



Assembleia Municipal de Ribeira Brava

ATA N.º 18 (27/01/2025)

SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Realizada no dia 27 de janeiro de dois mil e vinte e cinco

-----Aos vinte e sete dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco, reuniu-se a Assembleia Municipal de Ribeira Brava, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, Concelho de Ribeira Brava, sob a presidência de Rita Maria dos Ramos de Abreu, estando Maria Natália Gonçalves da Silva, como primeira secretária e André Geraldo da Côrte como segundo-secretário. -----

-----A Presidente da Assembleia procedeu à verificação do quórum. Na sessão estiveram presentes os seguintes deputados municipais, pelo **RB1**: António de Jesus Silva, Hélder Manuel Gouveia Gomes, Teresa Maria da Côrte Gonçalves Nunes, Jordão José Andrade de Abreu, Luísa Maria Sousa Gonçalves Ponte, Bruno Mino Garcês Mendes Correia, Vítor Francisco Gomes de Abreu, Rosa Carolina Garcês Rodrigues Jardim, Marco António Abreu Junqueira, Vítor Hugo Fernandes Pereira, Karina Mónica Pereira Ferreira; **pelo PS**: Humberto Jorge Faísca da Silva, Marlene Pereira de Sousa Rodrigues, Rui Pedro Fernandes de Almeida, Elsa Maria de Abreu Gomes; **pelo CHEGA**: Celestino Gomes Sebastião; **INDEPENDENTES**: Luís Filipe Quintal Pereira Vicêncio, Laureano Secundino Ascensão de Macedo. -----

-----Como representantes das Juntas de Freguesia estiveram presentes: João David Jardim de Sousa (PJF de Campanário), Marco Nuno Correia Martins (PJF Ribeira Brava), Albertina de Jesus Diniz Ferreira (PJF da Serra de Água) e José Nelson Santos Pestana (Em representação de Manuel Inácio da Côrte - PJF da Tabua). -----

-----Estiveram ainda presentes o Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava, Ricardo António Nascimento, o Vice-Presidente Jorge Manuel Faria dos Santos, o Vereador Rafael João Figueira de Sousa, o Vereador José Paulo Santos Andrade, a Vereadora Sandra José Abreu Vilanova, o Vereador Sérgio Miguel Ramos da Silva e a Vereadora Flor Angélica Abreu Silva. -----

-----Pelas dez horas e dez minutos, após verificada a existência de quórum, a Presidente da Assembleia declarou aberta a sessão. -----



Assembleia Municipal de Ribeira Brava

-----PERÍODO DA ORDEM DO DIA-----

----- A senhora Presidente da Assembleia informou estarem em Assembleia Extraordinária para debater uma Proposta de Alteração pela Câmara Municipal do Projeto de Relevante Interesse Municipal para Imóvel em Edificação em Malvazia, Ribeira Brava. Adiantou que a mesa recebeu uma proposta, sobre o mesmo assunto, apresentada por um deputado municipal. A senhora Presidente indicou que devia ser discutido ponto a ponto e depois procediam à votação correspondente. Questionou a opinião do quórum presente, tendo sido aprovado avançar dessa forma. Indicou que iriam começar por discutir o ponto que foi proposto pela Câmara.-----

----- O deputado Hélder Gomes (RB1), dirigiu-se à senhora Presidente da Assembleia Municipal, questionando de quem tinha sido a iniciativa de marcar a sessão extraordinária que estava a decorrer. -----

----- A senhora Presidente da Assembleia esclareceu que, na sessão anterior relativa ao dia 13/12/2024, a Deputada Teresa Maria da Côrte Gonçalves Nunes (RB1) pediu a palavra para salientar que, se tratando de um investimento relevante e importante para o município sendo ainda um ponto de elevada tecnicidade, solicitou a retirada do mesmo para a sua devida análise e reflexão. Assim, foi solicitada a realização de uma sessão extraordinária, no mês de janeiro de 2025, para a sua devida avaliação e eventual aprovação. Esta proposta foi colocada à votação, tendo sido aprovada por maioria. -----

-----PONTO 1 - Avaliação e Deliberação da Proposta de Alteração pela Câmara Municipal do Projeto de Relevante Interesse Municipal para Imóvel em Edificação em Malvazia, Ribeira Brava, em reunião de câmara de 29 de novembro de 2024, em conformidade com o disposto na alínea r), do n.º I do artigo 25.", da Lei n.º 75/2013,12 de setembro; -----

----- O Senhor Presidente da Câmara cumprimentou todos os presentes e indicou ter sido enviada uma proposta à Assembleia onde consta um pedido feito pelos promotores da Parcela Flutuante, de alteração do Projeto de Relevante Interesse Municipal (PRIM) aprovado em 2018, referente ao projeto imobiliário existente à frente das instalações da Câmara. O Senhor Presidente explicou que, nesse PRIM estava prevista uma fachada com 17.40 metros de altura de edificação com um índice de impermeabilização de 79%. Na sequência das fiscalizações realizadas foi constatada uma maior altura do que foi



rua

es

A

Assembleia Municipal de Ribeira Brava

aprovado no PRIM. Referiu ter sido o único critério em falha detetado pela fiscalização pelo que foi executado o embargo da obra, após o qual só existe um dos caminhos a seguir, nomeadamente, demolição ou legalização. Indicou que a alteração da altura do terraço relaciona-se com o fato deste ficar com acessibilidade aos habitantes e não só do prédio, verificou-se que, em termos práticos, cada piso apresenta um pé direito superior ao previsto e apresentado na primeira Comunicação Prévia. Salientou o pedido feito pelo promotor de alteração do PRIM para uma altura total da edificação de 23.47 metros. Mencionou que esta proposta esteve em discussão pública. Explicou que a proposta da Câmara é de uma altura total até aos 20 metros, conforme a justificação enviada a todos os deputados. Realçou ser um problema no Município a ser resolvido. Destacou o fato de que a legalização é sempre a prioridade nestes casos. Assim, a alteração da altura do para os 20 metros permite a legalização do projeto, mantendo o índice de impermeabilização e usos. -----

----- O deputado Hélder Gomes (RB1), dirigiu-se à Senhora Presidente da Assembleia Municipal, solicitando fotocópia do requerimento de 1/3 dos deputados que, segundo o mesmo, permitiu convocar a presente Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal. -

----- A Senhora Presidente da Assembleia respondeu que o deputado Hélder Gomes (RB1) tinha pleno conhecimento do propósito desta Sessão Extraordinária da Assembleia. Assim, passou-se à discussão da proposta alternativa à apresentada pela Câmara. e exposta pelo deputado Bruno Correia (RB1) com alteração da altura máxima do prédio para os 21 metros mantendo os andares construídos e possuindo as condições necessárias para a execução do jardim, piscina e zona do solário (em anexo DOC. 1). Realçou que o impacto visual deste espaço é de interesse municipal, como consta na proposta, sendo uma mais-valia, a nível de impacto visual, a existência de espaços verdes e uma piscina moderna no topo do edifício. Relembrou que este PRIM, aquando da sua aprovação, incluía uma Escola de Formação Hoteleira e Alojamento Local (AL). Referiu que pertenceu à Assembleia Municipal que aprovou o referido PRIM, nessa fase não tiveram acesso a desenhos do projeto, mas idealizou um edifício de raiz, com um andar completo de alojamento local premium e espaços verdes no topo do mesmo, como se vê atualmente nos edifícios, com serviços de qualidade. Enalteceu que deveriam manter estes serviços pois refletem um valor acrescentado para a Vila da Ribeira Brava. -----



Assembleia Municipal de Ribeira Brava

----- O deputado Luís Vicêncio (Independente), cumprimentou todos os presentes e questionou ao deputado Bruno Correia (RB1), se o promotor da obra estava a par destas duas propostas apresentadas. -----

----- O deputado Bruno Correia (RB1) informou que o promotor da obra estava presente na sessão que decorria. -----

----- A Senhora Presidente da Assembleia salientou que, tendo em conta que uma das propostas foi disponibilizada apenas no decorrer da sessão, seria feito um intervalo de dez minutos para refletir sobre as mesmas, para posterior votação. -----

----- Pelas onze horas e cinco minutos, foram retomados os trabalhos da Sessão de Assembleia. A senhora presidente da Assembleia informou que o deputado Hélder Gomes (RB1) abandonou a Sessão tendo alegado que a considerava nula. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS) referiu que tendo sido uma proposta verbal apresentada por um deputado municipal, foi votada pela maioria pelo que se encontra em condições de legítima legalidade, não considerando qualquer nulidade da sessão. -----

----- A Mesa da Assembleia lembrou que a proposta foi aceite, colocada à votação, e aprovada por maioria. -----

----- Dando seguimento aos trabalhos, a Senhora Presidente da Assembleia colocou o ponto 1 com a proposta apresentada pela Câmara à votação. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS) referiu que esta questão gerou controvérsia e reuniões dentro do grupo (PS). Considerou ser uma situação que deve ser solucionada para o bem comum do Município, evitando-se uma situação idêntica à do prédio onde atualmente está implantada a ACIN. Realçou que este PRIM aprovado pela Câmara, possui as mais valias recorrentes dessa aprovação, tais como a escola hoteleira, o alojamento local e a habitação. O senhor deputado refere que aquando dessa aprovação houve unanimidade entre os elementos do PS para o fazer. A questão da demolição não é do interesse do município. Referiu existirem duas coisas a perceber: a questão da legalidade que tem a ver com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), em que a responsabilidade não é da Câmara, e sim do promotor, arquiteto, projetista do empreendimento, sendo a Câmara responsável pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM). O senhor deputado questionou sobre o que será demolido com a aprovação da proposta da Câmara (20 metros de altura). Realçou que retirar a



cur
CS

Assembleia Municipal de Ribeira Brava

g

acessibilidade ao terraço inviabiliza o projeto, como por exemplo, em questões de acesso para idosos, pessoas com mobilidade reduzida ou em cadeira de rodas. Indicou que se assumisse as coisas, se a diminuição da altura estava dentro do preconizado, quer no Regulamento, quer no RGEU, e se não estiver, há formas de o fazer evitando a demolição, mas com as inerentes consequências, nomeadamente compensação das taxas e outras que a lei prevê. Ressaltou a importância, por parte da Câmara, de não passar para a opinião pública qualquer tipo de benevolência, mas seguindo “a lei para não estar a infringir nem suscitar outras questões.” -----

----- O deputado Humberto Silva (PS) ressaltou a necessidade de garantir a escola hoteleira no edifício. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS), sobre a garantia da escola hoteleira, questionou onde está, se fica escrito e se existe um contrato. Realçou a necessidade de uma garantia, pois os fundamentos que deram origem ao PRIM devem ser cumpridos, designadamente a escola hoteleira, a parte do alojamento local e verificar o que a lei diz relativamente aos confinantes nomeadamente áreas verdes, à questão da utilização do solo, impermeabilização, etc.-----

----- O Senhor Presidente da Câmara explicou que o PDM, para a zona em causa, permite ter prédios até 15 metros, sendo 12 metros de fachada e mais 3 metros para a cobertura. Informou que, no âmbito do projeto de arquitetura, da consulta prévia, o promotor já havia pago as devidas cedências. Mais informou que, após ter sido aprovado o PRIM, foi requerida a isenção de taxas. A Câmara atribuiu uma redução de 50% das taxas. Explicou que essa redução está relacionada com o incentivo de promoção do PRIM. Sendo que a aprovação do mesmo permitiu alterar a altura máxima dos 15 metros para os 17,40 metros. Neste momento, o prédio possui uma altura superior aos 20 metros, incluindo a caixa de escadas e o elevador que contam para altura total do prédio. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS) questionou se foram pedidas alterações subsequentes que justifiquem uma altura máxima até aos 23 metros. -----

----- O Senhor Presidente da Câmara explicou que houve uma comunicação prévia e uma alteração a essa comunicação prévia, também fruto da fiscalização camarária realizada. Indicou que na alteração apresentada a altura era de 23,40 metros, sendo que esse valor



Assembleia Municipal de Ribeira Brava

choca com o PRIM aprovado. Explicou que este foi o primeiro regulamento com a figura do PRIM, estando prevista na alteração ao Regulamento do PDM um controlo da altura. Relativamente à questão dos usos, explicou que, quando é cedida a Propriedade Horizontal com as utilizações, deverão ser indicados os respetivos usos. Indicou que, em termos de ferramentas possíveis, assegurou que o projeto se componha e se aplique no terreno. Abordou também o artigo 83º do Regulamento do PDM, passando à sua leitura.

----- O deputado Rui Almeida (PS) indicou que, sendo assim, o prédio poderia ficar com a altura de 23,47 metros. -----

----- O Senhor Presidente da Câmara anuiu que sim, se tivesse sido feita a proposta inicial.

----- O deputado Rui Almeida (PS) questionou porque não tinha sido feita essa alteração, evitando assim a discussão do tema. -----

----- O Senhor Presidente da Câmara explicou que a fundamentação da questão da altura está no projeto de alteração do PRIM e que a proposta permite o abandono daquele que seria considerado o sexto piso. Esclareceu que com os 20 metros o acesso ao terraço só será viável para trabalhos de manutenção enquanto, a proposta dos 21 metros, permite contemplar a piscina e zonas ajardinadas, referindo que a caixa de escadas terá de ser revista pelo projetista, mas que a caixa de elevador será difícil de instalar nesse espaço. -

----- O vereador Rafael Sousa (RB1) adiantou a possibilidade de um elevador hidráulico, que dispensa a existência de caixa de máquinas no topo. -----

----- O Senhor Presidente da Câmara sugeriu que, no caso dos deputados considerarem que deve ser aprovada a altura dos 23,47 metros, submetam uma nova proposta de alteração à votação. -----

----- A deputada Rosa Jardim (RB1) questiona porque não é a Câmara a propor os 23,47 metros. Realçou que a proposta devia partir da Câmara e não da Assembleia. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS) referiu que a atual sessão extraordinária é para decidir e votar. Tendo em conta a discussão, questionou se a Câmara prevê que será melhor e mais benéfico para todos manter a situação, considerando quais as consequências que terão de ser necessariamente aplicadas, designadamente uma compensação além das que já foram feitas. -----

----- O vereador Jorge Santos (RB1) questionou se haverá reunião de Câmara para alterar a proposta e depois voltar à Assembleia para aprovar ou não. -----



VUBZ
es

Assembleia Municipal de Ribeira Brava

----- O Presidente da Junta de Freguesia de Campanário (PJFC), João Sousa (RB1), indicou que, nessa situação, teria de haver uma reunião de Câmara e novamente uma sessão extraordinária da Assembleia, salientou a existência de um mecanismo por resolver, pelo que propôs ser resolvido na corrente sessão. -----

----- A deputada Luísa Ponte (RB1) questionou se existindo a proposta de permitir os 23,47 metros de altura máxima, haveria disponibilidade por parte dos deputados para votar positivamente a mesma. -----

----- O deputado Bruno Correia (RB1) referiu que apresentou a proposta dos 21 metros porque foi aquela que reuniu algum consenso, no entanto na sua opinião os 23,47 metros era a melhor proposta, pois evitava qualquer tipo de demolição. Realçou a necessidade de haver consenso para uma proposta que vise os referidos 23,47 metros de altura. -----

----- O PJFC, João Sousa (RB1), referiu que o deputado Bruno Correia (RB1) propôs uma alteração para os 21 metros, com a fundamentação de manter a piscina e área envolvente. Indicou que no parecer técnico apresentado não foi quantificada a altura máxima sendo que os 21 metros ou os 23,47 metros garantem o mesmo fim. O PJFC expressou que no caso do deputado Bruno Correia (RB1) querer alterar a sua proposta dos 21 metros para os 23,47 metros, considera-se legítimo, visto ser uma proposta do próprio com uma alteração, sendo que a fundamentação técnica é a mesma. -----

----- O deputado Humberto Silva (PS) realçou concordar desde que esse andar não seja utilizado para habitação ou para alojamento, mas apenas seja utilizado para piscina e zonas envolventes. -----

----- O PJFC, João Sousa (RB1), respondeu ao deputado Humberto Silva (PS) que isso é uma falsa questão, pelo fato de ter a ver com a questão da Licença que é dada para os devidos usos. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS) referiu que esse sexto piso compensaria as condicionantes e envolventes que estão em falta tais como espaços verdes, zonas de estacionamento, etc. -----

----- O vereador Jorge Santos (RB1) salientou que esse assunto já estava salvaguardado.

----- O Senhor Presidente da Câmara referiu que tudo isso já foi devidamente pago pelo promotor na altura. -----

----- O deputado Rui Almeida (PS) questionou sobre qual a previsão de uso no sexto piso.

A



Assembleia Municipal de Ribeira Brava

----- O vereador Jorge Santos (RB1) explicou que o sexto piso está com uso de solário e espaços verdes, não está como acessibilidade. -----

----- O deputado Bruno Correia (RB1) interveio, segundo o que foi discutido na corrente sessão, a propor uma alteração à sua primeira proposta na qual se contemplam os atuais 23,47 metros, salvaguardando a questão das acessibilidades. (em anexo DOC. 2)-----

----- A senhora presidente da Assembleia colocou a votação a alteração da proposta apresentada pelo deputado Bruno Correia (RB1), dos 21 metros para os 23,47 metros. --

----- A deputada Karina Ferreira (RB1) não se encontrava na sala, não participando da votação. -----

----- **Deliberação sobre a aceitação de alteração da proposta inicialmente apresentada pelo deputado Bruno Correia (RB1):** Aprovada por maioria: 1 voto contra (RB1); 3 Abstenções (RB1); 19 votos a favor (4 PS; 1 CHEGA; 2 Independentes; 12 RB1). -----

----- Seguiu-se a votação das duas propostas em debate, nomeadamente a proposta apresentada pela Câmara (altura total de 21 metros) e a proposta apresentada pelo deputado Bruno Correia (RB1) (altura total de 23,47 metros). -----

Deliberação Proposta apresentada pela Câmara: REPROVADA: 18 votos contra (4 PS; 1 CHEGA; 2 Independentes; 11 RB1); 2 Abstenções (RB1); 3 votos a favor (RB1). -

Deliberação Proposta Apresentada pelo deputado Bruno Correia (RB1): APROVADA POR MAIORIA: 2 votos contra (RB1); 3 abstenções (RB1); 18 votos a favor (4 PS; 1 CHEGA; 2 INDEPENDENTES; 11 RB1). -----

----- A deputada Teresa Nunes (RB1) apresentou a Declaração de Voto (em anexo DOC. 3). -----

-----A Primeira Secretária da Assembleia Municipal, Maria Natália Gonçalves da Silva, passou à leitura da minuta e das deliberações referentes à sessão. Indicou que os deputados Hélder Gomes (RB1) e Karina Ferreira (RB1) ausentaram-se durante a sessão, não tendo participado na votação das propostas apresentadas. -----

----- A deputada Karina Ferreira (RB1) regressou à sala. -----

----- Colocada à votação, a minuta da sessão foi aprovada por unanimidade.-----

----- E nada mais havendo a tratar, a Senhora Presidente da Assembleia Municipal, declarou encerrada a sessão pelas 11 horas e 42 minutos, da qual para constar, se lavrou



Assembleia Municipal de Ribeira Brava

a presente ata, que eu, Maria Natália Gonçalves da Silva, primeira secretária da mesa, redigi e vou assinar conjuntamente com a referida Presidente e segundo secretário, nos termos do nº 2 do artº57, da lei 75/2013, de 12 de setembro.-----

Ribeira Brava, 27 de janeiro de 2025

A Presidente da Assembleia, Luís António dos Santos de Abreu

A 1º Secretária, Maria Natália Gonçalves da Silva

O 2º Secretário, [Assinatura]

Proposta de alteração da decisão de qualificação como Projeto de Relevante Interesse Municipal (PRIM) para imóvel em Edificação em Malvazia, Ribeira Brava

Exma. Presidente da Assembleia Municipal da Ribeira Brava

Nos termos da alínea b), no n.º 1 do artigo 57.º do Regimento da Assembleia Municipal da Ribeira Brava, venho submeter a presente proposta de alteração da qualificação como Projeto de Relevante Interesse Municipal (PRIM) para o Imóvel em Edificação em Malvazia, Ribeira Brava.

Proposta

Deferir parcialmente o pedido de alteração apresentado pela requerente, na forma solicitada, mas fixando a altura máxima da fachada e edificação em 21 metros.

Aprovar o deferimento parcial condicionada a utilização do 6.º piso, apenas a **zona de solário, piscina e espaço verdes**.

Fundamentação

Atendendo ao parecer técnico da proposta apresentada pela autarquia e parecer em anexo, em que conclui que as alterações propostas não comprometem as infraestruturas públicas, nem a integração urbanística e paisagística do edifício, sendo compatíveis com os objetivos estabelecidos no RPDM.

A presente proposta visa acolher no 6.º piso a manutenção da piscina e instalação de um jardim suspenso no terraço.

Sendo esta uma edificação também destinada para o turismo (Alojamento Local) deve diferenciar-se das existentes na nossa Vila. Um edifício projetado inicialmente para ter um andar destinado para Alojamento Local, seria um erro enorme não permitir a manutenção da zona em questão, visto que o torna em um AL de categoria Premium (com oferta de serviços diferenciados).

Importa ainda referir que o impacto visual e paisagístico (jardim/cobertura verde) também é de interesse Municipal, pois muito em breve teremos um miradouro em cada uma das zonas laterais da Vila e em que quem nos visita certamente terá uma vista muito mais agradável do que ver uma cobertura “normal”.

Ribeira Brava, 27 de janeiro de 2025

O Proponente

Bruno Louie

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO P.R.I.M.

Introdução:

Refere-se a presente Fundamentação Técnica a uma Proposta de Alteração ao Projecto de Relevante Interesse Municipal (P.R.I.M.), localizado na Malvazia, freguesia Ribeira Brava, concelho Ribeira Brava, Ilha da Madeira, Portugal.

Na qualidade de arquiteto, nascido e criado na Ribeira Brava, onde exerço actividade, com toda a imparcialidade e afastamento que este projecto me tem, mas como observante critico e atento às questões urbanísticas do meu concelho, venho por este meio fazer a minha análise técnica sobre a situação existente no prédio em causa, particularmente no que concerne a parte pratica da situação da cobertura do último piso do prédio em questão.

Equilíbrio Urbanístico:

As alterações propostas não comprometem as infraestruturas, nem a integração urbanística e paisagística do edificio nem com a sua envolvente. A proposta de aumento da altura da edificação respeita o equilíbrio paisagístico da zona, pois a majoração solicitada está em linha com edificações já existentes no próprio "quarteirão", nomeadamente o "Flag Hotel", o que garante a harmonia arquitetónica e urbanística desta área. Garantindo os mesmos direitos no quarteirão.

Aproveitamento da Cobertura (piscina, solário, cobertura verde):

Em relação a piscina, solário, cobertura verde, zona de lazer existente na cobertura, concordo que se mantenha por vários motivos. Primeiro, o tipo de solução de aproveitamento da cobertura, já existem por várias cidades do país. Cada vez mais, a falta de espaços de lazer e espaços verdes com qualidade, são necessárias dentro das cidades. Aqui, oferecem essa opção no próprio edificio. Quem não conhece ou não foi ao "The Vine Hotel – Funchal", ou ao "Savoy – Calheta"? Será que o aproveitamento da cobertura destes exemplos, tem o impacto visual que se questiona? A localização do prédio e a sua privilegiada amplitude visual, é imperativo que se aproveite e se faça uso dela. O que adianta ter e não poder usufruir?

O facto de ter uma cobertura verde, demonstra o cuidado ecológico na conceção e criação do edificio. O próprio uso da cobertura e a sua área útil de utilização, esta recuada em relação as platibandas, o que ao nível visual do utilizador pedonal, não é perceptível a existência desse espaço. Não possuindo impacto visual, nem prejuízo a sua existência. Apenas do miradouro de São Sebastião será visível, tudo o que a cobertura contempla. Mesmo assim, qual será a melhor imagem possível? Equipamentos, antenas e calxas técnicas com cores cinzentas e apáticas ou uma superfície tratada e com bastante verde? A resposta é obvia. O Centro de Formação para Escola Hoteleira e as Unidades de Alojamento Local previstas para este edificio, terão vantagem por poder usufruir quer da Piscina, quer do solário, quer do espaço verde. Para a formação terão um espaço para poder praticar, para as unidades de alojamento poderão usufruir. Todos nos sabemos que estes tipos de espaços, além de influenciar psicologicamente a vivencia das pessoas, cria dinamismos e rotinas saudáveis. É criado um futuro urbano ecológico e sustentável, cada vez mais necessário e imperativo usar dentro da malha urbana citadina.

Conclusão:

A integração e adaptação da coberta, da forma como esta contemplado no projecto, beneficiando da localização e vista privilegiada, parece-me ter sido a melhor opção. A relação dos prejuizos na demolição da piscina, solário, cobertura verde e o seu espaço exterior, é efetivamente muito superior ao facto de a manter. A demolição da piscina, espaços verdes e solário da cobertura piora a relação do edificio com a sua envolvente, pelo que, no meu ver, deve-se manter este espaço.

ELVIO LOURENÇO
ARQUITECTO
RIBEIRA BRAVA, JANEIRO 2025

Proposta de alteração da decisão de qualificação como Projeto de Relevante Interesse Municipal (PRIM) para imóvel em Edificação em Malvazia, Ribeira Brava

Exma. Presidente da Assembleia Municipal da Ribeira Brava

Nos termos da alínea b), no n.º 1 do artigo 57.º do Regimento da Assembleia Municipal da Ribeira Brava, venho submeter a presente proposta de alteração da qualificação como Projeto de Relevante Interesse Municipal (PRIM) para o Imóvel em Edificação em Malvazia, Ribeira Brava.

Proposta

Deferir o pedido de alteração apresentado pela requerente, na forma solicitada, fixando a altura máxima da fachada e edificação em **23,47 metros**.

Aprovar o deferimento total da proposta que permita a utilização do 6.º piso exclusivamente como **zona de solário, piscina e espaço verdes**, mantendo todas as acessibilidades mecânicas ao piso em questão.

Fundamentação

Atendendo ao parecer técnico da proposta apresentada pela autarquia e parecer em anexo, em que conclui que as alterações propostas não comprometem as infraestruturas públicas, nem a integração urbanística e paisagística do edifício, sendo compatíveis com os objetivos estabelecidos no RPDM.

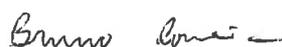
A presente proposta visa acolher no 6.º piso a manutenção da piscina, a instalação de um jardim suspenso no terraço e as acessibilidades mecânicas ao espaço.

Sendo esta uma edificação também destinada para o turismo (Alojamento Local) deve diferenciar-se das existentes na nossa Vila. Um edifício projetado inicialmente para ter um andar destinado para Alojamento Local, seria um erro enorme não permitir a manutenção da zona em questão, visto que o torna em um AL de categoria Premium (com oferta de serviços diferenciados).

Importa ainda referir que o impacto visual e paisagístico (jardim/cobertura verde) também é de interesse Municipal, pois muito em breve teremos um miradouro em cada uma das zonas laterais da Vila e em que quem nos visita certamente terá uma vista muito mais agradável do que ver uma cobertura “normal”.

Ribeira Brava, 27 de janeiro de 2025

O Proponente



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO P.R.I.M.

Introdução:

Refere-se a presente Fundamentação Técnica a uma Proposta de Alteração ao Projecto de Relevante Interesse Municipal (P.R.I.M.), localizado na Malvazia, freguesia Ribeira Brava, concelho Ribeira Brava, Ilha da Madeira, Portugal.

Na qualidade de arquiteto, nascido e criado na Ribeira Brava, onde exerço actividade, com toda a imparcialidade e afastamento que este projecto me tem, mas como observante crítico e atento às questões urbanísticas do meu concelho, venho por este meio fazer a minha análise técnica sobre a situação existente no prédio em causa, particularmente no que concerne a parte pratica da situação da cobertura do último piso do prédio em questão.

Equilíbrio Urbanístico:

As alterações propostas não comprometem as infraestruturas, nem a integração urbanística e paisagística do edifício nem com a sua envolvente. A proposta de aumento da altura da edificação respeita o equilíbrio paisagístico da zona, pois a majoração solicitada está em linha com edificações já existentes no próprio "quartelrão", nomeadamente o "Flag Hotel", o que garante a harmonia arquitetónica e urbanística desta área. Garantindo os mesmos direitos no quarteirão.

Aproveitamento da Cobertura (piscina, solário, cobertura verde):

Em relação a piscina, solário, cobertura verde, zona de lazer existente na cobertura, concordo que se mantenha por vários motivos.

Primeiro, o tipo de solução de aproveitamento da cobertura, já existem por várias cidades do país. Cada vez mais, a falta de espaços de lazer e espaços verdes com qualidade, são necessárias dentro das cidades. Aqui, oferecem essa opção no próprio edifício. Quem não conhece ou não foi ao "The Vine Hotel – Funchal", ou ao "Savoy – Calheta"? Será que o aproveitamento da cobertura destes exemplos, tem o impacto visual que se questiona? A localização do prédio e a sua privilegiada amplitude visual, é imperativo que se aproveite e se faça uso dela. O que adianta ter e não poder usufruir?

O facto de ter uma cobertura verde, demonstra o cuidado ecológico na conceção e criação do edifício.

O próprio uso da cobertura e a sua área útil de utilização, esta recuada em relação as platibandas, o que ao nível visual do utilizador pedonal, não é perceptível a existência desse espaço. Não possuindo impacto visual, nem prejuízo a sua existência.

Apenas do miradouro de São Sebastião será visível, tudo o que a cobertura contempla. Mesmo assim, qual será a melhor imagem possível?

Equipamentos, antenas e caixas técnicas com cores cinzentas e apáticas ou uma superfície tratada e com bastante verde? A resposta é óbvia.

O Centro de Formação para Escola Hoteleira e as Unidades de Alojamento Local previstas para este edifício, terão vantagem por poder usufruir quer da Piscina, quer do solário, quer do espaço verde. Para a formação terão um espaço para poder praticar, para as unidades de alojamento poderão usufruir.

Todos nos sabemos que estes tipos de espaços, além de influenciar psicologicamente a vivência das pessoas, cria dinamismos e rotinas saudáveis. É criado um futuro urbano ecológico e sustentável, cada vez mais necessário e imperativo usar dentro da malha urbana citadina.

Conclusão:

A integração e adaptação da coberta, da forma como esta contemplado no projecto, beneficiando da localização e vista privilegiada, parece-me ter sido a melhor opção. A relação dos prejuízos na demolição da piscina, solário, cobertura verde e o seu espaço exterior, é efetivamente muito superior ao facto de a manter. A demolição da piscina, espaços verdes e solário da cobertura piora a relação do edifício com a sua envolvente, pelo que, no meu ver, deve-se manter este espaço.

ELVIO LOURENÇO
ARQUITECTO
RIBEIRA BRAVA, JANEIRO 2025

Declaração de Voto

Eu, Teresa Maria da Corte Gonçalves Nunes, Deputada do PSD/RB1, apresento a minha declaração de voto na qual me absti, à proposta de alteração do PRIM, que prevê a modificação da fachada para 23.45 metros.

O meu sentido de voto foi baseado no entendimento de que a proposta apresentada pelo Município, aprovada por unanimidade em reunião de Câmara, representa uma solução equilibrada para o projeto PRIM, que garante:

- a regularização legal do projeto, com a manutenção do mesmo nº de pisos e usos previstos pelo PRIM e retirando o ultimo piso, por este não estar previsto no projecto inicial;
- a viabilização do investimento já realizado, tanto pelo promotor quanto pelos parceiros envolvidos.
- a conformidade com a análise técnica efetuada, que conclui que estas alterações propostas não comprometem as infraestruturas publicas nem o desenvolvimento sustentável;
- a conformidade com o parecer jurídico previamente obtidos e avaliados;
- e por fim e não menos importante, que este projeto apresenta um relevante interesse municipal e público, sendo essencial para o estímulo económico do concelho, pelo qual manifesto a importância de viabilização do mesmo.

Por estas razões, manifestei a minha abstenção à proposta apresentada pelo deputado Bruno Mino.

27/1/2025

Teresa Gonçalves

