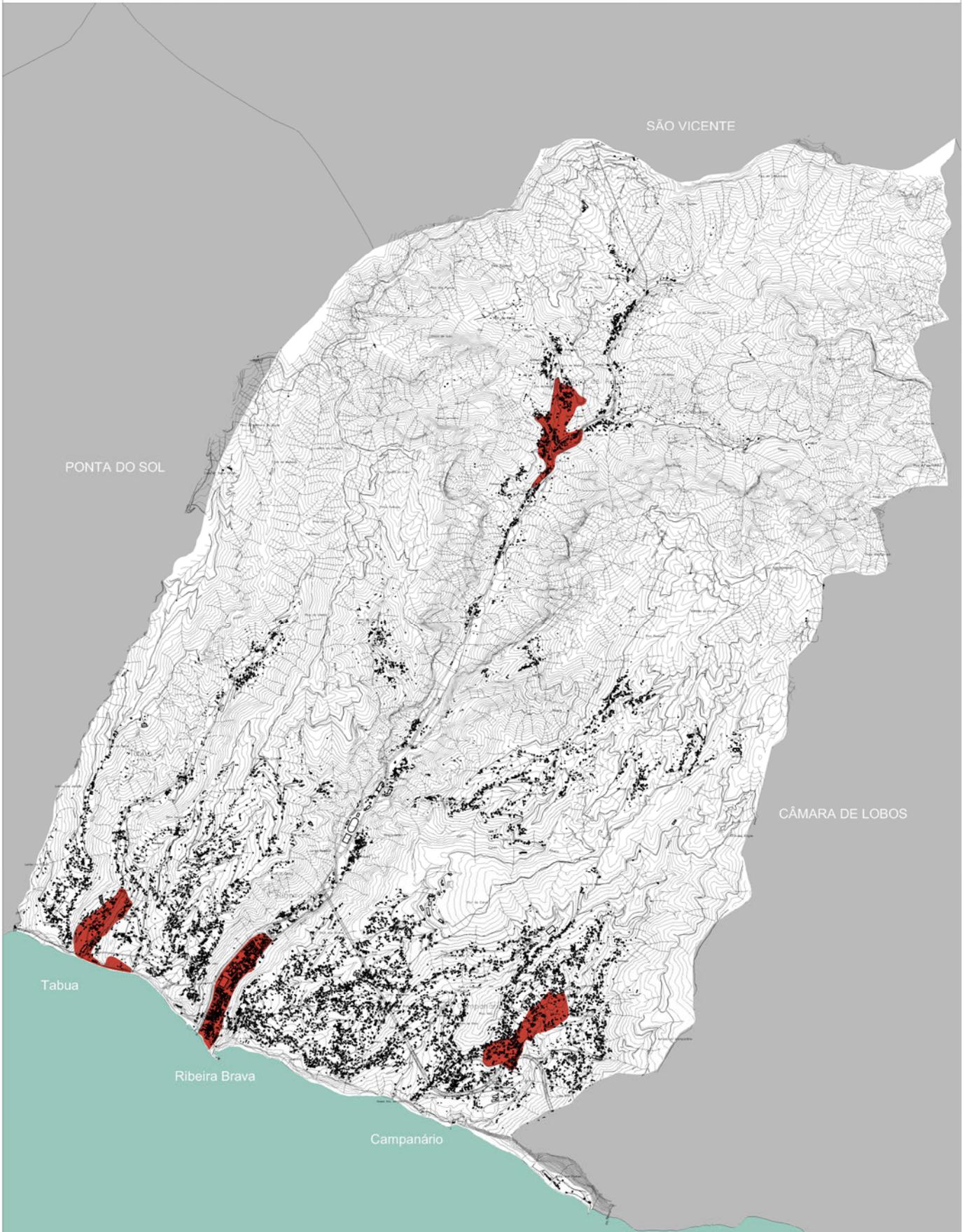
Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, na ARU da Vila da Ribeira Brava, serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto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



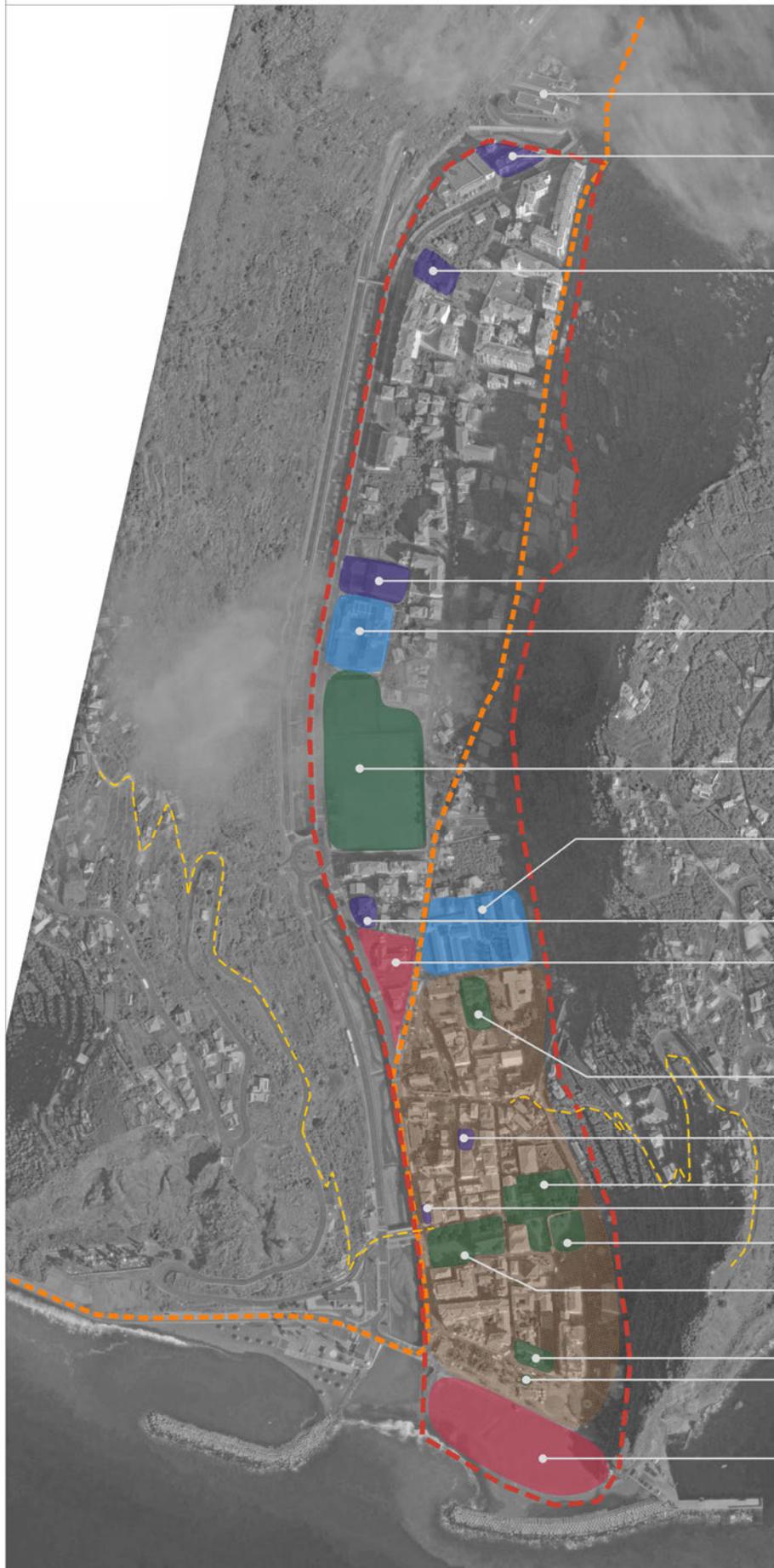
 ARUs

NORTE: 
DATA:
OUTUBRO / 2016

ARU | VILA DA RIBEIRA BRAVA

DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS EDIFÍCIOS

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



- Centro de Saúde e Segurança Social
- Quartel dos Bombeiros
- Edifício da ACINGOV
- Piscinas Municipais
- Escola Básica e Pré-escolar
- Campo de Futebol e Pavilhão Desportivo
- Escola Básica e Secundária Padre Manuel Álvares
- Esquadra da Polícia de Segurança Pública
- PROJETO ESTRUTURANTE - estação intermodal / camionagem a considerar na zona do clube desportivo e cooperativa agrícola.
- Museu Etnográfico
- Serviços das Finanças
- Câmara Municipal e Jardins
- Conservatória do Registo Civil / Predial / Comercial / Cartório Notarial de Ribeira Brava
- Estacionamento e Junta de Freguesia
- Igreja Paroquial de São Bento, Adro, Jardins e Parque Infantil.
- Mercado Municipal
- Antigo Forte - construção militar
- PROJETO ESTRUTURANTE - a considerar para requalificação da frente mar.

- NÚCLEO HISTÓRICO
- EDIFÍCIOS PÚBLICOS
- EDIFÍCIOS ENSINO
- OUTROS EDIFÍCIOS
- PROJETOS ESTRUTURANTES

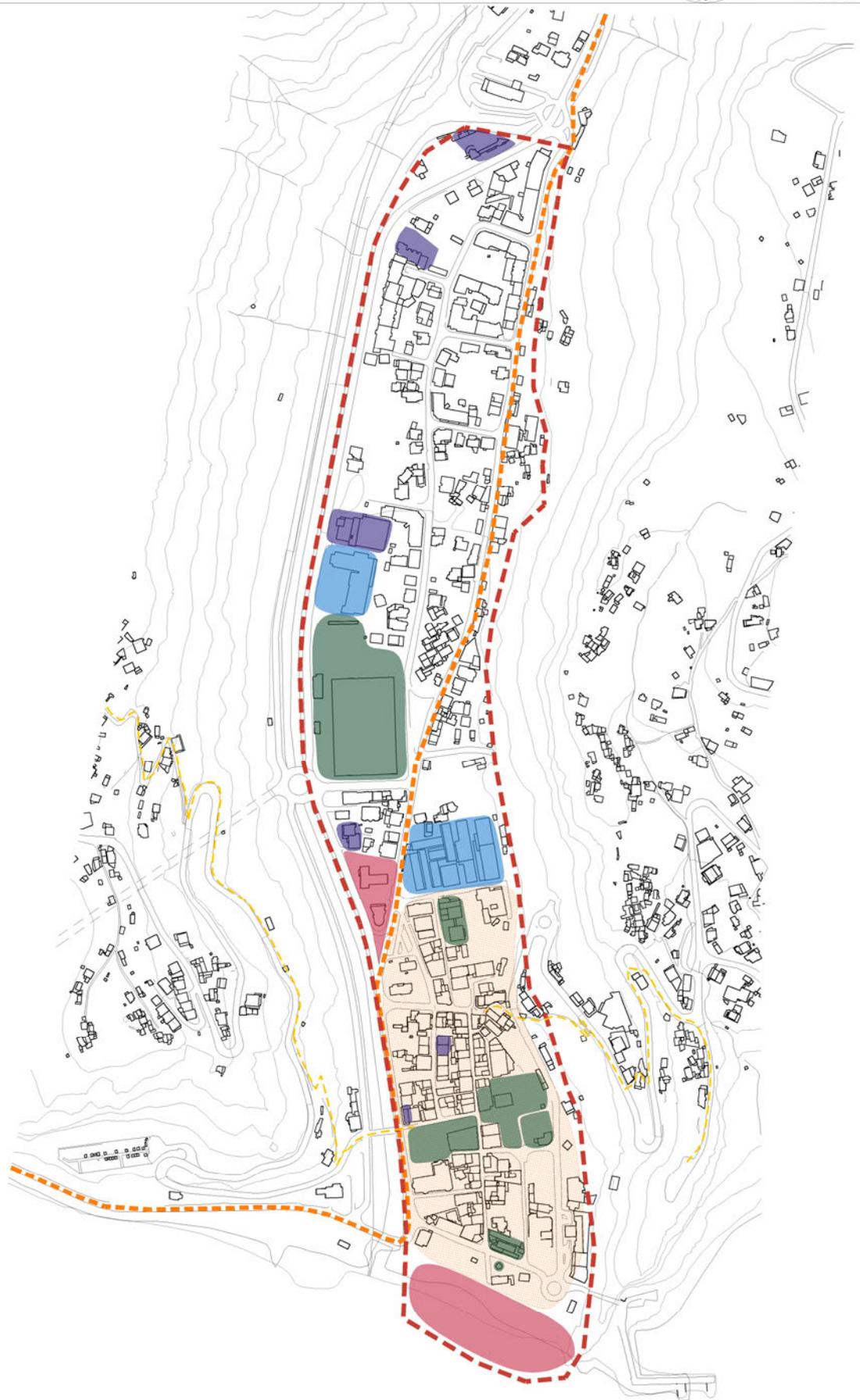
- LIMITE DA ARU (área aprox. de 26,5 ha)
- CICLOVIA
- PERCURSOS A REVITALIZAR

NORTE:

DATA: OUTUBRO / 2016

ARU | VILA DA RIBEIRA BRAVA

DELIMITAÇÃO E PRINCIPAIS EDIFÍCIOS



- NÚCLEO HISTÓRICO
- EDIFÍCIOS PÚBLICOS
- EDIFÍCIOS ENSINO
- OUTROS EDIFÍCIOS
- PROJETOS ESTRUTURANTES

- LIMITE DA ARU (área aprox. de 26,5 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

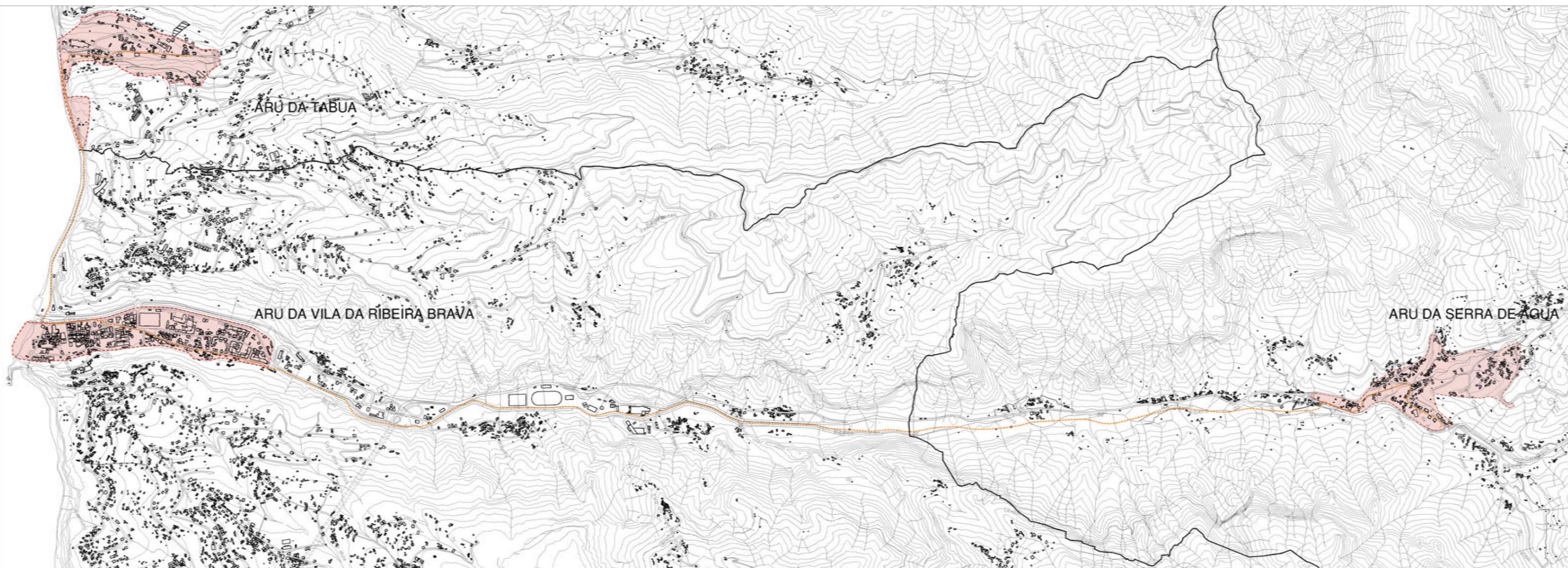


- LIMITE DAS ARUS
- CICLOVIA (distância aprox. de 10 kms)
- PERCURSOS A REVITALIZAR



ARU | CICLOVIA TABUA - SERRA DE ÁGUA

RIBEIRA BRAVA



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