



Município de Alcácer do Sal



PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO TORRÃO

Setembro de 2017

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	4
4. BREVE CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO.....	11
5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	13
6. ÂMBITO TEMPORAL.....	14
7. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	15
8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS.....	15
9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	17
10. ANEXOS.....	19

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia a intenção do Município de Alcácer do Sal em delimitar uma Área de Reabilitação Urbana na vila do Torrão, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da câmara municipal, conforme disposto no n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, tendo a respetiva proposta de ser devidamente fundamentada, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.

Optou-se pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana numa primeira fase, promovendo-se posteriormente a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de acordo com a possibilidade prevista no n.º 3 do artigo 7.º do RJRU.

Conforme disposto no artigo 15.º do RJRU, o Município possui um prazo de três anos para aprovar a ORU, a desenvolver na ARU agora proposta.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Torrão enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com a alínea j) do artigo 2.º do RJRU, Reabilitação Urbana é *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação*

dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Com base em resenha histórica da autoria de António Rafael Carvalho

Da Pré-História até à conquista Romana

Apesar da presença humana no território que hoje faz parte da freguesia do Torrão remontar ao Mesolítico, com vários arqueossítios espalhados ao longo do curso do rio Sado (Soares, 2013, p. 13-56), na área envolvente da vila do Torrão, os indícios mais antigos remontam aos finais do Neolítico. Datam desse Período o povoado do Cabeço da Mina, com presença humana do Neolítico Final (Tavares da Silva e Soares, 1976-77). Dessa fase e prolongando-se para o início do Calcolítico temos junto ao Torrão mas na margem direita do rio Xarrama os restos de uma anta muito destruída em São Fraústo (Ribeiro, 1917; Vasconcelos, 1898). O local viria a ser ocupado séculos depois em contexto romano (Alarcão, 1988; Almeida e Ferreira, 1969) e num novo salto diacrónico, instala-se em contexto medieval uma ermida dedicada a São Fraústo, que alimentava a sua santidade nas lendas que iam sendo construídas à volta da referida anta (Carvalho, 2009).

Na área urbana da vila do Torrão, no local onde séculos mais tarde seria construído um castelo medieval, escavações de emergência efetuadas na década de 80 do século passado (Tavares da Silva e Soares, 1986) permitiram exumar documentação arqueológica que segundo os arqueólogos responsáveis pelos trabalhos, permitiram datar uma ocupação pré-histórica, com início no calcolítico, compreendendo as fases posteriores, tendo sido

igualmente detetado o horizonte Campaniforme e testemunhos da Idade do Bronze. Por essa época e localizada a Sul, florescia o povoado fortificado calcolítico do Monte da Tumba. (Tavares da Silva e Soares, 1987 e Tavares da Silva e Soares, 2006).

Quando entramos na Proto-história, o silêncio documental é total. Desconhecemos se isso se deve a um efetivo despovoamento da região nesta fase que antecede a ocupação Romana, ou se é o resultado de um défice de prospeção arqueológica na região. Estamos a crer que terá mais sentido a última hipótese. Só assim se explica o autentico “boom” de povoamento no Médio Sado e no Torrão, desde o início do Período Romano até à Antiguidade Tardia. Esta parece ser de novo interrompida no decurso da ocupação islâmica do território, entre os séculos VIII e XIII.

O Período Romano e a Antiguidade Tardia: A emergência de Turrus como nova centralidade no Médio Sado

A primeira abordagem à presença romana na freguesia de Torrão, deve-se a André de Resende, que numa carta a Ambrósio de Morales datada de 1570 2, deu a conhecer as inscrições romanas existentes nas paredes laterais da ermida de São João dos Azinhais. Séculos depois, nos finais do século XIX, no âmbito da criação do Museu Municipal de Alcácer do Sal, Joaquim Correia Baptista, responsável na época pelo Museu, deu início ao registo da ocupação romana no Médio Sado. Deve-se a este pioneiro da arqueologia alcacerense, um conjunto de estudos publicados em 1896, no “O Arqueólogo Português”, no qual deu as primeiras notícias referentes à presença romana, na Casa Branca, Porto Carro e na Herdade dos Frades.

Esta atividade não passou despercebida a Leite de Vasconcelos, que nas oportunidades que tinha, se deslocava a Alcácer para saber das últimas descobertas. Numa etapa posterior tivemos os estudos de José d’ Encarnação,

dedicados à epigrafia. Na impossibilidade de referir todos os investigadores que contribuíram para o avanço do estudo da romanização neste território, incluindo Alcácer do Sal, parece-nos importante realçar o trabalho iniciado na década de 80 do século XX, da iniciativa de João Carlos Faria e Marisol Aires Ferreira.

A ausência de mais trabalhos arqueológicos de campo e a publicação de resultados, impedem-nos de traçar com rigor a evolução diacrónica e sincrónica deste sector do Médio Sado durante o período em estudo; no que respeita aos seus ciclos demográficos, económicos, ou no que concerne à definição do traçado das rotas comerciais, pelo que subsistem imensas dúvidas.

Em termos administrativos, admitíamos até há pouco tempo, que a região do Torrão estivesse incluída no território da civitas de Salacia. A descoberta de uma povoação muito importante e possível sede de civitas no concelho do Alvito, dada a conhecer por Jorge Feio³ e cuja designação seria “Civitas Mirietanorum”, impõe porém uma nova leitura do território em contexto romano que escapa ao objectivo desta resenha.

No decurso da Antiguidade Tardia chegam a esta região os primeiros cristãos. Séculos mais tarde no seio do reino visigótico é fundado sobre uma villa romana em São João dos Azinhais, uma basílica que é consagrada aos mártires de Alcalá de Henares, Justo e Pastor, pelo que temos que admitir, apesar da fragilidade da documentação arqueológica existente, que a villa romana da Fonte Santa ter-se-ia transformado num vicus de apoio à estrada romana que fazia a ligação desta região com Beja, Évora e Alcácer.

De Turrus a ḥiṣn Ṭurruš: A presença Islâmica na região

Em meados do século VIII, a região é anexada ao Califado Omíada com sede em Damasco, na Síria, no decurso da conquista do Reino Visigótico por tropas islâmicas. Esta conquista vai abrir um novo capítulo na História do Torrão, ainda escassamente conhecido e cujo término começa a ter lugar em meados do século XIII, após a expugnação definitiva do território a partir de 1217.

Pouco ou nada sabemos do que terá acontecido nesta região nos 5 séculos de presença islâmica, contudo a existência de uma comunidade monástica cristã em São João dos Azinhais, consagrada aos mártires Justo e Pastor, nas vésperas da conquista islâmica, assim como o topónimo *Hişn Tırruş* que aparece nas crónicas muçulmanas que relatam o desastre almóada da campanha de Santarém em 1184, atestam por um lado a permanência de populações neste sector do médio Sado e Baixo Xarrama, revelando por outro lado, elementos que permitem constatar a existência de uma estrutura defensiva coeva dos acontecimentos narrados.

Após a conquista definitiva de Alcácer em 1217, temos defendido a hipótese de o Torrão ter permanecido mais uns anos em mãos islâmicas. Relembramos que a sua conquista não foi registada nas fontes medievais de forma isolada. Julgamos contudo que ela terá acontecido pouco antes da conquista de Aljustrel, ocorrida em 1233. De referir que a Ordem de Santiago omite esta expugnação em particular assim como outras, mas insistiu em escrever no item referente ao estado de ruínas do castelo de Aljustrel, em data pouco depois de 1280 e portanto próxima dos acontecimentos narrados. Chamamos a vossa atenção para este documento, onde é claramente dito, que os Espatários expulsaram os Sarracenos “infiéis” que habitam os castelos 4 que se localizavam à volta de Aljustrel, num raio de 15 léguas até ao Reino do Algarve, num vasto território denominado de Campo de Ourique. 5

Da criação do município do Torrão no século XIII, até à sua extinção

Pouco depois, por volta de 1243, é formado o município do Torrão por iniciativa Epatária, sendo este criado à custa de território retirado do Município de Alcácer. Nessa data ou pouco depois são criados outros concelhos seguindo a mesma metodologia, caso de Santiago do Cacem. O primeiro foral do Torrão perdeu-se, contudo ao analisarmos a tipologia dos forais dados a sedes de concelhos debaixo da jurisdição epatária, todos eles pertencem ao Grupo de Évora, pelo que a referida carta de foro do Torrão teria um texto semelhante ao outorgado a Alcácer em 1218 e seguiria os seus costumes, conforme podemos constatar no testemunho que chegou até nós: os costumes de Garvão copiam os costumes de Alcácer.

Num documento elaborado em data posterior a 1280, que estabelece um acordo entre o rei D. Dinis e o mestre da Ordem de Santiago, Pedro Escacho, onde o soberano reconhece o papel dos Epatários na contenção do “sarracenum barbaricam feritatem in campo de Ourique...”⁶ é mencionada a existência de um castelo no Torrão. Essa referência aparece no item referente ao “Inciunt declarari donationes in specie”⁷, no qual os bens que a Ordem tinha no Torrão são descritos.⁸

Quanto à referida fortificação, ela era constituída por uma torre e uma cintura de muralha à volta, feitas em taipa ⁹ e cujo conjunto já se encontrava em ruínas nos finais do século XIII, sendo necessário mil libras para o reconstruir. Esses elementos aparecem no documento que temos vindo a citar, cujos dados encontram-se inseridos no item referente ao “Secuntur destrucciones et deterioraciones rerum et bonorum dicti Ordinis”¹⁰.

Durante toda a Idade Média e até ao século XVI, o município do Torrão, se bem que tenha sido governado pelos “homens bons” do município, tinha sempre a sombra da Ordem de Santiago e dos agentes do poder Régio a controlarem os seus destinos. Em 1512, reinado de D. Manuel I, é concedido

um novo Foral à vila do Torrão, de modo a substituir o antigo, dado por um Mestre da Ordem de Santiago, cujo nome desconhecemos.

Em 1509 é fundado um hospital e ermida de Nossa Senhora da Albergaria (Carvalho, 2013). Entretanto a câmara do Torrão tinha fundado a confraria do Espírito Santo que ficava sediada na ermida do mesmo nome, localizada no 1 andar do edifício camarário (Bastos, 2003). À entrada da vila, a câmara do Torrão fundava a ermida de S. Sebastião para proteger o tecido urbano da peste (Bastos, 2003).

Por imposição da Ordem de Santiago, a confraria do Espírito Santo abandona em 1533 o edifício camarário e instala-se no adro da ermida e hospital de Nossa Senhora da Albergaria (Bastos, 2003). Só décadas depois e com alvará do Cardeal-Rei D. Henrique, este espaço (ermida e hospital) são anexados à Santa Casa da Misericórdia do Torrão (Carvalho, 2013). Na estrada para Beja era fundada sobre uma casa de beatas de Santa Marta o Convento de Nossa Senhora da Graça que ficou filiada na regra das Clarissas. Pouco depois tinham início em 1604 as obras para a construção do Convento franciscano de Santo António (Carvalho, 2014).

Nos séculos seguintes, a vila do Torrão mantém-se como sede de município e exerce jurisdição sobre as aldeias de Odivelas e Santa Margarida do Sado, cujas ermidas encontravam-se filiadas na igreja de Santa Maria do Torrão. Quanto à estrutura eclesiástica deste município, até meados do século XVII só existia uma freguesia para todo o concelho do Torrão com sede na matriz. Pouco depois, em meados desse século ou nos inícios do seguinte, são criadas as freguesias de Odivelas e de Santa Margarida do Sadão.

A restauração do Bispado de Beja ocorreu no dia 10 de julho de 1770 pelo Papa Clemente XIV, através da bula “Agrum Universalis Ecclesiae”, a qual

definiu a sua sede em Beja, recebendo a designação de Bispado Bejense (Guerreiro, 2000, p. 183). Este fato implicou uma reformulação do território do arcebispado de Évora, que iria ter no século seguinte dramáticas implicações no desmembramento do município do Torrão, entre o concelho do Alvito e Ferreira do Alentejo¹¹.

No século XIX, após a conclusão das Guerras Liberais, o seu território foi desmembrado e incorporado no município de Ferreira do Alentejo (As freguesias de Santa Margarida do Sado e Odivelas), sendo a vila do Torrão incorporada no município do Alvito, seguindo deste modo as fronteiras eclesiásticas entre o Arcebispado de Évora e o Bispado de Beja. A sua passagem para o município de Alcácer do Sal só ocorreu em 1871. A extinta freguesia de São Romão do Sado só foi incorporada na freguesia do Torrão no decurso do século XX, constituindo até hoje o território desta freguesia.

¹ Especialmente relacionadas com a Antiguidade Tardia e o Período Islâmico.

² RESENDE (1593) - ANTIQUITATIBUS LUSITANIAE, fol. 239. Seguimos a versão inserida no *Portvgaliae Monvmenta Neolatina*, Vol. III. Coordenação científica da APENEL, coordenação editorial de Maria João Padez de Castro. Ed. Imprensa da Universidade de Coimbra (2009), p. 180 e 182.

³ Informação oral que agradecemos.

⁴ Esses castelos são sistematicamente referidos neste documento, pelo que a sua enumeração numa lista permite obter um registo da estrutura castral Tardo Almóada existente no vale do Sado ao tempo da conquista Espatária. Um desses castelos era o Torrão, como veremos no ponto seguinte.

⁵ *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 169

⁶ *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 157.

⁷ Numa tradução livre, significa as doações dadas pelo soberano português em espécie à Ordem de Santiago. *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 158.

⁸ *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 158.

⁹ Informação que aparece séculos mais tarde nas atas das visitas da ordem de Santiago à comenda do Torrão, efectuada em 1510 e 1534.

¹⁰ *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 162

¹¹ As freguesias que na altura faziam parte do bispado de Beja foram anexadas ao concelho de Ferreira do Alentejo. A freguesia do Torrão que fazia parte do Arcebispado de Évora foi anexada ao município do Alvito.

4. BREVE CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A delimitação proposta para a ARU compreende a zona mais antiga da vila, incluindo o Centro Histórico definido em sede do PDM de Alcácer do Sal, e as áreas envolventes de génese mais recente, mas onde já existem diversos prédios degradados e em mau estado de conservação.

O conjunto arquitetónico caracteriza-se como simples e harmonioso, pontuado por alguns edifícios com valor patrimonial, como palacetes ou edifícios religiosos, incluindo os imóveis classificados como monumentos de interesse público, nomeadamente a Igreja e Convento de São Francisco, e a Igreja Matriz do Torrão. Não obstante os vários exemplares de imóveis notáveis existentes, na área proposta predominam os imóveis de acompanhamento maioritariamente destinados a habitação.

Alguns edifícios existentes foram já objeto de intervenção, a sua maioria habitações antigas que não cumpriam as condições mínimas de habitabilidade, verificando-se que permanecem por intervencionar vários edifícios devolutos e/ou em avançado estado de degradação.

Nesse sentido, torna-se imprescindível promover a reabilitação do edificado existente, melhorando as condições de habitabilidade e funcionalidade, que muitas vezes que encontram desadequadas às atuais exigências.

Para além do edificado existente, a área de intervenção proposta para a ARU do Torrão engloba um conjunto variado de espaços públicos que assumem um papel importante na vivência local, bem como a grande maioria dos equipamentos e serviços públicos.

É inegável a importância do centro histórico no Torrão, cujo valor foi reconhecido no Plano Director Municipal através da sua delimitação e proposta de realização de Plano de Salvaguarda e Valorização, constituindo-se como a zona de maior interesse patrimonial da Vila.

Por sua vez, as áreas de expansão mais recentes do aglomerado urbano, desenvolvidas fundamentalmente para nascente do centro histórico e nas áreas qualificadas no PDM de 1994 para expansão urbana, têm surgido segundo uma lógica de adições sucessivas, sendo que as mais recentes foram já enquadradas por loteamentos urbanos.

Relativamente ao planeamento, importa salientar a existência de um Plano de Urbanização desenvolvido em 1977, com vista à criação de novas áreas urbanas de colmatagem ou de expansão, o qual não terá chegado a ser implementado, salvo algumas exceções pontuais, como foi o caso da zona expansão habitacional denominada H2 e da Zona de Indústria Ligeira (ZIL) do Torrão. Posteriormente foram ainda desenvolvidos alguns Planos de Pormenor para as áreas de expansão, onde se incluem as zonas supra referidas.

O Plano Director Municipal de Alcácer do Sal, publicado pela RCM 25/94 de 29 de Abril, estabeleceu o zonamento da Vila do Torrão, patente na carta do aglomerado de Alcácer do Sal, distribuindo capacidades urbanísticas e construtivas de forma fundamentada pelos estudos de caracterização e diagnóstico, forma então considerada adequada ao território e às expectativas de desenvolvimento para o horizonte temporal do plano.

O n.º 7 do artigo 6.º do Regulamento do PDM define que, para o aglomerado do Torrão, será executado plano de urbanização, sendo que os índices e parâmetros urbanísticos para estas áreas serão os definidos pelo respetivo plano. Até à ratificação deste plano, a gestão urbanística é orientada por normas supletivas estabelecidas em números subsequentes do regulamento.

Por sua vez, o n.º 9 do artigo 13.º estabelece que a área histórica e de protecção ao património arquitetónico e arqueológico do torrão, delimitada na carta do aglomerado, será regulamentada por plano de pormenor ou de salvaguarda e valorização, que não chegou a ser concretizado.

Importa ainda salientar que o PDM de Alcácer do Sal encontra-se em avançado estado do processo de revisão, a decorrer nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), prevendo-se que a sua entrada em vigor ocorra a breve prazo. Quanto à área englobada na ARU, enquadra-se em solo urbano nas classes de espaços centrais e espaços habitacionais.

Sem prejuízo da necessidade de salvaguardar, valorizar e de conservar e recuperar o edificado e espaço público do centro histórico, a estratégia definida no âmbito da revisão do PDM deixa de mencionar a necessidade de elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor para o Torrão, focando-se agora na delimitação e operacionalização de Áreas de Reabilitação Urbana. Afigura-se ainda como uma oportunidade, a nova política de ordenamento do território e urbanismo mais orientada para a reabilitação urbana, do que para a expansão dos perímetros urbanos, e, tendencialmente, para o mercado do arrendamento, a qual poderá dinamizar o mercado da reabilitação.

5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A área de reabilitação urbana da vila do Torrão abrange um total de 39,49 hectares, sendo constituída pelo núcleo mais antigo da vila, relativo ao centro histórico, de acordo com a delimitação constante do PDM de Alcácer do Sal, incluindo ainda as áreas envolventes de génese mais recente, mas onde já existem diversos prédios degradados e em mau estado de conservação.

As opções estratégicas delineadas para a reabilitação urbana da área em questão são as seguintes:

- **Reverter a degradação do edificado da Vila do Torrão:** Promover a reabilitação urbana de modo a valorizar o património edificado;
- **Promover a Revitalização Económica e Social:** Revitalizar económica e socialmente a área de intervenção.

Estas opções estratégicas visam, num plano mais concreto, atingir os seguintes objectivos:

- Promover a reabilitação dos edifícios;
- (Re)Povoar/ (re)urbanizar as zonas mais antigas;
- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- Potenciar novos investimentos, com vista à dinamização das atividades económicas.

Pretende-se assim, inverter o processo de abandono e degradação a que o edificado mais antigo da vila do Torrão tem estado sujeito, criando condições que incentivem o investimento de iniciativa privada na reabilitação urbana, melhorando as condições de habitabilidade e funcionalidade do edificado, conferindo-lhes as condições mínimas de utilização face às atuais exigências.

6. ÂMBITO TEMPORAL

A ARU do Torrão tem uma duração de três anos a partir da sua aprovação, dentro dos quais deverá ser promovida a necessária operação de reabilitação, conforme previsto no artigo 15.º do RJRU.

A operação de reabilitação urbana a aprovar através de instrumento próprio vigorará pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação, conforme previsto no artigo 20.º do RJRU.

7. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O município de Alcácer do Sal assumirá a coordenação da área de reabilitação urbana, nomeadamente através do corpo técnico da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU). Poderão ainda integrar a equipa, outros técnicos em função das necessidades e especificidades das matérias a tratar, com vista à constituição duma equipa multidisciplinar.

O município procederá à divulgação da área de reabilitação urbana junto dos particulares, através dos meios que julgar adequados, sensibilizando-os para a importância do projecto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS

Nos termos da alínea c) do artigo 13º e da alínea a) do n.º 14, ambos do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na redação conferida pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Torrão obriga à definição pelo Município, dos benefícios fiscais aplicáveis às obras de reabilitação urbana.

Propõe-se que os benefícios fiscais, e demais apoios e incentivos a conceder consistam no seguinte:

- Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente:
 - Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
 - Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
 - Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
 - Taxas pela realização de vistorias;
- Redução da Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação;
- Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do art. 12º da Lei das Finanças Locais - Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, na sua atual redação;
- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
- Demais benefícios conferidos pelos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

Os apoios e incentivos a ações de reabilitação urbana destinam-se a incentivar a reabilitação do edificado existente, não sendo contempladas as obras que impliquem a demolição integral dos edifícios existentes ou a edificação em parcelas de terreno existentes e sem qualquer construção.

9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana do Torrão.

Para a concessão de apoios e incentivos é necessário que as obras a realizar assegurem de forma coerente a integração na envolvente do imóvel a reabilitar, corrigindo eventuais elementos dissonantes ou descaracterizadores existentes, assegurando assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Deverá igualmente ser assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos requisitos de salubridade, bem como de natureza estrutural, com vista à dotação das condições mínimas de utilização.

Qualquer solução ou modelo aprovado para determinado imóvel a reabilitar não constitui precedente de direito para outro caso.

A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no número anterior, será única e irrepetível no período de vigência da ARU (excecionando-se os relacionados com obras de conservação) e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

Os incentivos serão concedidos às obras que se enquadrem na estratégia de reabilitação urbana definida no presente documento, quer estejam isentas de controlo prévio municipal, nos termos dos artigos 6.º e 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (RJUE), quer estejam sujeitas a controlo prévio municipal, nos termos do artigo 4.º do RJUE.

Os modelos das minutas de requerimentos a apresentar para a candidatura e demais pedidos relacionados com a ARU, serão disponibilizados na página de internet do Município e nos serviços técnicos municipais.

Conforme referido anteriormente, os apoios e incentivos a ações de reabilitação urbana destinam-se a incentivar a reabilitação do edificado existente, não sendo contempladas as obras que impliquem a demolição integral dos edifícios existentes ou a edificação em parcelas de terreno existentes e sem qualquer construção.

Alcácer do Sal, Setembro de 2017

10. ANEXOS

10.1. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Largo de São Francisco



Praça Bernardim Ribeiro



Rua dos Cardins



Rua das Torres



Travessa Manuel Frade



Rua 31 de Janeiro



Convento de Nossa Senhora da Graça



Igreja de São Francisco

10.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO