



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

Relatório de Monitorização do 2.º ano de vigência

2016 - 2017

Tomado
Conhecimento

Sessão de 21/12/17
A Mesa



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

INFORMAÇÃO À CÂMARA MUNICIPAL

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DO SEGUNDO ANO DE VIGÊNCIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁÇER DO SAL

CONSIDERANDO:

A informação em anexo, relativa ao segundo 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 – Segundo Ano de Vigência (2016-17), e envie o mesmo para conhecimento da Assembleia Municipal.

Alcácer do Sal, 7 de dezembro de 2017

O Vereador do Pelouro,



(MANUEL VÍTOR NUNES DE JESUS)






Município de Alcácer do Sal

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

INFORMAÇÃO

Proc: Refª: 32/DPGU/RA Data: 27-11-2017

Para:	Despacho:	Deliberação:
Sr. Presidente Sr. Vereador C/c Chefe DPGU	<i>Informação à C. Municipal e Assembleia Municipal.</i>  7-12-17	

Assunto: Relatório de Monitorização do segundo 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 a conhecimento 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, entrando em vigor 5 dias após a sua publicação.

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 segundo ano de vigência da ARU, que decorreu entre 05 de abril de 2016 e 04 de abril de 2017.

Obras de conservação realizadas

Relativamente a obras de conservação de edifícios, durante o segundo ano de vigência da ARU, realizaram-se um total de dezasseis obras de conservação/escassa relevância urbanística na área de intervenção, sendo que onze dessas obras usufruíram de isenção das taxas municipais relativamente à ocupação de via pública:

Processo	Localização	Valor isento
OC/2016/28	Edifício na Rua Dr. Augusto Martins Gonçalves	30,90€
OC/2016/32	Edifício no Largo Visconde de Alcácer / Rua Guilherme Gomes Fernandes	70,00€
OC/2016/34	Edifício no Largo no Almojarife n.º 2	29,20€
OC/2016/37	Edifício na Calçada Dr. Joaquim José Alegre n.º 22	19,93€
OC/2016/39	Edifício na Rua das Douradas n.º 26	31,27€
OC/2016/41	Edifício na Rua dos Pataréus, n.º 10	18,51€
OC/2016/47	Edifício na Rua Acácio Alberto de Abreu Faria	88,27€
OC/2016/51	Edifício na Rua Manuel Augusto Matos	102,46€
OC/2017/05	Edifício na Travessa do Montepio	156,83€
OC/2017/07	Edifício na Rua Maria da Cunha n.º 6	78,30€
OC/2017/11	Edifício na Calçada 31 de Janeiro n.º 10	95,90€

Total: 721,57€

Processos de obras

Relativamente a intervenções que carecem de controlo prévio municipal, foram apresentados oito processos de obras de reabilitação de edifícios, sendo que apenas quatro processos tiveram continuidade, beneficiando de isenção / redução das taxas municipais aplicáveis, a saber:

Processo	Localização	Valor isento
OP/2010/62	Edifício na Rua Rui Salema e Av. João Soares Branco	844,19€ + 962,84€ *
OP/2016/11	Edifício na Rua Cândido dos Reis	95,10€
OP/2016/44	Edifício na Rua Cândido dos Reis n.º 19	577,10€ + 607,10€ **
OP/2016/93	Alto de São Miguel n.º 6	65,37€ + 203,61€ **

Total: 3355,31€

Notas:

* O processo OP/2010/62 obteve deferimento em Janeiro de 2017, estando a obra a decorrer atualmente, pelo que foi considerado na ponderação dos processos aprovados na ARU. Os dois valores apresentados correspondem a taxas pela emissão do alvará de construção e ocupação de via pública, respetivamente.

** Os dois valores apresentados correspondem a taxas pela emissão do alvará de construção e ocupação de via pública, respetivamente.

Vistorias para aferição do nível de conservação

Ainda na delimitação da ARU, foram realizadas várias vistorias para aferição do nível de conservação dos edifícios / frações, para um total de sete edifícios, que implicaram a realização de 22 relatórios de aferição do nível de conservação de frações/edifícios habitacionais, face à existência de várias unidades independentes em alguns edifícios:

Processo	Localização	Relatórios
VT/2016/06	Edifício na Rua Manuel Augusto de Matos	8
VT/2016/07	Edifício na Rua Cândido dos Reis n.º 19	2
VT/2016/10	Edifício na Rua da República n.º 30	1
VT/2016/13	Edifício na Rua Rui Salema n.º 11-13-15	3
VT/2016/18	Edifício no Alto de São Miguel n.º 6 e Rua do Sete Estrelo	4
VT/2017/01	Edifício na Calçada 31 de Janeiro n.º 3	1
VT/2017/07	Edifício no Largo Visconde de Alcácer	3

Notas: os relatórios relativos ao processo VT/2016/06 não chegaram a ser concluídos, uma vez que se levantaram dúvidas quanto à identificação / localização das várias frações, as quais não foram esclarecidas pelo proprietário.

Relativamente aos valores isentados, os mesmos variam consoante a data do pedido, tendo em conta as alterações introduzidas ao regulamento municipal de taxas:

- Às vistorias relativas aos processos n.º 06, 07, 10, 13 e 18 de 2016, aplica-se o valor unitário de 97,30€ por relatório de nível de conservação emitido.
- Às vistorias relativas ao processo n.º 01 de 2017, aplica-se o valor unitário de 100,00€ por relatório de nível de conservação emitido.
- Às vistorias relativas ao processo n.º 07 de 2017, aplica-se o valor unitário de 100,57€ por relatório de nível de conservação emitido.

Nesse sentido, consideram-se $18 \text{ vistorias} \times 97,30\text{€} = 1.751,40\text{€} + 1 \text{ vistoria} \times 100,00\text{€} = 100,00\text{€} + 3 \text{ vistorias} \times 100,57\text{€} = 301,71\text{€}$, totalizando **2.153,11€**

No conjunto, considerando os processos de obras de conservação, de obras sujeitas a controlo prévio, ocupações de via pública e vistorias realizadas, durante o segundo ano de vigência da ARU foram isentas de pagamento taxas municipais no valor de 6.229,99€, 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 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 2.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



SEGUNDO ANO DE VIGÊNCIA (2016-17)



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁÇER 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 Abril de 2017, dois anos 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 segundo ano de vigência, entre 05 de abril de 2016 e 04 de abril de 2017.



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, tendo posteriormente sido utilizados outros meios.

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 um separador específico para a divulgação de toda a informação relativa 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 vários 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.

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.

Considera-se que o melhor meio para passar a informação continua a ser o presencial, nomeadamente através de reuniões com proprietários de imóveis, onde são informados sobre os benefícios aplicáveis, sendo também positivo o "passa palavra" de outros proprietários que já reabilitaram algum imóvel, usufruindo dos benefícios da ARU.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Obras de conservação / escassa relevância urbanística

Durante o segundo 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 onze obras de conservação / escassa relevância urbanística que promoveram a reabilitação dos edifícios, totalizando 721,57€ de taxas isentas.

Licenciamentos / Comunicações prévias para reabilitação de edifícios

Foram apresentados oito processos de obras relativos a intervenção em edifícios localizados na ARU, sendo que desses apenas quatro foram concluídos com o necessário deferimento do licenciamento, e emissão do alvará de construção com vista à realização das obras de reabilitação.

Os quatro processos que avançaram para obra, ficaram isentos de um total de 3.355,31€ relativos a taxas municipais aplicáveis pelo procedimento.

Na presente data não foram ainda concluídas as obras relativas a qualquer um desses processos, pelo que não foi ainda concedida qualquer isenção do IMI aplicável aos imóveis que garantam uma subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação com vista a usufruir dos benefícios constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

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

Vistorias

Ainda na delimitação da ARU, promoveram-se vinte e 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.

As vistorias realizadas foram prévias à realização das obras, o que indica que iremos assistir num futuro próximo a um crescimento do número de imóveis reabilitados.

Conclusão

Relativamente aos apoios concedidos / certidões emitidas, foram abrangidos um total de vinte e quatro edifícios, os quais foram ou encontram-se a sofrer obras de reabilitação enquadráveis na estratégia de reabilitação urbana aprovada pelo Município

No conjunto, foram isentadas de pagamento taxas municipais no valor de 6.229,99€, relacionadas com procedimentos de obras de reabilitação urbana promovidas / em curso na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal, divididos da seguinte forma:

Esse valor divide-se pelos 721,57€ relativos a taxas de ocupação de via pública relacionadas com obras de conservação, 3.355,31€ relativos aos processos de reabilitação de imóveis, e 2.153,11€ relativos a vistoria para efeitos de verificação do nível de conservação dos imóveis/frações.

Nos primeiros dois anos de implementação tem-se verificado algumas dificuldades na concretização de reabilitações de maior dimensão, julgando-se que tal se deve à precária situação económica da generalidade dos proprietários e ao facto de existir uma grande percentagem de edifícios em regime de compropriedade ou cuja regularização processual e de registo de propriedade está irregular.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Por outro lado, as reabilitações de menor dimensão, que se traduzem nos processos de obras de conservação, tiveram um grande crescimento em relação ao primeiro ano de vigência da ARU, o que confirma a receptividade dos proprietários aos apoios e benefícios concedidos no âmbito da ARU.

Acredita-se que a localização geográfica e as características da cidade de Alcácer do Sal e do próprio concelho colocam esta ARU em vantagem sobre outras existentes em municípios vizinhos, podendo num futuro próximo aumentar a captação de investimentos externos à realidade local.

O investimento municipal previsto para o tratamento de espaços exteriores, que tem sido faseadamente implementado, também contribuirá para a requalificação da área de intervenção e, conseqüentemente, para a sua maior atratividade.

A concretização das primeiras obras apoiadas no âmbito da ARU, decorrentes dos processos de candidatura em curso, serviram de exemplo, verificando-se um crescimento a todos os níveis no segundo ano de vigência da ARU, comparativamente ao primeiro ano, a saber:

- Processos de obras de conservação: 6 processos no 1.º ano, e 11 no 2.º ano, o que se traduz num crescimento de 83,33%.
- Processos de obras sujeitas a controlo prévio: 2 processos no 1.º ano e 8 no 2.º ano, que se traduz num crescimento de 300%.
- Vistorias / Relatórios de aferição de nível de conservação: 3 relatórios no 1.º ano e 22 no segundo ano, que se traduz num crescimento de 633,33%.

Da experiência adquirida nos primeiros dois anos de vigência pode-se afirmar que os incentivos concedidos têm condições para criar dinâmicas e investimentos que promovam a reabilitação nos anos vindouros.

Na presente data em que se redige o relatório, o município procedeu já à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), da ARU do Centro Histórico de Alcácer do



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Sal, nos termos dos artigos 15.º e 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, estabelecendo o prazo de vigência da ORU em dez anos.

Cumulativamente à aprovação da ORU, promoveu-se ainda o alargamento da delimitação da ARU de modo a abranger edifícios localizados fora da delimitação da ARU, mas junto ao atual limite, considerando participações apresentadas no âmbito do período de discussão pública da Proposta de ORU.

Tendo já sido aprovadas em Reunião de Câmara e pela Assembleia Municipal, a ORU do Centro Histórico de Alcácer do Sal e a proposta de alteração da delimitação da ARU aguardam a necessária publicação em Diário da República.

Considerando que o prazo de vigência foi agora ampliado, espera-se 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 com vista à informação sobre os incentivos à reabilitação, assistiu-se a um positivo crescimento dos pedidos de vistorias para aferição do nível de conservação dos imóveis / frações

Alcácer do Sal, Setembro de 2017



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Dados das intervenções

Proprietários de edifícios contactados diretamente: 24

Obras de escassa relevância urbanística/ OVP cujas taxas foram isentadas: 11

Processos de licenciamento / comunicação prévia entregues: 8, tendo 4 desses processos avançado para obra ⁽¹⁾

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

Vistorias / Relatórios requeridas para aferição do nível de conservação: 7 processos de vistorias e 22 relatórios ⁽²⁾

Total de edifícios que beneficiaram de isenção de taxas: 19

Taxas municipais isentadas: 6.229,99€

⁽¹⁾ – Por opção dos requerentes alguns processos não foram concluídos, sendo que apenas quatro processos tiveram o licenciamento deferido, avançando posteriormente com a obra e beneficiando de isenção / redução das taxas municipais aplicáveis.

⁽²⁾ – Dos 22 relatórios mencionados, 8 não chegaram a ser concluídos, uma vez que se levantaram dúvidas quanto à identificação / localização das várias frações, as quais não foram esclarecidas pelo proprietário.