



Município de Alcácer do Sal



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁCER DO SAL

Alteração à delimitação da ARU

Setembro de 2023

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
3. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU.....	3
4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS...	7
5. CONCLUSÃO.....	10

1. INTRODUÇÃO

Pretende-se proceder à alteração de pormenor à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal, aprovada inicialmente por deliberação da Assembleia Municipal de 20 de fevereiro de 2015, de modo a integrar um quarteirão urbano, de modo a constituir maior uniformidade e continuidade na malha urbana.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A Delimitação da 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 (RJRU).

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal foi publicada no Diário da República, na 2ª Série, n.º 63, Parte H, de 31 de março, através do Aviso n.º 3444/2015.

Posteriormente, e nos termos do disposto nos artigos 13.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), na sua atual redação, a Assembleia Municipal, na sessão de 26/09/2017, sob proposta da Câmara Municipal de 14/09/2017, aprovou a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, bem como uma alteração da delimitação da ARU do Centro Histórico de Alcácer do Sal.

3. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

A alteração proposta prevê a adição de uma nova área no limite nascente da ARU, definida por conjunto de edifícios que constituem um quarteirão, e cuja área a incluir é delimitada pela Rua Bento de Jesus Caraça a nascente, Rua Bernardim Ribeiro a norte, Travessa dos Quintais a poente, e Rua João Alves Sá Branco a Sul, mantendo-se os demais limites da ARU.

Constitui-se como uma alteração pontual à delimitação da ARU, que apenas abrange um quarteirão bem definido.

Considera-se que o requerimento do munícipe, é provido de justificação, para apresentar a proposta de alteração da delimitação da ARU, no âmbito do disposto no n.º2, do artigo 7.º do RJRU na redação atual.

A alteração, será apenas de modificação da delimitação, não serão introduzidas alterações na Estratégia de Reabilitação Urbana anteriormente aprovada, que se propõe manter inalterada, assim como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A alteração proposta resulta da ampliação da área de intervenção da ARU, que passa a ser de 47,16ha, aumentando 0,3ha em relação à delimitação aprovada que abrangia a área total de 46,85ha.

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

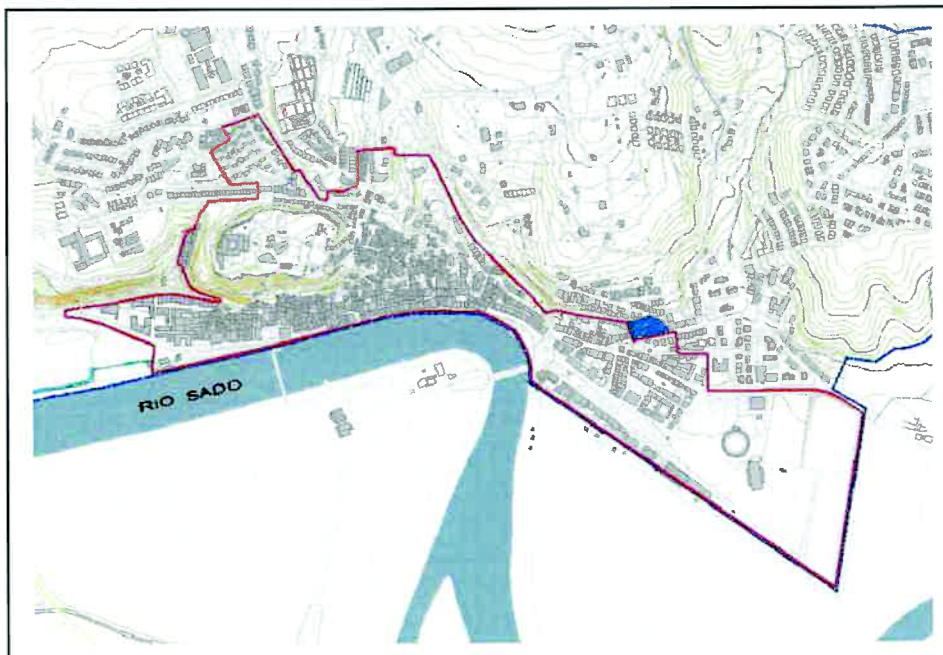


Imagem 1 – Planta com delimitação proposta para a ARU, com a área a incluir, a azul.



Imagem 2 – Planta de pormenor da delimitação proposta para a ARU, com a área a incluir, a azul.



Imagem 3 – Edifícios do quarteirão a incluir na delimitação da ARU – vista nascente.



Imagem 4 – Edifícios do quarteirão a incluir na delimitação da ARU – vista norte.



Imagem 5 – Edifícios do quarteirão a incluir na delimitação da ARU – vista sul.

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 13.º e da alínea a) do n.º14, ambos do DL n.º307/09 de 23/10, na sua redação atual, a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal 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:

- 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), durante 5 anos para prédios urbanos, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais – Lei n.º 2/2007, de 15/01, na sua redação atual, nos termos do disposto no 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, desde que, no prazo de três anos a contar da data de 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.
- Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

IRS

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

IRC

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

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.

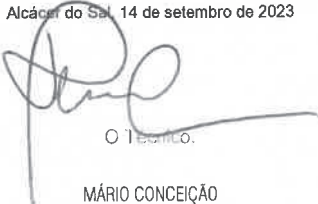
5. CONCLUSÃO

Espera-se que a presente alteração ao instrumento de programação contribua para uma dinamização do processo de regeneração urbana, possibilitando que algumas intervenções com base na demolição integral de edifícios usufruam de parte dos incentivos às ações de reabilitação urbana.

O procedimento de alteração está discriminado no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, sendo a alteração da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, devendo ainda ser dado conhecimento da alteração ao IHRU, por meios eletrónicos.

Alcácer do Sal, 14 de setembro de 2023



O 1.º

MÁRIO CONCEIÇÃO

Arquiteto