

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

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

**ARRAIOLOS – CENTRO HISTÓRICO**

## **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. BENEFÍCIOS FISCAIS**
- 6. 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 licenciamento 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 contém os fundamentos e documentos que devem acompanhar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Arraiolos – Centro Histórico, contendo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir. Contém 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**

Sabe-se hoje, por via de algumas escavações e sondagens arqueológicas, que no espaço territorial onde se veio a desenvolver a vila de Arraiolos houve ocupação humana desde a Proto-História, o que se comprova por achados datáveis do Bronze Final no espaço da atual Praça do Município e no Outeiro de S. Pedro, local onde na Baixa Idade Média veio a ser edificado o castelo.

Contudo, só no século XIII podemos falar de um suposto aglomerado populacional, até porque documentalmente a história de Arraiolos só começa em 1217, data do ato régio

pelo qual D. Afonso II doou ao bispo de Évora, D. Soeiro, a “*Herdade de Arriolos*”, com permissão de erguer nela um castelo, o que só se veio a concretizar no início do século XIV. Pelas características do documento de 1217, presume-se que se tratava de um região despovoada, de moradores dispersos, na qual se pretendia criar um núcleo de povoamento à sombra de uma edificação castrense para defesa do território circundante e servir de bastião defensivo da cidade de Évora.

A edificação mais antiga de que há notícia foi a fundação e construção da Igreja de Santa Maria, antecessora da atual Igreja de N.ª Sr.ª dos Mártires, em 1302, a qual se constituía como sede de paróquia, e em volta da qual terá havido um aglomerado primitivo antes da construção do castelo, o qual é mandado edificar por carta régia de D. Dinis em 1305, tendo a cerca sido erguida entre 1306 e 1315.

Foi pois no reinado do *Lavrador* que se realizou a primeira intervenção que veio a impulsionar o desenvolvimento da malha urbana, pois as linhas de povoamento predominantes foram determinadas pelo posicionamento das portas do castelo. O primitivo povoado existiria no arrabalde ocidental, junto à Igreja de Santa Maria, mas com a construção do castelo e logo depois, no seu interior, a edificação de uma primitiva igreja de S. Salvador terá tido influência na estrutura urbana arrabaldina, entrando o arrabalde ocidental em decadência em detrimento do arrabalde sudoeste, uma vez que a porta da vila ou barbacã permitia um acesso rápido e direto à zona extra-muros dessa zona.

Mas não terá sido muito fácil cativar a população para a vivência intra-muros, pois logo em meados do século XIII a ameaça moura estava praticamente extinta, não havendo necessidades defensivas, e a área diminuta da cerca terá sido um fator que contribuiu para o abandono ou até para a não instalação da população, pois logo em 1371 D. Fernando concede um conjunto de privilégios a quem vivesse intra-muros. Todavia não terá tido muito sucesso, pois a população terá continuado a preferir o arrabalde, onde podia construir casas maiores e ter mais oportunidades económicas através do comércio, agricultura e pecuária.

A malha urbana dos séculos XIV e XV será também muito marcada pela existência de uma numerosa comunidade judaica e, presumivelmente, muçulmana. Sabe-se que em 1496, data do decreto-lei de expulsão ou conversão ao cristianismo das minorias religiosas, existiria em Arraiolos, segundo dados da renda da judiaria, 172 casais judeus, os quais habitavam na Rua Nova e em espaços limítrofes como a Travessa das almas. Sabe-se também através de recentes escavações arqueológicas da existência de uma grande estrutura de fossas escavadas no substrato geológico no espaço da atual Praça do Município e que se prolongaria sob o atual casario no lado do edifício dos Paços do Concelho e que seria uma grande complexo de tingimento, uma tinturaria de características islâmicas, a qual esteve ativa nos séculos XIV e XV, pelo que daí se presume a existência de uma também considerável comunidade muçulmana.

Na Baixa Idade Média presume-se que a população arraiolense viveria, na sua esmagadora maioria, fora da cerca amuralhada, desenvolvendo as suas atividades no arrabalde. Contudo, só em 1573 temos dados estatísticos que comprovam essa tendência através do livro de lançamento de sisas em que se verifica que dos 405 fogos sobre os quais recaiu o imposto, já só 17 eram no castelo, correspondendo a 4,19% da totalidade. E no final do século XVI o abandono seria já definitivo, pois como se lê em Cunha Rivara *“ainda em 1599 se fechava todas as noites a porta do castelo, mera formalidade...”*.

Em finais do século XV e, principalmente, já durante o século XVI, o centro político, social e económico da vila mudou-se definitivamente para o sopé da encosta do castelo. As poucas pessoas que viviam intra-muros seguiram o mesmo destino das instituições e simbologias de poder arraiolenses. A intervenção da Casa de Bragança, da nobreza e burguesia local, bem como da população mais abastada junto do poder administrativo e judicial levou a que o novo centro de poder se tenha vindo instalar no local onde até ao século XV terá funcionado o complexo tintureiro islâmico, entretanto entulhado e extinto, e tenha sido criada a atual Praça do Município que até hoje permaneceu como o local central da vila.

A Câmara Municipal adquiriu, por escritura 12 de julho de 1532, várias casas onde se passaram a realizar as sessões camarárias e onde foi criada a cadeia comarcã. No mesmo local onde hoje temos o edifício do Tribunal de Arraiolos, entre a Rua Nova e a Rua do Santo Condestável, antiga Rua da Amoreira. Pelos finais do século XV ou inícios do século XVI foi construído o edifício do Hospital do Espírito Santo, onde hoje está instalado o Centro Interpretativo do Tapete de Arraiolos, e que terá sido fundado em 1353, havendo indícios de que teria funcionado primitivamente na atual Rua de Olivença, antiga Rua Direita. Também entre 1524 e 1525 é construída a capela e portal do hospital, por iniciativa da então recentemente fundada Santa Casa da Misericórdia de Arraiolos. O pelourinho, símbolo do poder municipal, é implantado também na mesma praça, em 1534, onde permanece até aos dias de hoje, e as casas administrativas da Misericórdia são edificadas na fachada oposta à do hospital também durante o século XVI. Com todas estas construções ao longo do século XVI, o centro da vila estabeleceu-se definitivamente no espaço da atual Praça do Município.

Também alguns edifícios religiosos surgem nessa época deixando uma marca quinhentista na paisagem urbana da vila, como são o caso da Igreja da Misericórdia, de finais do século XVI, a Ermida de S. Romão, hoje capela mortuária, bem como a única construção em sentido inverso à tendência de construção no arrabalde, o edifício da Igreja de S. Salvador, também quinhentista, ou o magnífico Convento de N.ª Sr.ª da Assunção, construído no Vale das Flores, outrora local de residência do Conde de Arraiolos.

As linhas estruturais do traçado urbano ficaram definidas no século XVI e o desenvolvimento que se verificou nos séculos seguintes ocorreu ao longo dessas linhas, prolongando-se as ruas essencialmente nas direções este-oeste.

Nos séculos XVII e XVIII não houve, portanto, mudanças estruturais de monta na malha urbana, verificando-se essencialmente alterações a nível arquitetónico, como se comprova pelas fachadas de alguns edifícios. É também o período de construção das residências senhoriais e burguesas que marcam hoje as principais artérias da vila.

No início do século XVIII surgiu um outro edifício religioso de grande importância para a definição da paisagem urbana da vila com a construção do Convento de S. Francisco no alto do outeiro de S. Romão.

Também no século XVIII são de destacar as obras realizadas no edifício do Hospital do Espírito Santo, o qual sofre por essa altura grandes transformações, pelo menos no que respeita às suas formas exteriores, as quais se mantêm, *grosso modo*, até aos nossos dias.

Ainda nos últimos anos do século XVIII dá-se um acontecimento que assume grande relevância na evolução urbana arraiolense. Não no seu núcleo histórico e principal, mas na sua paisagem e na sua dinâmica populacional e, indissociavelmente, social e económica. A criação de dois aglomerados populacionais com a designação de Ilhas, mais especificamente Ilha da Boavista e Ilha Grande, a curta distância do núcleo urbano de Arraiolos, foi uma importante revitalização urbana, sem que, no entanto, tenham tido um crescimento que levasse à junção com a malha urbana da vila de Arraiolos.

O século XIX e a primeira metade do século XX serão períodos de alguma estagnação no crescimento e transformação urbana. As ruas existentes serão as mesmas dos séculos anteriores. É de destacar, fundamentalmente, a construção do atual edifício dos Paços do Concelho, em finais do século XIX, e a construção, em período próximo, da Casa Cor de Rosa, situada a ocidente da Rua Melo Mexia e junto da Igreja de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> dos Mártires, sendo ambos os edifícios marcantes na definição da paisagem urbana. Também o castelo, na primeira metade do século XX acabou por ser alvo de várias intervenções de restauro e consolidação, sem que tenha havido alterações de fundo ou alargamentos da estrutura urbana. Também nesta época Arraiolos assistiu ao aparecimento de uma nova e ampla área de expansão como é o caso do Bairro de S. João de Brito.

A segunda metade do século XX será pois, de entre as épocas mais recentes, o período mais importante na transformação e crescimento da *urbe* arraiolense com as mudanças na Praça da República e no Largo Dordio Gomes e ainda noutras zonas de expansão urbana como foram o Bairro da Tapada do Franco, o Bairro da Manizola, o complexo desportivo e as piscinas municipais que integram a Quinta da Manizola, para além de outras intervenções urbanas que ocorreram nos Bairro Serpa Pinto e da Consolação.

Já no século XXI se têm vindo a concretizar também importantes alterações com a criação dos Bairros da Cruz da Barreta e Outeiro da Matriz e ainda transformações que visaram modernizar espaços centrais como a Praça do Município ou a Praça da República e ainda as várias construções e mudanças estruturais realizadas na Escola Cunha Rivara, as quais se

repercutiram de forma considerável na paisagem urbana da vila de Arraiolos.

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

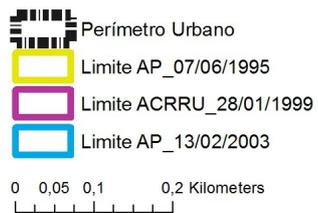
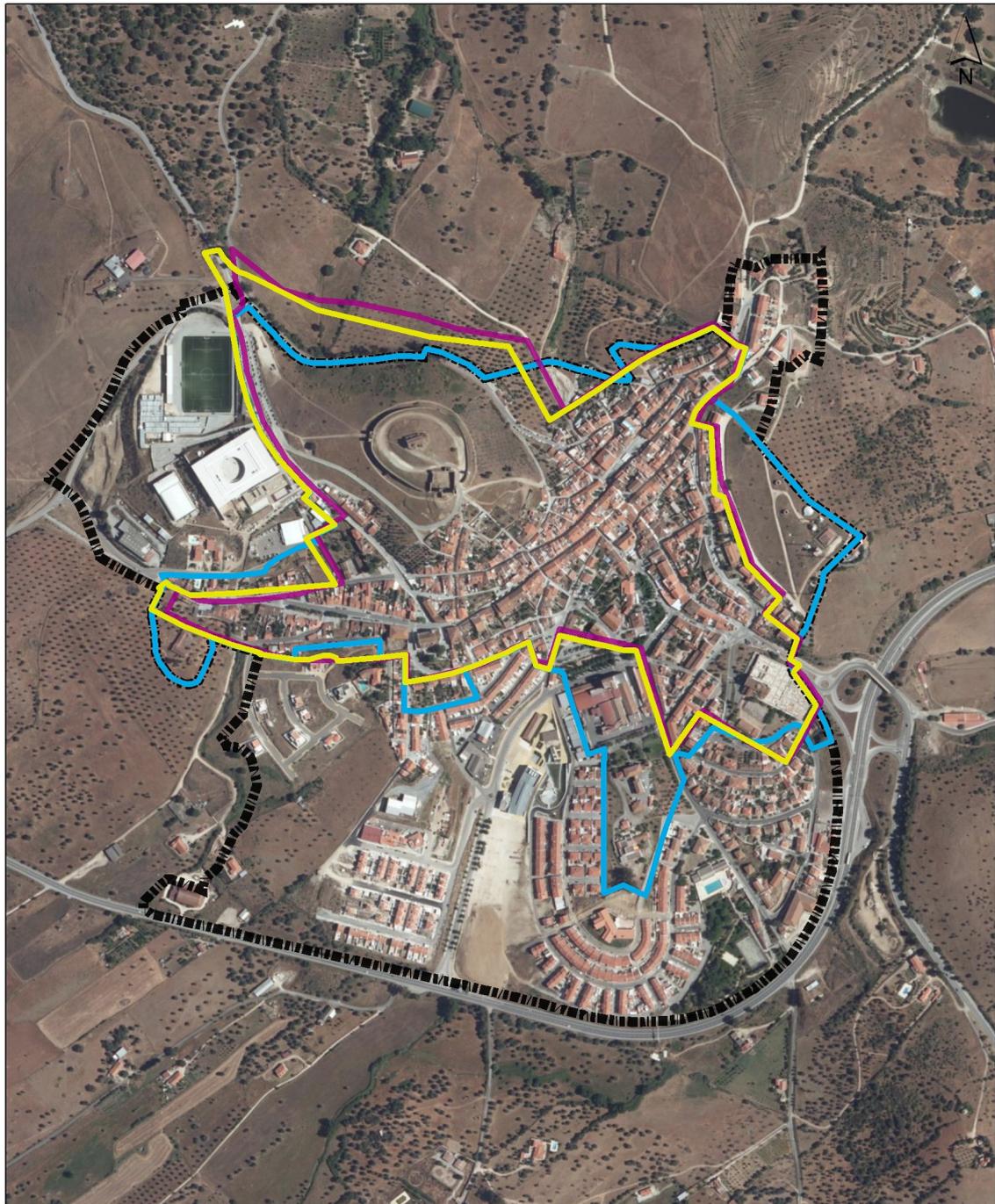
Arraiolos é sede do Concelho com o mesmo nome, apresentando no momento censitário de 2011 uma população residente de 2.188 pessoas. O atual perímetro urbano tem 88,0937 hect., onde existem 988 edifícios e 1.150 alojamentos.

A Área de Reabilitação Urbana de Arraiolos, designada de Centro Histórico e proposta com este documento, inclui genericamente o núcleo urbano considerado consolidado desde o século XIX e algumas áreas adjacentes de ocupação datada já da 1.ª metade do século XX. A delimitação desta área decorre de uma análise pormenorizada do atual tecido urbano da povoação, em articulação com um conjunto de dados provenientes de anteriores momentos em que se produziram estudos e propostas de delimitações de áreas sensíveis do ponto de vista da conservação e regeneração urbana, refletidos em instrumentos de gestão territorial, nomeadamente os seguintes:

- a) 7 de junho de 1995, publicação do 1.º Plano Diretor Municipal de Arraiolos. É criada a figura da Área a Preservar para os Espaços Urbanos, cujo objetivo era a delimitação de espaços dentro dos tecidos urbanos cujas características fossem importantes para a identidade dos aglomerados e que tivessem interesse patrimonial pelo ambiente urbano que criavam. Em Arraiolos foi delimitada uma Área a Preservar (AP) com 34,4751 hect.. Para essa mesma área, para além de serem aplicáveis as regras definidas no art.º 26.º do regulamento do PDM (anexo I) preconizava-se ainda a realização de um Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização (PPSV).
- b) 28 de janeiro de 1999, o Centro Histórico de Arraiolos é declarado Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, pelo Decreto n.º 1/99 publicado em Diário da República (anexo II). A delimitação da ACRRU baseou-se genericamente na mesma delimitação da AP prevista na Planta de Ordenamento do PDM, com ligeiros acertos de pormenor e apresentando por isso uma área total praticamente igual à AP, com 34,6902 hect..
- c) 13 de fevereiro de 2003, publicação da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Arraiolos. Mantém-se inalterado o articulado do regulamento para as Áreas a Preservar, mas a delimitação da AP de de Arraiolos sofre alterações, em alguns locais, de pormenor, noutros, prevendo a inclusão de novos quarteirões como é exemplo toda a área do Hospital e Creche da Santa Casa da Misericórdia de Arraiolos. A nova AP de Arraiolos, assim aprovada, apresenta uma área total de 41,6239 hect..

A imagem seguinte contem as três delimitações acima referidas, assim como o desenho do atual perímetro urbano que também ele tem sofrido algumas alterações ao longo deste mesmo período temporal, sobretudo para se adaptar à evolução da delimitação do centro histórico sempre que coincidentes.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA  
ARU de ARRAIOLOS – CENTRO HISTÓRICO



O Centro Histórico de Arraiolos, com as suas várias delimitações ao longo dos últimos 20 anos, tem sido alvo de um conjunto de ações de iniciativa pública que visam a prossecução do objetivo da sua delimitação, ou seja, a manutenção das suas características arquitetónicas e ambientais, juntamente com uma estratégia de regeneração global e integrada das infraestruturas urbanas, espaços públicos e equipamentos públicos.

Estas ações, todas de iniciativa municipal, embora com o cofinanciamento do Estado português ou da Comissão Europeia através dos programas comunitários, podem ser sintetizadas na seguinte cronologia:

- Entre 1997 e 1999, funcionamento do Gabinete Técnico Local (GTL) enquadrado no programa PRAUD-GTL financiado pelo Estado português através do então existente Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR) e coordenado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA), que se destinava a prestar apoio técnico e financeiro às autarquias para a recuperação das áreas urbanas degradadas. Tinha como missão o desenvolvimento do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização previsto no PDM de Arraiolos e que entretanto foi classificado como ACRRU. Do trabalho deste gabinete saiu uma proposta preliminar de um PPSV que nunca chegou, no entanto, a ser aprovado, e um plano estratégico para a regeneração das infraestruturas e espaços públicos do Centro Histórico de Arraiolos.
- Com início em 1998 e conclusão em 2010, candidatura ao programa PRAUD-OBRAS que funcionava em articulação com o PRAUD-GTL e visava o financiamento de operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas, designadamente espaços públicos, edifícios com identidade histórica ou cultural, infraestruturas e equipamentos. No âmbito desta candidatura foram realizadas obras de substituição das infraestruturas de abastecimento e saneamento, criação de uma infraestrutura enterrada para as redes de telecomunicações e TV, enterramento das infraestruturas elétricas na Praça do Município e nos atravessamentos aéreos da restante área de intervenção.
- No ano 2000, iniciou-se a realização de projetos para a repavimentação e valorização com equipamento urbano e áreas verdes, de um conjunto de 22 arruamentos e praças do centro histórico, na continuidade da realização das obras de substituição e criação de infraestruturas enterradas. Estas obras foram realizadas com cofinanciamento conjunto e articulado dos programas PRAUD e PORA (Programa Operacional da Região Alentejo) do III Quadro Comunitário de Apoio referente ao período de programação 2000-2006.
- No ano 2001, iniciou-se a realização de um novo projeto para a pavimentação e valorização de um novo conjunto de 50 arruamentos, largos, praças e espaços verdes, abrangendo quase toda a restante área do centro histórico e incluindo

ainda algumas áreas localizadas fora deste núcleo prioritário de intervenção mas que tinham um impacto significativo na paisagem urbana envolvente. Foram realizadas várias obras deste “pacote” de projetos, com recurso ao cofinanciamento do programa PORA acima referido e do incluído no período de programação subsequente 2007-2013, o QREN (Quadro de Referência Estratégico Nacional).

- Entre 2008 e 2013, iniciou-se um processo de programação da reformulação da iluminação pública de toda a vila de Arraiolos, através da apresentação de um Plano Estratégico de Design de Iluminação de abordagem programada para 3 fases de projeto de execução, nomeadamente:
  - 1.ª fase – arruamentos do centro histórico de Arraiolos;
  - 2.ª fase – praças e edifícios públicos e/ou patrimoniais, de referência urbana, dentro dos limites do centro histórico;
  - 3.ª fase – restante área urbana.

O presente programa de design de iluminação previa a reformulação da iluminação pública, com redesenho de toda a rede e a substituição das luminárias existentes por outras com tecnologia LED. A realização da obra referente à 1.ª fase e parte da 2.ª fase, foi cofinanciada ao abrigo do QREN acima referido.

A regeneração do centro histórico de Arraiolos é assim o processo em curso há 20 anos (se tivermos em conta a data em que o município apresentou a sua candidatura ao programa PRAUD-GTL) tendo feito o seu percurso sobretudo na requalificação do espaço público, entendido de forma global e integrada, e pontualmente na reabilitação do edificado como é o caso dos edifícios da Biblioteca Pública de Arraiolos e do Edifício dos Paços do Concelho, duas obras realizadas no último quinquénio do séc. XX em edifícios de interesse patrimonial no contexto concelhio.

Como forma de apoio aos proprietários privados de edificações existentes nas áreas que foram sujeitas a obras de requalificação do espaço público, a Câmara Municipal de Arraiolos criou um Programa Municipal de Caiação que tinha como objetivo o apoio financeiro das ações privadas de requalificação de fachadas, participando uma percentagem do valor dos trabalhos realizados desde que fossem utilizadas cores que se integrassem na paleta tradicional local. Este programa esteve em vigor de 2003 até 2009.

Não especificamente direcionados para o centro histórico de Arraiolos, o Município tem ao longo das últimas duas décadas promovido outras iniciativas que visando o apoio a outras áreas de atuação nunca deixaram de se articular com os objetivos de requalificação dos espaços públicos dos núcleos urbanos e de reabilitação do edificado, como são exemplo:

- Em 1996, na sequência da entrada em vigor do 1.º Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal de Arraiolos aprovou e implementou um Regulamento de Instalação de Esplanadas que, embora aplicável a todo o concelho e visando o

apoio das atividades da restauração e bebidas, tinha também subjacente à sua formulação a preocupação com *“o ambiente urbano das povoações com vocação turística dominante e cujos "centros históricos" se pretende recuperar e revitalizar dado o seu valor cultural”*. O regulamento previa o financiamento de uma percentagem dos custos que os privados tivessem com a instalação de esplanadas caso cumprissem com as recomendações do regulamento relativamente a materiais e tipo de mobiliário a usar.

- Com início em 2004 e mantendo-se até à atualidade, a Câmara Municipal de Arraiolos instituiu um Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Habitações Degradadas para Estratos Sociais Desfavorecidos, enunciando assim uma opção política relacionada com a habitação mas também com a regeneração urbana. No âmbito deste programa já foram apoiadas técnica e financeiramente, a realização de mais de 30 obras de reabilitação de habitações em todo os concelho.

A presente proposta de ARU sustenta a sua delimitação no desenho da última Área a Preservar que reflete desde já uma evolução resultante do trabalho desenvolvido pelo GTL sobre o centro histórico de Arraiolos. São feitos pequenos acertos nessa delimitação e que se justificam pela adaptação da área aos objetivos específicos da figura legal agora a ser implementada em articulação com todo o passado de reabilitação já realizado nesta área, tendo-se focado o objetivo desta ARU sobretudo na reabilitação do edificado embora se mantenha a necessidade de algumas intervenções em espaços públicos e infraestruturas. Outros acertos de pormenor no desenho da delimitação resultam do facto de neste trabalho se estarem a utilizar sistemas de informação geográfica mais eficazes do que os existentes em 2003, o que permite um desenho mais rigoroso.

Apresenta-se uma imagem com a presente proposta de delimitação da ARU, face à atual Área a Preservar e Perímetro Urbano de Arraiolos, sobre ortofoto (edição da Direção Geral do Território, 2012), realçando as edificações existentes.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA  
ARU de ARRAIOS – CENTRO HISTÓRICO



-  Perímetro Urbano
-  Limite AP\_13/02/2003
-  ARU de Arraiolos - Centro Histórico
-  Edificações existentes

0 0,05 0,1 0,2 Kilometers



A delimitação desta área como prioritária dentro do contexto urbano da vila de Arraiolos, para a definição de uma Área de Reabilitação Urbana, decorre da consciência de que apesar de toda o trabalho desenvolvido nas 2 últimas décadas para a regeneração e revitalização do centro histórico, este é um trabalho que deve ser continuado, concluindo as ações públicas ainda por realizar e promovendo as medidas necessárias para a regeneração efetiva do parque edificado por parte dos proprietários particulares presentes no território, através de uma Operação de Regeneração Urbana. Assim, a presente proposta de ARU tem os seguintes OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- d) desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana, 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;
- e) manutenção da estrutura urbana existente caracterizadora de um Centro Histórico coeso e coerente, assim como das características arquitetónicas do edificado, quer se trate de património monumental ou popular, como fator de identidade e diferenciação;
- f) promoção e incentivo à reabilitação do parque edificado existente no centro histórico destinado a todos os usos compatíveis com o espaço urbano, promovendo igualmente a diversidade funcional do núcleo urbano através de usos complementares e que sejam geradores de atividade;
- g) definição de medidas de incentivo acrescidas para a reabilitação do parque edificado para uso habitacional, quer se tratem de obras onde se verifique a manutenção do uso habitacional, quer se trate da reconversão de edificações para esse fim;
- h) regulamentação dos critérios de intervenção nas edificações existentes assim como em lotes devolutos, tipificando as diferentes situações em presença, assim como definindo os diversos graus de proteção associados a cada edificação ou quarteirão;
- i) definição da delimitação de Zonas Especiais de Proteção para os imóveis classificados ou cuja classificação se venha a propor, contendo regras claras de intervenção no parque edificado e espaço público dessas zonas, de forma a se poderem vir a aprovar planos de pormenor para essas áreas com o objetivo de simplificar os procedimentos administrativos de controlo prévio das operações urbanísticas a realizar nas ZEPs;
- j) promoção de medidas de incentivo à realização de obras de melhoria das condições de habitabilidade e características ambientais e de conforto das edificações existentes, assim como de melhoria do seu desempenho energético;
- k) reabilitação de edificações devolutas para novos usos caso o uso original se tenha tornado obsoleto ou indesejável em espaços urbanos, como por vezes acontece com edificações com usos industriais, compatíveis com as características da estrutura edificada e que cumpram os objetivos enunciados na alínea c);

- l) reabilitação de edifícios públicos existentes quer mantendo os mesmos usos quer reabilitando-os para novos usos, incluindo a requalificação conjunta e articulada dos espaços públicos envolventes e de enquadramento, caso se justifique;
- m) continuação das iniciativas de requalificação do espaço público, concluindo projetos integrados na estratégia global anteriormente definida e promovendo novos como é o caso das duas colinas que limitam o núcleo central do centro histórico, a do Castelo e a dos Moinhos;
- n) qualificação dos espaços públicos de transição com as áreas urbanas adjacentes com o objetivo de incentivar a sua interligação por soluções de mobilidade sustentável sem recurso a veículos automóveis;
- o) promoção de medidas de ordenamento urbano e visual de áreas degradadas localizadas nas franjas do perímetro urbano por no atual desenho urbano serem perçecionadas e usadas como “traseiras” do espaço urbano;

A presente proposta de delimitação da ARU pretende também ajudar a refletir sobre a pertinência do atual perímetro urbano no seu limite a norte, propondo-se o redesenho deste em sede do processo de revisão do Plano Diretor Municipal atualmente em curso.

A ARU proposta apresenta uma área total de 39,9270 hect.

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

A ARU de Arraiolos – Centro Histórico, será implementada com recurso a investimento público e privado, através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a definir em sede da ORU.

Apresenta-se de seguida a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Arraiolos – Centro Histórico sobre ortofoto (edição da Direção Geral do Território, 2012) a uma escala mais aproximada.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA  
ARU de ARRAIOLOS – CENTRO HISTÓRICO



 Perímetro Urbano  
 ARU de Arraiolos - Centro Histórico

0 0,05 0,1 0,2 Kilometers  


## **5. 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:

1. 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;
2. 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 e realizadas dentro das regras que vierem a ser definidas pela ORU.

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.

## **6. PROGRAMAÇÃO DO INVESTIMENTO PÚBLICO**

São as seguintes as ações realizadas com recurso a investimento público, enquadradas na presente ARU, cuja execução se pode desde já programar:

- a) Regeneração do edifício do Cinema incluindo as Instalações Sanitárias Públicas anexas e funcionalmente ligadas, assim como o espaço público envolvente a este conjunto edificado;
- b) Regeneração do edifício do Mercado Municipal, sito na Rua António Carlos da Gama;
- c) Regeneração com reabilitação do conjunto, do edifício localizado na Rua dos Arcos, n.ºs 13 e 13A, para usos públicos;
- d) Regeneração de edifícios propriedade do Município de Arraiolos, nomeadamente os existentes na Travessa do Rossio, n.º 12, Rua Lima e Brito, n.º 14, Praça do Município n.º 9 e n.º 27 (Edifício dos Paços do Concelho) e ainda o edifício da Biblioteca Municipal;

- e) Regeneração do Outeiro de S. Francisco, com a reabilitação do edifício do antigo Convento de S. Francisco para serviços da Câmara Municipal associados à gestão operacional e manutenção dos cemitérios municipais, requalificação e ampliação do cemitério de Arraiolos, reabilitação do edifício da antiga escola primária para Casa Mortuária; incluindo ainda a requalificação de todo o espaço público envolvente e de enquadramento a estes equipamentos de utilização pública.

Arraiolos, 9 de fevereiro de 2016

## ANEXOS

### Anexo I - Extrato do Regulamento do PDM publicado em 7 de junho de 1995

(...)

Artigo 26.º

Áreas a preservar (AP)

1 - São espaços urbanos cujas características são importantes para a identidade do aglomerado e que têm um interesse patrimonial pelo ambiente urbano que criam.

2 - As áreas a preservar são definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos à escala de 1:5 000. Em todas as áreas a preservar do concelho as regras de edificação são as seguintes, enquanto não forem elaborados e aprovados planos de pormenor:

2.1 - A demolição para substituição dos edifícios e muros de quintais existentes só será autorizada em caso de ruína iminente, comprovada por vistoria municipal;

2.2 - Deverão ser preservados determinados elementos arquitectónicos, como as chaminés, os muros com remate de grelha cerâmica, fornos exteriores, bancos integrados nos edifícios, soleiras, beirados e outros a definir pela Câmara Municipal;

2.3 - A construção de novos edifícios, no caso do n.º 1 do presente artigo, ou em terreno livre, fica sujeita às seguintes prescrições:

a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido;

b) Construções com o número de pisos da edificação anterior ou do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas até ao limite de três pisos para Arraiolos e Vimieiro e dois pisos para os restantes aglomerados urbanos;

c) A profundidade máxima das edificações, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59.º do RGEU, será de 14 m, não podendo a nova construção exceder, a partir do mínimo de 11 m, a profundidade dos edifícios confinantes;

d) A ocupação da parcela deverá ser idêntica à da construção anterior ou da dos confinantes;

e) A linguagem arquitectónica deverá integrar-se no conjunto nomeadamente no que respeita às proporções dos vãos e à relação entre os diversos elementos da fachada.

2.4 - Serão admitidas alterações e ampliações em edifícios existentes, devendo ser feitas obras de recuperação de todo o edifício quando necessário:

a) Remodelação do edifício com manutenção da fachada e elementos decorativos importantes, bem como da estrutura principal, por forma a manter tanto quanto possível a sua tipologia.

2.5 - A alteração de uso residencial para outro só será autorizada no piso térreo e com entrada independente.

(...)

Anexo II – Publicação integral do Decreto n.º 1/99 de 28 de janeiro – ACRRU de Arraiolos

560

DIÁRIO DA REPÚBLICA — I SÉRIE-B

N.º 23 — 28-1-1999

**MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO,  
DO PLANEAMENTO  
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Decreto n.º 1/99**  
de 28 de Janeiro

O Centro Histórico de Arraiolos apresenta um valioso património histórico e cultural que se torna indispensável preservar e proteger.

Porém, o envelhecimento do parque edificado e o estado obsoleto de muitas das suas infra-estruturas são situações que, aliadas à limitada capacidade de intervenção da Câmara Municipal de Arraiolos, têm concorrido para a conseqüente e progressiva degradação dos edifícios e para o agravamento das condições de segurança e salubridade.

Deste modo, tendo em vista impedir a contínua degradação do património construído e possibilitar a reabilitação e renovação urbana da referida área, a Câmara Municipal de Arraiolos solicitou ao Governo que a mesma fosse considerada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística, o que o presente diploma satisfaz.

Considerando o disposto no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**Artigo 1.º**

É declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística o Centro Histórico de Arraiolos, no município de Arraiolos, delimitado na planta anexa ao presente diploma e que dele faz parte integrante.

**Artigo 2.º**

Compete à Câmara Municipal de Arraiolos promover, em colaboração com as demais entidades interessadas, as acções e o processo de recuperação e reconversão urbanística da área referida no artigo anterior.

Presidência do Conselho de Ministros, 10 de Dezembro de 1998.

*António Manuel de Oliveira Guterres — João Cardona Gomes Cravinho.*

Assinado em 11 de Janeiro de 1999.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 15 de Janeiro de 1999.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres.*

