

Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

julho 2018





ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ENQUADRAMENTO	7
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	8
	3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	13
	3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	14
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	17

ANEXO I

Ata de aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2015

ANEXO II

Planta da proposta de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere



1. INTRODUÇÃO

A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável, é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

A maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociando as intervenções físicas do tecido económico e social. O conceito de reabilitação urbana evoluiu e apresenta hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do seu território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de

¹ Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.



sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Esta política visa a requalificação³ e revitalização⁴ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto⁵.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei, nº307/2009 procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;

² Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

³ Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

⁴ Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

⁵ O Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.



- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**
- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana⁶, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

E mais tarde com a programação e implementação do Portugal 2020, no domínio temático do Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, veio reforçar a necessidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Uma vez que era fundamental para a candidatura do Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, aos fundos financeiros do Portugal 2020, em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Nesse sentido, foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE FERREIRA DO ZÊZERE, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de Setembro de 2015 e publicada no Aviso nº12071/2015 - Diário da República nº205/2015, Série II de 2015/10/20. Porém a Área de Reabilitação Urbana tem validade de 3 anos, a partir da qual caduca a sua eficácia, com consequências óbvias em termos legais, nos benefícios fiscais. Para que isso não aconteça deve-se proceder a elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

⁶ Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.



No caso de Ferreira do Zêzere, a ORU envolverá, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

Com o início do desenvolvimento dos trabalhos para elaboração da ORU de Ferreira do Zêzere, foi possível constatar que uma área contígua apresenta as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU. Tornando-se portanto relevante a inclusão dessa área em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DE FERREIRA DO ZÊZERE sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consequente.



2. ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta, anexo II, e visa assegurar a extensão a esta nova zona, da implementação da estratégia de requalificação e revitalização, apresentada no documento inicial de fundamentação da ARU aprovada em setembro de 2015, e as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redelimitação desta ARU é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação a atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros, segundo o mais recente quadro legislativo, mantendo-se na sua totalidade o objetivos relativos às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas.

Sendo que, para este efeito, se entende manter o essencial do conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de setembro de 2015 e publicada no Aviso nº12071/2015 - Diário da República nº205/2015, Série II de 2015/10/20, sendo a nova planta de delimitação apresentada em anexo.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A área de intervenção agora proposta encontra-se definida a este pelo edificado construído limítrofe à Rua Dr. António Baião e Rua Manuel António Dias Ferreira, integrando ainda o Pavilhão Municipal, as Piscinas Municipais, o Centro Cultural de Ferreira do Zêzere e o Centro de Recuperação Infantil de Ferreira do Zêzere, figura 1.

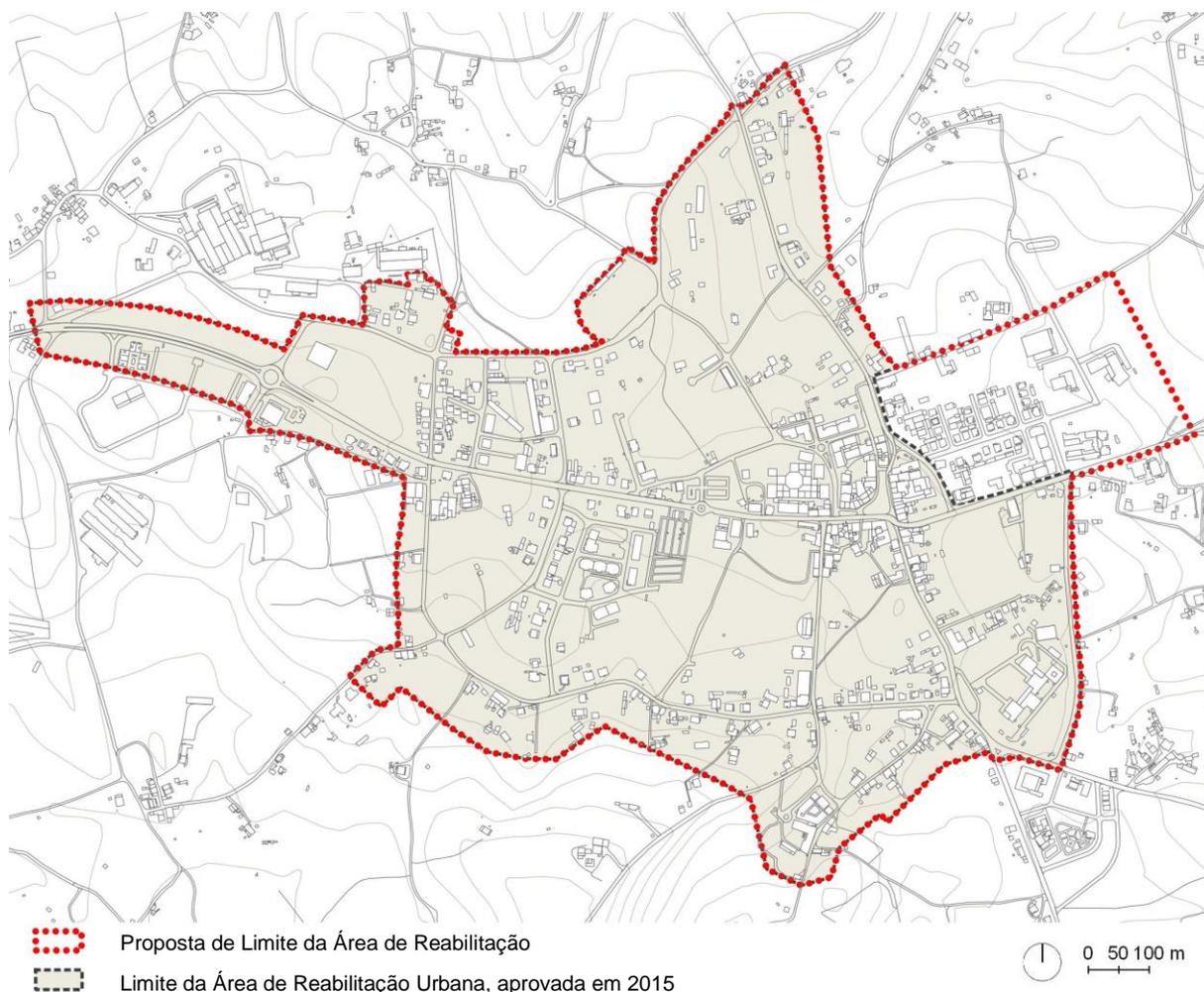


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Ferreira do Zêzere

A proposta de alteração da ARU de Ferreira do Zêzere integra um conjunto urbano, identificado através das seguintes figuras, que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público.



Figura 2 - Rua Dr. Francisco Sá Carneiro



Figura 3 – Rua 5 de Outubro



Figura 4 – Rua 1º de Maio



Figura 5 – Espaço envolvente ao Centro Cultural de Ferreira do Zêzere



Figura 6 – Parque urbano



Figura 7 – Casa do Povo de Ferreira do Zêzere



Nesta área concentram-se equipamentos de utilização coletiva, atividades comerciais e serviços que constituem fatores de atração da população de Ferreira do Zêzere. Destes destacam-se o Centro Cultural, o Pavilhão e as Piscinas Municipais assim como a Casa do Povo.

O espaço público apresenta-se em bom estado nas zonas adjacentes aos grandes equipamentos, dos quais se salientam a Rua Dr. António Baião e a Rua Ferreira do Alentejo. No entanto existem outros arruamentos que apresentam necessidades de manutenção e requalificação, como são os casos da Rua 5 de Outubro, Rua 1º de maio, Rua Ivone Silva e Rua Adelino Amaro da Costa. Assim como, a Rua Dr. Francisco Sá Carneiro que estabelece ligação com uma das artérias urbanas, a Rua João da Costa.

Pretende-se um processo de transformação territorial que preserve a identidade do conjunto urbano da vila, uma vila aprazível, coesa e acessível a todos, melhorando as suas condições de mobilidade e fruição, adaptadas às necessidades atuais, adequando-se estruturalmente ao desenvolvimento sustentável.

Para melhor explanação da área que se propõe incluir, recorreu-se à sua representação em planta, com delimitação da ARU, bem como a um levantamento fotográfico do local, que comprova a integração do edificado a incluir, na malha urbana contígua já integrada na ARU.



3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A presente proposta de alteração à delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere, resulta do âmbito do desenvolvimento do PERU. Desta forma, consubstanciada por uma análise crítica do contexto urbanístico e socioeconómico e das dinâmicas territoriais do aglomerado, está a ser formulada uma estratégia de intervenção, cuja operacionalidade implicava a expansão territorial da ARU previamente aprovada.

Neste processo, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU e por outro lado que elementos urbanos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos previamente estabelecidos não estavam integrados.

Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere, através do Prolongamento para Este, permitindo incluir o núcleo construído limítrofe à Rua Dr. António Baião, Rua Dr. Francisco Sá Carneiro e Rua Manuel António Dias Ferreira. A inclusão deste território justifica-se pela:

- a) Existência de edificado degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.



3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

[Fonte: Proposta de delimitação da ARU do Núcleo Urbano de Ferreira do Zêzere, 2015]

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

1. Valorizar do património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma 'Oferta Urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

Melhoria do Sistema Urbano

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais degradados;



- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificar e diversificar o comércio local;
- Reforçar a dinâmica empresarial.

Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente

- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

Requalificação dos Espaços públicos e Espaços verdes

- Moderação na impermeabilização do solo e promoção da construção de áreas verdes públicas expressivas ao nível da estrutura verde;
- Elaboração de novos programas de implementação e requalificação de espaços exteriores públicos tendo em conta o seu correto dimensionamento e distribuição equilibrada por toda a área em estudo;
- Recuperação de fontes e tanques ainda existentes que se encontram atualmente num estado degradado;
- Criação de espaços verdes de uso público de dimensão adequada à estadia e lazer da população;
- Arborização e cuidados com o sistema arbóreo atual;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente.

Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade

- Ajustar e qualificar o espaço urbano da vila para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos;
- Adaptar e adequar os edifícios existentes às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptar os espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade, com criação e redimensionamento de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas;



- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

Estacionamento e Circulação Viária

- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar.

Apoio aos Particulares

- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

Desenvolvimento do turismo

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.



4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e a propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Os benefícios fiscais, no âmbito do art.º 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais⁷, EBF, para os prédios urbanos em ARU que sejam objeto de intervenção de reabilitação, incluem a redução para metade das taxas devidas pela avaliação do nível de conservação dos imóveis, uma unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do EBF, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano

⁷ Decreto-Lei n.º 215/89, Diário da República n.º 149/1989, Série I de 1989-07-01



IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão onerosa do prédio (ou fração autónoma) reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do EBF, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

» Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de € 500,00 (vd. n.º 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. n.º 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).

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

» Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).



Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS EXISTENTES

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

- » Redução de 50% do valor das taxas inerentes aos processos de licenciamento ou comunicação prévia de outras intervenções de reabilitação realizadas na ARU;
- » Redução de 50% das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras de reabilitação de edifícios situados nas ARU;
- » Redução de 50% do valor das taxas de ocupação da via pública para os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.



CONDICIONANTES 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, revestimentos, elementos arquitetónicos, alinhamentos, volumetria, cêrcea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação na ARU 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 do projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.



Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.



ANEXO I

ATA N.º 4/2015

SESSÃO ORDINÁRIA PÚBLICA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE AOS VINTE E CINCO DIAS DO MÊS SETEMBRO DE 2015 -----

Aos vinte e cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e quinze, na Vila de Ferreira do Zêzere, Edifício dos Paços do Concelho, face à convocatória para o efeito oportunamente remetida nos termos regimentais, reuniu este Órgão, sob a presidência de Luís Ribeiro Pereira, tendo como 1.º e 2.º Secretários, respetivamente, Fábio Miguel Ferreira dos Santos e Isabel do Rosário Baptista, com a seguinte **ordem de trabalhos:** -----

PERÍODO DA ORDEM DO DIA -----

5.- Apreciação e votação da proposta da Câmara Municipal de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, ao abrigo do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação. -----

O Presidente da Câmara Municipal informou que estava presente o representante da Empresa que elaborou o estudo, para fazer uma breve apresentação. -----

O representante da empresa Lugar do Plano, Henrique Alves, procedeu à apresentação da proposta. -----

O eleito local Eduardo Mendes verificou a existência de pequenas contradições que devem ser expurgadas do relatório. É apontada a inexistência de estabelecimentos hoteleiros qualificados. Acredita que à data do estudo fosse verdade. Não é agora. É também apontada a concorrência de destinos turísticos com idêntica oferta, mas acha que Ferreira do Zêzere já se marca por alguma diferenciação. -----

O Presidente da Câmara Municipal referiu que felizmente a vila começa a estar praticamente toda regenerada e tem-se conseguido recuperar o edificado que municipal quer dos particulares. A necessidade de criar a ARU vem da necessidade consolidar este trabalho, mas também porque é a única possibilidade que existe para a Câmara se candidatar a fundos comunitários para a regeneração urbana. O objetivo principal é fechar a malha urbana da vila, criar uns sanitários públicos e dar

oportunidade aos privados de recuperarem o que têm para recuperar com uma isenção de 50% da taxa e pagando o IVA a 6%. Este benefício fiscal não aparece elencado porque não é a Câmara que o atribui. Resulta de medidas tomadas pelo Estado Central. -----

Colocado à votação, a Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere. -----