

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UMA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

**S. PEDRO DA GAFANHOEIRA - ZONA RIBEIRINHA**

## **ÍNDICE**

### **I PARTE – PRESSUPOSTOS**

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

### **II PARTE – PROPOSTA**

- 3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DO NÚCLEO URBANO**
- 4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**
- 5. DELIMITAÇÃO DA ÁRU**
- 6. BENEFÍCIOS FISCAIS**
- 7. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO PÚBLICO**

## **I PARTE – PRESSUPOSTOS**

### **1. INTRODUÇÃO**

A reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos espaços urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Por reabilitação urbana entende-se 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.

Por outro lado, entende-se reabilitação do edificado, como a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, sendo dever dos respetivos proprietários,

Os incentivos à reabilitação urbana são uma realidade no panorama das opções políticas nacionais face à recente produção legislativa que a enquadra e os incentivos fiscais que existem.

Num território construído por séculos de história e tradições, numa conjuntura de contenção ao investimento privado e de não crescimento da população, impõe-se um olhar inovador sobre a reabilitação urbana numa perspetiva de oportunidade de desenvolvimento numa dimensão sustentável.

Compete ao estado, regiões autónomas e autarquias locais, assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

### **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

O regime jurídico da reabilitação urbana encontra-se plasmado no Decreto-Lei n.º 307/2009

de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto. O presente quadro legal veio substituir o anteriormente existente disperso por um conjunto de diplomas e soluções temporalmente desarticuladas como eram as ACRUS e as SRUs.

O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana; são eles:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Assim, o atual regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito da «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, aqui designada pelo acrónimo ARU, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana, sendo enquadradas por instrumentos de programação, e aqui designada por ORU.

A ORU pode ser simples se consistir numa intervenção que se dirige principalmente à reabilitação do edificado, definindo-se um instrumento de estratégia de reabilitação urbana, ou ser sistemática, quando consistir numa intervenção dirigida não só à reabilitação do edificado mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando de um modo geral a requalificação e revitalização do tecido urbano. Neste último caso define-se um programa estratégico de reabilitação urbana com recurso a investimento público.

O ato de aprovação de uma ORU sistemática, tem ainda como imediata consequência a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis

existentes ou, bem assim, da constituição de servidões. O mecanismo da venda forçada de imóveis obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados, à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade.

A delimitação de área de reabilitação urbana é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

O quadro legal de incentivo à reabilitação urbana conta ainda com as disposições do art.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho e alterações subsequentes.

Aos procedimentos de licença Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), mento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações subsequentes.

## **II PARTE – PROPOSTA**

O presente documento contem os fundamentos e documentos que devem acompanhar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Pedro da Gafanhoeira – Zona Ribeirinha, contendo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir. Contem ainda uma planta com a delimitação dessa área assim como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património.

### **3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DO NÚCLEO URBANO**

A aldeia de S. Pedro da Gafanhoeira, situada junto à margem norte da Ribeira de Vide, é referida em documentos desde a Baixa Idade Média, embora nessa altura fosse denominada apenas como “Gafanhoeira”, presumindo-se que a explicação para a sua invulgar toponímia esteja intimamente ligada à existência de uma gafaria, nome dado às leprosas, normalmente associadas à Ordem religiosa de S. Lázaro.

No que respeita à descrição ou a indícios relativos à existência de um aglomerado populacional as notícias mais remotas são relativas à existência dessa confraria, situada no

antigo termo de Arraiolos, de origem medieval e detentora de uma albergaria e gafaria com livro de compromisso assinado em 1473. Isto porque a existência de uma confraria com albergaria e gafaria indica a existência de irmãos unidos por laços de solidariedade e a disponibilização de um serviço assistencial, logo a presunção da existência de estruturas arquitetónicas aglomeradas ou próximas, ainda que possivelmente com alguma dispersão.

A existir esse aglomerado populacional desde a existência da confraria, seria certamente anterior a 1473, pois o livro de compromisso, equivalente aos estatutos institucionais, era produzido na maioria das vezes muitos anos depois da fundação das confrarias, sendo de realçar que pelas características assistenciais da supracitada albergaria e gafaria, para apoio aos pobres e viajantes enfermos, existiria certamente desde o século XIII ou XIV, período por excelência da criação deste tipo de instituições em Portugal, sendo disso exemplo os hospitais das Confraria dos Espírito Santo do Vimieiro e Arraiolos, criadas nos séculos XIII e XIV, respetivamente.

A confraria de S. Pedro da Gafanhoeira existiu até 1817, data em que foi integrada na Santa Casa da Misericórdia de Arraiolos, não tendo chegado aos nossos dias qualquer registo arquitetónico da sua existência, sabendo-se apenas, por meio da tradição oral, que se situaria na hoje denominada Rua do Outeiro, perto da igreja Paroquial de S. Pedro da Gafanhoeira. Essa localização, carente de confirmação documental ou arqueológica, apresenta-se como verosímil, na medida em que se situaria na zona nitidamente mais antiga da aldeia, pois a zona de construção de maior antiguidade é a rua do Outeiro com ligação, na direção Este, com a Igreja Paroquial e a Rua da Igreja, de traçado norte-sul, na qual é possível identificar estruturas arquitetónicas e uma data inscrita com reminiscências da Época Moderna. Também a atual Rua Humberto Delgado estaria certamente incluída no núcleo populacional mais antigo.

A localização da Igreja Paroquial de S. Pedro em estreita proximidade com o suposto local da confraria é mais um forte indício da antiguidade dessa zona da aldeia, pois também sobre a Igreja há algumas informações relevantes. O atual edifício foi construído no último quartel do século XVI, tendo como orago S. Pedro Apóstolo, razão pela qual certamente a aldeia nos documentos desta altura passou a ser designada por S. Pedro da Gafanhoeira em vez de Gafanhoeira. Contudo, já existia uma igreja no mesmo local da qual apenas se sabe que teria arquitetura tardo-gótica, o que indicia uma construção quatrocentista, e da qual se sabe que em 1534 estaria em mau estado de conservação. Com estas informações sobre um primitivo templo confirma-se que o primeiro núcleo ou aglomerado existente na aldeia seria a zona da Rua do Outeiro, onde se localizaria a albergaria e gafaria, e o largo da igreja com o cemitério e certamente algumas casas onde se veio depois a desenvolver a atual Rua da Igreja.

Para melhor compreensão do que seria a estrutura urbana de S. Pedro da Gafanhoeira na Baixa Idade Média e no dealbar da Idade Moderna, deve ser tomado em conta o facto de

que certamente passaria por aquela zona uma via por onde passariam viajantes em peregrinação para santuários da época, pois as confrarias mendicantes da época e de assistência a pobres e viajantes estavam sempre associadas à passagem de peregrinos que percorriam longas distâncias com destino a locais sagrados de peregrinação e com relíquias religiosas. A ser assim, a população que vivia no pequeno aglomerado junto às casas da confraria e da Igreja teriam certamente ligações próximas a estas duas instituições.

A população que habitava nos territórios da Paróquia de S. Pedro da Gafanhoeira, que incluía as aldeias de S. Pedro da Gafanhoeira e Sabugueiro, viveria na sua grande maioria dispersa até épocas muito tardias, o que foi bastante normal em zonas rurais, sendo apenas exceção vilas ou cidades de alguma relevância. É já no século XIX que a freguesia, há imagem do que aconteceu um pouco por todo o reino português, teve um grande crescimento demográfico, pois em 1757 registava 81 fogos, tendo em 1874, 117 anos depois, 160 fogos. A existência destes 160 fogos não invalida que se mantivesse alguma dispersão, mas as probabilidades de algumas dessas novas casas terem sido construídas junto ao pequeno aglomerado perto da igreja são obviamente maiores.

Será portanto entre a segunda metade do século XIX, época de explosão demográfica, e o século XX, que terão sido criadas muitas das artérias que hoje constituem o núcleo urbano de S. Pedro da Gafanhoeira, tendo mesmo algumas de relevância sido criadas em tempos recentes, de que são exemplo as construções da Rua 25 de Abril, do Bairro da Ponte, da Rua da Liberdade ou do bairro do Moinho.

#### **4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

A povoação de S. Pedro da Gafanhoeira localiza-se no Concelho de Arraiolos e na União de Freguesias de Gafanhoeira (S. Pedro) e Sabugueiro, apresentando no momento censitário de 2011 uma população residente de 419 pessoas. O atual perímetro urbano tem 33,3634 hect., incluindo a área do campo desportivo.

A Área de Reabilitação Urbana de S. Pedro da Gafanhoeira, designada de Zona Ribeirinha, cuja delimitação de propõe com este documento, inclui o troço da ribeira que atravessa a povoação de S. Pedro da Gafanhoeira, assim como alguns terrenos e construções aí existentes, abrangidos pelas suas margens e zonas adjacentes, em faixas laterais à linha de água, de largura variável.

Urbanisticamente a povoação é caracterizada pela existência de diversos núcleos com distintos caracteres quer do ponto de vista da tipologia construtiva quer da forma urbana, embora predomine genericamente o edifício unifamiliar de piso térreo, quase sempre possuindo quintal, de dimensão muito variável. Assim, aquele que se pensa ser o núcleo urbano mais antigo é caracterizado por construções dispersas associada a grandes quintais delimitados por muros, encontrando-se implantado numa encosta suave exposta a sul, do

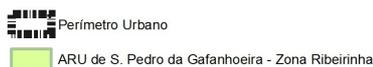
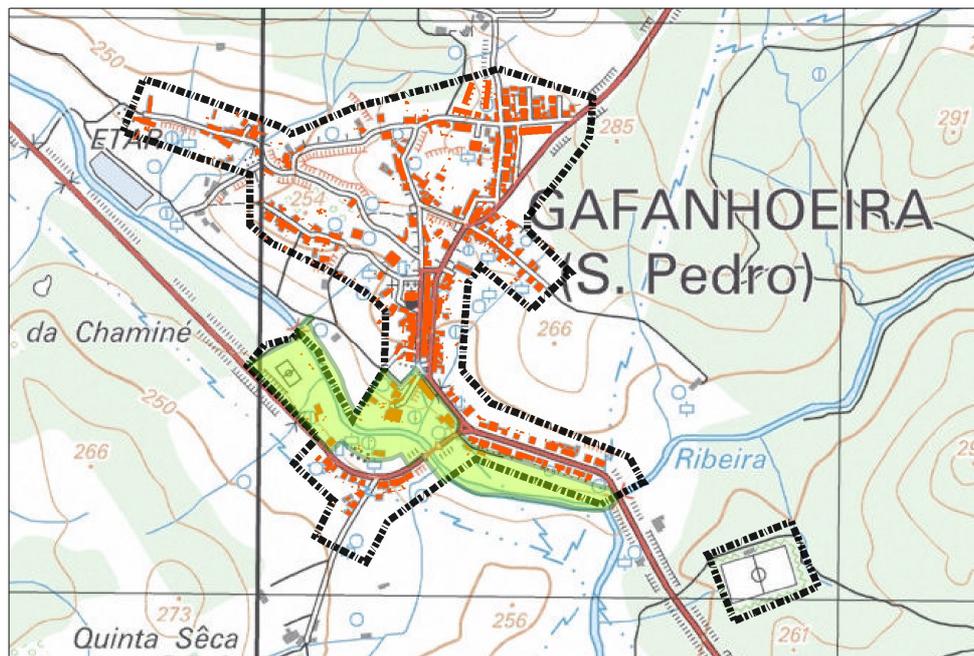
que resulta uma estrutura urbana orgânica e de limites nem sempre fáceis de definir por se diluírem com a estrutura da propriedade rural envolvente. Mais tarde terá surgido uma outra área caracterizada por edificações em banda numa estrutura urbana retilínea bem definida e que parece refletir uma tendência de ligação do núcleo disperso original à zona da ribeira. Nesta encosta situa-se também a Igreja que dá o nome à povoação e que de certa forma polariza o núcleo urbano. Possivelmente no princípio do séc. XX, a povoação consolidou o seu desenvolvimento no sentido da Ribeira de Vide, caracterizando-se nesta zona ribeirinha por dois núcleos de construção em banda, um de cada lado da ribeira, mas ambos caracterizados por edificações maioritariamente unifamiliares, situadas em lotes com quintal à volta da construção principal, em tipologias que podemos designar de “vivendas” com uma linguagem característica da época em que foram construídas, embora mantendo a utilização de alguns elementos da arquitetura vernacular como as chaminés.

A povoação de S. Pedro da Gafanhoeira apresenta assim alguns problemas de articulação funcional entre estes diversos núcleos morfológicamente distintos, conferindo ao núcleo urbano um carácter disperso resultando numa densidade construtiva média baixa. A recente construção do edifício da Junta de Freguesia no núcleo associado à Ribeira, o qual aloca igualmente outros serviços locais, alterou o centro social da povoação para esta área ribeirinha.

A Ribeira de Vide pertence à bacia hidrográfica do Rio Tejo e ao juntar o seu caudal a montante da Gafanhoeira com a Ribeira da Murteira, passa a designar-se Ribeira do Sabugueiro. Apesar de nascer na própria freguesia a pouco menos de 5 kms da povoação, apresenta uma significativa expressão no território ao atravessar a aldeia pois no início do seu percurso urbano recebe as águas de uma outra ribeira, a de S. Pedro.

A Ribeira de Vide marca assim o carácter da “zona baixa” da Gafanhoeira, correndo paralela à atual Estrada Municipal n.º 507, quer do lado da margem direita quer do lado contrário, sendo atravessada por uma ponte rodoviária construída já na 2.ª metade do séc. XX. Também na mesma época, edificaram-se construções ao longo da estrada que foram sempre virando costas à ribeira, o que levou a que as suas margens mantivessem os usos rurais originais, mas atualmente abandonados. Assim, a ribeira, suas margens e zonas adjacentes encontram-se atualmente sem uso social e consequentemente degradadas. Acresce ainda a normal erosão e progressiva sedimentação do leito da ribeira que carece a tempos de limpeza e manutenção.

Apresenta-se de seguida uma imagem sobre Carta Militar (edição do Instituto Geográfico do Exército, Série M888, edição 3, 2007, escala original 1/25.000).



A delimitação da Zona Ribeirinha como prioritária, dentro do contexto urbano de S. Pedro da Gafanhoeira, para a definição de uma Área de Reabilitação Urbana, decorre da consciência de que a regeneração e revitalização desta zona da aldeia implica uma iniciativa determinada e articulada através de uma ação essencialmente pública e coesa, contendo em si os seguintes OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- a) desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a aprovar no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aprovação da presente ARU, cuja entidade gestora deverá ser o Município de Arraiolos;
- b) eliminação de uma barreira física real entre 2 áreas distintas do núcleo urbano, promovendo a sua interligação e a coesão de todo o espaço urbano;
- c) controlo do caudal da ribeira através de ações de limpeza e manutenção do seu leito e margens, diminuindo o risco de cheias urbanas, atualmente existente e identificado na Carta de Ordenamento do PDM;
- d) ordenamento urbano e visual de uma área degradada por no atual contexto urbano ser entendida como “traseiras”;
- e) reabilitação de edificações existentes em terrenos próximos da margem e

- funcionalmente a ela ligados, como forma de incentivo à valorização dos territórios envolventes à Zona Ribeirinha;
- f) reabilitação de edifícios públicos existentes e requalificação conjunta e articulada dos espaços públicos envolventes;
  - g) regeneração urbana de espaços anteriormente utilizados por explorações agropecuárias já desativadas e que marcaram negativamente o ambiente urbano;
  - h) criação de espaços ordenados de hortas urbanas para exploração pela população local;
  - i) incentivo à mobilidade urbana através de meios suaves ou em percursos pedonais, permitindo a fruição dos equipamentos urbanos que existem de ambos os lados da ribeira, através da oferta de um novo espaço urbano de circulação e fruição informal associado a um sistema natural, promovendo por essa via também o seu conhecimento e manutenção;
  - j) possibilidade de articulação com percursos pedestres rurais envolventes a este núcleo urbano, retirando os pedestrianistas das vias de circulação automóvel promovendo assim a sua segurança;
  - k) redesenho do limite do perímetro urbano de forma a incluir a Ribeira de Vide na área urbana, de forma intencional e integrada nos usos urbanos, e não de forma “acidental” como agora se verifica.

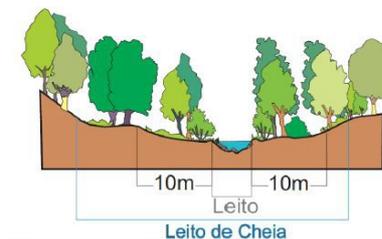
A presente proposta de delimitação da ARU pretende assim ajudar a refletir sobre a pertinência do atual perímetro urbano definido a sudeste da povoação, propondo-se o redesenho deste em sede do processo de revisão do Plano Diretor Municipal atualmente em curso, de forma a “agarrar” o limite da área urbana às características físicas do território em vez do atual traçado definido por uma linha virtual paralela à estrada sem ter em conta o verdadeiro limite formado pela ribeira. Do mesmo modo, do lado poente, propõe-se o redesenho do limite de forma a incluir a faixa de 10m de margem da ribeira, incluída no domínio hídrico, de forma a garantir que a sua manutenção seja realizada pela autarquia, não ficando dependente apenas da vontade de privados. O atual limite está desenhado pelo eixo do leito da ribeira.

## **5. A ÁREA PROPOSTA PARA ÁRU**

A estrutura cadastral da área de reabilitação urbana inclui terrenos que pertencem a privados, entidades públicas e ainda áreas do domínio público rodoviário e hídrico.

As margens da Ribeira de Vide encontram-se abrangidas pela servidão administrativa do domínio hídrico numa faixa de 10m a contar da linha limite do leito da ribeira, quer sejam propriedade privada ou pública, por se tratar de uma linha de água não

navegável ou flutuável.



Fonte: Agência Portuguesa do Ambiente

A ARU agora proposta, abrange uma área total de 5,9 hect encontrando-se uma pequena parte fora do atual perímetro urbano conforme se referiu no ponto 4 deste documento.

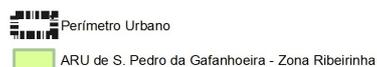
Apresenta-se de seguida a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Pedro da Gafanhoeira – Zona Ribeirinha sobre a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Arraiolos (original à escala 1/5.000; publicada em DR em 12 de maio de 2015, Declaração n.º 105/2015) assim como sobre ortofoto (edição da Direção Geral do Território, 2012) a uma escala mais detalhada.



 Perímetro Urbano

 ARU de S. Pedro da Gafanhoeira - Zona Ribeirinha

0 0,05 0,1 0,2 Kilometers  

0 0,025 0,05 0,1 Kilometers

## 6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Permite-se aos municípios a criação de um regime especial de incentivos fiscais, financeiros e administrativos, visando através do incentivo à realização de operações urbanísticas, o envolvimento dos cidadãos e entidades privadas no objetivo de requalificação dos núcleos urbanos.

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana agora delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;
- b) Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão onerosa do prédio (ou fração autónoma) reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

É ainda concedido como incentivo financeiro, a isenção da taxa da licença de ocupação da via pública para a execução de obras de reabilitação do edificado abrangido pela ARU.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

## **7. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO PÚBLICO**

São as seguintes as ações enquadradas na presente ARU cuja execução se pode desde já programar:

- a) Requalificação da Margem Direita da Ribeira de Vide;
- b) Requalificação da área envolvente ao Campo Polidesportivo Público;
- c) Implementação de espaço de hortas urbanas;
- d) Regeneração de edifício municipal destinado a armazém e espaço comercial.

Arraiolos, 9 de fevereiro de 2016