



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

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere

outubro 2019





ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ENQUADRAMENTO	7
3.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	8
	3.1 CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
	3.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	11
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	14

ANEXO I

Aviso da aprovação da ARU em reunião da Assembleia Municipal

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 sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...),

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”.



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- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

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.



- 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).

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

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”.



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

No âmbito da discussão pública, foi apresentada uma sugestão de ampliação da ARU, de modo a incluir uma área contígua a Este, que 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 incide a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) já elaborada.



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, e posteriormente, decorrente de uma alteração, novamente submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 21 de setembro de 2018, sendo a nova planta de delimitação apresentada em anexo.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A área de intervenção agora proposta é contígua ao cruzamento da Rua Manuel António Dias Ferreira e Rua António José Soeiro e Silva, integrando um espaço que carece de um processo de regeneração urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público, mantendo-se o demais limite da ARU aprovado anteriormente, figura 1.

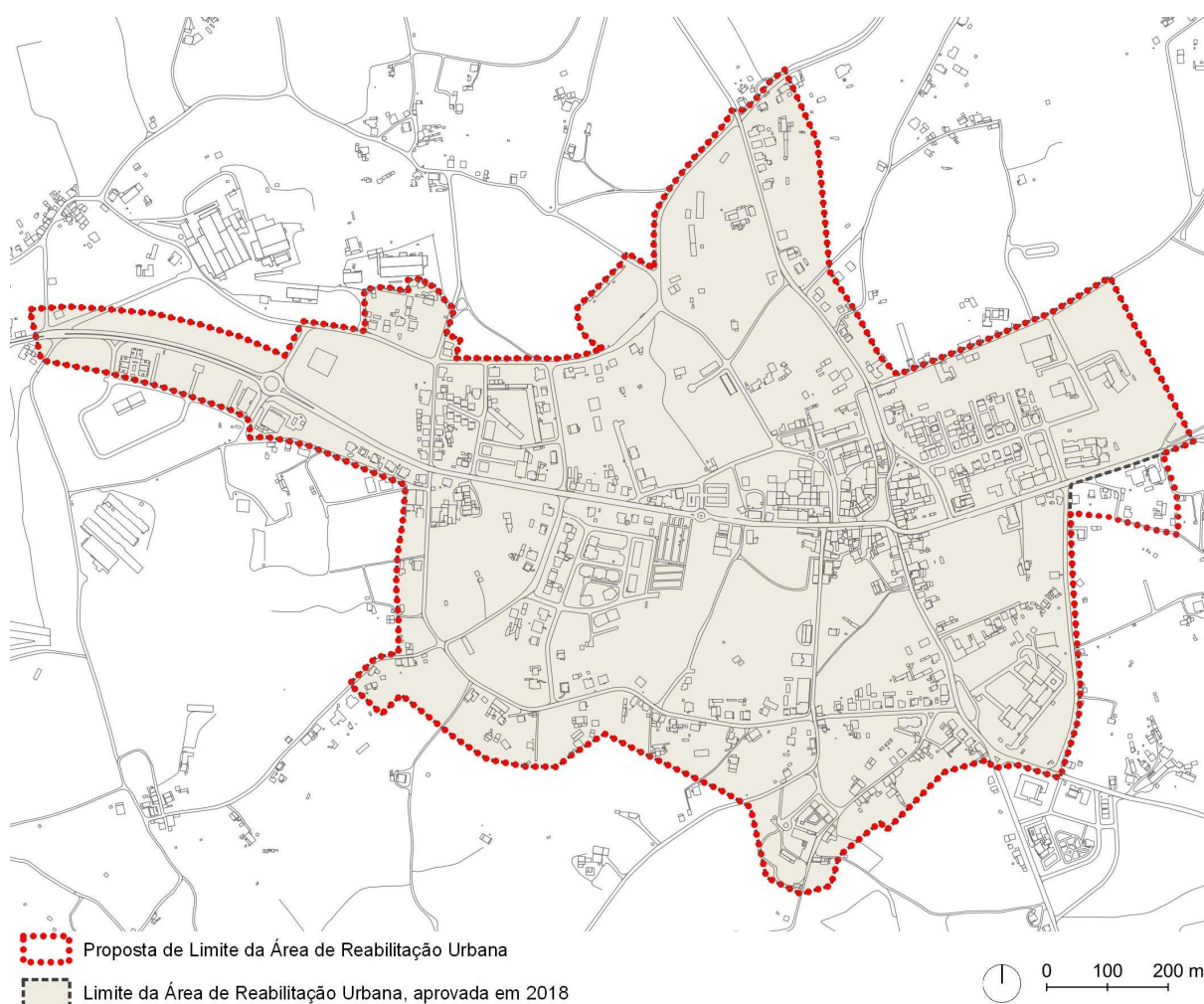


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Ferreira do Zêzere

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.



Nesta área é de destacar o Polo II da Santa Casa da Misericórdia, que ocupa uma área considerável. O espaço público apresenta-se em estado de degradação, sendo que existem arruamentos que apresentam necessidades de manutenção e requalificação.

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, 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 Manuel António Dias Ferreira e Rua António José Soeiro e Silva. 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

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Ferreira do Zêzere, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere.

A atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana passa a integrar a zona este, onde está inserido o polo II da Santa Casa da Misericórdia, mantendo na totalidade o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental, que o Município definiu na proposta de delimitação aprovada em Assembleia Municipal em 2015.



ANEXO I



MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE
CÂMARA MUNICIPAL

AVISO

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

Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, torna público, para os efeitos consignados nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, que a Assembleia Municipal, em reunião realizada a 21/09/2018, deliberou aprovar, por unanimidade, a **Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere**.

Mais se informa que, nos termos do n.º 4, do artigo 13.º do RJRU, os elementos que integram a deliberação da delimitação da área de reabilitação urbana estarão disponíveis no Setor de Gestão Urbanística desta Câmara Municipal, em horário normal de serviço das 9h00 às 13h00 e das 14h00 às 16h00, de segunda a sexta-feira, e na página da internet da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, no sítio www.cm-ferreiradozezere.pt

Ferreira do Zêzere, 08 de outubro de 2018

O Presidente da Câmara

[Assinatura Qualificada]
Jacinto Manuel Lopes
Cristas Flores

Digitally signed by [Assinatura
Qualificada] Jacinto Manuel Lopes
Cristas Flores
Date: 2018.11.12 09:39:34 +00:00
Location: Portugal

(Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores)



ANEXO II