



Município de Alcácer do Sal



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASEBRES

Fevereiro de 2023

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	3
3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	4
4. BREVE CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO.....	15
5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	16
6. ÂMBITO TEMPORAL	17
7. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	17
8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS...	18
9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	20
10. ANEXOS	22

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia a intenção do Município de Alcácer do Sal em delimitar uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) na aldeia de Casebres, freguesia de São Martinho, 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 ARU 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 ARU 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 ARU de Casebres 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

1. Introdução

O presente documento pretende expor uma breve resenha sobre a História da aldeia de Casebres e da sua região, grosso modo, desde o Período Medieval até inícios do século XX.

A inexistência de estudos de História local para esta região, assim como para outras áreas que constituem o território do Município de Alcácer do Sal, são limites que condicionaram a elaboração desta resenha.

Esperemos que os elementos neles contidos sejam uteis para os fins em vista.

2. O Território

Localizada na área Norte do Município de Alcácer do Sal, no caminho rodoviário que conduz até Cabrela, a aldeia de Casebres localiza-se junto a esta estrada, na margem direita da Ribeira de São Martinho, no centro de uma vasta região de floresta de montado e de pinheiros, onde é patente a grande propriedade, os solos agrícolas muito pobres e a baixa densidade populacional. Os atuais limites administrativos vigentes entre os Municípios de Alcácer do Sal e de Montemor-o-Novo, que praticamente chegam à área urbana desta aldeia, espelham de certo modo, a instabilidade das fronteiras administrativas entre estes dois Municípios, nos últimos séculos.

Esta realidade que não nasceu no século XX, mas como iremos observar, teve diferentes episódios durante o Período Medieval, tornando-se mais evidentes no decurso do Século XIX, numa altura em que a área de Casebres é anexada pelo extinto Concelho de Cabrela, voltando pouco depois, para a administração de Alcácer do Sal.

No meio de isto tudo, e por razões que desconhecemos, mas que podemos supor, eventualmente ligados a interesses fundiários de particulares, a centralidade espiritual deste território, com sede na igreja Paroquial de São Martinho, foi entregue ao vizinho Município de Montemor-o-Novo, em desrespeito da vontade das populações locais, que deste modo perderam a

sua igreja Paroquial e a primitiva sede da freguesia. Esta situação administrativa bizarra, ainda se mantém nos dias de hoje, neste ano de 2022.

Como iremos ver, a aldeia de Casebres só vai nascer como estrutura urbana e sede de Freguesia em meados do século XX, fruto da sua localização como eixo viário e da necessidade de ser criada uma nova centralidade política, administrativa e económica nesta região do município de Alcácer do Sal.

Por sua vez, o topónimo de Casebres, tem origem numa propriedade com o mesmo nome, que neste momento, presumimos, terá sido absorvida pela malha urbana da própria aldeia.

3. O território, desde o Período Romano, até à sua inserção no Reino de Portugal.

A predominância de terrenos arenosos, argilosos, a escassez de pedra e de terrenos agrícolas férteis, assim como a pouca abundância de recursos hídricos, terão sido condicionantes, que terão condicionado o povoamento deste território durante séculos.

Durante a Pré-História e a Proto-História, este vasto território seria frequentado, de forma a serem explorados os seus recursos cinegéticos e outros, permitindo deste modo contribuir para a economia do maior centro populacional da altura, localizado na margem direita do rio Sado, a qual durante o Período denominado de Idade do Ferro, terá tido o nome indígena de Beuipo¹.

No Período seguinte, já debaixo do poder de Roma, o centro de poder e de administração do território de Casebres, continuava instalado no mesmo centro urbano ulterior, contudo o seu topónimo deixa de ser Beuipo e passa a ser, Salacia Vrbs Imperatória.

Apesar dos elementos ainda escassos da documentação arqueológica, é de admitir que esta vasta região, em contexto Romano seria escassamente povoada. Fazendo parte do território administrativo da Civitas de Salacia, a área localizada mais para Norte de Casebres, terá feito parte do território de outras Civitas Romanas.

Alguns testemunhos documentais desse Período que chegaram até nós, permitem suportar a existência de um eixo viário Romano, que faria a ligação

¹ Corresponde hoje à Cidade de Alcácer do Sal

entre Salacia (Alcácer do Sal) e Caetobriga (Setúbal), em direção a Olisipo (Lisboa).

Esta via, que seria em “*terra batida*”, passaria mais junto da atual aldeia de Palma, seguindo depois em direção à Marateca, aonde existem vestígios do Período Romano, assim como testemunhos plausíveis de utilização fluvial, como porto.

A hipotética existência de um outro caminho romano, que desta vez passasse junto a Casebres, seria igualmente em terra batida e teria um caráter mais marginal, permitindo uma ligação direta entre o Baixo Sado e o atual Ribatejo, pela região de Coruche, afastando-se assim de importantes civitas da região, como é o caso de Évora.

Durante a Antiguidade Tardia e Fase Visigótica, os testemunhos documentais, das mais variadas origens, tornam-se mais escassos, o que leva a supor por um despovoamento acentuado da região, ou por uma marginalização da mesma em relação ao centro urbano de Salácia, panorama que se irá manter e agravar até à conquista Islâmica, ocorrida no início do século VIII.

Durante o Período Islâmico, nos 4 séculos seguintes, o domínio político e cultural da região, vai-se manter em Alcácer do Sal, nas margens do rio Sado.

Admitindo que os seus principais afluentes, terão recebido algum povoamento disperso, isto permite supor, que mais uma vez, a região de Casebres, terá ficado semiabandonada em larga escala, dada a sua localização mais marginal em relação ao estuário do Rio Sado.

Esta gestão do território é mais patente durante a Fase Magrebina do domínio de Alcácer do Sal, grosso modo centrado nos séculos XII e início do século XIII, durante a vigência dos Almorávidas e dos Almóadas.

3. A região, na Idade Média, após a inserção definitiva da região de Casebres no Reino de Portugal

A 1ª conquista portuguesa deste território no século XII, em 1160 veio herdar o legado administrativo islâmico existente em Alcácer em final do período Almorávida e das II Taifas.

Esses elementos estão patentes algumas décadas depois, num documento régio de D. Sancho I efectuado no dia 28 de outubro de 1186 para a Ordem de

Santiago, a “*Confirmaçam d’el rey Dom Afonso que foy conde de Bolonha da doação d’el rey dom Sancho o primeiro e d’el rey Dom Afonso segundo que contem os termos velhos d’Alcacere e de Palmella*”, onde se descreve ao pormenor os limites do município alcacerense. (...)

Face a este texto em Latim, e seguindo o texto original, ficamos a saber que o município de Alcácer tinha um limite territorial amplo que englobava os atuais concelhos de Alcácer do Sal, Grândola, Sines e a quase totalidade e partes dos municípios de Santiago do Cacem, Montemor-o-Novo (Cabrela) e Ferreira do Alentejo até à zona Norte de Beja.

A conquista definitiva de Alcácer do Sal em 1217 e a passagem da região de fronteira entre o Reino de Portugal e o Califado Almóada para o interior do Baixo Alentejo, vai permitir estabilizar e pacificar a região de Casebres, permitindo gradualmente a sua abertura, para receber os novos povoadores vindos de outras partes do Reino de Portugal.

Entretanto, por volta de 1220, a área Norte do Termo de Alcácer do Sal, para Norte de Casebres, é desmembrado, dando origem ao Município de Cabrela.

Contudo, um conjunto de questões não ficaram devidamente esclarecidas entre a Ordem de Santiago e o Bispo de Évora, pelo que quase 3 décadas depois, surge um novo documento de forma a resolver este problema.

Este documento permite-nos saber por onde passava a fronteira Norte do Município de Alcácer do Sal. Não menciona Casebres, porque na altura ainda não existia, assim como a Bemposta, mas a leitura dos topónimos, alguns deles ainda hoje existentes, permite saber que a zona de Casebres ficou dentro da jurisdição de Alcácer do Sal. (...)

Numa tradução livre do latim para o português, é dito que o termo de Alcácer começa na várzea das Vacas² e vai até Murta³. Depois atravessa a foz do rio de Palma⁴ até ir direto ao porto dito de Alcácer⁵, pelo que depois passa pelas

² No século XVII chamava-se marinha das Vacas. Corresponde atualmente a toda a várzea da Vala Real na Comporta, desde o Carvalhal até à Comporta

³ Este local corresponde ao sítio da Murta, que fica localizado junto à Carrasqueira.

⁴ Trata-se da zona de confluência do canal de Alcácer do Sal com o estuário do rio Sado, entre a Murta a Sul e o Abul a Norte. Este rio de Palma corresponde ao rio Sado, como é dito neste documento mais à frente.

⁵ Este nome ainda existe na toponímia. Fica para Norte da aldeia de Casebres, a caminho para Cabrela.

Bruegas⁶ e Alapega⁷, Santa Catarina de Sítimos e vai pelo campo até Alberje⁸ donde depois atravessa o rio dito de Palma que também se chama de Alcácer. No século seguinte, em 1327, segundo a “*Apelação de Pedro Escacho*”, o Mestre Geral da Ordem de Santiago, com sede em Uclés (em Espanha), entrega através do Comendador-Mor, Martim Gascão, a Comenda da Bemposta, com a sua aldeia, a Maria Martins, dita a “*Navarra*”. Tinha de renda pouco mais de 100 libras anuais, que era considerado insuficiente para as 2 00 libras necessárias para recuperar os bens dissipados.

4. A região, na Idade Moderna. A fundação de edifícios religiosos e a constituição de polos de romaria, em contextos de devoção mística

Um dos mecanismos mais importantes, para a criação de uma centralidade num dado território, passava pela fundação de igrejas ou ermidas, que consoante a sua própria dinâmica e interesses particulares, poderiam evoluir para sede de paróquia, polo de romaria ou simplesmente desaparecer.

A freguesia de São Martinho possui 2 casos que merecem uma atenção mais demorada, dada a sua importância para a génese da aldeia de Casebres.

O primeiro caso prende-se com a Igreja sede de Paróquia e desta freguesia. O segundo caso, corresponde a uma ermida, com hospício, que ainda hoje é polo de romaria e devoção da população local de Casebres e arredores.

4.1. A igreja de São Martinho

O edifício não existe na sua atualidade e localiza-se neste ano de 2022, no concelho vizinho de Montemor-o-Novo, não muito longe da aldeia de Casebres. Desconhecemos em que ano foi fundada esta igreja, mas a sua localização tem a ver com a sua vizinhança, com a sede da Comenda da Bemposta, que já vem referida desde o século XIV.

⁶ Este topónimo praticamente encontra-se nos mapas atuais, mas ainda existia na cartografia até finais do século XIX. Fica um pouco a Norte de rio Mourinho na zona de Santa Susana.

⁷ Alapega como topónimo praticamente desapareceu. Atualmente é usado a denominação Lapa. Este local fica no sítio aonde fica a aldeia de Santa Susana.

⁸ Alberje como aparece escrito nos finais do século XIII deriva da palavra árabe al-Burj – a Torre. Tendo em conta a mais-valia estratégica da área a Norte de Alcácer do Sal e do fato de terem aparecido na zona envolvente algumas moedas almóadas, é provável que nesse contexto terá existia aqui uma torre de vigia do estuário do rio Sado.

No decurso do século XVI, esta igreja foi sujeita a várias Visitações da Ordem de Santiago e a sua elevação a sede de freguesia, terá surgido em meados do século XVII, em ano que ainda não conseguimos determinar.

Para a sua manutenção, como sede espiritual deste território, a população da referida freguesia, tinha que sustentar o padre que a servia, recebendo este eventualmente um suplemento da sua ração anual, que no início do século XVII se media em alqueires de trigo para o padre e cevada para alimentar o animal que o servia nas suas deslocações, quase sempre um burro ou uma mula.

Nos séculos seguintes, a igreja serviu para os serviços religiosos solicitados pela população local, quase sempre referentes ao registo dos batizados, celebração de casamento e cerimónias fúnebres. Os defuntos eram enterrados dentro da igreja ou fora dela, consoante o dinheiro despendido para a cerimónia.

4.2. O Ermitério e hospício de Nossa Senhora da Serrinha

Quanto ao conjunto religioso de Nossa Senhora da Serrinha, segundo o estudo recente de CARVALHO, (2019, 145-146), este polo religioso, que ainda hoje é centro de romaria para a população de Casebres e freguesia de São Martinho, terá tido eventualmente início em moldes ainda pouco claros, em ano indeterminado, anterior a 1594.

Nos séculos seguintes, terá mantido o seu carácter de construção humilde e confinada a um espaço exíguo, por cima da Fonte Santa, do qual, segundo a tradição popular, ainda existem vestígios junto à torre sineira.

O actual conjunto arquitectónico irá nascer por volta de 1729, altura em que, com base em documentos transcritos pelo autor que supra citamos, este ermitério é referido pela primeira vez.

Nesse ano, os proprietários da herdade da Serrinha, Francisco de Matos Coutinho, a sua mulher, Dona Isabel Maria de Sande, e o filho de ambos, Manoel de Sande Salema, apresentaram uma petição ao rei D. João V, na qualidade de Administrador Perpétuo da Ordem de Santiago, solicitando permissão para desvincular a área ocupada pela ermida do vínculo de Morgado a que estava sujeita. (...)

Continuamos sem saber por que razão existia uma comunidade de monges ermitas da Ordem do Carmo Calçados neste ermitério, e em que ano aqui chegaram.

A documentação de momento disponível é pouco clara mas, numa frase ou outra do conjunto documental explorado nesse artigo, parece-nos possível admitir que os referidos ermitas, terão aqui chegado em data anterior a 1729.

Pouco mais de uma década depois, em 1739, Francisco de Matos envia nova Petição, na qual solicita permissão ao rei, para que este passe Provisão para ser autorizada a construção de uma nova ermida no mesmo local, em espaço mais amplo, dado que a primeira era muito pequena e estava encostada a uma ribanceira. (...)

O conjunto documental apresentado nesse artigo, tem início grosso modo, no reinado de D. João V e termina no reinado do seu filho e sucessor, o rei D. José, pelo que não nos é de momento possível avançar mais na história deste conjunto religioso.

Quanto aos ermitões que por aqui passaram e viveram, temos conhecimento do nome de alguns deles:

O primeiro chamava-se Pascoal de Jesus Maria. Chegou em 1729, segundo o Doc. 5 (fl. 19). Nos primeiros 14 anos vivia como ermitão, mas sem Provisão régia. A referida provisão, só lhe foi entregue em 1743. Veio a morrer neste ermitério, com idade avançada, em 1760. De acordo com o Doc. 7 (fl. 23), terá morrido com 76 anos de idade.

O segundo ermitão foi Domingos da Conceição, que sucedeu ao anterior e recebeu Provisão para esse cargo no dia 15 de Abril de 1761 (Doc. 5, fl. 19). O terceiro ermitão, assinalado em 1769 (Doc. 6, fl. 21), foi Manoel de Nossa Senhora do Carmo.

Para além destes ermitões oficiais, que ficavam responsáveis pela comunidade por mercê de Provisão Régia, eram admitidos mais monges, ou sócios, como é dito nos vários documentos. Contudo, os seus nomes não são mencionados. Para o ano de 1769, é indicado que a comunidade monástica aqui existente era constituída por quatro monges, incluindo o ermitão nomeado oficialmente (Doc. 4, fl. 17).

Quanto ao espaço edificado, o Doc. 5 (fl. 19) indica que o ermitério, em 1769, era constituído pela nova igreja erguida em 1739, e que tinha o seu hospício composto por cinco a seis casas, com o refeitório e oficinas. Alerta-se, nesse mesmo documento e fólio, que este conjunto edificado, excluindo a igreja, teria sido construído sem licença régia, pelo que se sugere a sua ilegalidade. Faz-se alusão que a Câmara Municipal de Alcácer do Sal tinha passado uma Licença por despacho de 10 de Outubro de 1734, mas que, em termos de legalidade perante o Desembargo do Paço, esse documento tinha pouca validade.

O ermitério era objeto de visitas por parte da Ordem de Santiago (Doc. 7, fl. 23) e, para a subsistência da comunidade, esta recebia os seus rendimentos das esmolas que obtinha por peditório no Termo de Alcácer, e também pelas doações que os devotos de Nossa Senhora do Carmo da Fonte Santa da Serrinha aqui deixavam nos dias de romaria. A comunidade era obrigada a ter a igreja limpa e a celebrar os ofícios religiosos impostos pelo seu regimento. (...)

4.3. O território em meados do século XVIII

No Tombo da Mesa Mestral da Ordem de Santiago, referente ao Município de Alcácer do Sal, datado de 1612, a região de São Martinho fazia parte do Sertão e limites do Termo de Alcácer do Sal.

No século seguinte, surge o relato do pároco da Freguesia de São Martinho, relativo à sua freguesia, na altura exercido por Gabriel Pereira (Keller). O documento faz parte dos registos das Memoria Paroquiais, e apresenta a data de 1758, poucos anos depois do Terramoto de 1755. (ver CAPELA, et al, 2016, p. 596-598):

Segundo o referido pároco:

A Freguesia de São Martinho pertencia ao arcebispado de Évora, Comarca de Setúbal e termo de Alcácer do Sal.

A igreja paroquial de São Martinho, era da Ordem de Santiago e o Rei como Mestre da Ordem, era o donatário dela, recaindo nele, a escolha dos párocos para a mesma. A igreja estava localizada num monte, só desemparado, não tendo vizinhos alguns ao redor, mais que a casa do sacristão em que habita. E o que dali se descobria, resumia-se a serros, azinhais e sobrais.

Não existiam lugares no território desta freguesia, nem aldeias, porque tudo se resumia a uma sucessão de herdades, distantes umas das outras, bastantemente como fez questão de frisar.

No território desta Freguesia existiam 2 ermidas. Uma delas estava localizada na herdade de Gorgolim. A outra, estava na Serrinha da Fonte Santa.

A população rondava as 340 pessoas, espalhadas por 70 casas.

4.4. O território em meados do século XIX

As invasões francesas ocorridas no início do século XIX, assim como a instabilidade política posterior que vão culminar na Guerra Civil entre Liberais e Absolutistas, terão criado as condições ideias para um certo despovoamento e desarticulação económica desta região, cujo alcance ainda não conseguimos apurar de forma clara.

Os testemunhos soltos que possuímos, se bem que escassos, permite-nos avançar com os seguintes elementos:

Em 1862, esta freguesia sai do Município de Alcácer do Sal e é anexada à Freguesia de Cabrela, que por sua vez, faz parte do Concelho de Montemor-o-Novo, situação que se mantém nos dias de hoje.

Pouco tempo depois, em 1864, a Freguesia de São Martinho torna-se autónoma da Freguesia de Cabrela e é de novo inserida no Município de Alcácer do Sal.

Segundo Baptista (1876, p. 341-342), a antiga Freguesia de São Martinho tinha prior da Ordem de Santiago, sendo este freire processo. A igreja paroquial estava situada a Sul do rio de S. Martinho.

Mais uma vez esta situação de autonomia administrativa não dura muito e no dia 1 de Setembro de 1887, esta freguesia de São Martinho desaparece e o seu território é anexada à Freguesia de Santa Maria do Castelo de Alcácer do Sal.

Segundo os mapas datados de finais do século XIX, a que tivemos acesso, a aldeia de Casebre ainda não existia, e a sede da freguesia localizava-se no sítio da sua igreja, que continuava erma à sua volta, mantendo o mesmo padrão de povoamento do território, tal como tínhamos visto para o século

XVIII, num registo eventualmente sem muitas mudanças, desde pelo menos a Idade Média.

4.5. O território em meados do século XX e a criação da aldeia de Casebres

Nas décadas de 30 a 40 do século XX, faziam parte da Freguesia de São Martinho os lugares de Álamo da estrada, Barração, Bemposta, Boavista, Casebres, Gargolim de Baixo, Junceira, Monte do Sobralinho, Ramalhão, Serra dos Clérigos, Serra dos Mendes, Serra do pinhal, Serrinha, Sesmarias das Correias e Volta.

13 O círculo A, assinala a localização da Igreja Paroquial de São Martinho. O Retângulo B, corresponde à encruzilhada de caminhos, de hortas e pequenas propriedades, na zona de partilha entre as freguesias de Cabrela e de São Martinho, zona essa, que décadas mais tarde e já dentro do século XX, vai dar lugar à aldeia de Casebres.

Como podemos verificar no mapa de 1936, a aldeia de Casebres ainda não existia. Esta só vai aparecer de forma estruturada, com uma malha urbanizada, no mapa publicado em 1949. Casebres foi elevada a sede de paróquia por decreto arquiepiscopal de 8 de Dezembro de 1966. Em 1974 ainda não tinha igreja paroquial.

5. Em jeito de conclusão

Durante séculos, devido à sua marginalidade geográfica em relação ao estuário do Rio Sado, ao afastamento de Alcácer do Sal e à pobreza dos seus solos para uma agricultura sustentável, assim como ausência de pedra, de água e de outros recursos importantes, a região de Casebres sempre se manteve pouco povoada.

Após a conquista definitiva de Alcácer do Sal em 1217, a região abre-se gradualmente aos novos povoadores que aqui chegam. Sempre debaixo da Jurisdição da Ordem de Santiago, esta procura rentabilizar a área, criando para o efeito as Comendas.

No século XIV surge em termos documentais a Comenda da Bemposta.

Nos séculos seguintes, é criada por vontade popular e autorizado pela Ordem de Santiago a Igreja de São Martinho, a qual, em meados do século XVII é eleita a sede de Freguesia.

Nos séculos XVIII e XIX, pouco terá mudado em termos de povoamento do território. A densidade populacional continua baixa e as guerras, assim como a instabilidade social, a nada ajudam para a mudança deste cenário. A par desta situação, assiste-se a uma instabilidade na linha de demarcação entre os Municípios de Cabrela, Montemor-o-Novo e Alcácer do Sal, passando a área de São Martinho, ou parcelas dela, por vários municípios diferentes, ao sabor dos interesses da política local.

A anexação do terreno aonde se situava a igreja de São Martinho por parte do Município de Montemor-o-Novo, no início do século XX, vai criar um vazio administrativo da parte que restou para Alcácer do Sal. A criação de novo da Freguesia de São Martinho, no Município de Alcácer do Sal, por desanexação da freguesia de Santa Maria do Castelo, cria uma situação peculiar, tendo em conta que nessa altura, a sede histórica desta freguesia se encontrava no município vizinho de Montemor-o-Novo.

De forma involuntária ou não, uma nova centralidade do território vai emergir à volta do eixo viário que existia à volta das casas da herdade ou quinta de Casebres, no decurso dos anos de crise que coincidem com a II Guerra Mundial e início do pós-Guerra, porque a aldeia em si, só vai ganhar expressão cartográfica clara no mapa publicado em 1949.

Em suma, estamos perante a unidade urbana, sede de Freguesia mais recente do Município de Alcácer do Sal, que surge durante o período de tempo que coincide com a II Guerra Mundial.

Excerto da Resenha Histórica “A Aldeia de Casebres (Alcácer do Sal) e a sua região “ da autoria do Setor de Arqueologia, Museus e Património Cultural, do Município de Alcácer do Sal, 2022

4. BREVE CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A delimitação proposta para a ARU compreende a zona mais antiga da aldeia de Casebres, e as áreas envolventes de génese mais recente, correspondendo à grande maioria do perímetro urbano definido em PDM.

O aglomerado urbano caracteriza-se por construções de piso térreo maioritariamente destinadas a habitação, pontuados por habitações de 2 pisos localizadas principalmente na zona de expansão mais recente, correspondente aos loteamentos de iniciativa municipal. Do ponto de vista patrimonial, não existem edifícios relevantes dignos de menção.

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 alguns edifícios devolutos cujo estado de degradação importa reverter.

Nesse sentido, assume-se o objectivo de 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 de Casebres engloba os espaços públicos existentes, alguns dos quais já foram alvo de obras de reabilitação, de modo a melhorar a qualidade de vida da população residente.

Do ponto de vista do ordenamento do território, o Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 25/94 de 29 de Abril, estabeleceu o primeiro zonamento para a aldeia de Casebres, patente na respetiva carta do aglomerado.

Com a Revisão do PDM, concretizada em 2017, e publicada pelo Aviso n.º 13020/2017, de 30 de outubro, o instrumento de gestão territorial foi atualizado face à nova política de ordenamento do território e urbanismo. A delimitação da Área de Reabilitação Urbana abrange a maioria do aglomerado urbano, com exceção da zona de expansão mais recente.

Relativamente à classificação do solo face ao PDM, a maioria da área enquadra-se na classe de “espaços urbanos de baixa densidade”, descritos como “...áreas periurbanas, de usos mistos, urbanos e rústicos, incluindo áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, mas também ocupações agrícolas, e ainda alguns equipamentos e infraestruturas”, existindo também duas áreas enquadradas na classe de solo “espaços de equipamentos”, que correspondem ao polidesportivo e ao jardim público de Casebres.

5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A Área de Reabilitação Urbana de Casebres abrange um total de 17,74 hectares, sendo constituída pela zona mais antiga da aldeia de Casebres, e algumas áreas de génese mais recente, correspondendo tal como já foi referido, à grande maioria do perímetro urbano definido em PDM.

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

- **Reverter a degradação do edificado da aldeia de Casebres:** Promover a reabilitação urbana de modo a valorizar o edificado existente;
- **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 Casebres;
- 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 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 de Casebres tem uma duração de três anos a partir da sua aprovação, dentro dos quais poderá 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 de Casebres 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 urbana, 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;

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), nos termos do disposto nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);

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, nos termos do disposto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- 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.
 - Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

IRS

- Incentivos previstos no artigo 71.º do EBF.

IRC

- Isenção dos rendimentos previstos no artigo 71.º do EBF.

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.

O Município concederá os referidos incentivos aos proprietários de edifícios em ruínas localizados na ARU, que em resultado da demolição dos mesmos (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação) procedam a obras de construção de nova edificação, subsequentes à demolição da ruína.

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 de Casebres.

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, nos termos previstos no ponto 8 do presente documento.

Alcácer do Sal, Fevereiro de 2023

10. ANEXOS

10.1. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Largo Primeiro de Maio



Rua da Liberdade

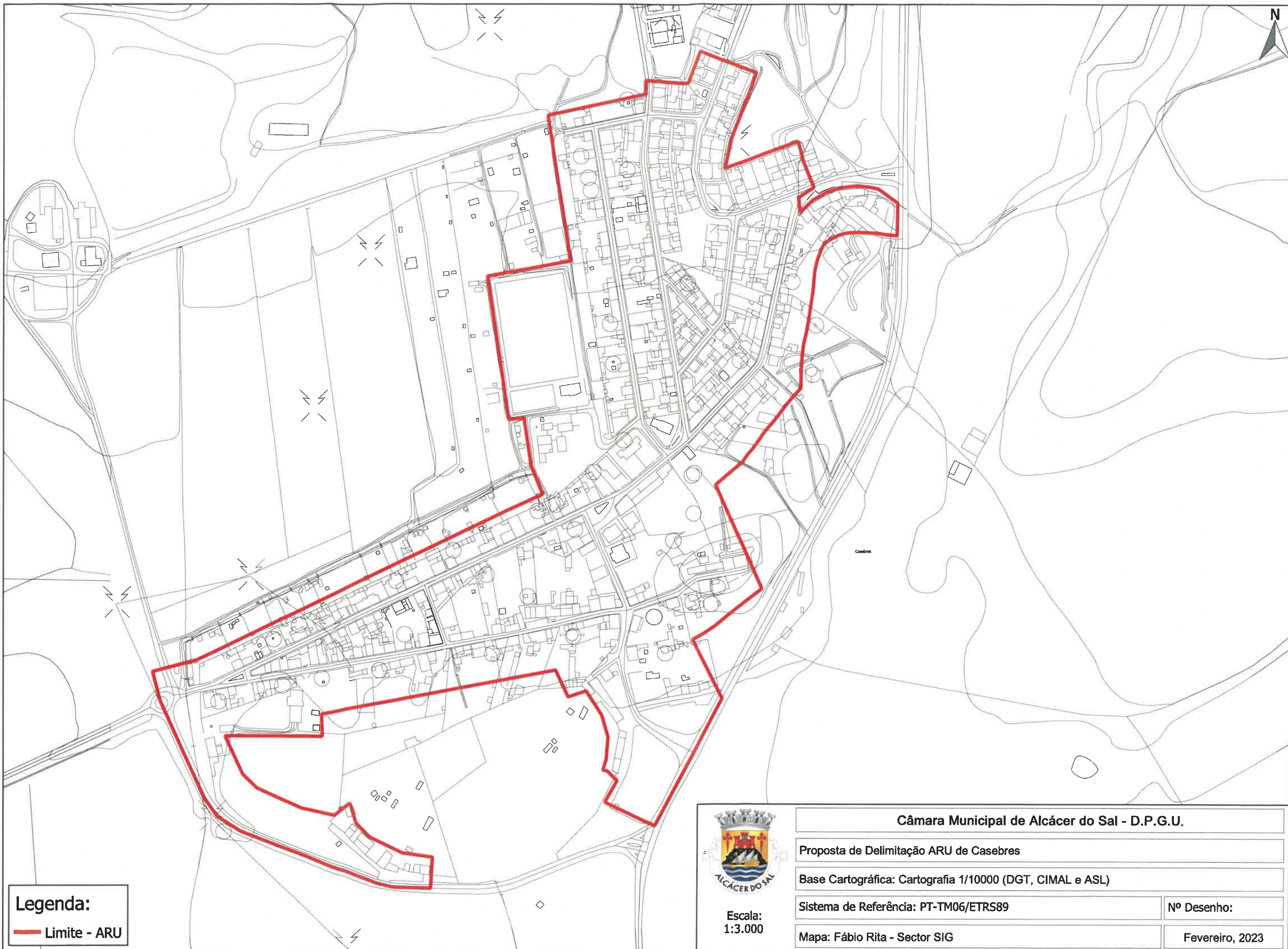


Rua da Liberdade



Rua 25 de Abril

10.2. PLANTAS DE DELIMITAÇÃO

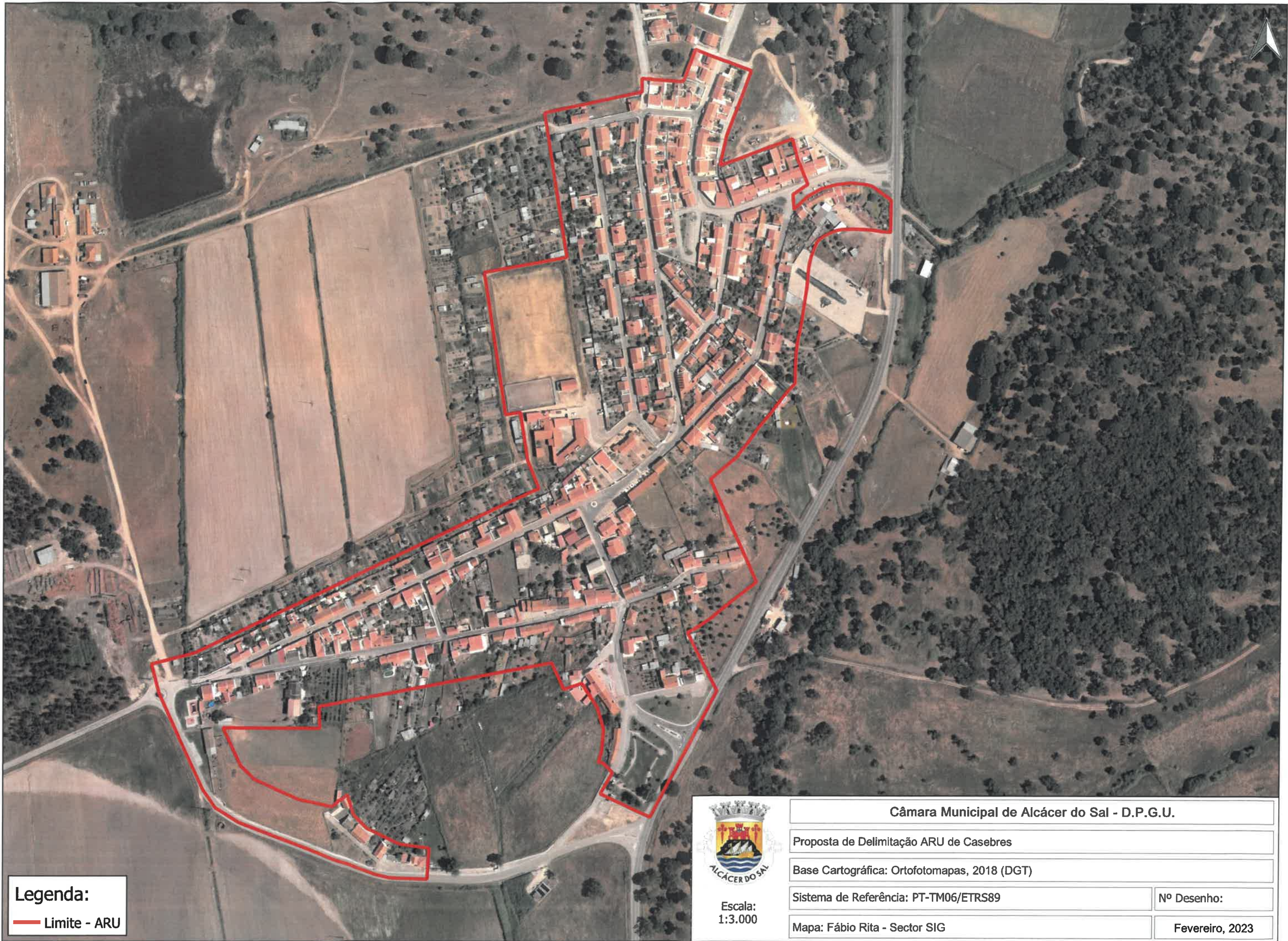


Legenda:
— Limite - ARU



Escala:
1:3.000

Câmara Municipal de Alcácer do Sal - D.P.G.U.	
Proposta de Delimitação ARU de Casebres	
Base Cartográfica: Cartografia 1/10000 (DGT, CIMAL e ASL)	
Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89	Nº Desenho:
Mapa: Fábio Rita - Sector SIG	Fevereiro, 2023



Legenda:
— Limite - ARU



Escala:
1:3.000

Câmara Municipal de Alcácer do Sal - D.P.G.U.	
Proposta de Delimitação ARU de Casebres	
Base Cartográfica: Ortofotomapas, 2018 (DGT)	
Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89	Nº Desenho:
Mapa: Fábio Rita - Sector SIG	Fevereiro, 2023