



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE ALCÁCER DO SAL**

Relatório de Monitorização do 1.º ano de vigência

2015 - 2016

Município de Alcácer do Sal
Assunto: Câmara Municipal Comissão Municipal de Deliberação
DELIBERAÇÃO
Aprovado por
Unanimidade
Data: 14.07.16
V.P. Presidente



ASSEMBLEIA MUNICIPAL
DE
ALCÁÇER DO SAL
DELIBERAÇÃO

Tomado
Conhecimento

Sessão de 15.12.16
A Mesa,

Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

INFORMAÇÃO À CÂMARA MUNICIPAL

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DO PRIMEIRO ANO DE VIGÊNCIA DA ARU

CONSIDERANDO:

A informação em anexo, relativa ao primeiro ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana de Alcácer do Sal, elaborada em cumprimento do n.º 1 do artigo 20.º-A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, acompanhada do correspondente Relatório de Monitorização.

Propõe-se:

Que, nos termos da norma legal supra referida, de 12 de setembro, a Câmara, tome conhecimento, do Relatório de Monitorização da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal – Primeiro Ano de Vigência (2015-16), e envie o mesmo para conhecimento da Assembleia Municipal.

Alcácer do Sal, 1 de julho de 2016

O Vereador do Pelouro,

(MANUEL VÍTOR NUNES DE JESUS)





*Para
v. Manuel Vitor*

*submeter à câmara
proposta de informação
do presente Relatório à*

Município de Alcácer do Sal Assembleia
Municipal.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

VP / 21.06.16

*S.A.
cumprir o despacho do Sr.
Presidente.
21-6-16*

INFORMAÇÃO

Proc: Ref: 12/DPGU/RA Data: 14-06-2016

Para: Sr. Presidente Sr. Vereador C/c Chefe DPGU	Despacho: <i>Conceder. Dever de ser à C. Municipal. À consideração do Sr. Presidente.</i> <i>M. 21-6-16</i>	Deliberação:
---	---	--------------

Assunto: Relatório de Monitorização do primeiro ano de vigência da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º-A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal, foi aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 20 de Fevereiro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 22 de Janeiro de 2015, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Esta deliberação foi publicada em Diário da República, na 2ª Série, n.º 63, Parte H, de 31 de Março de 2015, através do Aviso n.º 3444/2015.

Riob

Considerando que a Câmara Municipal de Alcácer do Sal, através dos seus serviços técnicos, tem sido a entidade gestora da ARU até ao momento, importa fazer o ponto de situação do primeiro ano de vigência da ARU.

Relativamente a isenções concedidas, durante o primeiro ano de vigência da ARU, ficaram isentas do pagamento de taxas municipais relativamente à ocupação de via pública, um total de seis obras de conservação/escassa relevância urbanística:

- OC/2015/49 – Edifício na Rua 5 de Outubro – 32,50€ ;
- OC/2015/50 – Edifício na Rua Rui Salema n.º 31 – 35,90€ ;
- OC/2015/55 – Edifício no Bairro da Graça n.º 8 – 29,10€ ;
- OC/2015/57 – Edifício na Rua Cândido dos Reis n.º 13 – 100,50€ ;
- OC/2016/01 – Edifício no Largo Visconde de Alcácer – 73,30€ ;
- OC/2016/04 – Edifício na Calçada Dr. Joaquim José Alegre – 237,60€ .

Total: 508,90€

Foram apresentados dois processos para intervenção em edifícios, tendo o processo OP/2015/121 ficado isento do pagamento das taxas administrativas e urbanísticas aplicáveis, no valor de 88€ e 229,99€ , respetivamente. O processo OP/2016/20, encontra-se em tramitação, não tendo ainda sido deferido o pedido.

Ainda na delimitação da ARU, promoveram-se duas vistorias para efeitos de aferição do nível de conservação de frações / edifícios habitacionais, de acordo com o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), tendo uma delas ficado isenta do pagamento de taxas no valor de 102,00€ .

No conjunto, durante o primeiro ano de vigência da ARU foram isentas de pagamento taxas municipais no valor de 928,89€ , verba relativa a procedimentos no âmbito da reabilitação urbana na ARU do Centro Histórico de Alcácer do Sal.

Pelo exposto, elaborou-se o necessário Relatório de Monitorização, o qual se coloca à consideração superior que seja levado a Reunião de Câmara, na qual seja tomado conhecimento do Relatório, e se delibere que o mesmo seja submetido à Assembleia Municipal, para apreciação e tomada de conhecimento, conforme previsto no artigo 20.º-A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

À consideração superior

O técnico superior,



(Ricardo Ambrósio, Arquitecto)

Em anexo: Relatório de Monitorização do 1.º ano de vigência da ARU



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁCER DO SAL



PRIMEIRO ANO DE VIGÊNCIA (2015-16)



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁCER DO SAL

De acordo com o n.º 1 do Artigo 20º-A da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal, foi aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 20 de Fevereiro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 22 de Janeiro de 2015, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Esta deliberação foi publicada em Diário da República, na 2ª Série, nº 63, Parte H, de 31 de Março de 2015, através do Aviso nº 3444/2015.

Posteriormente, através do Aviso n.º 784/2016, publicado em Diário da República, na 2.ª Série, n.º 16, Parte H, de 25 de janeiro de 2016, foi publicada a correção dos erros materiais verificados na Estratégia de Reabilitação Urbana, nomeadamente nos prazos relativos aos n.ºs 1 e 2 do IMI e IMT, que passaram a ser três anos, de acordo com a Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro.

Tendo decorrido em 31 de Março de 2016, um ano desde a aprovação da delimitação da ARU, e sendo a Câmara Municipal de Alcácer do Sal a entidade gestora da ARU existente no Município, importa fazer um ponto de situação das ações de reabilitação concretizadas, e incentivos e benefícios fiscais e financeiros concedidos durante o primeiro ano de vigência.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Divulgação

Inicialmente a divulgação de apoios à reabilitação de edifícios localizados na delimitação da ARU realizou-se através de contacto direto com os proprietários, arrendatários ou interessados na aquisição de imóveis, que se deslocaram a atendimento nos serviços técnicos.

A constituição da ARU e a concessão de apoios e incentivos fiscais foi também divulgada no Jornal Municipal, n.º 09, de dezembro de 2015.

A página de internet do município possui toda a informação relativamente à ARU, desde os documentos relativos à sua aprovação, peças escritas e desenhadas, bem como uma explicação dos incentivos e benefícios fiscais, os procedimentos inerentes, e as minutas de requerimentos aplicáveis aos pedidos.

Foi também elaborado pelo GIRP um folheto de divulgação da ARU, para distribuição aos interessados (em papel e suporte digital), de modo a diversificar as formas de divulgação. Atualmente o folheto é disponibilizado em suporte digital na página de internet da Câmara Municipal, e em papel no edifício dos Paços do Concelho, Serviços Técnicos e Biblioteca Municipal, bem como na sede da UFAS.

Já em 2016, mais precisamente a 25 de fevereiro, realizou-se uma sessão pública de esclarecimentos com vista a informar os munícipes e demais interessados sobre os apoios concedidos, tendo-se verificado uma participação superior a duas dezenas de interessados, que se considerou positiva.

Obras de conservação / escassa relevância urbanística

Durante o primeiro ano de vigência da ARU, ficaram isentas do pagamento de taxas municipais relativamente à ocupação de via pública por motivo de obras, um total de seis obras de conservação / escassa relevância urbanística que promoveram a reabilitação dos edifícios, totalizando 508,90€ de taxas isentas.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Licenciamentos / Comunicações prévias para reabilitação de edifícios

Foram apresentados dois processos de obras relativos a intervenção em edifícios localizados na ARU, sendo que o primeiro processo ficou isento do pagamento das taxas administrativas e urbanísticas aplicáveis, no valor de 88€ e 229,99€, respetivamente, uma vez que as obras a promover enquadravam-se na estratégia de reabilitação urbana aprovada pelo Município.

Note-se que as taxas administrativas no valor de 88€, relativos ao processo de obras apresentado, foram pagas pelo requerente aquando a instrução do processo, tendo sido posteriormente aprovada a sua isenção considerando as obras de reabilitação previstas nos projetos apresentados, aguardando-se apenas a aprovação em reunião de câmara da devolução das taxas ao requerente.

Foi ainda apresentado um segundo processo de intervenção em imóvel localizado na ARU, e para o qual foram solicitadas as isenções de taxas municipais, não tendo no entanto sido ainda deferida a pretensão nem as isenções de taxas requeridas.

Uma vez que as obras relativas ao primeiro processo de reabilitação (que obteve aprovação) não foram ainda concluídas (na presente data não foram sequer iniciadas), não foi ainda concedida isenção do IMI durante 5 anos, e eventualmente de IMT ao edifício reabilitado, conforme previsto no artigo 71º do Código dos benefícios Fiscais (EBF), e na estratégia de reabilitação urbana aprovada pelo Município.

Certidões

Para além das isenções de taxas municipais concedidas, foram emitidas duas certidões de localização de imóvel na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal, para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA nas obras de reabilitação urbana de imóveis, conforme previsto no CIVA.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Foi ainda emitida uma certidão narrativa com vista ao enquadramento de uma operação de reabilitação urbana na Pousada de Alcácer do Sal, no acesso aos apoios concedidos pelo Programa JESSICA "Joint European Support for Sustainable Investimento in City Areas" (Apoio Europeu ao Investimento Sustentável em Zonas Urbanas).

Vistorias

Ainda na delimitação da ARU, promoveram-se duas vistorias para efeitos de aferição do nível de conservação de frações / edifícios habitacionais, de acordo com o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), podendo os proprietários vir a beneficiar dos incentivos e benefícios fiscais aquando a realização de obras.

Dessas vistorias, uma ficou isenta do pagamento de taxas no valor de 102,00€, valor previsto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.

Conclusão

Relativamente aos apoios concedidos / certidões emitidas, foram abrangidos um total de nove edifícios, os quais foram ou serão ainda objeto de obras de reabilitação enquadráveis na estratégia de reabilitação urbana aprovada pelo Município

No conjunto, foram isentas de pagamento taxas municipais no valor de 928,89€, relacionadas com procedimentos de obras de reabilitação urbana promovidas / a promover na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal, divididos da seguinte forma:

Esse valor divide-se pelos 508,90€ relativos a taxas de ocupação de via pública, 88€ e 229,99€ relativos ao processo de reabilitação de imóvel, e 102,00€ relativos à vistoria para efeitos de verificação do nível de conservação.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Apesar da conjuntura económica do país implicar uma diminuição no investimento por parte dos proprietários, considera-se positiva a aceitação que tem existido por parte dos proprietários/ interessados, relativamente aos incentivos e benefícios fiscais disponíveis.

O contacto realizado com os particulares incluiu a notificação dos proprietários de imóveis em mau estado de conservação, alertando-os para o dever de manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético do edificado. Cumulativamente foram informados sobre os benefícios e incentivos existentes para as obras de reabilitação promovidas nos edifícios / frações localizados na ARU.

A concretização das primeiras obras apoiadas no âmbito da ARU, decorrentes dos processos de candidatura em curso, servirão como exemplo a seguir, julgando-se que impulsionarão o surgimento de novas obras de reabilitação.

Da experiência adquirida neste primeiro ano de vigência pode-se afirmar que os incentivos concedidos têm condições para criar dinâmicas e investimentos que promovam a reabilitação. Tendo em conta que o prazo estabelecido inicialmente foi de cinco anos, a ARU irá permanecer em vigor durante mais quatro anos, prazo que poderá ser prorrogado conforme previsto na legislação em vigor.

Considerando os quatro anos que “faltam” para concluir o prazo de vigência da ARU, é provável que ocorra um crescimento no número de obras, uma vez que em ARU’s de outros municípios, a fase inicial foi menos dinâmica, pois incluiu a necessária divulgação dos incentivos e a execução das primeiras obras que servirão de exemplo.

Como tal, o trabalho a realizar pelo Município está longe de estar concluído, pois para além dos constantes contactos com os proprietários para divulgação da ARU e informar sobre os incentivos à reabilitação, está ainda previsto o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a qual deve ser aprovada nos 3 anos seguintes à publicação da ARU, trabalho que se prevê iniciar ainda no presente ano.

Alcácer do Sal, Maio de 2016



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Dados das intervenções

Proprietários de edifícios contactados diretamente: 23

Obras de escassa relevância urbanística/ OVP cujas taxas foram isentas: 6

Processos de licenciamento / comunicação prévia entregues: 2 ⁽¹⁾

Certidões de localização de imóvel na ARU, para usufruto de IVA à taxa reduzida: 2

Certidões de enquadramento para candidatura ao programa JESSICA: 1

Vistorias requeridas para aferição do nível de conservação: 3 ⁽²⁾

Total de pedidos de isenção de taxas: 8

Taxas municipais isentadas: 928,89€

⁽¹⁾ – Uma candidatura obteve já aprovação do projeto de arquitetura no respetivo processo de obras, a outra aguarda a conclusão da análise do respetivo processo.

⁽²⁾ – Foram realizadas duas vistorias, tendo sido emitidos os respetivos níveis de conservação dos edifícios/frações, enquanto a terceira aguarda a conclusão da análise do respetivo processo.