



Município de Alcácer do Sal



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FOROS DE ALBERGARIA

Janeiro de 2022

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	3
3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	4
4. BREVE CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	10
5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS	11
6. ÂMBITO TEMPORAL.....	12
7. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	13
8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS...	13
9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	16
10. ANEXOS.....	18

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia a intenção do Município de Alcácer do Sal em delimitar uma Área de Reabilitação Urbana na aldeia de Foros de Albergaria, 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 de Foros de Albergaria 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

BREVE HISTORIAL FOROS DE ALBERGARIA

1.Introdução

Como é do senso comum, a História do denominado “Sertão Alcacerense”, utilizando a linguagem documentais de finais do século XVI, ainda está por se fazer.

A razão prende-se em grande medida, com a falta de documentação motivada pelo dramático incêndio ocorrido no edifício do Município, na década de 60 do século passado.

Privados que estamos desse legado documental, fazer a História de cada uma das aldeias do Município de Alcácer do Sal, torna-se uma tarefa muito complicada, para não dizer quase impossível.

Todavia, palavras soltas que encontramos em fundos documentais antigos, mapas antigos ali, testemunhos arqueológicos encontrados e as novas metodologia de análise do território, permitem recuperar algumas leituras, que mesmo sendo por vezes entendidas como especulativas, permitem recuperar os aspectos mais importantes da diacronia dos espaços rurais Alcacerenses, ao longo dos séculos.

A presente nota Histórica, que enferma de bases documentais mais sólidas, sejam eles textuais como arqueológicas, situa-se neste patamar de reflexão. Por essa razão, o texto presente apresenta o ponto de situação actual, sendo

passível de actualização se entretanto surgirem mais testemunhos de âmbito histórico.

2. Foros de Albergaria. Topónimo e Território

2.1. Nota prévia

A análise da etimologia do topónimo, “Foros de Albergaria” é um bom ponto de partida para a análise da sua História.

Como o seu nome indica, “Foros”, prende-se com as práticas de colonização interna dos terrenos considerados incultos, muito em voga nas reflexões publicadas ao longo do século XIX e inícios do século XX, quando teóricos da promoção das práticas agrícolas e as receptivas escolas de pensamento, produziam literatura científica sobre o assunto.

Apesar desta constatação, não sabemos de momento se este terá sido o motor que terá motivado o aparecimento deste polo de povoamento, contudo, apesar de existir uma associação da palavra “Foros” com a palavra “Albergaria”, admitimos que a primeira palavra a surgir em termos de designação toponímia foi a palavra “Albergaria”.

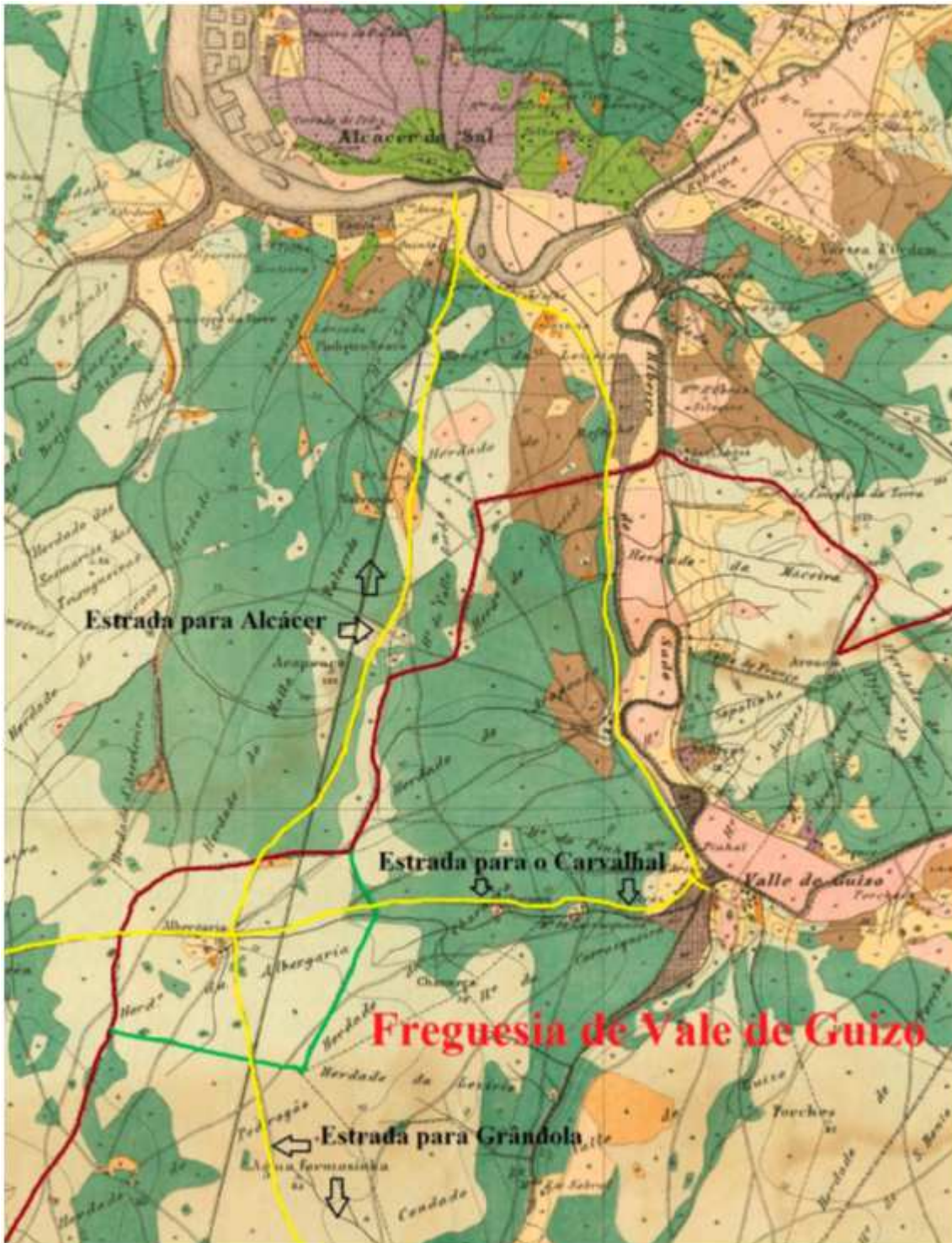


Fig. 1 – A região, mostrando a divisão por freguesias e municípios, assim como a delimitação das várias herdades e culturas agrícolas mais importantes. Mapa de finais do século XIX. Nele podemos ver os caminhos, a Herdade da Albergaria e a sua inserção na Freguesia de Nossa Senhora do Monte de Vale de Guizo.

Esse topónimo, que podemos recuar até ao século XIX e que provavelmente será mais antigo¹, designa actualmente uma herdade que se localiza na região, como poderemos ver na fig. 1.

2.2. A origem do Topónimo “Foros”

Na ausência de testemunhos documentais para além deste mapa de finais do século XIX, que retrata o tipo de povoamento vigente na altura, somos levados a admitir por ora, que a designação “Foros” terá surgido após a abertura deste espaço rural agreste e ermo, a mecanismos de colonização interna.

Estamos perante práticas, por vezes de iniciativa municipal, do governo do Reino, ou até mesmo de iniciativa privada, movimentos esses, muito em voga nos séculos XIX-XX.

Lembremos 2 casos paradigmáticos de meados do século XX. Um refere-se ao Plano de Colonização de Pegões (Montijo) implementado pelo Estado Novo, e o outro, consistiu na fundação de raiz, da Cidade de Santo André (Município de Santiago de Cacém), em pleno areal, para dar alojamento aos trabalhadores do Complexo Portuário de Sines.

Quanto ao caso presente de Alcácer. A falta de mais testemunhos de natureza documental, deixa por ora a questão em aberto. Queremos com isto dizer, que por ora, não sabemos em que ano hipoteticamente foi aberto este território para loteamento de explorações agrícolas.²

2.3. A origem do Topónimo “Albergaria”

Por fim a génese que está por detrás da origem da palavra “Albergaria”.

¹ De momento desconhecemos em que século ou ano surgiu esta Herdade da Albergaria, pelo que achamos prudente não emitir sugestões que por ora serão muito especulativas

² Julgamos que um trabalho de investigação no local, privilegiando a recolha de memórias orais das pessoas mais velhas, possam abrir pistas interessante para a reconstituição da História de Foros de Albergaria referentes ao século XX.

Esta palavra, deriva da designação que se dava aos imóveis locais, que melhor ou pior, davam apoio de dormida e de comida aos viajantes, que regularmente deambulavam pela região.

Os registos escritos em crónicas de viagens de finais do século XVIII e início do século XIX, que nos chegaram até hoje e referentes a esta região, não tecem grandes elogios a estes tipos de alojamento, frisando que eram locais a evitar, dada a sua degradação e pouco cuidado na prestação de apoio aos viajantes.

Sintomático desta situação, é o uso de uma outra designação para Albergaria, era a utilização da palavra “Palhota”. Estamos perante um topónimo de que existe registo documental para a estrada que ia de Alcácer do Sal para o Torrão, em finais do século XVIII, junto à Quinta de D. Rodrigo. Entretanto o local desapareceu. A fazer fé na sua designação, admitimos que este local de descanso não seria uma boa opção, mesmo naquele tempo.

3. Por fim, alguns apontamentos finais

Como foi anteriormente exposto; - por si só, o topónimo “Foros de Albergaria” explica a razão do aparecimento deste núcleo de povoamento.

Não só estamos perante uma peculiar localização geográfica, na estrada principal que ia de Alcácer do Sal para Grândola³, como também, ao fazer uso de documentação da Ordem de Santiago, supomos que Foros de Albergaria também daria apoio aos viajantes que deambulavam pelo território arenoso e de floresta, entre a Ribeira do Sadão (aldeia de Vale de Guizo) e a costa Atlântica, desde a Comporta até às lagoas do Carvalhal.

Como sabemos, os caminhos fazem-se caminhando e o seu desenho no território, em forma de teia de aranha, espelham as necessidades sentidas

³ Apesar de Foros de albergaria se localizar no Município de Alcácer do Sal, ligeiramente mais próximo da sede de Município do que da vizinha Grândola, grosso modo podemos considerar que se localiza a meio caminho entre ambas as sedes de Concelho.

pelas populações locais, de se deslocarem ao longo deste território, visando as suas necessidades económicas, culturais e religiosas.

Para os Períodos Romano e Islâmico, a falta de testemunhos arqueológicos e textuais, não nos permitem desenhar no território qual seriam os trajectos mais usados nessa altura, nas ligações entre Alcácer e a Serra de Grândola por um lado, assim como a Ribeira do Sadão com a Costa Atlântica, por outro lado.

Alguns testemunhos documentais, referentes à diacronia que faz a passagem da Idade Média para o Período Moderno (Séculos XVI-XVII), permitem o reconhecimento de 2 vias terrestres entre Alcácer do Sal e Grândola, assim como uma outra de natureza mista, fluvial e terrestre, que fazia a ligação entre Alcácer do Sal e a aldeia de Vale de Guizo por barco, seguindo-se depois por terra até Grândola, ao longo da Coutada Real.

Uma destas vias, já referida no século XVI, diz textualmente que o caminho de Alcácer do Sal para Grândola, tinha início após a passagem do rio Sado por barca, desde a Ribeira de Alcácer (zona ribeirinha da cidade), desembocando junto à ermida de Santa Ana. (actual Parque de Skate de Alcácer do Sal-Margem Sul).

Daqui seguia em direcção ao Forno da Cal e no local da Quinta do Bom Reparo, existia uma hospedaria, sendo esta constituída por uma torre muito velha e degradada, (actualmente desaparecida) que mesmo em mau estado, daria apoio aos viajantes que se dirigiam a Vale de Guizo e Ribeira do Sadão ou a Grândola.

Seria neste local, Quinta do Bom Reparo, que tinha origem os 2 caminhos pedestres para Sul. Um ao longo do Rio Sado em direcção a Vale de Guizo e um outro mais interior, que passava pelos atuais Foros de Albergaria e seguia direto para Grândola. Se a quinta da Albergaria nasceu nesta altura de meados

do século XVI, é algo que ainda não descobrimos na documentação, ficando unicamente neste momento como hipótese plausível.

De momento é tudo o que podemos escrever sobre esta aldeia do município de Alcácer do Sal.

António Rafael Carvalho

Setor de Arqueologia do Município de Alcácer do Sal

Dezembro de 2021

4. BREVE CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A delimitação proposta para a ARU compreende a zona mais antiga da aldeia de Foros de Albergaria, 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 maioritariamente destinadas a habitação, de piso térreo pontuados por habitações de 2 pisos, sem relevante valor patrimonial.

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 Foros de Albergaria engloba os principais espaços públicos existentes, que

foram recentemente intervencionados em conjunto com as redes de infra-estruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de esgotos domésticos e pluviais, numa empreitada de obras públicas promovida pelo Município de Alcácer do Sal, reconhecendo a importância da intervenção para a população residente.

O Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, publicado pela RCM 25/94 de 29 de Abril, estabeleceu o primeiro zonamento para a aldeia de Foros de Albergaria, 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 corresponde praticamente à delimitação do respectivo aglomerado urbano, enquadrando-se na classe de “espaços urbanos de baixa densidade”, descritos como *“Os espaços urbanos de baixa densidade constituem áreas periurbanas, de usos mistos, urbanos e rústicos, incluindo áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, mas também ocupações agrícolas, e ainda alguns equipamentos e infraestruturas”*.

5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A área de reabilitação urbana de Foros de Albergaria abrange um total de 18,282 hectares, sendo constituída pela zona mais antiga da aldeia de Foros de Albergaria, e as áreas envolventes de génese mais recente, correspondendo 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 Foros de Albergaria:** 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 os Foros de Albergaria;
- 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 Foros de Albergaria 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 Foros de Albergaria 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 Foros de Albergaria.

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, Janeiro de 2022

10. ANEXOS

10.1. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rua Primeiro de Maio



Rua sem saída



Rua dos Jerónimos



Rua dos Jerónimos

10.2. PLANTAS DE DELIMITAÇÃO