

# SÍNTESE CONCLUSIVA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO - RIBEIRA DE JOÃO GOMES

SÍNTESE CONCLUSIVA. ARU PROJETO DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA. RIBEIRA DE JOÃO GOMES

# 1. PRINCIPAIS DADOS QUANTITATIVOS:

Área de delimitação da ARU: 239 534 m² (23.9 ha)

## HABITAÇÕES:

N.º de habitações abrangidas pela ARU: 375

Acedidas por Ruas: 166 moradias (44,2% das existentes na ARU)

Acedidas acedidas por travessas: 105 moradias (44,2% das existentes na ARU)

Acedidas por becos e entradas: 98 moradias (44,2% das existentes na ARU)

Acedidas por estrada: 6 moradias (44,2% das existentes na ARU)

A necessitar de grandes reparações: 7 moradias - (1,8% das habitações existentes na ARU)

A necessitar de pequenas e médias reparações: 112 moradias - (29,8% das habitações existentes na ARU)

Estrutura em betão armado: 320 moradias (85,3% das habitações existentes na ARU) Alvenaria de pedra solta ou taipa: 29 moradias (7,7% das habitações existentes na ARU)

Alvenaria argamassada com placa: 4 moradias (1% das habitações existentes na ARU)

Alvenaria argamassada sem placa: 18 moradias (4,8% das habitações existentes na ARU)

Outros tipos de estrutura (metálica, madeira, etc): 4 moradias (1 % das habitações existentes na ARU)

[CONFORME OS VALORES DO CENSOS DE 2011]

Habitações com mais de 30 anos: 351 (93,6% das habitações existentes na ARU)

### RESIDENTES:

N.º de residentes: 968 N.º de famílias clássicas: 356

N.º de núcleos familiares: 298

[CONFORME OS VALORES DO CENSOS DE 2011, DE ACORDO COM AS SUBSECÇÕES]

### Riscos:

Área ameaçada pelo risco de cheias, abrangido pela ARU: 47 791,60 m² (4,7 ha) 19,9 % do território delimitado pela ARU

Habitações abrangidas por áreas ameaçadas pelo risco de cheias: 7 (1,8% das habitações existentes na ARU) [ÁNÁLISE FEITA, APLICANDO UMA ÁREA DE INFLUÊNCIA DE 5 METROS DE RAIO FACE À DELIMITAÇÃO DA RESPETIVA ÁREA DE RISCO]

Área ameaçada pelo risco de incêndio, abrangido pela ARU: 64 120,7 m² (6,4 ha) 26,7% do territorio delimitado pela ARU

N.º de habitações abrangidas pelo risco de incêndio: 41 - (10,9% das habitações existentes na ARU) [ANÁLISE FEITA, APLICANDO UMA ÁREA DE INFLUÊNCIA DE 5 METROS DE RAIO FACE À DELIMITAÇÃO DA RESPETIVA ÁREA DE RISCO]

Áreas ameaçada pelo risco de instabilidade de arribas e vertentes, abrangido pela ARU:

- grau de suscetibilidade muito elevado: 32 020,60 m² (3,2 ha)
- 13,3 % do território delimitado pela ARU
- grau de suscetibilidade elevado: 75 995,16 m² (7,5 ha)

31,7 % do território delimitado pela ARU

Habitações abrangidas por áreas ameaçadas pelo risco de instabilidade de arribas e vertentes:

- grau de suscetibilidade muito elevado: 19 moradias (5% das habitações existentes na aru)
- grau de suscetibilidade elevado: 158 moradias (42,1% das habitações existentes na aru) [ANÁLISE FEITA, APLICANDO UMA ÁREA DE INFLUÊNCIA DE 5 METROS DE RAIO FACE À DELIMITAÇÃO DA RESPETIVA ÁREA DE RISCO]

Edificações, abrangidas pela delimitação de aru que foram afetadas pelos incêndios de Agosto de 2016: 53 (14 % das habitações existentes na ARU)

# 2. Análise SWOT

A regeneração urbana da área afeta à ARU da Ribeira de João Gomes ao assumir-se como um elemento estratégico de desenvolvimento pretende, como desígnio, (re)animar esta parte da cidade, conferir-lhe desse modo urbanidade sustentável, explorando contextos criativos e inovadores. É necessário, para tal, conhecer e maximizar as forças, potenciar oportunidades, reconverter fraquezas e responder a ameaças como forma de desenvolvimento territorial em termos de competitividade e coesão.

A partir da análise efetuada às diversas abordagens que se sistematizaram em trabalhos anteriores, elaborou-se uma análise SWOT para que, de forma critica, construtiva e participada, se possam construir os respetivos projetos e ações a priorizar no sentido de dar corpo à estratégia de desenvolvimento pretendida. Esta análise entende-se como um contributo para uma discussão mais alargada aos diversos atores que intervêm no espaço público da cidade.

Localização próxima do centro da cidade TENDÊNCIA DE OCUPAÇÃO EM NÚCLEOS EDIFICADOS EDIFÍCIO CLASSIFICADO COM INTERESSE MUNICIPAL (ANTIGO MATADOURO) SOCALCOS E VEREDAS

EXISTÊNCIA DE REDE DE ÁGUA E ELETRICIDADE PÚBLICA Existência de rede de transportes públicos

# FORÇAS - (S) (W) - PONTOS FRACOS

Relevo acentuado com desníveis abruptos ACESSIBILIDADES CONDICIONADAS PELO RELEVO ACENTUADO

TECIDO URBANO DESCARACTERIZADO

PARQUE HABITACIONAL ENVELHECIDO E/OU DEGRADADO EDIFÍCIOS EM RUÍNA OU DEVOLUTOS

Urbanização condicionada a zonas protegidas e classificadas VULNERABILIDADE DE RISCOS NATURAIS (INCÊNDIOS E CHEIAS)

Vulnerabilidade de riscos de corrimento de encostas e vertentes BAIXO PODER DE COMPRA DA POPULAÇÃO

TENDÊNCIA DE ENVELHECIMENTO POPULACIONAL

FALTA DE INVESTIMENTO

# OPORTUNIDADES - (O) (T) - AMEAÇAS

Apoios através do quadro comunitário Portugal 2020 REABILITAÇÃO URBANA COMO PRIORIDADE PROCURA DE INVESTIMENTO POR PARTE DOS PRIVADOS FORTALECIMENTO DA OFERTA TURÍSTICA Promoção e afirmação do património cultural

Perigo de corrimento das encostas PERIGO DE RISCOS NATURAIS SAÍDA DAS POPULAÇÕES PARA OUTROS LOCAIS DESCARACTERIZAÇÃO DO TECIDO URBANO E DO EDIFICADO Envelhecimento da população

DEGRADAÇÃO DO PATRIMÓNIO

SÍNTESE CONCLUSIVA. ARU PROJETO DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO JIRBANA RIBEIRA DE JOÃO GOMES

# 3. ANÁLISE PROSPETIVA

Localizando-se na charneira de duas freguesias, Santa Luzia e Santa Maria Maior, a ARU delimitada, compreende uma área de 23,9 Ha, carateriza-se em termos geomorfológicos pelo vale da Ribeira de João Gomes, com vastas encostas marcadas por declives muito elevados e acentuadas escarpas, antevendo a perigosidade dos seus riscos naturais.

Trata-se de um território que estabelece um importante nó de ligação entre o centro urbano do Funchal com as zonas a nascente e nordeste do concelho, uma das principais ligações da cidade com a via de acesso ao aeroporto da Região, demarcando-se por esta via, como uma das principais portas da cidade.

É um território com fortes caraterísticas geológicas associadas a fenómenos de instabilidade local, foi fustigado por diversas intempéries, designadamente aluviões, incêndios e erosões costeiras, ao que implica uma maior responsabilização da parte dos intervenientes nos processos de edificação, visando a minimização de riscos de pessoas e de bens. Deste âmbito verifica-se percentagens significativas de áreas ameaçadas ao risco de incêndio (com 26,7% da área de intervenção), de cheias (19,9%) e de instabilidade de arribas e vertentes, com o grau de perigosidade muito elevado (com 13,3%) e que a grande maioria foi construída entre 1940 elevado (com 31,7%).

Contabiliza-se cerca de 179 moradias (a partir de análises feitas com uma área de influência de 5 metros de raio face à área do respetivo risco) que se encontram implantadas em áreas ameaçadas ou em risco de instabilidade de arribas e vertentes com os graus de suscetibilidade muito elevado e elevado, o que representa metade do total das habitações existentes na área de intervenção.

A apresentação de termo de responsabilidade técnica e relatórios geológicos e geotécnicos com indicação clara do terreno são algumas das exigências do novo Plano Diretor Municipal do Funchal (PDMF) que apontam ao impedimento de criação de novas situações de risco nos usos do Solo Urbano e progressiva eliminação de situações existentes.

Os baixos preços dos terrenos oriundos da sua localização periférica e da sua aproximação ao leito da ribeira de João Gomes estão na origem da implantação de algumas edificações de cariz industrial que ali se encontram, proporcionando por sua vez na disseminação de inúmeras habitações unifamiliares nas respetivas envolvências e ao longo das encostas que circunscrevem este vale.

Enquanto espaço urbano deve-se a sua génese à referida proliferação de instalações fabris, de armazenagem ou de serviços, com o fenómeno internacional da "desindustrialização" verificando-se assim várias destas edificações ou empreendimentos abandonadas, degradadas ou transformadas em depósitos de resíduos. funções produtivas que lhes estavam associadas, tendencialmente deixam de ter expressão face à globalização. Onde a paisagem urbana de territórios congéneres e de cariz semelhante, tem sido reestruturado em função da nova economia mundial de serviços, da tecnologia, da informação e da comunicação.

A área de intervenção tem cerca de 94% das suas edificações com mais de 30 anos, sendo a 1970.

Na sua generalidade, estas são edificações afetas à habitação e enquadram-se, em termos de ordenamento do território, nos problemas de urbanização a que o Arquiteto Rafael Botelho analisou e alertou no âmbito dos estudos realizados para o primeiro Plano Diretor do Funchal em 1968, subjacentes à expansão urbana pelas vastas encostas do Funchal, caracterizado por um crescimento espontâneo e desordenado apoiado por estruturas rurais preexistentes (sem qualquer previsão urbanista de ordenamento e de necessidades afetas a esta expansão), condicionadas por processos especulativos associados à passagem do solo rural para urbano e pela forma das propriedades.

Releva referir, que em termos de caraterização sociodemográfica, verifica-se uma predominância de uma população adulta em idade ativa, entre os 25 a 64 anos (58%), e uma população idosa de 25% face ao total de 968 indivíduos residentes (dados afetos a 10 subsecções dos Censos 2011 abrangidas pela área de intervenção). A população residente neste território reflete assim algumas das tendências nacionais em termos demográficos: diminuição significativa da natalidade, poucos jovens e uma população envelhecida, aumento da longevidade com um índice de dependência total de 54%. Dados que traduzem uma sobrecarga económica e social na população ativa, encarando-se deste modo arandes desafios.

Em termos gerais, considerando a caraterização e os vários diagnósticos efetuados, nomeadamente os mencionados dados, importa a partir dos objetivos gerais e específicos traçados, expor os principais eixos estratégicos de atuação a desenvolver em operação de reabilitação urbana a desenvolver na sequência da aprovação da presente proposta de delimitação de ARU:

- Promoção do território tendo em vista a reabilitação de equipamentos e serviços existentes, importantes ao desenvolvimento local e integrado, apresentando-se enquanto estratégia de desenvolvimento, a revitalização e reabilitação do quarteirão definido pelo antigo Matadouro (classificado de interesse municipal), essencial motor da regeneração urbana em vista à qualificação do quadro da vida urbana local, assumindo-se enquanto Pólo cultural, um espaço nuclear e cosmopolita;
- Incentivo à realização de operações urbanísticas que visem a restruturação da presente área delimitada, integrados numa estratégia de desenvolvimento local, favorecendo a inclusão social, tendo em consideração a dotação de boas práticas de reabilitação com níveis melhorados de eficiência energética e sustentabilidade, assim como na redução dos níveis de ex-

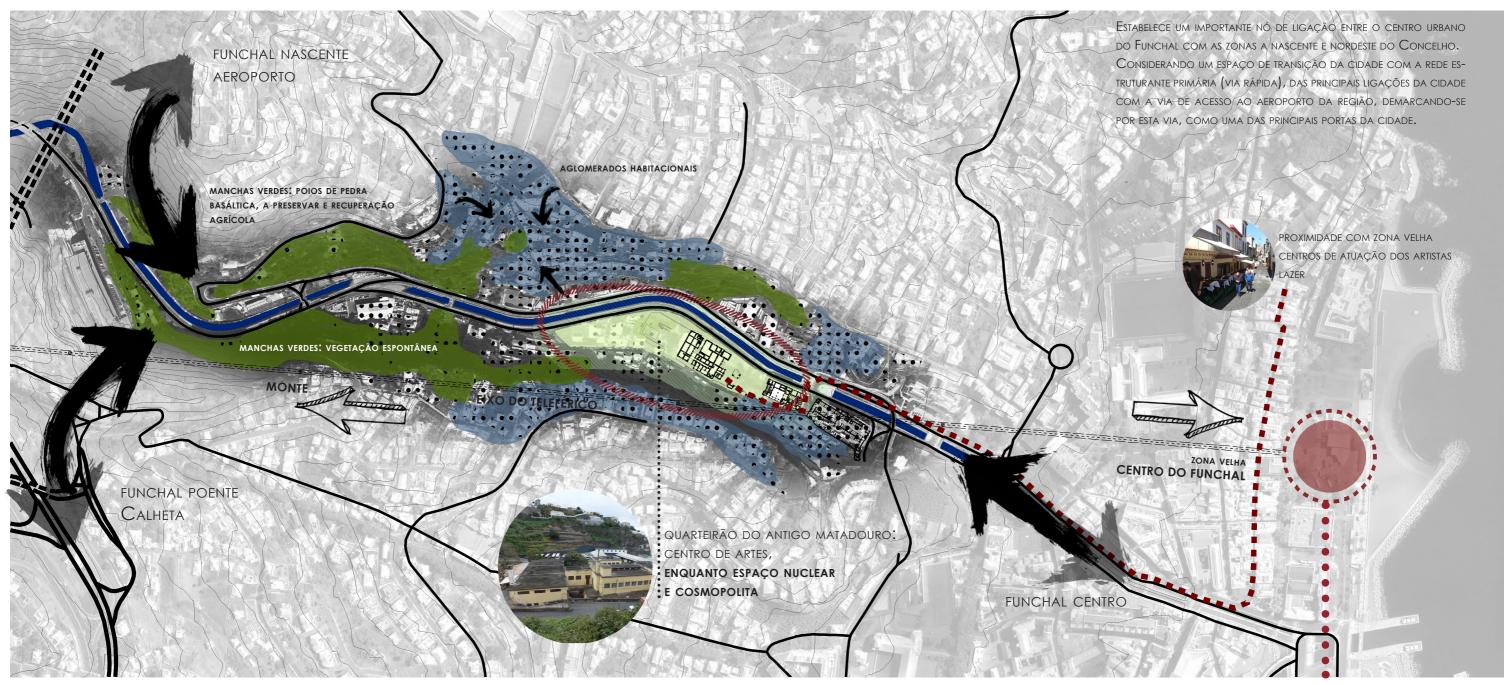
posição das pessoas a riscos naturais existentes (que representam percentagens significativas de áreas face à totalidade do território delimitado, abrangendo inúmeras edificações);

- A melhoria das infraestruturas existentes, nomeadamente viárias, proporcionando-se assim melhores condições de mobilidade e acessibi-
- Da estrutura verde, atulhada de vegetação espontânea, verificam-se vários poios de pedra basáltica, que importa potenciar o seu interesse cultural e paisagístico, induzindo à salvaguarda destes, recuperação da sua atividade agrícola e à memória de um território de génese periférica com valores paisagísticos singulares. Importa também fomentar uma nova estrutura verde, distribuída a partir do núcleo regenerador referido pelos aglomerados urbanos envolventes implantados em encosta. Neste âmbito propõe-se a criação de um parque urbano que deverá procurar articular-se com a malhar urbana envolvente e com a estrutura verde existente:
- Criação de zonas "miradouro", a partir do seu potencial paisagístico. Criação de relações visuais entre lombos quando houver concordância entre fatores de ordem morfológica e urba-
- Promover mecanismos de retenção e infiltração das águas e inverter o excesso de solo impermeabilizado causado pela extensão da área urbana desordenada;
- Estabelecer uma maior relação entre os habitantes e a ribeira, conferindo aos espacos contíauos a esta maior sentido de habitabilidade.

ANÁLISE PROSTETIVA. SÍNTESE CONCLUSIVA



# DIAGRAMA PROSPETIVO:



# PRINCIPAIS EIXOS ESTRATÉGICOS DE ATUAÇÃO:

- PROMOÇÃO DO TERRITÓRIO: FOMENTAR A REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS
- Revitalização e reabilitação do quarteirão definido pelo antigo Matadouro, enquanto espaço nuclear e cosmopolita, visando a qualificação do quadro da vida urbana local;
- VALORIZAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS VERDES: POTENCIAR O SEU INTERESSE CULTURAL E PAISAGISTICO SALVAGUARDANDO POIOS EXISTENTES;
- ÎNCENTIVO À REALIAZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS QUE QUE REESTRUTURAM O TERRITÓRIO, ATRAVÉS DE BOAS PRÁTICAS DE REABILI-TAÇÃO COM BONS NÍVEIS DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E REDUZINDO A EXPOSIÇÃO DE PESSOAS E BENS AOS RISCOS NATURAIS;
- MELHORIA DAS INFRAESTRUTURAS EXISTENTE, NOMEADAMENTE AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE



160

40

PROJETO DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA. RIBEIRA DE JOÃO GOMES

# FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO:

Cristina Pereira, Arquiteta
(Diretora do Departamento de Ordenamento do Território)
Alexandra Gouveia, Arquiteta
(Chefe de Divisão de Reabilitação Urbana e Projetos)

EQUIPA TÉCNICA:

Rui Nepomuceno, Arquiteto Rodrigo Cascais, Arquiteto Paula Esteves, Socióloga



PÁG. 142 PÁG. 143





# RIBEIRA DE JOÃO GOMES

Projeto de Delimitação



