

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO - RIBEIRA DE JOÃO GOMES

CÂMARA MUNICIPAL DO FUNCHAL - DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO - DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA E PROJETOS

PÁG. 8 PÁG. 9

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo a núme delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Ribeira de João Gomes, como forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente em que o património edificado é mantido e valorizado através de obras de reabilitação/beneficiação dos edifícios, escarpas, muros edificados, infraestruturas, equipamentos, espaços urbanos, zonas verdes de utilização coletiva e melhoria das condições de mobilidade urbana ao local e articulação com território envolvente.

A delimitação da ARU em instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O novo Plano Diretor Municipal do Funchal (PDMF), enquanto forma de atuação estratégica e de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, aponta a Reabilitação urbana como umas das principais diretrizes à estratégia de desenvolvimento territorial.

Neste âmbito e neste território visa-se essencialmente a modernização e a beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas dos equipamentos, dos espaços verdes existentes, o incentivo à realização de obras de reconstrução, conservação, alteração, ampliação e demolição de edificações que beneficiem a a reestruturação do território e a inclusão social assim como a revitalaização da área correspondente ao edifício do antigo Matadouro enquanto comunidade criativa.

A delimitação de ARU proposta tem origem nas propostas de Áreas de Reabilitação Urbana pre¬vistas em Programa de Execução do PDMF, ten¬do sido acrescentado para o presente efeito, o território correspondente ao aglomerado de ed¬ificações afetas à habitação na zona do Alto da Pena. Esta opção justifica-se aten-

dendo à proximidade destas moradias com o elevado grau de perigosidade afeto ao risco de instabilidade de arribas e vertentes e face ao número de habitações que foram atingidas no âmbito dos incêndios ocorridos em Agosto de 2016.

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A reabilitação urbana é promovida pelos Municípios através da delimitação de ARU, enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com as redações que lhe foram conferidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, e pela Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro, e os princípios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal do Funchal (PDMF).

A delimitação de ARU, nos termos do RJRU tem como efeitos, nomeadamente:

- Benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património (alínea a) do art.14°);
- Acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (alínea b) do art.14°);
- Obrigação da entidade gestora à promoção das respetivas operações de reabilitação urbana (art. 19°);
- Obrigação por parte dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ARU à promoção da componente de reabilitação do edificado (n. °1 do art. 39°);
- Possibilidade de imposição, por parte da entidade gestora, da obrigação de reabilitar (art. 55°);
- A possibilidade de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, que poderá incluir a elaboração do projeto e a sua execução (art. 56°);
- Direito de preferência da entidade gestora nas transmissões a título oneroso entre particulares de imóveis situados na ARU (art.58°);
- A entidade gestora pode determinar o nível de conservação de um prédio urbano e, caso

seja atribuído um nível 1 ou 2, agravar a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, bem como identificar imóveis devolutos para efeitos de aplicação do disposto no DL n.º 159/2006, de 8 de agosto (art.65° e 66°);

- Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, para incentivo à realização das operações urbanísticas necessárias à execução das operações no que respeita ao cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas nos termos do RJUE (art.67°);
- Podem ser concedidos pelo Estado Central ou Governo Regional apoios financeiros à entidade gestora e aos proprietários que promovam ações de reabilitação de edifícios, e ainda, no caso de operações de reabilitação urbana sistemáticas, de dinamização e modernização de atividades económicas (art. 74°);
- Podem ser concedidos pelo Município apoios financeiros aos proprietários que promovam ações de reabilitação de edifícios;
- A entidade gestora pode contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso sejam autorizados por despacho da entidade com tutela nas Finanças, não relevam para o montante da dívida de cada município (art.76°);
- Para a execução das operações de reabilitação urbana podem constituir-se fundos de investimento imobiliário, cuja subscrição de unidades de participação pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar (art. 77°).

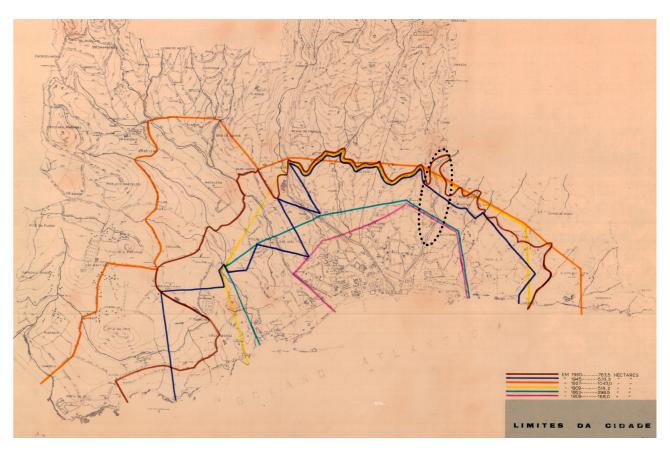
INTRODUÇÃO/ ENQUADRAMENTO URBANISTICO (LEGAL) . MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

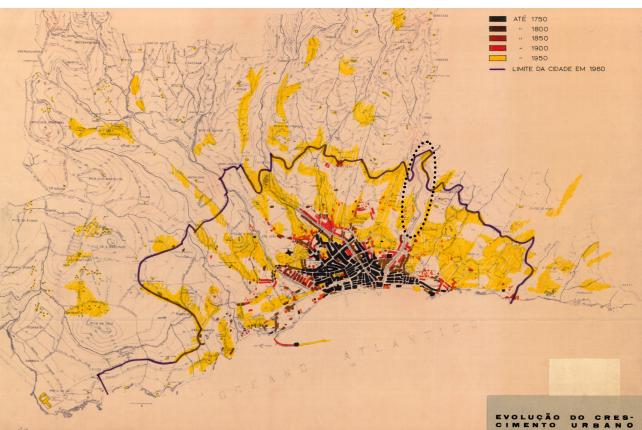
3. BREVE ENQUADRAMENTO HISTÓRICO: MOMENTOS MARCANTES DA OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO APÓS ALUVIÃO DE 1803

A ocupação territorial em termos de edificação, no território abrangido pela proposta de delimitação de ARU presente, tem a sua maior expressão circunscrita entre a década de 30 e 60 do século passado, conforme se pode verificar nos dados apresentados à época de construção do edificado a par das cartografias existentes afetas aos anos de 1948 e 1967, assim como na evolução do crescimento urbano e nos vários limites urbanos identificados nos estudos efetuados para o primeiro Plano Diretor da Cidade do Funchal de 1972.

Considerando os vários perímetros da cidade identificados, parece-nos importante fazer uma breve retrospetiva dos momentos mais marcantes do planeamento que se traduziram em significativos aumentos da expansão urbana, a partir da reconstrução do Funchal na sequência da aluvião de 1803, acontecimento trágico que marcou o desenvolvimento do território, cuja memória importa evocar.

De igual modo, destacar o período caraterizado pelas obras públicas do Dr. Fernão de Ornelas em virtude das necessidades detetadas no que concerne à construção e melhoramento das infraestruturas e equipamentos, que transformou esta cidade numa verdadeira "revolução" em termos de requalificação e de modernização, época da qual surgiu o edifício denominado de "Matadouro", imóvel de elevado interesse cultural, testemunho da arquitetura do típica do Estado Novo e modernismo caraterístico das primeiras obras públicas regionais, encontrando-se o mesmo classificado de interesse municipal (Aviso n.º 20/2013 do JORAM).





ENQUADRAMENTO HISTÓRICO. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

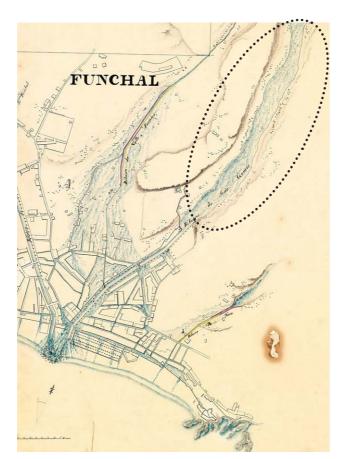
ALUVIÃO DE 1803

A 9 de Outubro de 1803, o Funchal passou pela maior tragédia da sua história: um aluvião caraterizado por grandes inundações formadas a partir da acumulação de diversos sedimentos provenientes de árvores, blocos rochosos, terrenos agrícolas que são arrastados por correntes fluviais pelo vales abaixo até ao mar. Quando o leito da ribeira se estreita ou confrontado com qualquer obstáculo pelo caminho, a corrente abandona velozmente o espaço que lhe é destinado e invade casas e pessoas, deixando um rasto de destruição.

Segundo Raimundo Quintal, deverão ter morrido mais de 1000 pessoas na região, sendo a maioria delas no Funchal, quando na época, o número de residentes estimado seria cerca de 25 000 pessoas. Para se ter um breve noção da dimensão desta calamidade, transcreve-se a seguinte passagem de uma carta redigida por uma testemunha a D. Juan Fernandes que residia em Portugal continental:

"Principiou a chover pelas dez horas da manhã moderadamente, continuou até às 8 da noite indo sempre a mais mas não sendo coisa que assustasse, e das 8 até às 8 e meia de repente cresceram as ribeiras de forma que não cabendo as águas por dentro das suas muralhas por causa das muitas e grandes árvores e disformes penedos que traziam arruinaram as muralhas pelos alicerces. A ribeira de N assa Senhora do Calhau dividiu-se em 3 partes e uma rompeu a muralha da cidade por cima da Quinta chamada do Cascalho (...) Dizem que morreram na cidade 1000 pessoas, a este respeito o digo que nas igrejas se não podem já enterrar mais, ao mesmo tempo se metiam a 3 e 6 corpos e alguns que ainda vão aparecendo no desentulho aí mesmo lhe botam alcatrão, e os queimam por não estarem em estado de se lhe balir em razão o mau cheiro(...). o pior é que a cidade está agora ameaçando a sua total ruína, pois, como não tem defesa e estão as ribeiras muito entulhadas com grandes pedras, de forma que

em muitas partes, estão mais altas que o nível da cidade; qualquer enchente que haja, o perigo é certo. Deus nos acuda".¹



No seguimento deste acontecimento, surge o mapa desenvolvido pelo Brigadeiro Oudinot. Surge como meio de reconstrução do Funchal. O engenheiro propunha, fundamentalmente, a reedificação e reparação das principais muralhas e pontes das ribeiras, definindo para o efeito algumas "máximas" a ter em conta durante a execução de obras.

O seu contributo dá-se ao nível da projeção de um crescente desenvolvimento urbano face à expansão da cidade para a sua zona Norte, Nascente e Poente. Em 1894 - surge o "Mapa da Cidade do Funchal e seus arredores", elaborada pelo Coronel de Engenharia Carlos Manuel Machado de Faria e Morais, em colaboração com o Coronel de Infantaria, Engenheiro Adriano Augusto Trigo, diretor das obras públicas do distrito do Funchal, e com o Engenheiro Civil Aníbal Augusto Trigo, da repartição técnica da Câmara do Funchal. As grandes alterações trazidas por este plano, verificaram-se ao nível das infraestruturas viárias e da ocupação do solo que decorreram do período anterior. A Área Urbana sofreu alterações substanciais, desde o traçado dos quarteirões, que anteriormente eram definidos por lotes de terreno, à retificação do desenho e malha urbana

A cidade do Funchal do século XIX alargou definitivamente o seu limite, ultrapassando os primeiros obstáculos que o relevo lhe impunha, sobretudo para Oeste e para Norte paralelamente à linha da costa e para o norte ao longo de ruas mais ou menos paralelas ao traçado das ribeiras, proliferando de pequenas habitações nas áreas envolventes e mais elevadas da cidade.²



MEMÓRIA DAS MURALHAS DE PROTEÇÃO NA RIBEIRA DE JOÃO GOMES - ARQUIVO REGIONAL E BIBLIOTECA PÚBLICA DA MADEIRA

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

¹⁻ QUINTAL, RAIMUNDO: ALUVIÕES DA MADEIRA: SÉCULOS XIX E XX: COIMBRA: ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE RISCOS, PREVENÇÃO E SEGURANÇA: 1999.

²- BETTENCOURT, Luísa Catarina; A Morfologia Urbana da Cidade do Funchal e os seus espaços públicos estruturantes; Lisboa: Revista Lusófona de Urbanismo Malha Urbana; 2010.

Em 1915, surge o 1º instrumento de ordenamento do território, pelo Arquiteto Miguel Ventura Terra, que elabora o Plano de Urbanização para a cidade do Funchal. Tinha por principais objetivos:

- Valorização dos espaços públicos da cidade, de modo a tirar partido da sua situação geográ-
- Apostar na resolução do problema de viação pública municipal e as suas relações com os melhoramentos particulares;
- Proponha "rasgar" a cidade com amplas avenidas e pracas;
- Definir a construção de parques, jardins e zonas habitacionais de várias categorias;
- É proposto o rasgamento/construção de novas avenidas – Arriaga, Zarco. Mar e Rua Fernão de Ornelas (só nos anos 20 e 30 é que se concretizou as Av. Arriaga e Zarco, nos anos 40 a Rua Fernão de Ornelas e nos anos 60 a Av. do Mar). Assiste-se à definição de vias estruturantes para o desenvolvimento e organização da cidade, juntamente com as Ribeiras que de forma peculiar vêm marcar o crescimento atual e a identidade de uma imagem que distingue a cidade do Funchal.
- histórico da cidade
- Concentração de serviços públicos e privados
- Dinamização e valorização da frente litoral do centro da cidade.

Este plano, que não chegou a ser executado mas acabou por servir de "modelo" orientador de muitas das decisões e intervenções que vieram a ocorrer posteriormente.

Até à 1ª Guerra Mundial, os limites da cidade não tinham ultrapassado a zona baixa e a sua forma exprimia-se num contexto de urbe, centrado, estruturado e contido.3

O MATADOURO NAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS DO DR. FERNÃO DE ORNELAS

Entre 1935-1947, sob a alçada do Dr. Fernão de Ornelas, presidente da Câmara Municipal do Funchal, a cidade do Funchal foi objeto de grandes obras públicas. Este autarca, foi o primeiro impulsionador das ideias de Ventura Terra, promovendo uma série de transformações cruciais para uma maior acessibilidade e mobilidade na cidade.

Com base num ofício-memorandum, enviado pela Câmara Municipal do Funchal em Fevereiro de 1935 ao Presidente da Comissão Administrativa da Junta Geral Autónoma do Distrito de Funchal, dá-nos conta de um conjunto de primeiras intenções da equipa do Dr. Fernão de Ornelas, resultantes de um levantamento das principais necessidades detetadas na época pelo mês, surge em 9º posição a pretensão de edificar um novo Matadouro:

"Acusando a recepção do ofício de V.Exª datado de 1 do corrente mês, no qual essa ilustre Corporação se digna pedir a esta Câmara quais • Organização da malha urbana do núcleo as necessidades mais instantes deste Concelho, cumpre-nos levar ao conhecimento de V. Exª que na sessão de 7 do corrente mês, foi resolvido indicar as obras mais necessárias a atender desde já neste Concelho as quais passamos a enumerar: (...)

> 9° Matadouro - O Matadouro Municipal construído há mais de oitenta anos não corresponde às necessidades presentes da população do concelho que se eleva já a mais de sessenta e oito mil habitantes. Fica situado no centro da Cidade oferecendo um aspeto desagradável não só aos residentes mas também ao grande número de turistas que nos visitam anualmente. A Câmara julga que a construção em lugar

> mais apropriado dum Matadouro em condições higiénicas é uma necessidade inadiável que se impõe para o bem da saúde pública e bom nome desta terra.4"

Já em 1940, a propósito da comemoração do duplo centenário da Fundação e Independência foram marcadas várias inaugurações, das quais se destaca 168 casas dos bairros de Santa Maria e S. Gonçalo para o dia 10 de Novembro desse ano, o Mercado dos Lavradores e o novo Matadouro para o dia 24 desse mês, assim como o livro "illhas de Zargo" da autoria do Padre Eduardo Nunes Pereira e editado pela Câmara.⁵



Antigo Matadouro Municipal situado na foz da ribeira de Santa Luzia, Vislumbra-se o mercado de São Pedro (praça do Peixe), o reduto de Santo António da Alfândega, o edifício da antiga Alfândega do Funchal, o pilar de Banger, e a torre da Sé e o forte de São João Baptista.

Segundo Agostinho Lopes, é no final do ano de 1938, que é decidido avançar com a aprovação do orçamento para as fundações do Novo Matadouro. A praça desta obra realizou-se em 29 de Dezembro desse ano e foram recebidas 22 propostas, tendo sido adjudicada a obra a João Pinto Correia, que tal como o Mercado dos Lavradores, cujas obras seriam para iniciar em inícios de Janeiro a fim de estarem concluídas antes do verão de 1940. A abertura do concurso público par a construção propriamente dita seria decidida apenas a 10 de Agosto de 1939, devendo a obra ficar concluída em 12 meses.

³⁻BETTENCOURT, Luísa Catarina; A Morfologia Urbana da Cidade do Funchal e os seus espaços públicos estruturantes; Lisboa: Revista Lusófona de Urbanismo Malha

³⁴⁻LOPES, AGOSTINHO DO AMARAL: A OBRA DE FERNÃO DE ORNELAS NA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DO FUNCHAL 1935-1946; FUNCHAL: COLECÇÃO "FUNCHAL 500 ANOS".

³⁵⁻LOPES, Agostinho do Amaral: A obra de Fernão de Ornelas na presidência da Câmara Municipal do Funchal 1935-1946: Funchal: Colecção "Funchal 500 anos".

Em 1972, tem início um novo momento para a cidade do Funchal. Em Março deste ano é aprovado o primeiro Plano Diretor, cujos princípios gerais eram garantir à cidade um conveniente apetrechamento urbano, tendo em vista as necessidades do momento e futuras; estabelecer uma eficiente rede de circulação e de comunicações assim como de defender o património edificado e natural.

José Rafael Botelho, no âmbito das suas observações sobre os problemas da urbanização do Funchal no decorrer das palestras e conclusões das mesas redondas do Colóquio de Urbanismo de 1969, afirma, no que respeita à expansão urbana, que se trata de um alastramento espontâneo e desordenado pelas vastas encostas do anfiteatro do Funchal, que se apoia em estruturas rurais preexistentes, inadaptadas à função urbana. Fortemente condicionada pela forma e regime de propriedade, pelos processos especulativos ligados à passagem do solo rural a solo urbano, pelas características da exploração agrícola, as colónias e as formas mistas ou semi-rurais de utilização do território que tiveram também forte influência.

Trata-se de uma expansão que se apoiou nas precárias infraestruturas viária rurais existentes, processando-se sem qualquer previsão urbanística de ordenamento, sem considerar as exigências e necessidades desse crescimento.

"Casa após casa, aqui e ali, foi-se procedendo à ocupação marginal dos caminhos e antigas estradas que serviam a exploração rural do território e foram utilizando terrenos interiores com acessos difíceis, mais recentemente parcelaram-se propriedades em loteamentos que se espalham indiferentemente por todo o território"

Considerou ainda que estas formas de ocupação rural tradicional não prevê as consequências da sua intensificação, enquanto processo de crescimento urbano: "encerra em si as próprias causa de destruição e atrofia das condições necessárias à vida de um aglomerado urbano. A estrutura rural que se tem vindo a consagrar e a comprometer com ocupações marginais, encontra-se esclerosada, sendo na maioria dos casos não só impossível abrir novas vias, como até alargar as existentes, sem encargos incomportáveis e graves inconvenientes sociais (quanto a encargos bastam os da conservação para exceder as possibilidades municipais)".6

Em **1997** é ratificado o atual Plano Diretor Municipal do Funchal, segundo o Sistema de Gestão Territorial em vigor na altura, que veio alargar substancialmente o perímetro urbano definido no antigo plano de 1968.

Um dos elementos chave essenciais, foi a criação de centros locais, que proporcionam à população serviços essenciais, contribuindo para o melhor funcionamento da cidade.

O zonamento previsto em PDM visando um crescimento ordenado, tentando diferenciar zonas urbanas e rurais não resistiu ao fenómeno da expansão revelando problemas maiores de âmbito social e económico. Não é possível obrigar jovens famílias, população mais envelhecida a adquirir casas em locais onde o valor de solo é demasiado elevado.

Nos últimos anos, o município vivenciou profundas transformações territoriais das quais dificilmente há memória, e onde se assistiu a fenómenos de origem económico-social e natural com grande impacto sobre o modelo de ordenamento do território, às quais se associam os riscos naturais.

4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A estratégia de reabilitação urbana visa recuperar, revitalizar e reinventar a identidade do vale e respetivas encostas e lombos à Ribeira de João Gomes, num corredor que se estende por cerca de 1,5km, com um parque urbano maioritariamente habitacional, construída ao longo de várias épocas, mas também ocupado com atividades industriais, comerciais e por pequenas explorações agrícolas, e alguns equipamentos urbanos, do qual se destaca a antigo Matadouro do Funchal, (imóvel classificado de Interesse Municipal), que será objeto de reabilitação integral por iniciativa do Município. Com um programa destinado às Artes e Cultura, servirá de elemento agregador e dinamizador da Cidade, contribuindo de forma decisiva para a reabilitação urbana da Ribeira de João Gomes.

A ARU da Ribeira de João Gomes, possui uma área de cerca de 23.9 HA, e os seus limites são definidos por:

- A norte pela Rua Ernesto Sena de Oliveira.
- A nascente pela rua Ernesto Sena de Oliveira, rua Visconde Cacongo, beco da Portada de Ferro, rua da Rochinha e limite de propriedade da Secretaria Regional do Equipamento Social e Transportes.
- A Sul pelo e limite de propriedade da Secretaria Regional do Equipamento Social e Transportes, inicio da rua Alferes Veiga Pestana, rua silvestre Quintino de Freitas, travessa Dr. Sidónio Pais, travessa Silvestre Quintino de Freitas, e rua Dr. Ernesto de Oliveira.
- A Poente pela rua Silvestre Quintino de Freitas, Travessa Dr. Sidónio Pais, travessa Silvestre Quintino de Freitas e rua Dr. Frnesto de Oliveira.

⁶⁻ C. M. F. COLÓQUIO DE URBANISMO — PALESTRAS E CONCLUSÕES DAS MESAS REDONDAS, FUNCHAL: CÂMARA MUNICIPAL DO FUNCHAL. 1969

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), da Ribeira de João Gomes, teve como referência a delimitação das ARUs previstas no processo de revisão do atual PDMF, nomeadamente o modelo territorial o estudo de caracterização e o diagnóstico. Está enquadrada no Programa de Execução do Plano Diretor Municipal do Funchal (PDMF) e na estratégia local de habitação da Câmara Municipal do Funchal para 2019, o que revela o compromisso do Município para com a sua reabilitação urbana.

No âmbito da delimitação da presente ARU, considera-se que o sistema urbano do vale da Ribeira de João Gomes, é formado por um conjunto de pequenos/médios aglomerados urbanos, apresentando uma maior concentração com a proximidade ao centro da Cidade.

Esses aglomerados, com identidades próprias, no âmbito desta proposta foram subdivididos em 6 unidades territoriais (zonas), de forma a melhor "diagnosticar" o território:

• Zona A "Antigo matadouro"

Unidade territorial, ocupada, com edifícios de comércio e serviços de media/grande dimensão (antigo matadouro e SPAD), junto á ribeira. Nas encostas e lombos é ocupado por pequenos aglomerados habitacionais (bairros), alguns construídos de acordo com um projeto tipo, datados dos anos 40, 50 e 60, atualmente, alterados e/ou ampliados.

• Zona B "Alto da Pena"

Unidade territorial de ocupação no topo do afloramento rochoso da margem Poente da Ribeira. É caracterizada por uma ocupação maioritariamente habitacional unifamiliar, de moradias de média dimensão, construídas maioritariamente na década de 60 e 70, encontrando-se algumas em processo de reabilitação.

Zona C "Encosta da Ribeira de João Gomes"

Unidade territorial localizada entre a ribeira e a encosta Poente, ocupado com pequenos aglomerados habitacionais, pontuado com alguns edifícios de média dimensão afetos ao comércio e serviços.

• Zona D "Encosta do Campo da Barca / Rochinha"

Unidade territorial localizada entre a ribeira e a encosta Nascente, ocupada na sua maioria por habitação sobre ao maciço rochoso à rua da Rochinha, e por alguns edifícios / armazéns de média dimensão junto a ribeira.

• Zona E "Encosta da Rochinha / Portada de Ferro"

Unidade territorial com maior índice de ocupação, ocupada na sua maioria por moradias unifamiliares de pequena dimensão com acessos por veredas e becos.

• Zona F "Hortas Urbanas"

Unidade territorial ocupada na sua maioria pelas hortas urbanas do município do Funchal, e por dois edifícios de armazém e serviços.

Deste modo foram definidos os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Qualificar e tornar mais inclusivo o território, melhorando as condições de vida e de bem-estar da população residente e reforçando a sua capacidade de atrair e fixar novos habitantes, utilizadores e visitantes;
- b) Promover a interação territorial, socioeconómico e cultural com a restante cidade, anulando efeitos de segregação espacial;
- c) Atrair atividades económicas, sociais e culturais, criando um novo polo funcional/cultural
 Regeneração urbana do Antigo Matadouro;
- d) Envolver a população em torno de uma estratégia de transformação urbana.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Promover a salvaguarda e a reabilitação dos edifícios, através da aplicação de políticas de gestão e intervenção relativamente às ações de construção, reconstrução, alteração, ampliação, reabilitação, conservação e demolição, na perspetiva da salvaguarda do património classificado, a implementação de princípios de eficiência energética e a qualidade arquitetónica;
- Privilegiar a coerência da "malha urbana", procurando intervir no espaço público respeitando a morfologia urbana existente, com o intuito de estabelecer uma continuidade de espaços e de redes de percursos, assim como estabelecendo uma hierarquização dos diferentes núcleos urbanos, com especial atenção para as áreas de estadia e de circulação pedonal;
- Reestruturar o quadro das acessibilidades, melhorando a circulação pedonal num quadro de mobilidade inclusiva, apostando no potencial das veredas e becos;
- Promover a mobilidade em toda a área de intervenção e a otimização da rede de transportes públicos coletivos;
- Qualificar as infraestruturas e equipamentos urbanos, designadamente: a regeneração do antigo Matadouro, a iluminação pública, telecomunicações, redes de saneamento, resíduos sólidos urbanos, e rede de incêndios, bem como, do mobiliário urbano e sinalética, cuja imagem deve ser melhorada:
- Valorizar e qualificar a rede de espaços verdes, no âmbito da Estrutura Ecológica Municipal, com particular destaque para os espaços naturais ou naturalizados, e a sua articulação com os espaços envolventes;
- Criar melhores condições á população de acesso ás áreas da educação, saúde, apo-

io social, etc., complementando-os ao mesmo tempo com outros equipamentos de desporto, recreio e lazer;

- A oferta turística deverá apresentar-se como diferenciadora potenciando a história, o património e a cultura local, com forte aposta no turismo de Montanha e Natureza em ambiente criativo e contexto de inovação;
- Desenvolver uma estratégia cultural local diferenciadora assente na inovação e criatividade, contribuindo para a dinamização dos valores culturais, tanto locais como concelhios, promovendo o artesanato, a gastronomia, as heranças culturais e o desenvolvimento de espaços de criação e divulgação artística e com valor económico acrescentado;
- Contribuir para uma maior participação dos atores locais, de forma a se envolverem na reabilitação da área.
- Fomento da Economia Social e promoção do envelhecimento ativo, e apoio a grupos sociais mais desfavorecidos combatendo a desigualdade social, de pobreza e exclusão social, com particular destaque para a situação dos idosos e dos desempregados de longa duração.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A.5

PÁG 21

6. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

A Câmara Municipal do Funchal, é a entidade gestora da "Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de João Gomes". Após a entrada em vigor da presente ARU será sujeita a uma **Operação** de **Reabilitação Urbana** (ORU) sistemática.

A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada na área especificamente delimitada pela ARU, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do Espaço Publico e imoveis considerados de interprese municipal, num quadro articulado de coordenação e apoio para a respetiva execução, considerando as definições constantes no diploma legal aplicável, nomeadamente o "Regime Jurídico da Reabilitação Urbana" (RJRU).

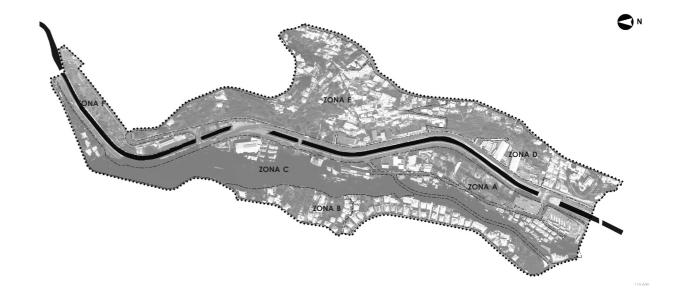
Pretende-se que a ORU a desenvolver para a ARU da Ribeira de João Gomes, tenha o dever de assegurar um conjunto de aceções de reabilitação, realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, dos imóveis e espaços públicos inseridos na ARU.

A ORU assegurará assim um atendimento prioritário às respetivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos, não só na fase de instrução e implementação, mas também à posteriori durante a vigência da mesma.

A ARU da Ribeira de João Gomes, durante o seu tempo de vigência, proporcionará à população um conjunto de benefícios e incentivos fiscais.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO: MICRO ANÁLISE A EFETUAR

No presente projeto de delimitação de ARU da Ribeira de João Gomes foram considerados vários dados provenientes dos Censos realizados pelo Instituto Nacional de Estatística e publicados em 2011. Considerando a referida data e as mudanças ocorridas na sequência de um número significativo de edificações inseridas neste território, que foram atingidas pelos incêndios de agosto de 2016 que fustigaram fortemente este concelho, a par de uma forte crise económica com consequências no nosso tecido económico-social, cultural e imobiliário, é proposto um levantamento e análise ao edificado, de acordo com a delimitação das várias zonas apresentadas em levantamento fotográfico, a realizar pelos serviços do município no âmbito da operação de reabilitação urbana (ORU) subsequente à aprovação da delimitação de ARU em causa.



MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO/ ESTADO DE CONSERVAÇÃO: ANÁLISE A EFETUAR. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

8. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Em conformidade com o disposto no artigo 14° 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 ARU 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 e 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, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Estabelece-se, assim, um conjunto de benefícios fiscais, consagrados na lei, configurando estes um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

No Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, e no Regulamento Municipal de Apoio à Reabilitação Urbana do Funchal, estão enunciados um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana.

Dentro da ARU, da ribeira de João Gomes, 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 fiscais previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais, designadamente, os expressos nos artigos 45°, 46° e 71°, os incentivos municipais, previstos no art. 3.° do RMARUF, bem como quaisquer outros previstos em Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana.

Compete à Câmara Municipal do Funchal a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação - art. 71.°, n.º 24, do EBF.

8.1 INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados na ARU, beneficiam de um conjunto de Benefícios fiscais, desde que cumulativamente preencham as seguintes condições - art. 45.°, n.° 1, do EBF:

Objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), ou do Regime Excecional de Reabilitação de Edifícios e Frações, em vigor até 9 de abril de 2021 (Decreto-Lei 53/2014;

Em consequência da reabilitação, o respetivo estado de conservação suba dois níveis, para um nível mínimo de "bom" (Decreto-Lei n.º 266-B/201 2, de 31 de dezembro) e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios (artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo no disposto no artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril).

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo este período ser prorrogado, a requerimento do proprietário, por um período de cinco anos, caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação permanente - art. 45 n.º 2, al. a), do EBF.

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Isenção de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis nas seguintes situações: nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; isenção de IMT, na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em áreas de reabilitação urbana ARU's, à habitação própria e permanente - art. 45.°, n.º2 al. b) e c), do EBF.

O reconhecimento do direito à isenção de IMI e IMT é da competência da Câmara Municipal, nos termos do n.º 9, do art. 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

8.2 INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares:

Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU ou arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação - art. 71, n.º 4, al. a) e b) do EBF.

Mais-Valias:

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional, podem ser tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU e de redução de taxas devidas pela avaliação do estado de conservação - art. 71.º, n.º 5 do EBF.

RENDIMENTOS PREDIAIS:

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território nacional, decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana" e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis passíveis de atualização faseada das rendas de acordo com o NRAU - art. 71.º, n.º 7 do EBF.

BENEFICIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

8.3 INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE O CONSUMO

IVA - IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO

São tributadas à taxa reduzida de IVA (5 %) — pontos 2.23 e 2.24 da Lista I, anexa ao Código do IVA:

As empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

8.4 BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS

O Regulamento Municipal de Apoio à Reabilitação de Prédios Urbanos (RMARUF), constituído pelo Município do Funchal, prevê um regime excecional mais favorável de aplicação das taxas municipais devidas pela ocupação fixa do espaço público municipal e pela emissão de alvará de licença de construção ou admissão da comunicação Prévia, associadas às operações urbanísticas de reabilitação dos prédios urbanos com implantação no Município do Funchal - art. 1.º. n.º 2 do RMARUF:

A ocupação fixa do espaço público municipal (colocação de andaimes, tapumes, autobombas e gruas) necessária para a realização das ações de reabilitação urbana previstas no presente regulamento, fica isenta das Correspetivas taxas municipais, durante um período de 6 meses a contar do início das obras - art. 3.°, n.° 1 e 2 do RMARUF.

As taxas para emissão de alvará de licença de construção ou admissão da comunicação prévia, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas do Município do Funchal, são reduzidas em 50 % - art. 3.º, n.º 3 do RMARUF.

O regime de exceção e de incentivos a nível de aplicação de taxas, previstos no RMARUF, aplica-se às ações de reabilitação urbana, iniciadas após 1 de janeiro de 2016 - art. 2.º do RMARUF.

8.5 IMPEDIMENTOS À CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS DO MUNÍCIPIO

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas. Também não serão concedidos, a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão 45 das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

NOTA PERTINENTE:

O reconhecimento de intervenção para reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior - art. 45.°, n.° 4 do Decreto-Lei n.° Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho (Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de Dezembro. A presente norma deverá ser interpretada, no sentido de que os benefícios fiscais deverão ser requeridos no momento em que é apresentado o projeto da operação urbanística que o proprietário do imóvel pretende realizar.