



Município de Alcácer do Sal



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO TORRÃO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ARU

Julho de 2022

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	5
3	ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU.....	5
4	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS.....	9
5	NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO	11
6	ANEXOS.....	15
___	6.1. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	17
___	6.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO.....	19
___	6.3. ORTOFOTOMAPA COM DELIMITAÇÃO DA ARU	22

1 INTRODUÇÃO

Pretende-se proceder a uma alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Torrão, de modo a integrar a totalidade dos espaços centrais da vila do Torrão e mais um quarteirão, de modo a colmatar a área inicialmente estabelecida, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo D. L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação da ARU do Torrão, foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal em sessão de 21 de dezembro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal datada de 28 de setembro de 2017, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Esta deliberação foi publicada em Diário da República, 2ª Série, nº 19, Parte H, de 26 de janeiro de 2018, através do Aviso n.º 1260/2018.

Posteriormente através do aviso 5321/2021, publicado em Diário da República, 2ª Série, nº 57, Parte H, de 23 de março de 2021, foi publicada a reapreciação e renovação da aprovação da Área de Reabilitação Urbana do Torrão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana Simples.

3 ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

A alteração proposta prevê a integração da totalidade dos espaços centrais (ficando assim em consonância com o delimitado para os espaços centrais nas plantas que constituem o PDM do nosso Município) e, a inclusão de uma nova área definida por edifícios que integram um quarteirão, cuja área é circunscrita

pela Rua de Beja, Rua Vasco da Gama e Rua Afonso da Costa, mantendo-se o demais limite da ARU aprovado em 2018.

Trata-se de uma alteração decorrente da reavaliação feita ao fim de cerca de 5 anos sobre a aprovação da ARU.

Perante a proposta apresentada, considerou-se ser oportuno rever os limites definidos previamente e, que estes justificavam uma proposta de alteração à delimitação da ARU, enquadrada no âmbito do disposto no n.º 2 do artigo 7º do RJRU, na sua atual redação.

Atendendo à alteração proposta, importa à data esclarecer que a mesma não introduz alterações na Estratégia de Reabilitação Urbana anteriormente aprovada e, que se propõe manter inalterada, assim como, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A alteração proposta resulta de uma ampliação da área de intervenção da ARU, que passa a ser de 43.2594 ha, aumentado em 3.768 ha, em relação à delimitação aprovada em 2018, que abrangia uma área total de 39.4914 ha.

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



Imagem 1 – Planta com delimitação proposta para a ARU.



Imagem 2 – Planta com delimitação proposta para a ARU, com as áreas a incluir destacadas azul.



Imagem 3 – Edifícios na Rua Afonso da Costa, a incluir na delimitação da ARU.



Imagem 4 – Edifícios na Rua de Beja, a incluir na delimitação da ARU.



Imagem 5 – Edifícios na Rua Vasco da Gama, a incluir na delimitação da ARU.

4 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES 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 sua atual redação, a alteração da 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 se mantenham idênticos à proposta anteriormente aprovada, bem como a constante do documento estratégico da ORU.

Assim, os apoios e incentivos às ações de reabilitação são os seguintes:

Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação urbana, designadamente:

- a) Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- b) Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- c) Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- d) Taxas pela realização de vistorias;

Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas (TRIU)

Redução da Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação;

Imposto municipal sob imóveis (IMI)

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 artigo 12º da Lei das Finanças Locais - Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, na sua atual redação, nos termos do disposto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação.

Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)

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, nos termos do disposto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação.

IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)

Aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, por se enquadrarem na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

IRS

Incentivos previstos no artigo 71.º do EBF, nos termos do disposto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação.

IRC

Isenção dos rendimentos previstos no artigo 71.º do EBF nos termos do disposto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua atual redação.

Os apoios e incentivos supra referidas 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.

Não obstante, e tendo em conta a existência de edifícios devolutos e / ou em ruínas, cujo avançado estado de degradação importa reverter, será concedido igual incentivo de isenção e redução das taxas municipais relativas a urbanização e edificação, bem como a aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, nas seguintes situações:

- Edifícios em estado de ruína, ao qual seja atribuído o nível de conservação 1 após realização de vistoria municipal, e cujos proprietários procedam a obras de construção de nova edificação, subsequentes à demolição da ruína;
- Edifícios degradados cuja manutenção seja inviável tendo em conta as características do edifício existente, nomeadamente pela implantação ou utilização existente ser manifestamente distinta e não compatível com a nova proposta arquitetónica.

5 NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO

A área abrangida pela ARU e consequentemente pela ORU, corresponde a espaços urbanos da vila do Torrão, nas categorias de solo “espaços centrais” e “espaços habitacionais”, conforme constante do PDM de Alcácer do Sal.

Os denominados espaços centrais correspondem à zona mais antiga da vila, nomeadamente ao Centro Histórico, estando contemplado em sede do regulamento do PDM um articulado específico para esta zona, o que também se verifica no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU) de Alcácer do Sal, estando desta forma previstas as regras a cumprir nas intervenções a realizar no Centro Histórico do Torrão, com vista à preservação das características da arquitetura tradicional predominante.

Não obstante, caso se decida pela execução de um plano de salvaguarda, o desenvolvimento do plano deverá ter como objetivos específicos:

- A implementação de estratégias que permitam a transformação da área urbana delimitada numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu património urbanístico e arquitetónico ímpar;
- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- A inventariação do património arquitetónico, dos edifícios classificados e a classificar, respetivas áreas de proteção e definição das regras e/ou princípios para a sua salvaguarda e valorização, quer destes edifícios quer dos espaços públicos envolventes;
- A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e reutilização dos edifícios e dos espaços públicos;

- O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana integral do Centro Histórico, nomeadamente da morfologia medieval do casco velho da cidade;
- A determinação de princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades locais;
- A definição das regras a que devem obedecer as novas construções, bem como as ações de conservação e transformação dos edifícios existentes, de modo a garantir maiores níveis de integração no conjunto;
- Promover o reforço das dinâmicas económicas, culturais e de sociabilidade urbanas, com a transformação e valorização de uma zona bastante sensível;
- O incentivo, especialmente na zona da frente ribeirinha, da integração de usos comerciais, de serviços, culturais e de lazer, e a definição das bases da requalificação urbana, favorecendo as condições de trânsito pedonal, definindo as áreas de circulação restrita e não admitida e regulando o tráfego automóvel e o estacionamento;
- A inventariação dos edifícios e das construções a demolir e dos edifícios e dos espaços públicos dissonantes a intervencionar, especificando as regras para a sua reabilitação, nomeadamente materiais de construção, paleta de cores a utilizar, entre outros.
- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitetónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação e restauro. Permitindo à gestão municipal responder de forma inequívoca, justificada e adequada às solicitações colocadas, por Municípes e

Promotores (altura, vãos, elementos morfológicos e arquitetónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros);

- A criação de uma acessibilidade periférica, promovendo o estacionamento automóvel no exterior do núcleo e privilegiando a circulação pedonal no seu interior. Deverá ser organizado e privilegiado, no interior do núcleo, o estacionamento para os residentes com as necessárias adaptações ao nível da circulação de veículos;
- Regulamentar a realização de algumas intervenções de recuperação das infraestruturas de água, eletricidade e saneamento básico, bem como de telecomunicações, com vista à supressão dos elementos aéreos, à realocação e reacondicionamento das caixas e armários de distribuição e, fundamentalmente, dos contadores, privilegiando a instalação de sistemas de telemetria.

Alcácer do Sal, Julho de 2022

6 ANEXOS