



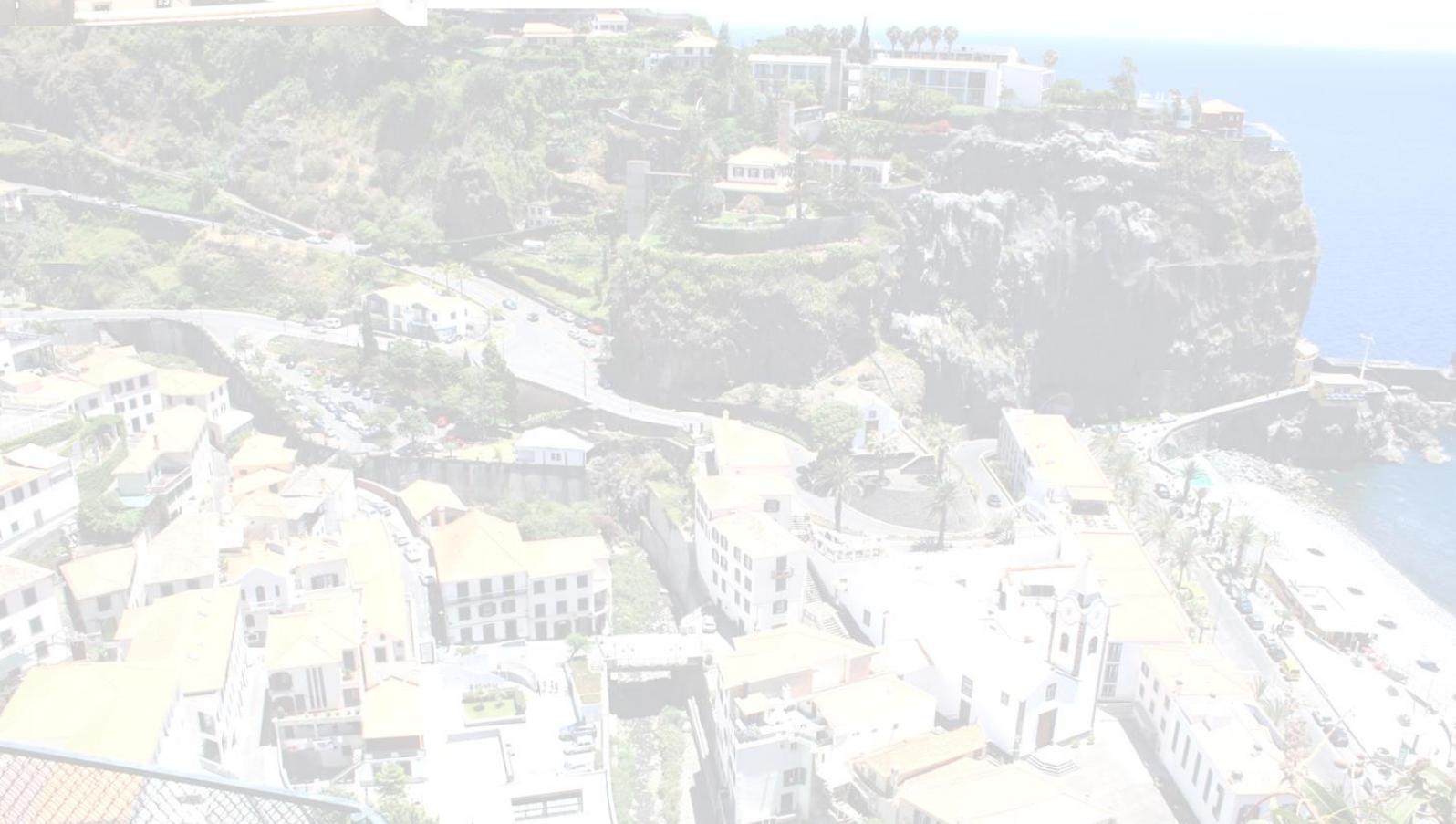
CÂMARA MUNICIPAL DE PONTA DO SOL

DAU - SOPPU

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA PONTA DO SOL

PROJETO DE DELIMITAÇÃO

JANEIRO 2016



ÍNDICE

PEÇAS ESCRITAS

ENQUADRAMENTO	3
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	4
TRAMITAÇÃO	4
1. INTRODUÇÃO	7
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA / ENQUADRAMENTO URBANO	8
3. ESTRUTURA EDIFICADA	11
4. MOBILIDADE	11
4.1. REDE VIÁRIA E PEDONAL	12
5. INFRAESTRUTURAS	16
6. ESPAÇO PÚBLICO	17
7. HABITAÇÃO / MERCADO IMOBILIÁRIO	17
8. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E MÉTODO DE AVALIAÇÃO	18
9. ESTADO DE CONSERVAÇÃO AVALIAÇÃO DA VILA DA PONTA DO SOL	19
10. PRIORIDADE DE INTERVENÇÃO	20
11. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO E DADOS ESTATÍSTICOS	21
12. OBJETIVOS GERAIS	24
13. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	25
14. OUTRAS MEDIDAS	26
15. APOIOS E INCENTIVOS	26
16. TIPOS DE INCENTIVOS	27
17. CONDICIONANTES À ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS	29

PEÇAS DESENHADAS

01. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa - Esc. 1/2000 (A3)
02. Delimitação da ARU sobre cartografia - Esc. 1/2000 (A3)
03. Planta de tipologias - Esc. 1/2000 (A3)
04. Planta de uso - Esc. 1/2000 (A3)
05. Planta do estado de conservação - Esc. 1/2000 (A3)
06. Planta de direito (público ou privado) - Esc. 1/2000 (A3)
07. Planta de proteção (classificados e a propor para classificação) - Esc. 1/2000 (A3)
08. Planta de sobreposição da ARU com a planta de ordenamento do PDM - Esc. 1/2000 (A3)
09. Planta de sobreposição da ARU com a planta de zonamento do PU Vila da Ponta de Sol – Norte - Esc. 1/2000 (A3)

ABREVIATURAS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CIVA – Código do Imposto sobre Valor Acrescentado

DAU – SOPPU – Divisão de Ambiente e Urbanismo – Serviço de Obras Particulares e Planeamento Urbano

DL – Decreto-Lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

EEM – Empresa de Eletricidade da Madeira

IIM – Imóvel de Interesse Municipal

IIP – Imóvel de Interesse Público

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PSP – Polícia de Segurança Pública

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RPDMPS – 1º Revisão do Plano Diretor Municipal da Ponta do Sol

ENQUADRAMENTO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e alterado pela Lei 32/2014 de 14 de agosto, que dá o enquadramento normativo da reabilitação urbana associada à criação e delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e consequente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sendo que a legislação determina que a Área de Reabilitação Urbana (ARU) é uma área territorialmente delimitada, que devido à insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos verdes e espaços de utilização colectiva no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção, aprovada em instrumento próprio, para a reabilitação urbana dessa mesma área; já a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) é um conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação da área previamente delimitada, pode assumir a designação de ORU simples ou ORU sistemática consoante a estratégia a adotar.

A proposta para a delimitação desta Área de Reabilitação Urbana da Vila da Ponta do Sol enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto e tem como objectivo promover a reabilitação de edificações degradadas dentro da área delimitada e favorecer os investimentos privados com apoios e incentivos públicos.

Em conformidade com o n.º 13 do RJRU esta proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) contém uma **memória descritiva e justificativa** que inclui os critérios subjacentes a essa mesma delimitação e quais os objectivos a atingir e estratégias a adotar; uma **planta de delimitação** da área abrangida; e um **quadro com os benefícios fiscais** associados.

À criação desta Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o centro histórico da Vila da Ponta do Sol, corresponderá uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a aprovar num **prazo até três anos** após a aprovação da ARU, sob pena da caducidade da mesma.

Considerando que a Câmara Municipal da Ponta do Sol tem programadas intervenções de beneficiação, revitalização e requalificação do espaço público para a vila, estas deverão passar a integrar programa estratégico a desenvolver posteriormente na ORU. Verificando em simultâneo a existência de edifícios degradados a necessitar de obras de reparação e reabilitação, estes também deverão integrar a o programa estratégico da ORU e deverão ser desenvolvidos mecanismos que garantam a sua execução.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

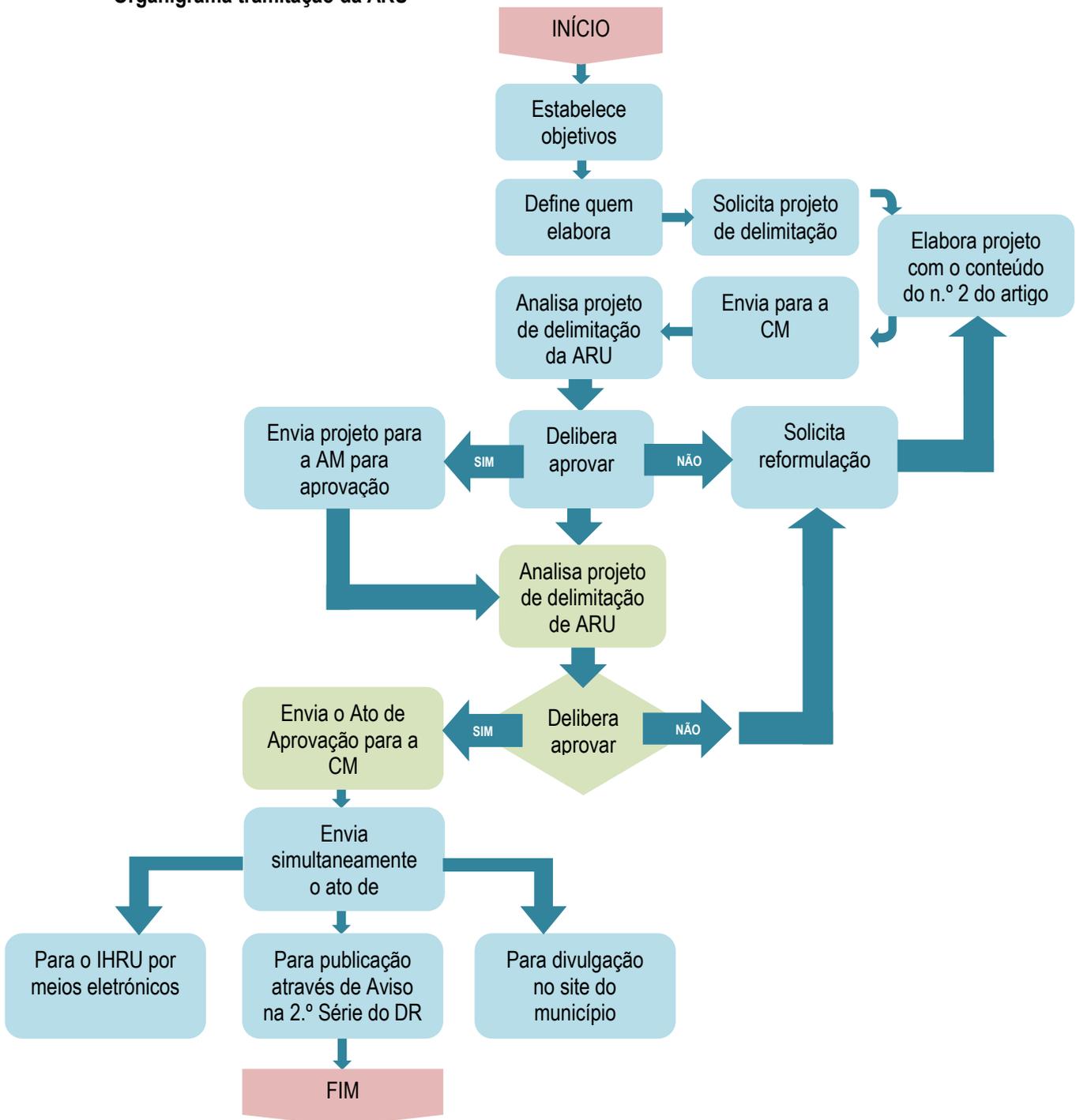
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto
- Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro
- Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro
- Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
- Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho
- Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro
- Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho (Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF)
- CIVA – Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

TRAMITAÇÃO

Depois de verificada a necessidade da criação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a Vila da Ponta do Sol, foi elaborado, pelo município, o presente projeto de delimitação devidamente fundamentado e contendo memória descritiva e justificativa, planta de delimitação da área abrangida e quadro com os benefícios fiscais associados a submeter à aprovação da Assembleia Municipal. Posteriormente, o documento elaborado, deverá ser enviado para publicação através de aviso na 2.º Série do Diário da República, na página do município e remetido para o IHRU por meios eletrónicos.

Obs. A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) em planta não tem correspondência cadastral, o município de Ponta do Sol não possui cadastro homologado.

Organigrama tramitação da ARU



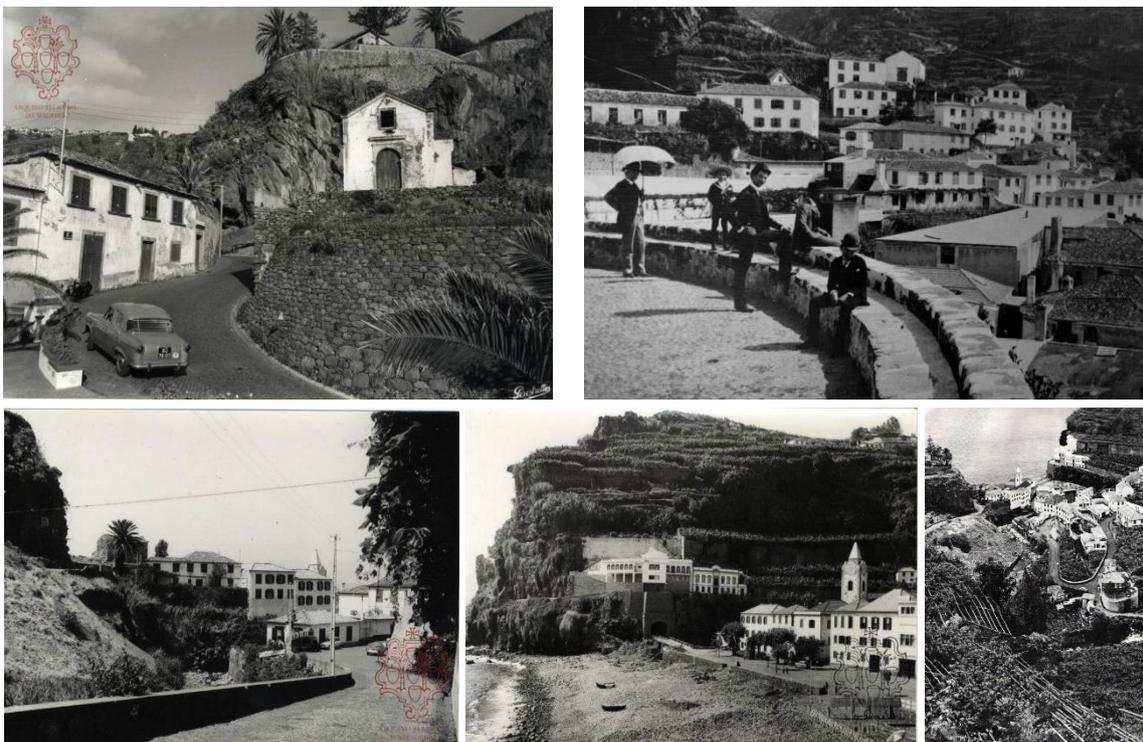
1. INTRODUÇÃO

Reconhecendo a existência de um território circunscrito ao centro histórico da Vila da Ponta do Sol, onde se identificam características culturais e patrimoniais de relevo, que reunidas com a degradação de parte do espaço público e de alguns edifícios nomeadamente no que se refere às condições de uso, solidez, segurança, salubridade e estética, verificou-se a necessidade de promover uma intervenção articulada para a reabilitação, consolidação e revitalização deste núcleo histórico através da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) que tem como principal objectivo promover a reabilitação do edificado degradado e requalificar o espaço urbano para a consequente melhoria das condições de fruição pública e valorização da vila e do seu património imóvel.

Com a elaboração deste documento o município da Ponta do Sol pretende criar uma base orientadora e estimuladora, que despolette a reabilitação urbana no centro histórico da vila da Ponta do Sol de forma estratégica e exequível no prazo a definir na sucessiva ORU.

Para este novo instrumento de planeamento e gestão urbanística do centro histórico da Ponta do Sol, foram estabelecidos os seguintes objetivos e princípios orientadores:

- reabilitação do edificado existente no centro histórico;
- requalificação e revitalização do espaço público;
- sustentabilidade da intervenção/ proposta;
- manutenção da identidade do centro histórico;
- revitalização e dinamização das actividades económicas e turísticas no centro histórico da vila.



Fotos antigas Vila da Ponta do Sol (Autor desconhecido)

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA / ENQUADRAMENTO URBANO

O centro histórico da Vila da Ponta do Sol é um núcleo urbano de pequena dimensão, com características arquitetónicas e culturais próprias que formam a imagem identitária e de memória deste lugar. Localiza-se num vale com uma ligação intrínseca ao mar e corresponde ao local onde se iniciou o dinâmico povoamento do concelho que remonta aos primórdios do séc. XVI.

A vila cresceu a partir do largo do pelourinho e da Igreja de Nossa Senhora da Luz, sendo que, alguns dos edifícios do centro histórico ainda são testemunhos desta época de povoamento e de expansão, dos quais se destacam os imóveis classificados como de Interesse Público (IIP) e Municipal (IIM), nomeadamente a Igreja de Nossa Senhora da Luz (igreja matriz), a Capela de Santo António, Casa dos Azevedos, a Vila Passos e a Capela de São Sebastião.

O património religioso do concelho é composto por igrejas e capelas do séc. XVII e XVIII. A Igreja de Nossa Senhora da Luz está entre as mais antigas e possui contribuições de várias épocas de construção. De planta longitudinal, possui uma nave única com capela-mór separada. Do ponto de vista arquitectónico e decorativo preserva vários elementos que remontam à época manuelina, nomeadamente o teto da capela-mór em estilo mudéjar.

Em geral, as capelas do concelho evidenciam características construtivas de linhas simples, inspiradas em modelos da arquitetura maneirista que influenciaram a construção na ilha até ao séc. XIX. Estas características são bem visíveis na Capela de S. António e Capela de S. Sebastião implantadas no coração da vila da Ponta do Sol.



Vista Vila da Ponta do Sol

A localização apertada entre dois contrafortes rochosos e a ribeira que corta o terreno, não permitiu à vila uma conveniente expansão urbana. Isto, aliado à orografia do terreno levou a que os restantes núcleos habitacionais do concelho surgissem de forma dispersa com destaque para os aglomerados nos Canhas, ao longo dos lombos, das fajãs e no desaguar das ribeiras.

Após a expansão inicial, o crescimento urbano abrandou, o que contribuiu para que o núcleo histórico permanecesse pouco alterado ao longo do tempo. Grande parte do edificado que compõe a malha urbana da vila é de traça arquitetónica tradicional, originários do período de expansão da vila e preservam algumas das características originais que denotam a prosperidade económica que a vila experienciou.

A vila tem um carácter de centro administrativo, cultural e turístico, aqui se localizam os principais equipamentos colectivos, serviços e comércio com destaque para a Câmara Municipal, a Junta de Freguesia, tribunal, a igreja matriz e várias unidades hoteleiras que contribuem para o afluxo diário quer de residentes quer de visitantes.

As encostas envolventes do núcleo histórico, nomeadamente a encosta este, possuem socalcos com muros de suporte em pedra emparelhada, cultivados com bananeiras e antigos caminhos pedonais de ligação às zonas altas da freguesia. Estes socalcos cultivados possuem valor paisagístico na unidade do conjunto edificado da vila pelo que devem ser preservados.

A 1.ª Revisão do Plano Director Municipal da Ponta do Sol (RPDMPS), do ponto de vista patrimonial, define directizes para a valorização da identidade local pelo reconhecimento da preservação do tecido urbano existente e pelo controlo da volumetria, escala e densidade de novas construções.

O RPDMPS salvaguarda também o património imóvel classificado como de interesse público (IIP) com zonas de protecção delimitadas em planta no Anexo I. O plano considera ainda como construções de interesse patrimonial os edifícios de arquitetura de carácter tradicional e erudito, os edifícios e construções religiosas, os muros em pedra emparelhada, os caminhos tradicionais, o património escultórico, os conjuntos edificados com valor cénico, entre outros e aponta também como objetivo do município a futura classificação como imóvel de interesse municipal o antigo Cinema da Ponta do Sol, o Posto da PSP e o cais da Ponta do Sol, localizados dentro da área de reabilitação urbana.

Com estas medidas, o RPDMPS procura a harmonização dos espaços construídos e dos espaços naturais, afirmando as características arquitectónicas, culturais e patrimoniais peculiares da vila como referência para a sua identidade e desenvolvimento.

Assim, a vila da Ponta do Sol é um conjunto urbanístico com uma identidade reconhecida composta pela conjugação de factores de unidade e diversidade consolidados e articulados que permitem uma leitura conjunta. Existem, contudo, ruturas formais e morfológicas que descaracterizam esta unidade e que devem ser corrigidas e mitigadas na ORU a definir. O edificado da vila é composto por edifícios singulares e diversificados com valor histórico e cultural representativo de várias épocas. A preservação deste conjunto bem como da malha urbana, é essencial para assegurar a imagem global e coerente de identidade da vila e das suas características singulares.

3. ESTRUTURA EDIFICADA

A vila da Ponta do Sol possui um núcleo histórico de forte coesão espacial conferida pela condição morfológica do terreno, pela densidade de ocupação do solo e pela escala do edificado. Possui uma estrutura parcelar peculiar caracterizada pelos estreitos arruamentos com edifícios de ambos os lados. Os edifícios que compõem esta malha urbana são testemunho de várias épocas, desde a expansão à consolidação da vila, possuem contributos desde o séc. XVI até ao séc. XX. Estas várias épocas de construção e expansão da vila estão presentes quer nas soluções tipológicas como nas soluções construtivas desenvolvidas. Os edifícios mais antigos, que preservam parte das suas características da arquitectura popular, também receberam contributos das outras épocas, albergam essencialmente tipologias habitacionais com comércio ou serviços ao nível do piso térreo. São de construção autoportante em pedra basáltica emparelhada, com cobertura de quatro águas em telha marselha ou canudo com cumeeira baixa. Estes edifícios encontram-se principalmente na Rua Príncipe D. Luis, Rua 1º de Maio, Rua da Confraria e Rua dos Gagos.

O RPDMP, na Planta de Ordenamento, determina que a área de intervenção da ARU está classificada, na sua maioria, como “Espaço Central I”, neste enquadramento é permitido um índice de impermeabilização máximo de 80%, uma altura de edificação máxima de 16m e altura da fachada de 13m, mantendo as cêrceas e alinhamentos existente. Estas medidas visam a manutenção da coerência e harmonização da imagem urbana a quando a introdução de novas construções ou a ampliação/ alteração dos imóveis existentes.

Na análise realizada considera-se haver um padrão de homogeneidade no que diz respeito à volumetria, escala e densidade de ocupação do solo, bem como diversidade ao nível da composição, forma, tipologia sendo estes factores determinantes para a leitura da imagem da vila.



Vista do 1º andar do “Cinesol”

4. MOBILIDADE

A mobilidade na área de intervenção é fortemente condicionada pela morfologia do terreno. Para além das vias principais que permitem a circulação automóvel, as restantes vias de perfil estreito e frequentemente com declive acentuado, permitem apenas o trânsito pedonal e não asseguram um percurso acessível a pessoas com mobilidade condicionada pela existência de barreiras arquitectónicas.

O núcleo histórico é composto por arruamentos de perfil estreito com revestimento de pavimento em calçada portuguesa, paralelos, lajetas de basalto ou calhau rolado. A circulação é predominantemente pedonal, pois as características das vias não facilitam o trânsito automóvel ou o estacionamento no centro histórico. Para além da inclinação acentuada, vários arruamentos possuem degraus o que dificulta a mobilidade.

Dentro da área de intervenção salienta-se ainda os caminhos reais a este e oeste. O caminho real a este dá acesso ao Livramento e ao e Lombo das Terças e o caminho real a oeste dá acesso a Santo Amaro e à Lombada.

4.1. REDE VIÁRIA E PEDONAL

Dentro do centro histórico mais antigo a circulação pedonal é o modo privilegiado de mobilidade, o trânsito automóvel é muito condicionado e existe pouco estacionamento periférico. As recentes intervenções promovidas pela câmara têm vindo a privilegiar o trânsito pedonal no centro histórico, criando restrições ao uso automóvel na Rua Dr. João Augusto Teixeira, Rua Príncipe D. Luís e Rua Padre Leão Henriques.

O trânsito automóvel está limitado à Rua do V Centenário, Avenida 1º de Maio e Rua da Marquesa, sendo estes o acesso à vila da Ponta do Sol e ao túnel de ligação à Madalena do Mar. As principais zonas de estacionamento estão localizadas na Rua da Marquesa, no jardim ao lado da Câmara e no Túnel.

A circulação de transportes públicos e de veículos pesados é desadequada na área de intervenção, pela dimensão do perfil das vias e por não existir um local adequado para fazer a inversão de marcha na Avenida 1º de Maio.

O automóvel é o principal meio de transporte utilizado pelos residentes e visitantes para chegar à Ponta do Sol. Verifica-se que os transportes públicos têm pouca adesão, sendo preferida a circulação automóvel quer nas ligações municipais e intermunicipais.

A câmara possui estudos e projetos para a beneficiação da rede viária da vila, desde a rotunda do V Centenário até a frente-mar da praia da Ponta do Sol. Estes projetos pretendem, essencialmente, a repavimentação de alguns troços, criação de paragens de transportes públicos colectivos urbanos e de turismo, criação de estacionamento e criação ou reformulação de passeios pedonais. Estas intervenções

têm como objetivo a melhoria da segurança e conforto do trânsito automóvel e pedonal na Vila da Ponta do Sol, favorecendo assim a dinamização urbana do comércio e turismo.

Rua Dr. João Augusto Teixeira

A Rua Dr. João Augusto Teixeira concentra uma parte considerável do comércio e restauração da vila. É composta, na frente poente, por edifícios cinco contíguos de uso misto, com comércio e restauração no R/c e habitação nos pisos superiores. Os edifícios desenvolvem-se em lotes de 6m de frente e profundidade de 14m que ocupam a totalidade das parcelas e criam um padrão homogêneo ao nível da volumetria e escala, também contribuindo para a imagem coesa da fachada principal da rua. A frente urbana da Rua Dr. João Augusto Teixeira é marcada por uma composição da fachada principal harmoniosa. Desta destaca-se o edifício n.º 6, parcialmente desocupado e pelo seu evidente estado de degradação, mas também pelo potencial de reabilitação.

Rua Príncipe D. Luís

Na Rua Príncipe D. Luís concentra-se grande parte dos edifícios de carácter tradicional vernacular, são edifícios de tipologia habitacional, alguns com espaços destinados a comércio no piso terreo desocupados. Destes destaca-se a Vila Passos, imóvel classificado com interesse municipal (IIM), antiga residência da família do escritor John dos Passos e onde actualmente funciona o Centro de Estudos John dos Passos e a Casa do Povo da Ponta do Sol. Anexo a este edifício foi construído no ano 2000 o Centro Cultural John dos Passos que possui um auditório e vários espaços de exposição. O Centro Cultural, de arquitetura contemporânea, acompanha o perfil da ribeira e desenvolve-se essencialmente num piso acima da cota de soleira, isto suaviza o seu impacto na imagem urbana tradicional da vila.

Avenida 1º de Maio

Este arruamento principal, marginal da praia da Ponta do Sol, é uma área de interesse turístico-cultural e um dos cartões-de-visita da vila. Aqui, localizam-se duas das unidades hoteleiras existentes dentro do perímetro de reabilitação urbana. O turismo é um fator essencial para a economia e desenvolvimento da vila. A avenida é o local que apresenta a maior altura de fachada, quatro pisos acima da cota de soleira, o que dificulta a visibilidade do restante núcleo histórico, porém apresenta uma frente urbana com uma composição de fachada coerente, cuidada e harmoniosa. Estão previstas obras de melhoria e requalificação da via, do espaço público e do mobiliário urbano tais como a colocação de bancos na frente-mar e a substituição dos postes de iluminação pública.

Rua do V Centenário

É o arruamento principal por onde se faz o acesso à vila da Ponta do Sol e à marginal da praia da Ponta do Sol. É um arruamento viário e pedonal de perfil largo, ladeado de passeios em parte do seu troço.

O município tem previsto a beneficiação e requalificação deste arruamento, em especial a repavimentação da estrada e dos passeios existentes, a criação de novos passeios, estacionamento e paragens de autocarros. Será limitado o trânsito automóvel pesado da rotunda do V Centenário até à marginal.

Rua da Marquesa

Via secundária de acesso viário e pedonal ao coração do centro histórico, aqui localiza-se a Junta de Freguesia, Biblioteca e Delegação da Empresa de Eletricidade da Madeira. Possui estacionamento no troço norte da ponte. Apartir deste arruamento dá acesso à Rua Príncipe D. Luís e à Estrada dos Combatentes do Livramento. Estão previstas obras de beneficiação promovidas pelo município no cruzamento com a Estrada dos Combatentes, assim como a repavimentação rodoviária e pedonal.

Rua Padre Leão Henriques

Hoje um arruamento sem saída, outrora permitia o acesso ao caminho real n.º 23 no sentido Oeste.

É um arruamento secundário viário e pedonal de perfil estreito, sem saída, que dá acesso ao Posto da PSP, à escola primária, ao cinema e a uma habitação.

Esta via dá acesso a equipamentos e serviços públicos, contudo não possui as condições de acessibilidade adequadas, não possui passeio em grande parte do seu troço nem estacionamento. Estão previstas obras de requalificação ao nível do pavimento.

Rua da Confraria

Arruamento secundário pedonal de perfil estreito e declive acentuado com degraus em lomba que faz o acesso a habitações unifamiliares e à Travessa Gonçalves Zarco. Possui pavimento em calhau rolado e em paralelos, está em bom estado de conservação. Não estão previstas intervenções neste troço por parte do município.

Rua 1º de Dezembro

Arruamento secundário pedonal de perfil estreito e declive ligeiro que faz acesso à habitações e que faz ligação à Rua das Hortas e ao Antigo Caminho Real. Possui pavimento em paralelos em bom estado de conservação e não estão previstas intervenções por parte do município neste troço.

Travessa do Gonçalves Zarco

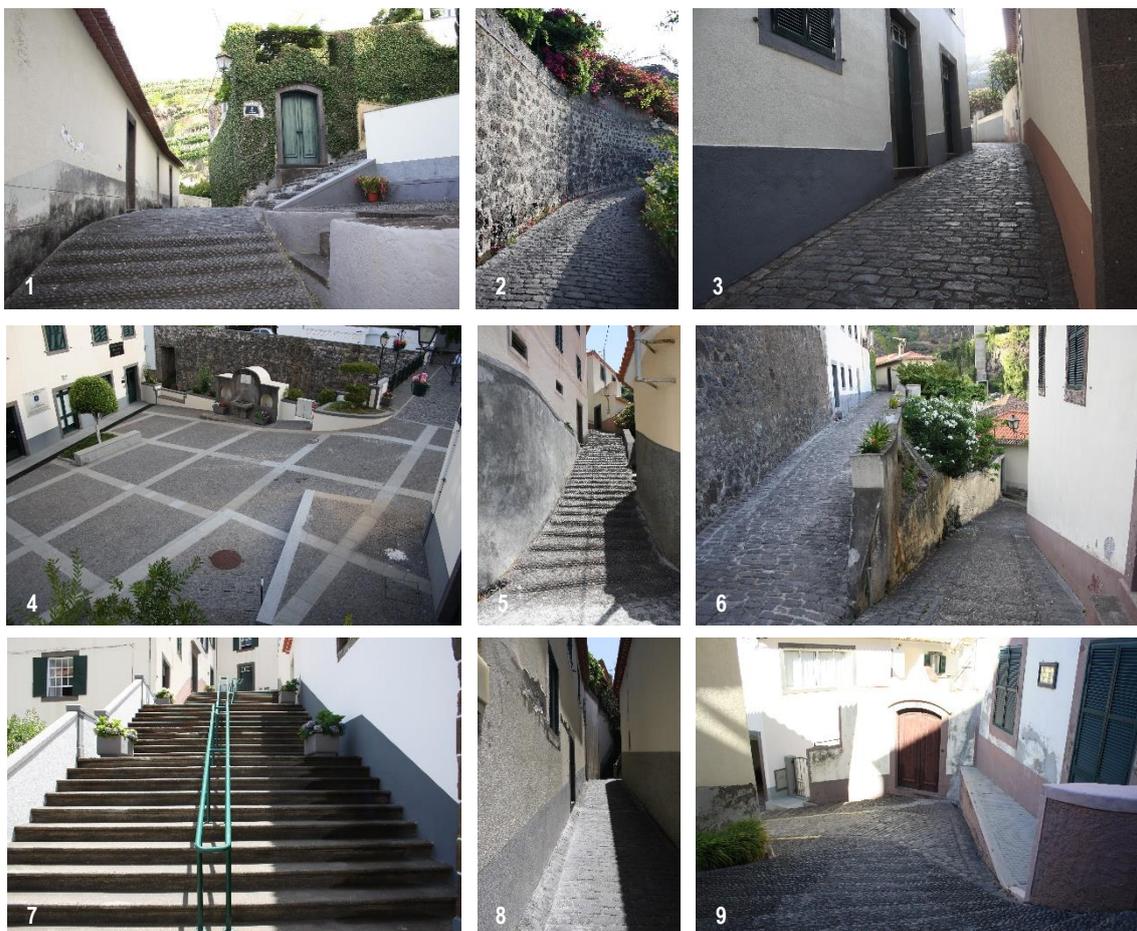
Arruamento secundário pedonal de declive ligeiro. Este arruamento possui o perfil mais estreito de toda a área de reabilitação urbana. Por aqui se faz o acesso a várias habitações e à Rua da Confraria ou à Rua dos Gagos.

Rua dos Gagos

Arruamento pedonal de perfil estreito e declive acentuado, faz o acesso às habitações e à Estrada dos Combatentes do Livramento. Não está prevista qualquer intervenção por parte do município neste troço.

Antigo Caminho Real do Livramento

Parcialmente abrangido pela ARU o antigo caminho real do livramento é um arruamento pedonal secundário de perfil estreito e declive acentuado em mau estado de conservação. É intenção do município, no futuro, realizar obras de manutenção e beneficiação dos caminhos reais do concelho. Neste caso específico é necessária a limpeza e consolidação da escarpa bem como a limpeza e reparação do pavimento em calhau lascado. Para facilitar o acesso a terrenos agrícolas foram colocados ressaltos em cimento no pavimento que desacaracterizam o carácter tradicional do percurso e do centro histórico.



1. Rua 1º de Dezembro; 2. Rua Padre Leão Henriques; 3. Rua dos Gagos;
4. Largo do Pelourinho; 5. Travessa Gonçalves Zarco; 6. Cruzamento da Rua 1º de Dezembro com a Rua Príncipe D. Luís
7. Rua de Santo António; 8. Travessa Gonçalves Zarco; 9. Rua Príncipe D. Luís

5. INFRAESTRUTURAS

No âmbito da ARU foi realizada uma caracterização simplificada e genérica das redes de infraestruturas existentes no centro histórico para avaliação de eventuais necessidades de intervenção articuladas com a reabilitação do edificado e do espaço público.

Através desta análise verificou-se a necessidade da reformulação da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública e de telecomunicações nos troços que possuem cabos aéreos por estes serem um elemento descaracterizador do espaço público e dos edifícios, em especial dos edifícios mais antigos e de maior valor patrimonial que, por não estarem preparados para este tipo de infraestruturas, possuem fios e tubos dissonantes a passar pelas fachadas, sendo que muitos tubos e fios até já estão desactivados, mas nunca foram removidos. Sempre que possível, nas diversas intervenções viárias, serão substituídos os cabos aéreos por subterrâneos.

Rede de abastecimento de água

O serviço de abastecimento de água potável é fornecido, em toda a área da ARU, pela Câmara Municipal da Ponta do Sol, em algumas zonas submetidas a intervenções anteriormente, já foi renovada a tubagem. Nos picos de consumo, em alguns edifícios, verifica-se a perda de pressão da rede de águas, diminuindo significativamente o caudal de água.

Rede de drenagem de águas residuais domésticas e águas plúviais

Este serviço é assegurado pela Câmara Municipal da Ponta do Sol.

Rede de telecomunicações

O centro histórico possui vários troços onde a rede de fornecimento telecomunicações é feita através de cabos aéreos, sendo estes um elemento dissonante na imagem urbana e nas fachadas dos edifícios e havendo intervenções programadas para as estradas, pretende-se que estes troços sejam convertidos para redes subterrâneas. O fornecimento deste serviço é feito por várias empresas de telecomunicações.

Rede de distribuição de energia eléctrica e de iluminação pública

O fornecimento de energia elétrica de baixa e alta tensão desenvolve-se principalmente por via aérea e é garantida em toda a área delimitada pela Empresa de Electricidade da Madeira (EEM). Foram feitos contactos com a EEM para minimizar o impacto dos cabos aéreos na zona delimitada da ARU.

Rede de distribuição de Gás Natural

Não possui rede de distribuição de gás natural na área abrangida pela ARU.

6. ESPAÇO PÚBLICO

A rede de espaços públicos e de utilização colectiva existente é um resquício da época de ocupação e expansão da vila de grande impacto na imagem da identidade urbana pelas características do seu traçado, morfologia e escala.

Os espaços públicos são, também, representativos das dinâmicas sociais e económicas da vila. Existe um conjunto de praças e áreas de interesse que são um chamariz à população residente e visitante. Os espaços mais relevantes são: o Largo do Pelourinho, a Avenida 1º de Maio, Rua Dr. João Augusto Teixeira e a Rua Príncipe D. Luís. A zona frente-mar é a mais privilegiada para a ocupação lúdica e de contemplação paisagística. A Rua Dr. João Augusto Teixeira, Rua Príncipe D. Luís e Rua da Marquesa, é onde se concentra a maioria dos estabelecimentos comerciais, serviços e equipamentos.

Ao longo do tempo a Câmara Municipal da Ponta do Sol tem realizado intervenções sobre o espaço público, estas intervenções passaram essencialmente pela renovação de pavimentos e do mobiliário urbano, reformulação de infraestruturas e criação e reformulação de estacionamento e da rede de circulação automóvel. Consequência das mesmas, o espaço público apresenta um bom estado de conservação geral ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano.

Não obstante, existem locais onde estão previstas intervenções de requalificação e renovação, tais como na Avenida 1º de Maio onde está prevista a substituição das barreiras e colocação de um banco na marginal.

7. HABITAÇÃO / MERCADO IMOBILIÁRIO

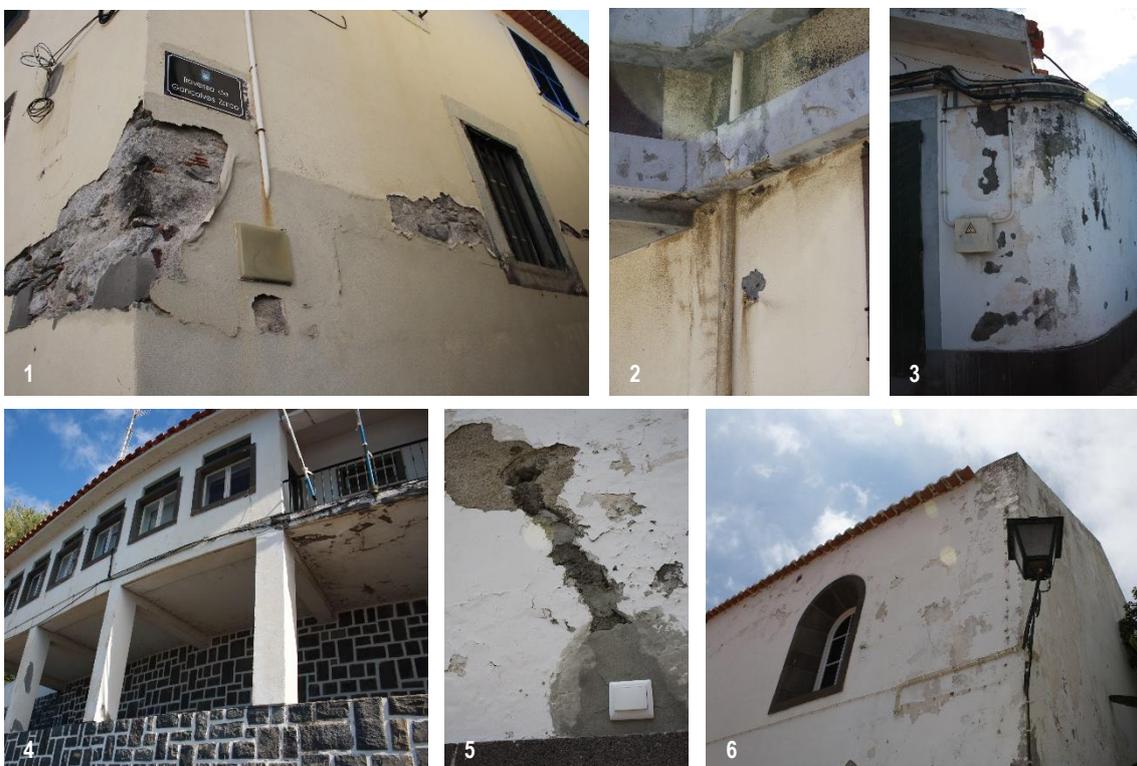
A análise prévia permitiu verificar que a densidade habitacional é reduzida na área de intervenção. O principal núcleo habitacional situa-se na zona de expansão a norte da rotunda do V Centenário onde a habitação é maioritariamente colectiva e melhor qualificada. No centro histórico predominam os serviços cívicos, comércio, restauração e o turismo. Não obstante existem várias habitações unifamiliares de características arquitetónicas tradicionais e alguns apartamentos mais recentes.

8. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A avaliação do estado de conservação dos imóveis da vila da Ponta do Sol foi realizada através de uma análise simplificada e sistemática das anomalias, deformações e patologias que afectam, de forma visível, os edifícios e os seus elementos construtivos.

Para dar resposta a esta questão, foi desenvolvida uma metodologia baseada nas seguintes fases: elaboração de uma Ficha de Levantamento, vistoria aos imóveis (sempre que possível), levantamento fotográfico das anomalias/ patologias e posterior preenchimento da Ficha de Levantamento. Considera-se que este método pode ser aplicado à generalidade dos tipos de edifícios existentes na vila da Ponta do Sol independentemente das suas características tais como, data de construção, técnicas construtivas, localização, dimensão do imóvel, tipo de uso e actividades, entre outros. Esta ficha pretende ser simples, sintetizada e compreensível é auxiliada por um levantamento fotográfico e de uma breve peça escrita descritiva das anomalias/ patologias e características do edifício.

O objectivo deste diagnóstico foi averiguar qual o grau de conservação dos imóveis e quais os que necessitam de trabalhos de correcção ou manutenção para mitigar ou corrigir as anomalias e, conseqüentemente, melhorar o seu estado de conservação. Também foi possível averiguar outras informações, tais como: o uso dos edifícios, o nº de fogos, o nº de pisos, as actividades, quais os elementos marcantes e dissonantes presentes nas construções, entre outros.



Degradação visível de alguns edifícios da Vila da Ponta do Sol

1. Edifício no cruzamento da Rua Príncipe D. Luís com a Travessa Golçalves Zarco;
2. Tribunal;
3. Edifício da PSP;
4. Edifício da PSP;
5. Capela de S. Sebastião;
6. Capela de S. Sebastião

Através deste levantamento também foi possível verificar se as construções satisfazem as condições mínimas de habitabilidade, entendendo que para isso tem que satisfazer as exigências mínimas de segurança de saúde: segurança estrutural, segurança contra incêndios, salubridade, qualidade do ar, presença de humidade, estanquidade ao ar e água e conforto térmico e acústico. Para estar dotado de condições de habitabilidade, considera-se ainda essencial possuir infraestruturas básicas, especificamente, possuir instalação de distribuição de água e electricidade, drenagem de águas residuais e possuir equipamentos sanitários e cozinha.

A limitação da metodologia aplicada, é que, apenas permite detectar as patologias visíveis no momento da vistoria, sendo que, muitas vezes não é possível averiguar as causas, nem é possível definir os trabalhos correctivos sem a realização de uma vistoria mais detalhada, com equipamento apropriado e realizada por técnicos especializados.

A inventariação do estado de conservação dos imóveis da vila da Ponta do Sol pretende ser o primeiro passo para a criação de um programa de manutenção preventiva, evitando estados de degradação mais avançados, deterioração da paisagem edificada e a perda de património imóvel.



Alguns edifícios emblemáticos da Vila da Ponta do Sol

1. Edifício na Rua Príncipe D. Luís;
2. Edifício na Rua Dr. João Augusto Teixeira;
3. Casa Dr. Canha;
4. Antigo Centro de Saúde da Ponta do Sol;
5. Edifício na Rua dos Gagos

9. ESTADO DE CONSERVAÇÃO AVALIAÇÃO DA VILA DA PONTA DO SOL

Os edifícios mais degradados e em piores condições de habitabilidade encontram-se no centro histórico, são edifícios essencialmente de cariz habitacional por vezes com comércio no piso terreo, com especial destaque para os seguintes edifícios: o Posto da PSP, o Cine Sol e os edifícios n.º 6, 31, 45, 46, 51 e 52. De todos os prédios analisados, o que necessita de uma intervenção mais urgente e de forma mais aprofundada é o Posto da PSP, sendo este edifício de domínio público. Os imóveis em pior estado de degradação e com piores condições de habitabilidade correspondem aos imóveis desocupados ou parcialmente desocupados. Os imóveis assinalados em planta necessitam de uma intervenção de reabilitação média ou aprofundada.

Verificou-se também, que grande parte dos edifícios sofrem obras de manutenção e reparação regularmente, contudo estas são intervenções ligeiras que não resolvem efectivamente algumas das patologias, apenas mitigam os seus efeitos. Por exemplo, nas infiltrações ou fissuração, frequentemente são realizadas pinturas sobre os elementos deteriorados o que leva a que os sintomas de degradação voltem em pouco tempo. Porém, após estas acções de reparação, a estética e imagem do conjunto e dos próprios edifícios melhora consideravelmente.

A agregação tipologica e de vários imóveis pode ser uma solução a abordar para a reabilitação dos imóveis. Esta solução para além de poder trazer benefícios ao nível do conforto dos utilizadores, também poderá adequar as construções mais antigas às normativas actuais, em especial no que toca à mobilidade.

Soluções que impliquem apenas a preservação das fachadas ou a sua alteração ao nível da sua composição devem ser previamente validadas com a câmara municipal.

A colocação de sistemas ecológicos de poupança e/ou produção energética, tais como a colocação de painéis solares ou aerogeradores ou eólicas, carecem de parecer municipal. Apesar dos seus benefícios, estes são elementos descaracterizadores da paisagem e imagem urbana, em especial dos núcleos históricos como é o caso da vila da Ponta do Sol.



Cine Sol – Rua Padre Leão Henriques

10. PRIORIDADE DE INTERVENÇÃO

Estabeleceu-se a seguinte ordem de prioridade de intervenção nos espaço delimitado para a ARU:

1. Edifícios que apresentam maior risco estrutural
2. Edifícios de maior valor patrimonial (edifícios classificados como de interesse público ou de interesse municipal – IP ou IM)
3. Edifícios mais antigos

11. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO E DADOS ESTATÍSTICOS

A área de delimitada da ARU da vila da Ponta do Sol engloba as construções compreendidas entre as encostas rochosas, limitadas a sul pelo mar, a norte pela Estrada dos Combatentes do Livramento e contorna o edifício dos Correios e a Estagem da Ponta do Sol. Corresponde ao núcleo histórico e à unidade paisagística da vila, conforme delimitado no desenho em anexo. Para além do disposto no RGEU¹ e RJUE², verificou-se, nesta área a inexistencia de projectos ou regulamentos municipais de salvaguarda do núcleo histórico da vila da Ponta do Sol que, aliado à degradação de alguns edifícios e à presença de elementos arquitectónicos dissonantes justifica a elaboração do presente documento.



Planta de delimitação da ARU (sem escala)

¹ Regulamento Geral das Edificações Urbanas, DL n.º 38382/51, de 07 de agosto e alterado pelos: Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro

² DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 214-G/2015 de 2 de Outubro

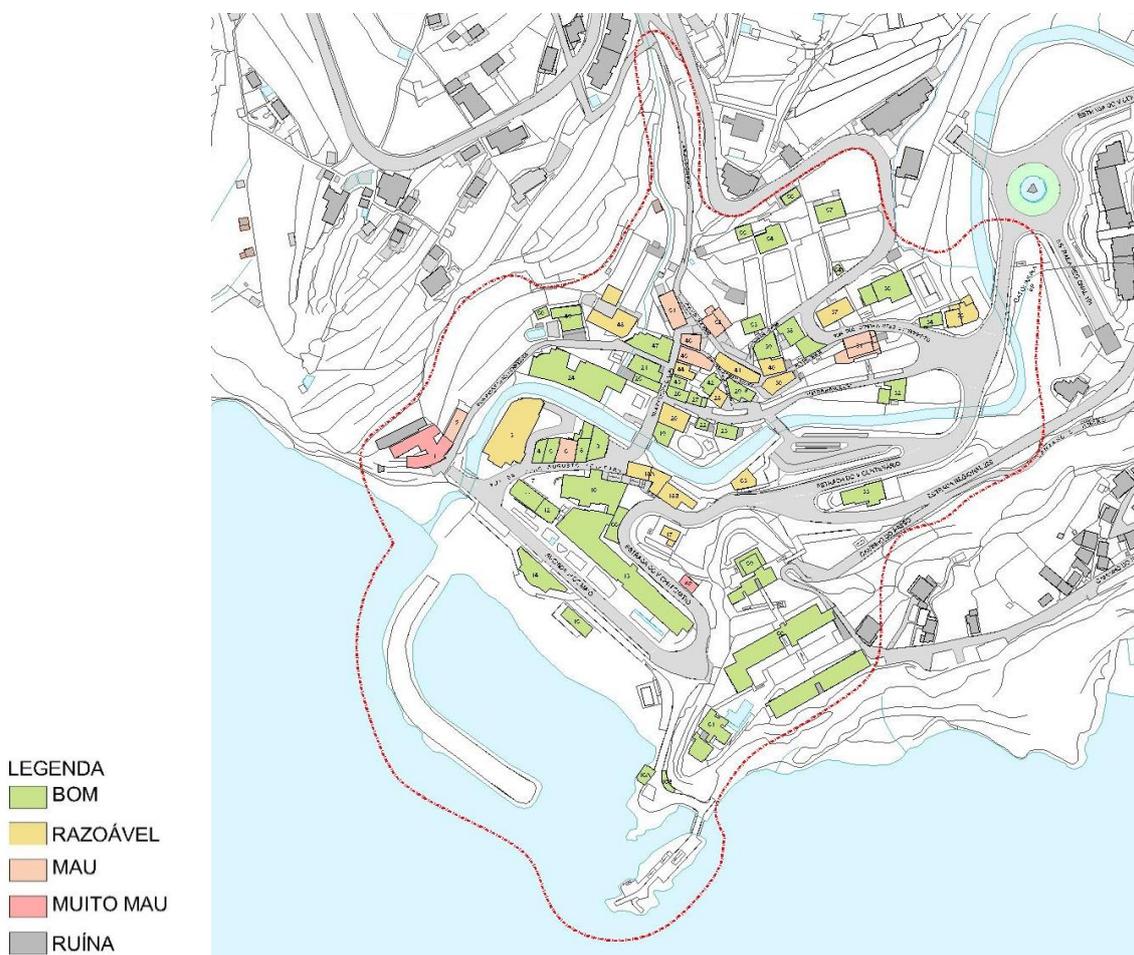
A delimitação da Área de Reabilitação Urbana possui uma área de aproximadamente 11,4 h² e reúne 65 construções das quais a maioria é edifícios de carácter administrativo, comercial e habitacional.

Nesta área estão inseridos 32 edifícios (49,2 %) de cariz habitacional, dos quais apenas 20 (30,8%) são exclusivamente habitacionais, os restantes possuem, geralmente ao nível do R/chão, outras actividades complementares tais como comércio e/ou serviços. Existem 14 edifícios (21,54 %) que albergam serviços e 15 edifícios (23,08 %) de equipamentos de carácter maioritariamente público. Dentro da área delimitada, 17 construções (26,15 %) são públicos e 48 edifícios (73,85 %) são de carácter privado.

Na área de intervenção existe um edifício classificado como de Interesse Público (IP), a Igreja de Nossa Senhora da Luz, três edifícios classificados como Interesse Municipal (IM), a Capela de S. Sebastião, a Vila Passos e o conjunto da Casa dos Azevedos e a Capela de S. António e ainda três construções a propor para classificação, conforme já mencionado no RPDMP, o Posto da PSP (antiga cadeia de comarca), o Cine Sol e o Cais da Ponta do Sol.

Dos três edifícios de carácter religioso, a igreja matriz é propriedade da diocese e as duas capelas propriedade do município.

Dentro da área delimitada existem ainda três unidades hoteleiras, o Enotel Baía, a Estalagem da Ponta do Sol e o Hotel da Vila (atualmente concessionado à Estalagem da Ponta do Sol) de relevo para o turismo e para a economia local.



Planta do estado de conservação do edificado dentro da área delimitada da ARU (sem escala)

Dos prédios inseridos na ARU, apenas 8 edifícios (12,31 %) encontram-se desocupados, sendo estes essencialmente de carácter habitacional. Existem ainda 4 edifícios (6,15 %) parcialmente ocupados, considera-se parcialmente ocupado quando existe pelo menos uma fração ocupada, frequentemente o comércio ou serviços ao nível do R/c.

Em geral, a maioria dos edifícios, 42 imóveis (64,62 %), estão em bom estado de conservação, existem 7 edifícios (10,77 %) degradados e em mau estado de conservação e apenas 2 edifícios (3,08 %) em muito mau estado de conservação.

A maioria dos edifícios que necessitam de obras de reparação, manutenção ou reabilitação são de interesse pela sua antiguidade e valor patrimonial e de identidade local, o que justifica uma intervenção sistemática e integrada para os reabilitar e requalificar e promover a revitalização local.

Tabela síntese da área delimitada da ARU

Tipologia	(un)	%
Equipamento	15	23,08
Serviço	14	21,54
Habitação	20	30,77
Misto	16	24,62
Total	65	100
Comércio	2	
Habitação + Comércio	5	
Habitação + comércio + serviços	2	
Habitação + Serviço	5	
Comércio + Serviços	1	
Construção utilitária	3	

Uso	(un)	%
Ocupado	53	81,54
Parcial	4	6,15
Desocupado	7	10,77
Devoluto	1	1,54
Total	65	100

Direito	(un)	%
Público	17	26,15
Privado	48	73,85
Total	65	100

Estado de Conservação	(un)	%
Muito Mau	2	3,08
Mau	7	10,77
Razoável	14	21,54
Bom	42	64,62
Total	65	100

Proteção	(un)	%
IP	1	1,54
IM	3	4,62
Propor classificação	2	3,08
Não classificados	61	93,85
Total	67	100

12. OBJETIVOS GERAIS

O principal objectivo do município é criar uma regulamentação simplificada e eficaz que, aliada a incentivos e apoios, promova a reabilitação dos edifícios e a melhoria da sua condição de preservação, melhorando também as condições de habitabilidade, solidez, estética e salubridade do espaço edificado e público.

Esta proposta vem dar resposta à realidade que se observa na área de intervenção, que denota a necessidade de uma intervenção para a reabilitação e requalificação do espaço público, bem como de alguns edifícios. Também pretende dar enquadramento e suporte a projetos e obras de melhoria que o próprio município pretende realizar futuramente e que são importantes para a melhoria do quotidiano e vivência do espaço público. A requalificação do espaço público quer dar resposta a alguns problemas funcionais e infraestruturais relevantes que perturbam o bom funcionamento do espaço público o quotidiano dos habitantes e visitantes.

A proposta pretende igualmente ir de encontro à expectativa da população que deseja se rever na vila, num espaço qualificado, confortável, estético, de partilha comunitária e um factor de identidade histórica do local onde habitam.

Esta estratégia política e técnica pretende proteger o património, promover e dinamizar a economia local, social e cultural, bem como potenciar o comércio e o turismo, pois estes são factores de importância vital para o município.

Em suma, pretende-se promover a reabilitação do espaço urbano e dos edifícios inseridos na área de intervenção mediante incentivos e apoios aos proprietários e outros titulares de direito, ónus ou encargos que têm o dever de reabilitar e realizar obras de manutenção nos seus imóveis, contribuindo para a melhoria da imagem global da vila da Ponta do Sol.

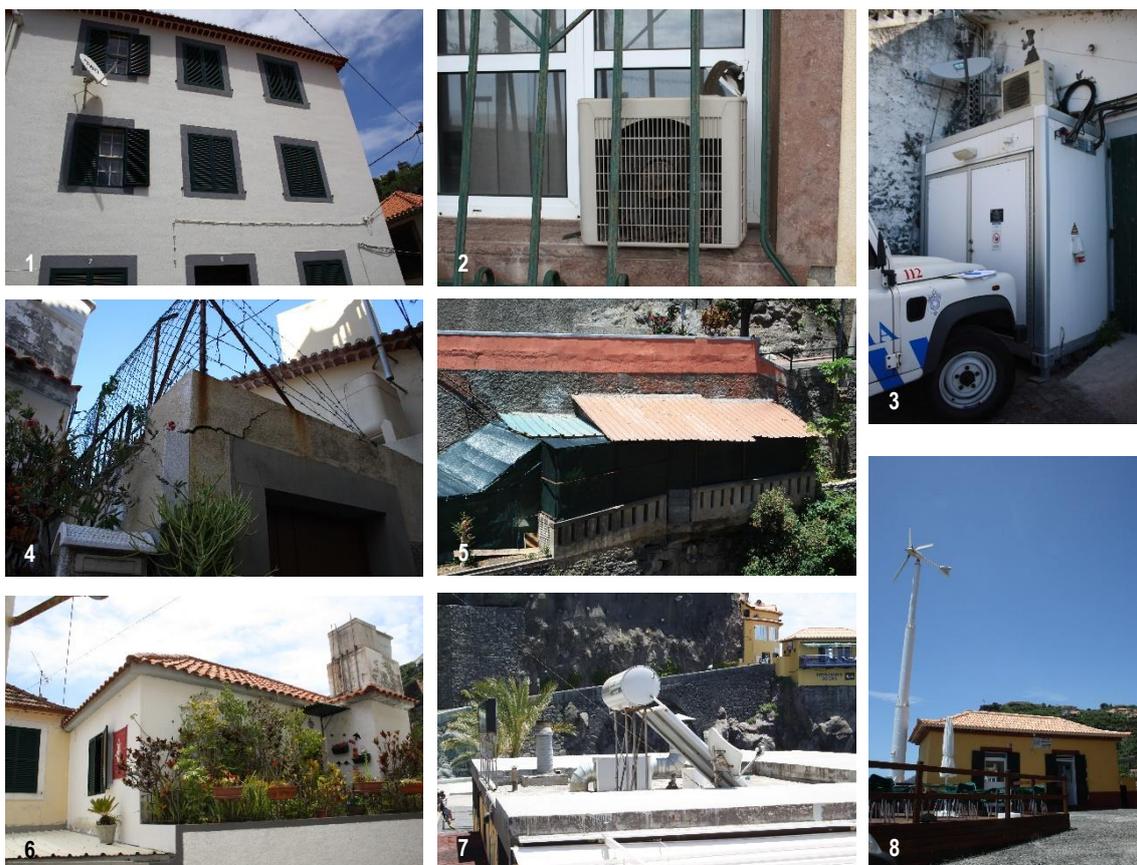
13. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Dando seguimento ao disposto no n.º 3 do DL n.º. 307/2009 de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º. 32/2012 de 14 de agosto e após a análise das condições e necessidades específicas da vila da Ponta do Sol foram definidos os seguintes objectivos:

1. Reabilitar edifícios degradados e desadequados às funções que desempenham com vista a garantir boas condições de utilização, funcionalidade, segurança e salubridade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
2. Proteger e promover a valorização do património imóvel classificado e de imóveis não classificados, mas que compõem a unidade paisagística da vila e afirmar o núcleo histórico como identidade da vila da Ponta do Sol;
3. Promover a reocupação dos imóveis evitando que se tornem devolutos;
4. Incentivar a fixação de residentes no centro histórico e melhorar a qualidade vida e fruição da população residente e visitante;
5. Dinamizar o desenvolvimento do município ao nível económico, social, cultural e patrimonial incentivando a diversificação do tecido económico com a instalação de novos usos compatíveis e que valorizem o património;
6. Promoção, divulgação e melhoria da atractividade turística a nível nacional e internacional, pois este é um sector vital para a economia do concelho e de proeminência na vida da vila;
7. Requalificação do espaço público;
8. Modernizar as infra-estruturas urbanas e reformular as redes eléctricas e de telecomunicações com vista a retirar os fios e tubagens que descaracterizam as fachadas dos edifícios históricos;
9. Melhorar a acessibilidade de utilizadores com mobilidade condicionada nos arruamentos, praças e edifícios;
10. Promover a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental sem descaracterizar a unidade paisagística do edificado;
11. Garantir a continuidade das tradições, da cultura e do património da vila da Ponta do Sol.

14. OUTRAS MEDIDAS

Após detalhada análise da área delimitada na ARU, quer ao nível do espaço público como do edificado, verificaram-se inúmeras intervenções e elementos descaracterizadoras e dissonantes tais como antenas, eólicas, parabólicas, painéis solares, depósitos, chaminés, colocação de fios nas fachadas, passagem de cabos aéreos, entre outros, pelo que se considerou necessário a criação de uma medida preventiva e mitigadora desta situação. Assim, **todas as operações isentas de controlo prévio, dentro da área delimitada da ARU, ficam sujeitas a parecer camarário.**



Alguns exemplos de elementos dissonantes e descaracterizadores da paisagem da vila da Ponta do Sol

1. Parabólica em habitação desocupada na Rua 1º de Dezembro; 2. Equipamento de ar condicionado na janela do Tribunal;
3. Estação de telecomunicações no logradouro do edifício da PSP; 4. Depósito e gradeamento edifício na Travessa Gonçalves Zarco; 5. Anexo de habitação na Rua da Marquesa; 6. Depósitos de águas em edifício na Travessa Gonçalves Zarco; 7. Painel solar no Restaurante Maré Alta na Avenida 1º de Maio; 8. Geradora eólica no Snack-Bar Sole Poente

15. APOIOS E INCENTIVOS

Em conformidade com o disposto no n.º 14 do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana por parte do município obriga à definição de benefícios fiscais sobre os impostos municipais e sobre o património.

Os apoios e incentivos a atribuir, são no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à reabilitação de imóveis degradados e inseridos na área delimitada estão definidos na tabela seguinte.

16. TIPOS DE INCENTIVOS

Em conformidade com o disposto no Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2012, de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32, de 14 de agosto, ao processo de delimitação de uma ARU corresponde uma tabela de benefícios fiscais associados nos termos da legislação aplicável.

Esta medida pretende conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os imóveis ou frações abrangidas pela ARU, o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros para a reabilitação urbana. Assim, esta é uma importante política para despolar e dinamizar a reabilitação urbana de áreas e imóveis degradados.

Na tabela proposta pela câmara municipal destacam-se os benefícios sobre o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), o Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), as Mais-Valias, os Rendimentos Prediais e o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), sem prejuízo do disposto no Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, e sem prejuízo de outros incentivos e benefícios fiscais existentes.

Tabela de incentivos e apoios associados à ARU e à reabilitação urbana

IMI Imposto Municipal sobre Imóveis	Isenção durante 5 anos após conclusão das obras de reabilitação (n.º 7 do Artigo 71.º do EBF)
IMT Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	Isenção na 1.º transmissão onerosa do prédio, nos termos do n.º 8 do Artigo 71.º do EBF
IRS Imposto sobre Pessoas Singulares	Dedução à colecta de 30% dos encargos de acções relacionadas com a reabilitação até a um limite máximo de 500€ (n.º 4 do Artigo 71.º do EBF)
Mais-Valias	Redução de 5% da taxa sobre mais-valias recorrentes da alienação de imóveis reabilitados (n.º 5 do Artigo 71.º do EBF)
Rendimentos prediais	Redução de 5% da taxa relativa aos rendimentos prediais após as operações de reabilitação (n.º 6 do Artigo 71.º do EBF)
IVA Imposto sobre Valor Acrescentado	Taxa reduzida de 5% nas empreitadas de reabilitação urbana, sem prejuízo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em vigor. (Ponto 2.23 da Lista I do Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na versão atualizada do CIVA)
Regime especial de taxas municipais	Redução de 50% do pagamento de taxas municipais de emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia, taxas de ocupação de via pública e taxas de publicidade. Isenção de pagamento de taxas de emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia das obras em edifícios classificados.

As isenções previstas no n.º 7 e 8 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

Sem prejuízo da validade da ARU e da subsequente ORU, estes incentivos fiscais são válidos para imóveis objeto de operações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020 de acordo com a alínea 20 Artigo 71.º do EBF.

17. CONDICIONANTES À ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

Os incentivos e apoios fiscais são concedidos aos proprietários e outros titulares de direito, ónus ou encargos e a intervenções legais em edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana, não são aplicáveis a lotes vazios ou lotes resultantes de demolição de edifícios existentes sem reconstrução da fachada ou a edifícios desenquadrados na malha urbana quer seja ao nível da volumetria, cêrcea, alinhamento, etc.

Os incentivos e apoios apenas serão concedidos após vistoria prévia a efectuar pelos serviços camararios competentes onde se verificará a boa execução e conclusão das obras e se verificará se o projecto aprovado foi cumprido.

Arq. Marco António Telmo de Sousa
Arq. Andreia José Dias Rodrigues



Câmara Municipal de Ponta do Sol
Rua de Santo António n.º 5
9360 – 219 Ponta do Sol
Portugal
(+351) 291 972 106
(+351) 291 972 806
<http://www.cm-pontadosol.pt/>
dau@cm-pontadosol.pt

