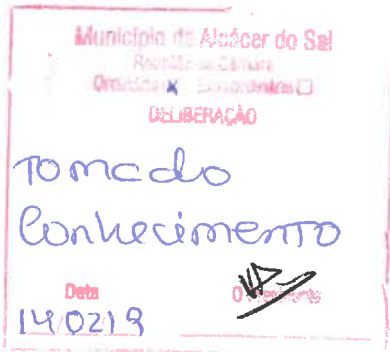




**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE ALCÁCER DO SAL**

Relatório de Monitorização do 3.º ano de vigência

2017 - 2018



ASSEMBLEIA MUNICIPAL
DE
ALCÁÇER DO SAL
DELIBERAÇÃO

Tomado
Conhecimento

Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Sessão de 28.02.19
A Mesa,
Luís António I. R. Mendes

INFORMAÇÃO À CÂMARA MUNICIPAL

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

CONSIDERANDO:

A informação em anexo, relativa ao terceiro 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 – Terceiro Ano de Vigência (2017-18), e envie o mesmo para conhecimento da Assembleia Municipal.

Alcácer do Sal, 11 de fevereiro de 2019

O Vereador do Pelouro,

(MANUEL VÍTOR NUNES DE JESUS)



Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer do Sal
Tel: 265610040 - Fax: 266247028
dueh@m-alcacerdosal.pt



Município de Alcácer do Sal

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

INFORMAÇÃO

Proc: Ref^o: 05/DPGU/RA Data: 08-02-2019

Para:	Despacho:	Deliberação:
Sr. Presidente Sr. Vereador C/c Chefe DPGU <i>De acordo À consideração do Vereador Agosto 19/02/19</i>	<i>Elaborar o Relatório a</i>	<i>C. Gonçalves 08.2.19</i>

Assunto: Relatório de Monitorização do terceiro 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, e alterada pela Assembleia Municipal em sessão de 26 de setembro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 14 de setembro de 2017, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

af *Ribe*

A alteração à delimitação da ARU coincidiu com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), cuja deliberação foi publicada em Diário da República n.º 145/2017, Série II de 28 de julho, através do aviso n.º 8464/2017.

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 terceiro ano de vigência da ARU, que decorreu entre abril de 2017 e abril de 2018.

Obras de conservação realizadas

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

Processo	Localização	Valor isento
OC/2017/11	Calçada 31 de Janeiro, 10	95,90
OC/2017/16	Av. dos Aviadores	81,61
OC/2017/19	Avenida dos Aviadores, 15-E	88,77
OC/2017/20	Alto de São Miguel, 8-10	35,20
OC/2017/35	Rua de São Pedro, 25	85,92
OC/2017/38	Rua Marquês de Pombal, 17	80,22
OC/2017/40	Rua Eng. António Gentil Soares Branco, 23	70,79
OC/2017/42	Rua Marquês de Pombal, 9-11	78,80
OC/2017/44	Rua da Parreira, 7	75,66
OC/2017/47	Av. João Soares Branco, 66-67-69	147,2
OC/2017/52	Rua da Restauração, 10	83,07
OC/2018/5	Rua de São Pedro, 4	50,16
OC/2018/6	Rua das Douradas, 20	47,79
OC/2018/9	Largo do Mercado, 11 r/c	48,79
OC/2018/11	Rua Rui Salema, 5	96,96

Total: 1.070,94€

Processos de obras

Relativamente a intervenções que carecem de controlo prévio municipal, foram apresentados sete processos de obras de reabilitação de edifícios, que reuniram

condições para poderem beneficiar de isenção / redução das taxas municipais aplicáveis, a saber:

Processo	Localização	Valor isento
OP/2017/38	Rua da República, 9	208,89€
OP/2017/43	Bairro da Casa do Povo, Lote 65	112,76€
OP/2017/53	Travessa do Arco do Calafate, 1-3	350,91€
OP/2017/51	Largo Visconde de Alcácer, 9-10	441,05€
OP/2017/62	Av. João Soares Branco, 38	1349,42€
OP/2017/88	Calçada da Consolação 26	321,18€
OP/2017/109	Av. João Soares Branco, 5-6	179,44€

Total: 2.963,05€

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 dez edifícios, que implicaram a realização de 17 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/2017/7	Largo Visconde de Alcácer	3
VT/2017/12	Alto de São Miguel 8 e 10	2
VT/2017/15	Travessa do Arco do Calafate 1-3	2
VT/2017/16	Rua Rui Salema 31, 2.º direito	1
VT/2017/24	Rua Marquês de Pombal 3 / Trav. Ferrador	1
VT/2017/26	Rua da República 9	2
VT/2017/28	Rua dos Almocreves 28	1
VT/2017/82	Rua Marquês de Pombal 3 / Trav. Ferrador	1
VT/2017/82	Bairro da Casa do Povo Lote 65	1
VT/2018/4	Av. João Soares Branco 38	3

Relativamente aos valores isentados, considerando o total de 17 vistorias realizadas e o valor unitário de 100,57€ obtemos o valor total isentado de **1.709,69€**

No conjunto, considerando os processos de obras de conservação, de obras sujeitas a controlo prévio, ocupações de via pública e vistorias realizadas, durante o terceiro ano de vigência da ARU foram isentas de pagamento taxas municipais no valor de 5.743,68€ , 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 3.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



TERCEIRO ANO DE VIGÊNCIA (2017-18)

aj



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

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.

A ARU foi ainda objeto de uma alteração à sua delimitação, realizada simultaneamente com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 26 de setembro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 14 de setembro de 2017.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

A alteração à delimitação da ARU e a aprovação da ORU, foram publicadas no Diário da República n.º 145/2017, 2.ª Série, de 28 de julho, através do aviso n.º 8464/2017.

Tendo decorrido em Abril de 2018, três 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 abril de 2017 e abril de 2018.

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 quinze obras de conservação / escassa relevância urbanística que promoveram a reabilitação dos edifícios, totalizando 1.070,94€ de taxas isentas.

Licenciamentos / Comunicações prévias para reabilitação de edifícios

Dos processos instruídos durante o terceiro ano de vigência da ARU, foram apresentados sete processos de obras relativos a intervenção em edifícios localizados na ARU, que se enquadram na estratégia de reabilitação urbana aprovada pelo Município, ficando isentos de um total de 3.072,59€ 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.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Certidões

Para além das isenções de taxas municipais concedidas, foram emitidas cinco 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.

Vistorias

Ainda na delimitação da ARU, promoveram-se dezassete 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 neste período implicariam o pagamento de um total de 1.070,94€, tendo os requerentes ficado isentos do pagamento desse valor.

Conclusão

Relativamente aos apoios concedidos / certidões emitidas, foram abrangidos um total de dezasseis 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 **5.743,68€**, relacionadas com procedimentos de obras de reabilitação urbana promovidas / em curso na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal.

Esse valor divide-se pelos 1.070,94€ relativos a taxas de ocupação de via pública relacionadas com obras de conservação, 2.963,05€ relativos aos processos de



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

reabilitação de imóveis, e 1.709,69€ relativos a vistorias para efeitos de verificação do nível de conservação dos imóveis/frações.

Nos três anos já decorridos da vigência da ARU foram já abrangidos pelos benefícios concedidos um total de 49 edifícios, 9 no primeiro ano, 24 no segundo e 16 no terceiro ano, verificando-se um pequeno decréscimo do total de edifícios abrangidos, em relação ao ano transato.

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.

Tal como referido no anterior relatório de ponderação, 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 edifícios reabilitados no primeiro e segundo ano serviram de exemplo, verificando-se um crescimento nas obras de conservação, uma manutenção nos processos de obras e um ligeiro decréscimo no número de vistorias no terceiro ano de vigência da ARU, comparativamente ao segundo ano, a saber:

- Processos de obras de conservação: 11 processos no 2.º ano, e 16 no 3.º ano.
- Processos de obras sujeitas a controlo prévio: 8 processos no 2.º ano e 7 no 3.º ano.



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

- Vistorias / Relatórios de aferição de nível de conservação: 22 relatórios no 2.º ano e 17 no 3.º ano.

Encontrando-se em vigor a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), da ARU do Centro Histórico de Alcácer do 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, a mesma estabelece o prazo de vigência da ORU em dez anos, tendo já decorrido um ano na presente data.

Com a 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.

Apesar de se ter verificado um ligeiro decréscimo do número de edifícios abrangidos pelas isenções / benefícios, em parte devido à diminuição do número de pedidos de vistorias para aferição do nível de conservação de imóveis, o número de processos de obras de conservação, e processos de obras sujeitos a controlo prévio, que se traduzem nos edifícios reabilitados, acabou por verificar um incremento neste terceiro ano.

Não obstante, considera-se que os vários edifícios reabilitados são já uma face visível do processo de reabilitação em curso, e para o qual tem contribuído os incentivos concedidos pelo Município, considerando-se expectável a manutenção ou até mesmo subida das reabilitações promovidas, considerando o interesse demonstrado pelos vários interessados que contactam os serviços para pedir informações.

Alcácer do Sal, dezembro de 2018



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão urbanística

Dados das intervenções

Proprietários / interessados em edifícios contactados diretamente: **22**

Obras de escassa relevância urbanística/ OVP cujas taxas foram isentadas: **15**

Processos de licenciamento / comunicação prévia entregues: **7**

Certidões de localização de imóvel na ARU, para usufruto de IVA à taxa reduzida: **5**

Vistorias / Relatórios requeridas para aferição do nível de conservação: **10** processos de vistorias e **17** relatórios

Total de edifícios que beneficiaram de isenção de taxas: **16**

Taxas municipais isentadas: **5.743,68€**