



FUNCHAL
MUNICÍPIO



C Â M A R A M U N I C I P A L D O F U N C H A L

CIDADE CONVIDA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA / ARU

C Â M A R A M U N I C I P A L D O F U N C H A L

CIDADE CONVIDA

PARTE ESCRITA

ÍNDICE

A- MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO SOBRE A EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA URBANA
3. EIXOS ESTRATÉGICOS, OBJETIVOS GENÉRICOS E ESPECÍFICOS
4. ATUAIS LIMITES DO CENTRO HISTÓRICO DO FUNCHAL. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
5. METODOLOGIA PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU
6. LEVANTAMENTO A EFETUAR AO ESTADO DO EDIFICADO-ANÁLISE MICRO
7. BREVE ANÁLISE ESTATÍSTICA

B- QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS E APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS À REABILITAÇÃO

C Â M A R A M U N I C I P A L D O F U N C H A L

CIDADE CONVIDA

A - MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 – INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal do Funchal, reconhecendo a existência de uma área do território municipal, considerada como “Centro Histórico do Funchal”, onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência de alguns edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, pretende promover, uma intervenção integrada, através da proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU).



A presente proposta de delimitação de uma ARU do Centro Histórico do Funchal enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), nos termos do seu artigo 13º, referente à delimitação e aprovação de ARU.

As denominadas ARU, podem abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado, ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*, (vd. nº 2, do artigo 12º, do RJRU). A estas ARU deverão corresponder as denominadas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), enquanto *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*, devidamente enquadradas por uma Estratégia ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana Municipal (vd. alínea h, do artigo 2º, do RJRU).

É no âmbito deste processo denominado de “Proposta delimitação de uma ARU para o Centro Histórico do Funchal” e da elaboração da respetiva estratégia de reabilitação urbana que este Município pretende responder aos desafios colocados pelo RJRU, promovendo a reabilitação de edificações degradadas, melhorando as suas condições de utilização, valorizando o património cultural e a regeneração da área de intervenção.

Importa referir que a montante do processo que agora se inicia, em 1987, o Município do Funchal procedeu à criação de uma “Área Crítica de Recuperação e Renovação Urbana” (ACRRU) no Funchal (definida pelo Decreto Regulamentar Regional n.º 17/87/M, de 8 de Agosto), mais concretamente, no núcleo primitivo da cidade, implantado no início do século XV, sendo designada por “Zona Velha da Cidade”, localizando-se na zona de Santa Maria Maior, na parte oriental do centro da cidade, junto ao mar o que revelou um primeiro momento de preocupação com a reabilitação do centro da cidade.

A declaração deste núcleo como ACRRU visou agilizar a intervenção da autarquia, na execução do programa de reabilitação urbana deste conjunto edificado, de elevado valor histórico-cultural o qual apresentava, na altura, um número significativo de imóveis degradados e a necessitar de infraestruturção.

Essa declaração e a classificação deste núcleo como imóvel de interesse público (DLR n.º 21/86/M, de 02 de outubro), veio definir um conjunto de normas

aplicáveis às intervenções no edificado e aos usos do mesmo, que vigoraram durante um longo período.

Contudo, essa área delimitada não foi convertida numa ARU, como se impunha no novo quadro legal, situação que se pretende colmatar com a presente proposta de delimitação de uma ARU, abrangendo não só esta zona da cidade.

Da mesma forma, acresce que, com o passar dos anos, os problemas específicos desta zona foram-se propagando a outros sectores do centro histórico da cidade.

O Centro Histórico do Funchal, tal como definido neste projeto, integrará o núcleo de Santa Maria Maior, onde se inclui a zona velha, os núcleos da Sé e São Pedro e Santa Clara, ampliando-se ligeiramente os atuais limites considerados para efeitos de gestão urbanística, conforme será devidamente explicitado neste documento, no ponto 3.

O limite proposto corresponde ao “coração” da cidade, onde se concentra a grande maioria dos estabelecimentos comerciais e de serviços e ainda alguns equipamentos coletivos, designadamente administrativos. Este centro destaca-se claramente da coroa envolvente, mais monofuncional, salvo no extremo ocidental de cariz turístico, constituindo a principal centralidade urbana do concelho.

Na cidade histórica, de tipologia de ocupação tradicional (frentes de rua contínuas formando quarteirões) ocorre, praticamente em exclusivo, a tipologia funcional de edificação com usos mistos de habitação com outras funções. É, também, nesta zona, que se concentra a parte substancial do património histórico-cultural municipal, que se localizam os principais espaços verdes urbanos e a grande maioria da rede de circulação pedonal da cidade.

Do exposto, resulta que o município do Funchal depara-se, hoje, com dificuldades que não são muito distantes das dos outros centros históricos:

- A tendência de segmentação funcional e redução do peso da função residencial;
- A presença de uma população envelhecida e com fracos rendimentos;
- A elevada percentagem de edifícios degradados e devolutos;
- A grande dificuldade na atração de investidores privados (sector da promoção e investimento imobiliário) para o processo de reabilitação e regeneração urbana e para a dinamização do mercado de arrendamento;
- Por último, a existência de uma regulação urbanística desatualizada e pouco flexível.

A zona velha, por exemplo, depara-se com problemas específicos dos restantes núcleos da cidade, apresentando maior degradação ao nível do edificado.

No entanto, em 1995, através do protocolo de colaboração no domínio do projeto integrado do Funchal – Operação Piloto de Valorização Sociocultural e Turística do Núcleo de Santa Maria – foram recuperados vários imóveis; todas as infraestruturas incluindo redes de águas e esgotos, telecomunicações e eletricidade; repavimentação dos arruamentos, largos e jardins contribuindo para uma melhor qualidade do espaço público, que, ainda assim, está subaproveitado em termos de uso.

No entanto, é ainda uma das zonas que se depara com problemas de degradação dentro do denominado “Centro Histórico do Funchal”, com muitos prédios em mau estado de conservação.

Contudo antevê-se que, com a delimitação da ARU do Centro Histórico do Funchal, iniciar-se-á um novo ciclo na política urbana, capaz de responder às necessidades e recursos de hoje, promovendo eficazmente a dinamização da economia local e a afirmação de um tecido económico resiliente, fortalecendo a coesão social e territorial, melhorando de forma sustentável a qualidade de vida dos cidadãos, e potenciando o património histórico, cultural e paisagístico do concelho.

Nos termos do disposto no número 3, do artigo 7º, RJRU, a delimitação de uma ARU, pode ocorrer em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver nessa área.

Porque o município do Funchal pretende constituir um estímulo imediato ao processo de reabilitação dos edifícios, e porque a delimitação de uma ARU obriga à definição simultânea dos apoios e benefícios fiscais e financeiros a ela associados, optou-se pela delimitação da ARU, em momento anterior à aprovação da ORU, sendo que esta aprovação deverá ocorrer, no prazo de 3 anos, após o início de vigência da ARU, conforme o disposto no artigo 15º do RJRU.

A ORU assentará na definição de um instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana “ *que contem a definição do tipo de ORU; e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a ORU seja simples ou sistemática*” (vd. artigo 16º do RJRU).

2 – ENQUADRAMENTO HISTÓRICO SOBRE A EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA URBANA

O desenvolvimento da cidade do Funchal foi, desde sempre, profundamente marcado pelas condições orográficas do território e pelos ciclos económicos do açúcar, depois do vinho e, mais tarde, do turismo.

A génese da cidade do Funchal data do século XV, tendo o primeiro núcleo ocupado a margem esquerda da Ribeira de João Gomes, local que hoje corresponde ao núcleo histórico de Santa Maria. Este teve como eixo estruturante a atual rua de Santa Maria, tendo-se desenvolvido no sentido norte e para nascente da ribeira.

Com o incremento da produção de açúcar e o surgimento da burguesia mercantil, a cidade expande-se no sentido ocidental tendo como foco urbano polarizador a Sé Catedral, em redor da qual se implantaram alguns edifícios de caráter administrativo. A Rua dos Mercadores (atual Rua da Alfândega) constitui o eixo estruturante desta cidade e a ela se deve a relação com o mar. A partir dela abriam-se, perpendicularmente, novas artérias numa estreita relação entre o espaço urbano e o mar, não só a nível de acessos como também de pontos de vista. Por outro lado, e ainda que a expansão se faça paralelamente ao mar, assiste-se à densificação do núcleo ao longo das ribeiras de João Gomes e Santa Luzia.

Ao longo dos séculos XVI a XVIII, a cidade prossegue o seu crescimento até à Ribeira de S. João densificando-se o seu “miolo” e expandindo-se através da construção, ao longo dos caminhos no sentido noroeste. Assiste-se, também, à proliferação de pequenos núcleos e de construção dispersa pelo anfiteatro – habitações que surgem vinculadas às explorações agrícolas e vinícolas, cuja implantação espontânea tira partido da proximidade dos caminhos públicos. No século XVIII, a cidade do Funchal é uma cidade fortificada densamente ocupada. Os aluviões, que se intensificam a partir do século XVII, conduziram também a grandes transformações na cidade, sobretudo após o aluvião de 1803 que determinou o encanamento das ribeiras.

A partir do século XIX, o Funchal é objeto de um forte crescimento decorrente do incremento da atividade turística e da fixação de população oriunda dos núcleos rurais, em busca de melhores condições de vida. Ao longo do século XX, a cidade é modernizada através da implementação do plano geral de melhoramentos, de 1915, de acordo com o qual surgem novas praças, avenidas, jardins e bairros habitacionais e, mais tarde, pelo plano de Reinaldo Oudinot, que estrutura a

extensão para a zona ocidental da cidade, que é marcada pela proliferação de unidades hoteleiras e densificação dos usos habitacionais.



Figura 1 – Evolução da cidade no séc. XV, séc. XVI a séc. XVIII e séc. XIX início do séc. XX

Na segunda metade do século XX assiste-se a um aumento muito significativo da área urbana. Como se verifica nas figuras seguintes, em 1970, data de elaboração do primeiro plano diretor do Funchal, a cidade consolidada correspondia, grosso modo, ao espaço entre a Ribeira de S. João e a Fortaleza de S. Tiago, desenvolvendo-se para o interior até sensivelmente acima da atual “Via 25 de Abril”. Toda a orla envolvente a este núcleo encontrava-se, então, por consolidar enquanto área habitacional, à exceção do extremo ocidental, eleito como zona de localização privilegiada de unidades hoteleiras. Toda a restante área, até aos limites do atual perímetro urbano, caracterizava-se pela construção dispersa de habitação, salvo na zona do Lido, também destinada ao uso turístico, mas com caráter mais periférico do que a anteriormente referida.

O Plano do Funchal da década de 70 apontava para a consolidação da área urbana central, designadamente para o interior (coroa entre as Ribeiras de S. João e João Gomes) e para a expansão da cidade no sentido ocidental (Nazaré/Virtudes), atendendo às melhores condições geomorfológicas para a urbanização. Até 1993, a cidade cresceu e compactou-se de acordo com aquelas diretrizes.

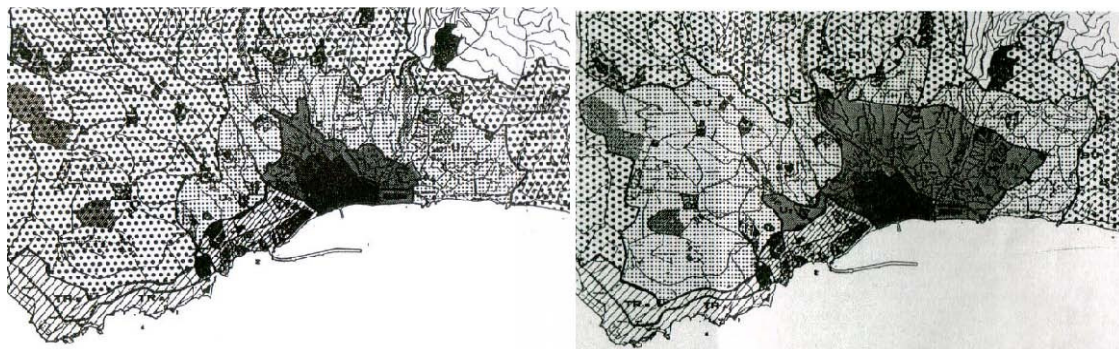


Figura 2 – Situação da ocupação urbana entre 1970 e 1993

Em 1997 é ratificado o PDM Funchal, que é considerado um plano municipal de ordenamento do território (PMOT) de primeira geração, que regula, ainda hoje, a ocupação e uso do solo no Município.

Este plano estabelece para o seu "Centro Histórico" as seguintes classes de espaço: Zona Predominantemente Habitacional (zona velha), Zona Predominantemente Terciária (miolo do Funchal) e duas zonas verdes urbanas (recreio e lazer públicas) e ainda zonas de equipamentos.

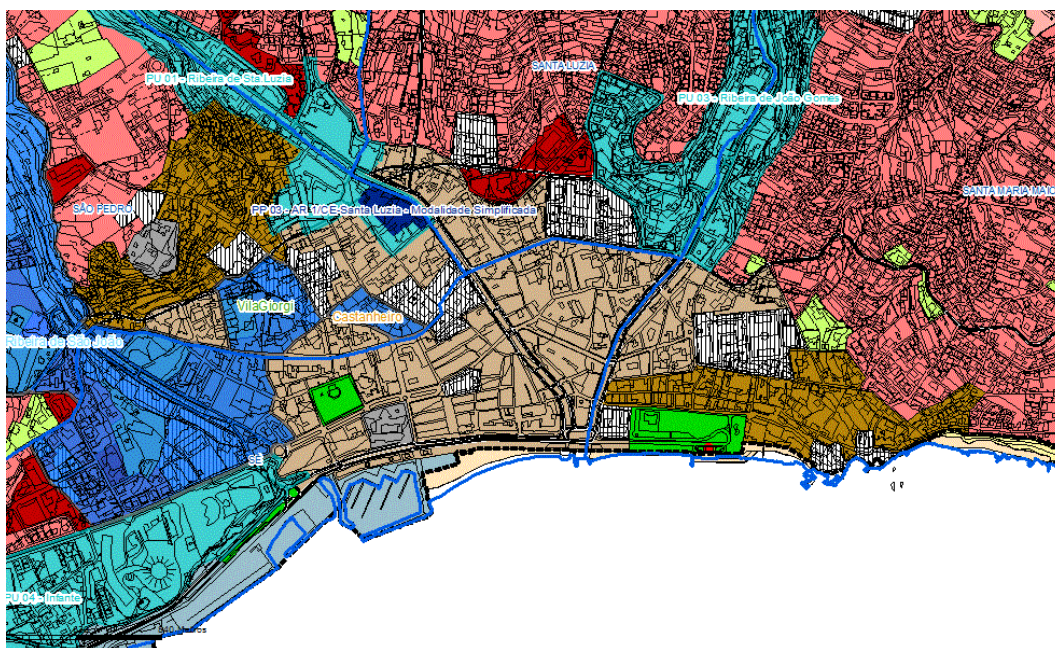


Figura 3 - Extrato do PDM em vigor para a área de intervenção

Durante o período de vigência do PDM, de acordo com o Sistema Regional de Gestão Territorial em vigor (Decreto Legislativo Regional nº 43/2008/M, de 23 de dezembro), foram deliberados e aprovados alguns planos de pormenor e de urbanização para a área de intervenção. Assim sendo, encontram-se em vigor o Plano de Pormenor da Villa Giorgi (plano de pormenor de iniciativa privada datado de 2010), o Plano de Pormenor AR1/CE (plano pormenor de iniciativa privada datado de 2008), o Plano de Pormenor do Castanheiro (plano de iniciativa e elaboração municipal datado de 2010) e Plano de Urbanização da Ribeira de Santa Luzia (plano de iniciativa municipal adjudicado a uma empresa, datado de 2004) e Plano de Urbanização da Ribeira de São João (plano de iniciativa e elaboração municipal, datado de 2010).



Figura 4 - Planos de Pormenor e Urbanização em vigor na área de intervenção

3 – EIXOS ESTRATÉGICOS, OBJETIVOS GENÉRICOS E ESPECÍFICOS

A elaboração deste projeto - delimitação da ARU – tem como principal motivação a consciência coletiva dos inúmeros processos de desvitalização e degradação que invadiram o tecido consolidado da cidade do Funchal, gerando a necessidade de políticas proativas.

A estratégia de reabilitação e regeneração urbana visa recuperar e reinventar a identidade do Centro Histórico do Funchal, criando uma base sólida para promover uma dinâmica sustentada de reforço da sua posição na cidade, de crescimento económico e desenvolvimento social e cultural – CIDADE COM VIDA

Assim sendo, a proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico do Funchal, tem como estratégia política e técnica basilar promover a reabilitação dos edifícios da área de intervenção, mediante a concessão de incentivos e apoios aos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Enquadrado na estratégia estabelecida pelo executivo, no seu Programa de Governo para Município do Funchal 2014-2020 – tornar o Funchal na melhor cidade portuguesa para se viver, uma cidade que, nomeadamente,

- Ofereça oportunidades para todas as idades e uma cidade para a vida;
- Seja reconhecida pela sua beleza natural e pela qualidade ambiental;
- Alcance um desenvolvimento de qualidade e da gestão urbana;
- Seja inclusiva, solidaria e cooperativa;
- Seja dinâmica, vibrante e culturalmente expressiva.

foram estabelecidos eixos estratégicos e objetivos genéricos e específicos de intervenção.

Os eixos estratégicos de intervenção, que serão desenvolvidos no âmbito da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), consoante a ORU seja simples ou sistemática são, nomeadamente:

- Reinventar o Centro Histórico do Funchal;
- Reverter a degradação do Centro Histórico do Funchal, promovendo a regeneração e reabilitação do património construído;
- Integração e articulação na cidade e na envolvente;
- Promover a revitalização económica e social: revitalizar económica e socialmente a área de intervenção;
- Promoção da eficiência energética e sustentabilidade ambiental;

- Afirmar o Funchal como destino turístico internacional através do reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, para que o visitante “sinta, experimente e viva a cidade” – CIDADE COM VIDA

Nestes eixos estratégicos de intervenção assentam os seguintes objetivos:

Como objetivos genéricos realçam-se:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados (alínea a), do artigo 3º, do RJRU);
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação (alínea b), do artigo 3º, do RJRU);
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados (alínea c), do artigo 3º, do RJRU);
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural (alínea d), do artigo 3º, do RJRU);
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana (alínea e), do artigo 3º, do RJRU);
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos (alínea g), do artigo 3º, do RJRU);
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação (alínea o), do artigo 3º, do RJRU);
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada (alínea p), do artigo 3º, do RJRU);
- Manter as malhas urbanas, bem como os ritmos e as tipologias do seu suporte edificado nas zonas mais estabilizadas e equilibradas do Centro Histórico;
- Promover a melhor integração do Centro Histórico no desenvolvimento da cidade e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recentes;
- Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área do Centro Histórico, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;
- Recuperar o parque habitacional existente no Centro Histórico e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;

- Revitalizar os vários espaços públicos existentes no Centro Histórico, designadamente através do incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar.

Como objetivos específicos realçam-se, designadamente:

- Consagração formal dos três núcleos históricos (Santa Maria, Sé e Santa Clara) que fazendo parte da memória coletiva do Funchal, são igualmente património cultural, natural e construído, que importa reabilitar, conservar e valorizar;
- Reabilitar um tecido edificado com mostras de abandono, principalmente no miolo dos quarteirões urbanos e ao longo de algumas das ruas mais antigas;
- Renovar, em termos populacionais, os núcleos históricos envelhecidos e com sinais de despovoamento e abandono, garantindo o rejuvenescimento dos núcleos;
- Criar mais equipamentos coletivos em imóveis devolutos recuperados, como incentivo à permanência da população e polo de atração para novos residentes;
- Qualificar e valorizar os equipamentos existentes, com reforço da oferta cultural e lúdica;
- Redinamizar, em termos comerciais, o centro terciário principal, que manifesta sinais de abandono;
- Redefinir a política de transportes e estacionamento para o Centro do Funchal, que reduza o tráfego de atravessamento e privilegie a circulação pedonal;
- Dinamizar o mercado social de arrendamento municipal;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados (alínea q, do artigo 3º do RJRU).

4 – ATUAIS LIMITES DO CENTRO HISTÓRICO DO FUNCHAL. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

O Município tem assumido como Centro Histórico da Cidade, os limites definidos, que englobam o Núcleo Histórico de São Pedro, Núcleo Histórico da Sé e Núcleo Histórico de Santa Maria Maior.

Estes limites, com exceção da área classificada como "Zona Velha da Cidade", resultaram de uma delimitação proposta pelo Sr. Prof. Dr. Rui Carita, no final da década de 90, não existindo nenhum documento legal que os legitime, excetuando-se a publicação, pelo Município, do denominado "Roteiro Histórico Turístico do Funchal".

Este limite tem sido utilizado para efeitos de gestão urbanística e para o desenvolvimento de várias matérias no âmbito do planeamento e ordenamento do território.

No entanto a câmara municipal nunca deliberou um procedimento de delimitação legal para a área que, atualmente, consideramos como Centro Histórico, à exceção das delimitações legais a que se refere Decreto Legislativo Regional n.º 21/86/M, de 02 de outubro, diploma que delimita a área da zona velha da cidade e do Decreto Regulamentar Regional n.º 17/87/M, de 8 de agosto, que declara a zona velha da cidade como Área Crítica de Recuperação e Renovação Urbana (ACCRU).

A aprovação da presente proposta de delimitação da ARU irá permitir um reconhecimento oficial e devidamente delimitado do Centro Histórico constituindo, por isso, uma futura base de orientação, que suportará o desenvolvimento de outras matérias na área do ordenamento do território e urbanismo.

Este projeto da ARU do Centro Histórico do Funchal tem uma área de 1.13Km² e localiza-se nas freguesias de Santa Maria Maior, Sé, São Pedro e Santa Luzia, conforme se encontra demarcado na figura 5.



Figura 5 – Freguesias abrangidas pelos limites da proposta de ARU para o Centro Histórico

A sua delimitação teve como base o atual limite do Centro Histórico do Funchal, ampliando-o em 0,16 km², conforme representado na figura 6



Figura 6 – Análise comparativa da alteração de limites proposta no âmbito da ARU para o Centro Histórico

Esta delimitação foi sustentada nas análises técnicas a que alude o ponto seguinte.

5 – METODOLOGIA PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU

O estabelecimento e a fundamentação da proposta de delimitação da ARU implicou a realização de um trabalho que se desenvolveu em dois níveis, a saber:

- A identificação e caracterização das problemáticas de degradação urbana associadas a um determinado sector da cidade, as quais assumem relevância no sentido de fundamentar a criação deste instrumento específico de política urbana, que se enquadra dentro do regime jurídico da reabilitação urbana;
- A análise e compreensão das condições estruturais e das dinâmicas de evolução urbana, bem como, das opções de política e gestão urbanística, que fundamentaram a opção de criação deste instrumento específico para o referido sector urbano e que podem vir a influenciar a sua evolução e o impacto das medidas e instrumentos de política dele decorrentes.

A metodologia que justificou a proposta da ARU assentou, fundamentalmente, numa análise dinâmica e interativa entre a observação e compreensão das estruturas e das dinâmicas urbanas que se manifestam, a um nível macro da cidade, com um especial enfoque naquelas que se repercutem mais diretamente no sector urbano.

O desenvolvimento da análise dinâmica anteriormente referida incluiu as seguintes linhas técnicas de análise:

- Partiu-se de uma aproximação à ACRRU existente e da necessidade de redelimitação do Centro Histórico do Funchal que indiciava condições para integrar uma ARU com base na problemática reconhecida pelo Município;
- Recolheu-se informação quantitativa (estatística), qualitativa (análise documental, levantamentos de caracterização já existentes na autarquia) e cartográfica (cadastro, morfologia e tipologias urbanas e edificadas) sobre os sectores da cidade, definidos a partir de um conjunto de elementos que justificavam uma intervenção de reabilitação urbana.

Esta análise macro resultou num diagnóstico constituído com as seguintes peças desenhadas:

- Planta de localização – Ortofotomapa/Cartografia;
- Planta de Cadastro existente;
- Planta de Compromissos Urbanísticos;

- Planta de Equipamentos;
- Planta do Património Histórico e Cultural;
- Planta do Estado de Conservação (Edificado);
- Planta da Rede Elétrica;
- Planta da Rede de Águas/Saneamento

Posteriormente e no âmbito da realização dos trabalhos prévios à aprovação da ORU, a um nível micro, serão analisados os ativos e as problemáticas específicas de degradação física, funcional, social e simbólica, que justificam uma intervenção direcionada e metódica de reabilitação urbana com observância dos objetivos genéricos e específicos, referidos no ponto 3.

Desta forma, será o processo completo de identificação e confirmação dos elementos que estruturam os problemas de degradação da zona — físicos, morfológicos, funcionais, socioeconómicos, entre outros, que irão determinar os fatores que sustentarão a coerência e pertinência da estratégia de reabilitação urbana no âmbito da ORU.

Assim, conforme acima explicitado, em termos do enquadramento urbano, sustenta-se a presente proposta de delimitação da ARU, no seguinte:

- Análise das principais condicionantes urbanas, positivas e negativas, que contribuem para acentuar as problemáticas de degradação urbana da zona objeto de análise e/ou de falta da sua qualificação e coesão urbanas;
- Reconhecimento dos principais fatores externos (a nível urbano) de dinamização da zona e que contribuem para a inserção da zona na estrutura e nas dinâmicas urbanas;
- Avaliação dos principais instrumentos de política urbana e de planeamento e gestão urbanística que condicionam e determinam a evolução da cidade e do sector urbano em causa.

6 – LEVANTAMENTO A EFETUAR AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO – ANÁLISE MICRO

Conforme explicitado no ponto 5 deste documento, optou-se para esta fase de trabalho, por uma análise macro sobre o território, decorrente da experiência e conhecimento técnico da atual realidade urbanística para área em estudo.

Apesar da opção referida foi considerado o levantamento do edificado de toda a área denominada Centro Histórico do Funchal, existente nos serviços, que caracteriza e georreferencia todo o edificado na ARU.

Não podemos deixar de ter em conta as mudanças ocorridas por força da forte crise económica instalada no nosso País, com consequências diretas, nomeadamente no sector imobiliário, tecido económico-social e cultural, que implicou, necessariamente, uma alteração de paradigma no ordenamento do território e da forma de intervenção sobre o mesmo.

Assim sendo, no âmbito deste projeto de delimitação da ARU, é proposta a seguinte estratégia de análise e levantamento ao edificado, a ser elaborada pelos serviços do Município, sendo que deverão iniciar-se os trabalhos a partir das áreas delimitadas pela cor verde, seguindo-se por ordem numérica na direção oeste e norte da área de intervenção, conforme assinalado na figura 7.



Figura 7 – Levantamento a efetuar na área de intervenção

As áreas propostas para análise e levantamento são:

ÁREA 1 – SANTA MARIA

ÁREA 2 – MERCADO / LICEU

ÁREA 3 – CARMO / PELOURINHO

ÁREA 4 – SÉ

ÁREA 5 – CARREIRA

ÁREA 6 – SÃO PEDRO / SANTA CLARA

ÁREA 7 – FERREIROS / MERCÊS

ÁREA 8 – CONCEIÇÃO / ENCARNAÇÃO

ÁREA 9 – PICO

ÁREA 10 – ARRIFES

ÁREA 11 – MOINHOS

De seguida, são apresentadas fotos demonstrativas da necessidade de proceder-se à reabilitação urbana nestas áreas.

ÁREA 1 – SANTA MARIA (FOTOS)



ÁREA 2 – MERCADO / LICEU (FOTOS)



ÁREA 3 – CARMO / PELOURINHO (FOTOS)



ÁREA 4 – SÉ (FOTOS)



ÁREA 5 – CARREIRA (FOTOS)



ÁREA 6 – SÃO PEDRO / SANTA CLARA (FOTOS)



ÁREA 7 – FERREIROS / MERCÊS (FOTOS)



ÁREA 8 – CONCEIÇÃO / ENCARNAÇÃO (FOTOS)



ÁREA 9 – PICO (FOTOS)



ÁREA 10 – ARRIFES (FOTOS)



ÁREA 11 – MOINHOS (FOTOS)



7 – BREVE ANÁLISE ESTATÍSTICA

A área de intervenção proposta corresponde a 1 130 000 m² (1,13 Km²), com um total de 1934 edifícios, isto segundo os dados apurados no Censos de 2011, analisando-se então, que apenas 5% da população ativa do concelho do Funchal vive na área proposta para ARU. Destes, cerca de 71% representa o grupo etário mais populoso (15 – 64 anos), e em seguida o grupo etário dos 65 e mais anos.

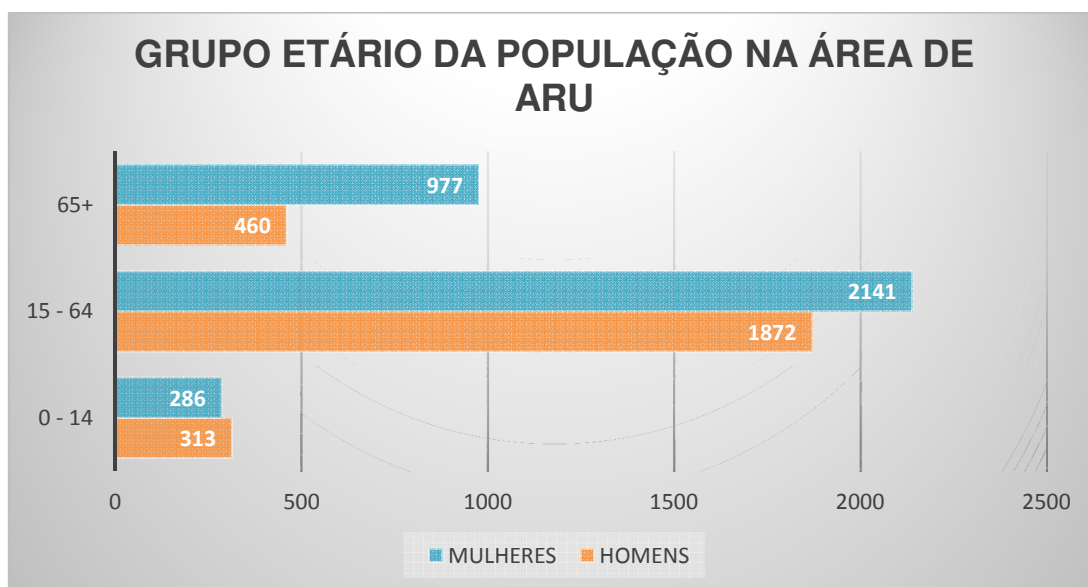


Gráfico 1 – Caracterização da população (Censos 2011)

No que diz respeito ao registo de escolaridade da população residente na área de intervenção, de acordo com o Censos de 2011, a maioria da população ativa possui estudos ou ainda continua a estudar e só 3% não sabe ler nem escrever, no total de 6049 habitantes.

Escolaridade da População Ativa Residente

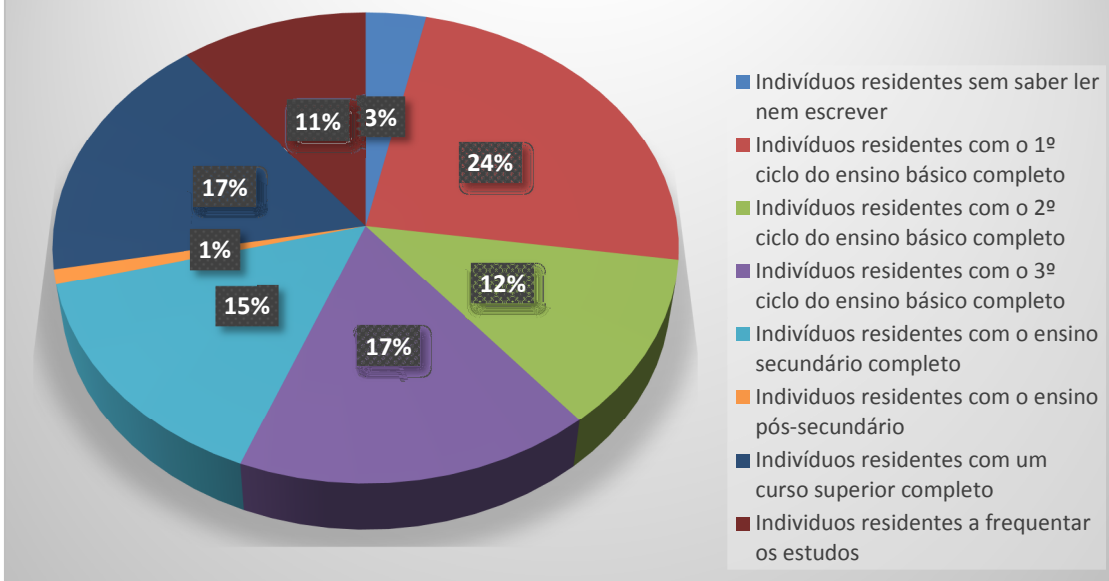


Gráfico 2 – Escolaridade da população (censos 2011)

No que diz respeito às épocas de construção, para o conjunto de edificado (**1934 edifícios**) em estudo, e segundo o apurado pelo Censos de 2011, a maioria do edificado foi construído entre 1919 a 1960, sendo que o período em que ocorreu menor construção foi entre 1996 e 2011.

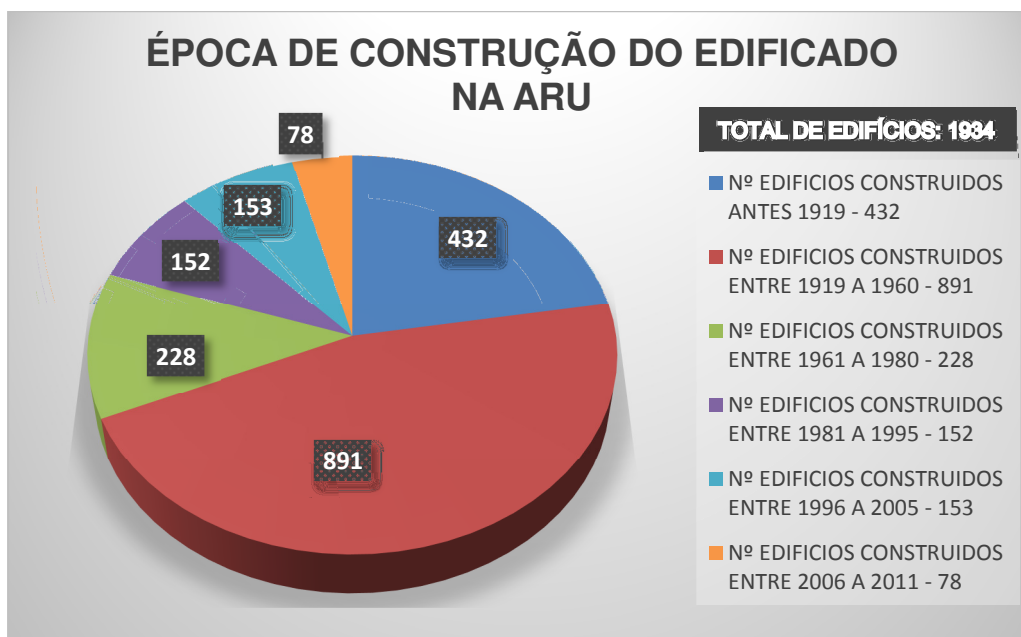


Gráfico 3 – Época de construção do edificado na ARU (Censos 2011)

Quanto à ocupação, e pelos Censos 2011 (**total de alojamentos 4155**), 73% do edificado para a área de intervenção em estudo estão ocupados, e os restantes 27% constituem alojamentos vagos (tabela 4). Dos ocupados 60% são ocupados pelos próprios proprietários e 40% por inquilinos (tabela 5).

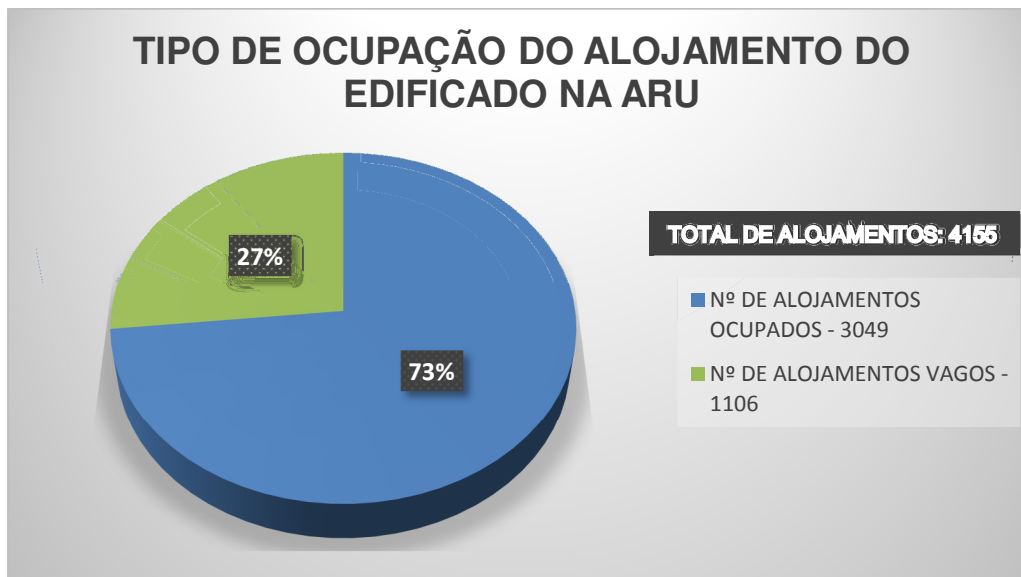


Gráfico 4 – Ocupação do edificado (Censos 2011)

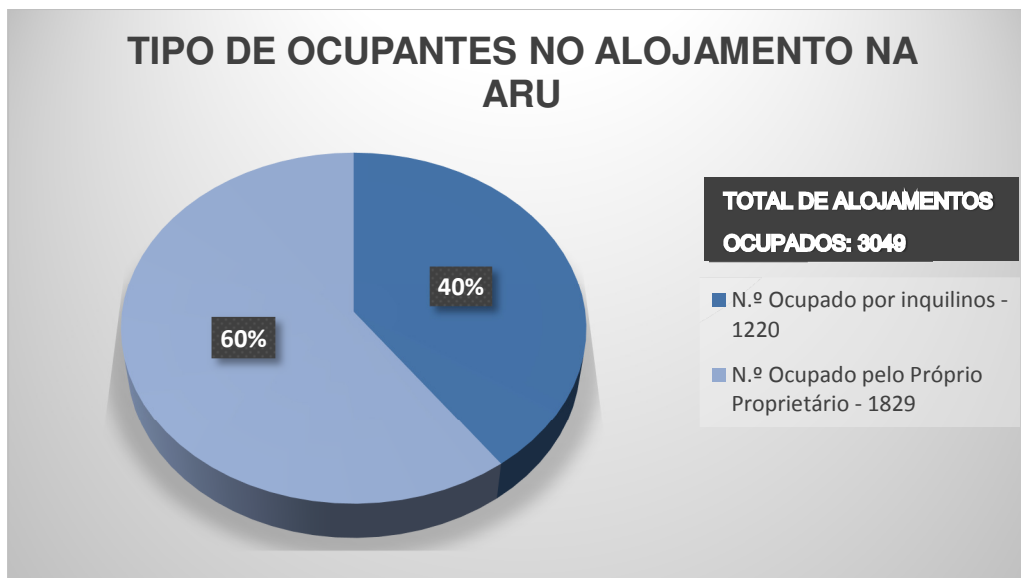


Gráfico 5 – Tipo de ocupantes (Censos 2011)

Da mesma forma, para a área de intervenção, em termos de funcionalidade edificada, pelos **censos 2011 (total de 1934 edifícios)**, 1610 edifícios da área corresponde a habitação, 234 edifícios para habitação e usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais, e 90 edifícios têm a área afeta, na sua maior parte, a fins não habitacionais.

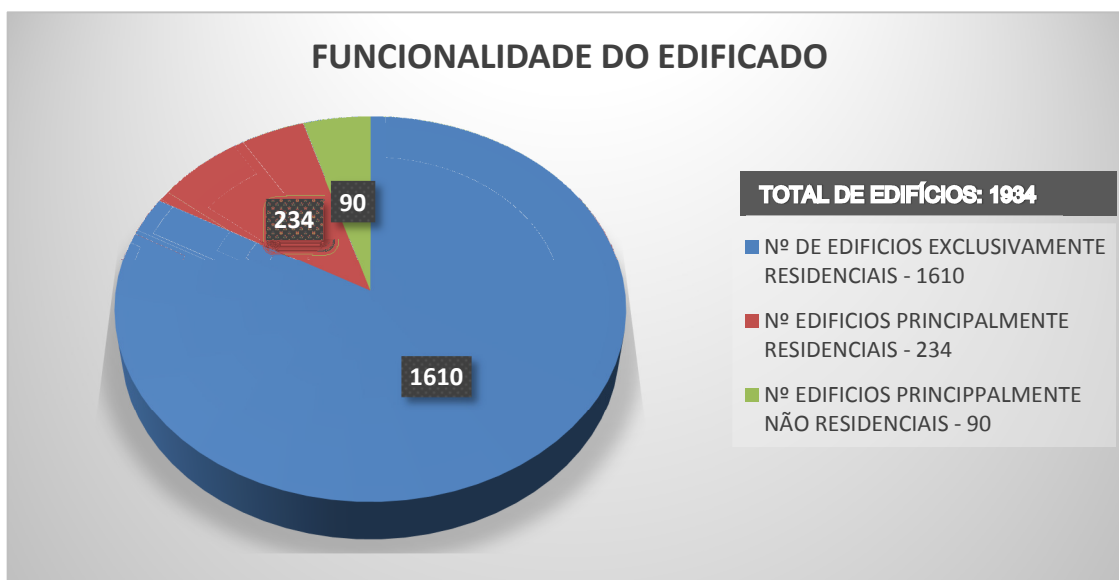


Gráfico 6 – Funcionalidade do edificado (Censos 2011)

Existem 141 edifícios vagos, calculados segundo o cruzamento da informação do número de alojamentos vagos, com a densidade populacional existente no edifício, tendo por base os dados estatísticos do INE (CENSOS 2011).



Fig. 8 – Edifícios vagos na área de intervenção (Censos 2011)

Segundo os dados estatísticos do INE em 2011, existia na área da ARU 141 edifícios, setenta edifícios a necessitar de grandes reparações e setenta e um edifícios muito degradados. (CENSOS 2011).



Fig. 9 – Edifícios degradados e muito degradados na área de intervenção (Censos 2011)

Por fim realce-se, pela análise efetuada à “Carta de Comércio e Serviços do Concelho do Funchal”, para o edificado da área de intervenção, 979 edifícios dos 1934, têm atividade económica associada.



Fig. 10 – Extrato da “Carta de Comércio e Serviços do Concelho do Funchal”.

Assim sendo, e em traços gerais, no que diz respeito a esta breve análise, destacam-se os seguintes aspetos:

- Estrutura etária da população muito envelhecida;
- Baixa densidade demográfica;
- Parque habitacional envelhecido, contrastando com a idade do edificado no território circundante à área de intervenção;
- Tendência para redução de alojamentos familiares;
- Tendência para aumento de alojamentos vagos;
- Baixo nível de qualificações académicas da população residente, havendo contudo crescimento do número de indivíduos qualificados (ensino superior).

C Â M A R A M U N I C I P A L D O F U N C H A L

CIDADE CONVIDA

**B - QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS
ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS
E
APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS
À REABILITAÇÃO**

B - QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS 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, elencados 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.

Dentro da ARU do Centro Histórico do Funchal, 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 os seguintes:

1- Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

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).

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);

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);

Mais-Valias

- 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);

Rendimentos Prediais

- 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);

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.

2- Apoios e incentivos fiscais e financeiros existentes

Além dos incentivos fiscais enumerados a título exemplificativo, as intervenções de reabilitação podem usufruir das seguintes reduções e isenções de taxas em vigor:

- Isenção do pagamento das taxas de emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia das obras em edifícios de interesse patrimonial inseridos em zonas protegidas nos respetivos planos municipais ou instrumentos equivalentes, as obras em edifícios classificados e ainda as obras participadas pelo RECRIA ou outro programa público de apoio à promoção da habitação no município (vd. nº 3, do artigo 4º, do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações nas Operações Urbanísticas – RMTCOU);
- Redução de 50 % do valor das taxas de emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia, das obras situadas na Zona Central, tal como definida no Plano Diretor Municipal do Funchal, relativamente às áreas destinadas a hotelaria e às áreas destinadas a habitação (vd. nº 1, do artigo 5º, do RMTCOU);
- Redução de 50% das taxas devidas pela ocupação da via pública, cujo objetivo seja a reabilitação de edifícios e que tenham uma componente

habitacional, situados na zona central do Funchal, definida como tal no Plano Diretor Municipal do Funchal (vd. nº 7, do artigo 33º, do Regulamento Geral de Taxas, Outras Receitas e Licenças Municipais - RGTORLM);

- Redução de 50% do valor das taxas de ocupação da via pública para os estabelecimentos comerciais e de restauração situados no Município do Funchal (vd. nº8, do artigo 33º, com a exceção do disposto n.º 9 desta norma do Regulamento Geral de Taxas, Outras Receitas e Licenças Municipais - RGTORLM);
- Redução de 50% do valor das taxas de publicidade para os estabelecimentos comerciais e de restauração situados no Município do Funchal (vd. nº 4, do artigo 36º, com a exceção do disposto n.º 5, desta norma do RGTORLM).

3- Condicionante para a atribuição de incentivos

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos, a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, na ARU do Centro Histórico do Funchal, 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.