

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UMA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

VIMIEIRO – NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO

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 Vimieiro – Núcleo Urbano Consolidado, 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

A primeira referência documental à vila do Vimieiro é de 19 de fevereiro de 1257, data em que D. Martinho Peres, bispo de Évora, outorgou uma carta de foral à vila, fundando assim um concelho que durou até 24 de outubro de 1855, data da sua extinção e incorporação no concelho de Arraiolos, onde permanece até aos dias de hoje.

A existência de uma confraria do Espírito Santo com livro de compromisso assinado em 21 de março de 1282, por 112 irmãos e sediada na atual Praça Dr. Teófilo Salvado, onde tinha uma albergaria, Igreja e Hospital, demonstra a existência de uma sociedade organizada e

desenvolvida e é um indício incontestável da existência de um núcleo urbano na época.

A Praça, hoje local onde se localiza a Junta de Freguesia do Vimieiro e onde funcionou a Câmara Municipal do Vimieiro, manteve-se sempre como o local central da vila, sendo a partir dela que se foram criando e desenvolvendo as artérias ao longo dos séculos que faseadamente se constituem como a evolução urbana do Vimieiro.

No período medieval apenas se conhecem as referências à albergaria, igreja e hospital do Espírito Santo e à existência de uma igreja datada de inícios do século XIV no exato local onde foi erguida a atual igreja matriz, em 1557. Contudo, é presumível que também na praça tivesse sido erguido um edifício representativo dos paços do concelho. Com base no pouco que se sabe sobre o período da Baixa Idade Média no Vimieiro a malha urbana seria certamente constituída pelas ruas de ligação à atual Praça Dr. Teófilo Salvado, a Rua Direita, a Rua do Mato e a Rua da Igreja, a qual liga a praça ao Largo da Igreja, e certamente outras de alguma proximidade e que já existiriam como a Rua do Montinho ou a Rua da Enxurrada.

Só voltamos a ter informações sobre o desenvolvimento urbano no Vimieiro no século XVI, por meio de fontes arquitetónicas e documentais. Da centúria quinhentista chegaram algumas construções aos nossos dias.

Na atual Praça Dr. Teófilo Salgado temos duas construções desse período, no ângulo meridional a torre do relógio, terminada por cúpula piramidal, edifício dos Paços do Concelho, hoje edifício da Guarda Nacional Republicana, e na outra fachada da praça, do lado norte, casa com varanda de arquitetura popular quinhentista que no seu espaço interior tem escadaria com cúpula de meia laranja, hoje caiada de branco, e que é visível da Rua do Rasquete. Essas duas edificações são as duas únicas remanescentes dessa época na praça da vila, onde se sabe ter havido pelourinho até à década de setenta do século XIX, época em que foi destruído.

A Rua de Avis, contínua à Rua do Mato, será uma artéria que muito possivelmente surge no século XVI, pois tem no seu início uma grande casa senhorial, com fachada neoclássica setecentista, a qual se sabe através de referências documentais que já existia no século XVI, tendo sido, com alguma certeza a casa dos donatários da vila em período imediatamente anterior à construção do palácio senhorial da vila, hoje denominado de Palácio dos Condes do Vimieiro. Esse palácio foi mandado erigir por D. Francisco de Faro, quarto senhor da vila, que se sabe ter mandado construir o palácio durante o seu senhorio, entre 1552 e 1580, construção da qual apenas é identificável da fase quinhentista, nos dias de hoje, uma escadaria lateral também terminada por cúpula de meia laranja e pinturas murais interiores que pelo avançado estado de degradação do edifício estarão já irremediavelmente degradadas.

Também de meados do século XVI existe a Ermida de S. Brás, construída no século XVI com

formas grosseiras do tardo-gótico alentejano e hoje capela mortuária do cemitério público da vila, o qual desde a época medieval sempre foi junto à Igreja Matriz, tendo sido mudado para o local atual na segunda metade do século XIX devido a uma crise de cólera mórbus, tendo no Vimieiro a localização do cemitério tomado a mesma direção de muitas terras portuguesas, passando das proximidades da Igreja para os limites da localidade.

Em 1555 é também fundado um convento Franciscano da Ordem Terceira a cerca de quinhentos metros a norte do núcleo urbano, o qual se encontra em ruínas desde o século XIX, mas que veio marcar de forma importante a estrutura paisagística da vila.

Ainda de finais do século XVI é a Igreja da Misericórdia, hoje utilizada como capela mortuária, e as casas da Misericórdia, as quais foram utilizadas pela Santa Casa da Misericórdia da vila até finais do século XX, época em que passaram para o antigo jardim do paço.

No século XVI, relativamente à malha urbana medieval o crescimento terá sido ténue e verificou-se fundamentalmente no sentido nordeste.

Do século XVII, para além da construção de ermidas datáveis dessa centúria em zonas exteriores à malha urbana, como é o caso da Ermida de Santo António, são escassos os registos arquitetónicos da época e ainda menos os indícios de um alargamento do aglomerado populacional. Há, ainda assim, duas entradas de portões ornamentadas com pináculos piramidais em alvenaria característicos da pequena nobreza. Um na rua das Tapadas, no canto com a Rua Nova do Montinho, que nos permite estabelecer os limites da vila nessa zona, pois a restante Rua das Tapadas, nessa banda, foi constituída por vivendas construídas já no último quartel do século XX, sabendo-se assim que aquela seria a última casa nessa zona do aglomerado urbano. O outro portão é, aproximadamente, a meio da Rua dos Celeiros, a qual já seria uma artéria da vila nessa altura mas limítrofe com a zona não habitada.

No que concerne ao século XVIII, o período áureo do Vimieiro pela grande dedicação do seu 11.º donatário e 4.º conde, D. Sancho de Faro e Sousa, houve várias obras de reabilitação nos mais importantes e simbólicos edifícios da vila a expensas daquele senhor da vila. Houve importantes obras de ampliação no palácio, mantendo ainda hoje o edifício, apesar do seu lastimoso estado de conservação, uma arquitetura setecentista, sendo também o jardim do paço intervencionado com uma traça e decoração próprias dos ideais neoclássicos e do iluminismo francês. A Igreja matriz sofre várias obras no seu interior, bem como as casas da Câmara e a prisão, na fachada oeste da praça, que terão sido construídas nesse período. Não há registo, contudo, de um alargamento do perímetro urbano.

No século XIX deve-se destacar a construção de algumas casas com um cariz senhorial, típico da burguesia emergente da época na zona mais antiga e, por isso, nobre da vila, na Praça, no Largo e Rua da Igreja e na Rua de S. Pedro, sem que, no entanto, tenham havido

modificações de monta ou alargamento do perímetro urbano, mantendo-se o núcleo histórico da vila como o centro administrativo, religioso e social da vila.

Na primeira metade do século XX, tal como em muitas terras da dimensão do Vimieiro, devido ao crescimento demográfico registado, há gradualmente um notório alargamento da malha urbana da vila também associado a algum desenvolvimento social e cultural. As sedes das duas sociedades filarmónicas da vila constituem-se como centros sociais de grande relevância, é construído o campo de futebol junto à Estrada Nacional 4, no largo da Igreja, na década de vinte, é construído o coreto e começa-se a registar um aumento considerável de casario na zona norte e noroeste da vila, crescendo consideravelmente a zona da vila vulgarmente denominada por Rossio, a qual regista, numa primeira fase, a construção de um bairro social de modesto casario e depois, numa segunda fase, de várias vivendas nas últimas décadas do século XX por parte de famílias que haviam emigrado nas décadas de sessenta e setenta e que entretanto regressavam com uma maior capacidade económica, fenómeno que também se manifestou na zona sul e sudeste da vila, estendendo-se aí os limites da malha urbana até às proximidades da Estrada Nacional 4.

Na segunda metade do século XX houve muita construção em simultâneo com uma cada vez menor densidade demográfica e, no presente século, já por intermédio dos órgãos do poder local democrático, deu-se um processo de reurbanização em zonas públicas, como foi o caso do espaço da fonte pública, do Parque Urbano, situado na antiga eira comunitária, onde os seareiros procediam aos trabalhos da debulha, e uma pequena zona industrial junto ao antigo palácio e jardim do paço, os quais também foram alvo de continuadas obras de ampliação por parte da Santa Casa da Misericórdia do Vimieiro, com a construção do Lar e Centro de Dia, da Creche e demais instalações da instituição, sendo de destacar, parcialmente também nos terrenos do antigo jardim do paço, a construção e abertura ao público do Centro Interpretativo do Mundo Rural, projeto museológico com uma arquitetura contemporânea de algum contraste com uma estrutura urbana com um centro essencialmente antigo.

Já no século XXI houve também uma extensão urbana com a construção de várias moradias e criação das ruas D. Teresa de Mello Breyner e Professora Maria Olívia Páscoa, na zona norte da vila.

4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A vila de Vimieiro apresentava no momento censitário de 2011 uma população residente de 1.323 pessoas. O atual perímetro urbano tem 68,3917 hect., onde existem 794 edifícios e 869 alojamentos.

A Área de Reabilitação Urbana de Vimieiro, designada de Núcleo Urbano Consolidado e proposta com este documento, abrange genericamente o tecido urbano consolidado,

incluindo o núcleo histórico cujos limites se definiram no final do século XIX e dois núcleos de desenvolvimento urbano já da 1.ª metade do século XX, a sul e poente daquele núcleo central.

A vila do Vimieiro, contrariamente ao restante concelho, possui ainda na maior parte do seu núcleo urbano consolidado, a rede de infraestruturas básicas original e que necessita de reformulação. A delimitação da ARU do Vimieiro decorre de uma análise pormenorizada do atual tecido urbano da povoação, conjugando a informação relativa à caracterização das redes de abastecimento e saneamento, com as áreas definidas no Plano Diretor Municipal de Arraiolos como Áreas a Preservar e Áreas Consolidadas, áreas estas que se pretendem tratar de forma diferenciada entre si, no que diz respeito à sua imagem urbana, apesar da necessidade comum de reformulação das infraestruturas.

Em 7 de junho de 1995 foi publicado o 1.º Plano Diretor Municipal de Arraiolos e são criadas as figuras de Áreas a Preservar e Áreas Consolidadas para os Espaços Urbanos. A primeira tinha como objetivo 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 criam, sendo aplicáveis as regras definidas no art.º 26.º do regulamento do PDM; a segunda identificava e regulava espaços urbanos que não sendo a preservar tinham um tecido predominantemente consistente onde seria possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano, sendo aplicáveis a estas áreas o articulado do art.º 27.º do regulamento (anexo I).

Em 13 de fevereiro de 2003, foi publicada a 1.ª Revisão do PDM de Arraiolos. Mantém-se inalterado o articulado do regulamento para as Áreas a Preservar e Áreas Consolidadas, mas as respetivas delimitações sofrem alterações, em alguns locais apenas de pormenor, mas passando toda a quinta do Palácio dos Condes de Vimieiro da AC para a AP.

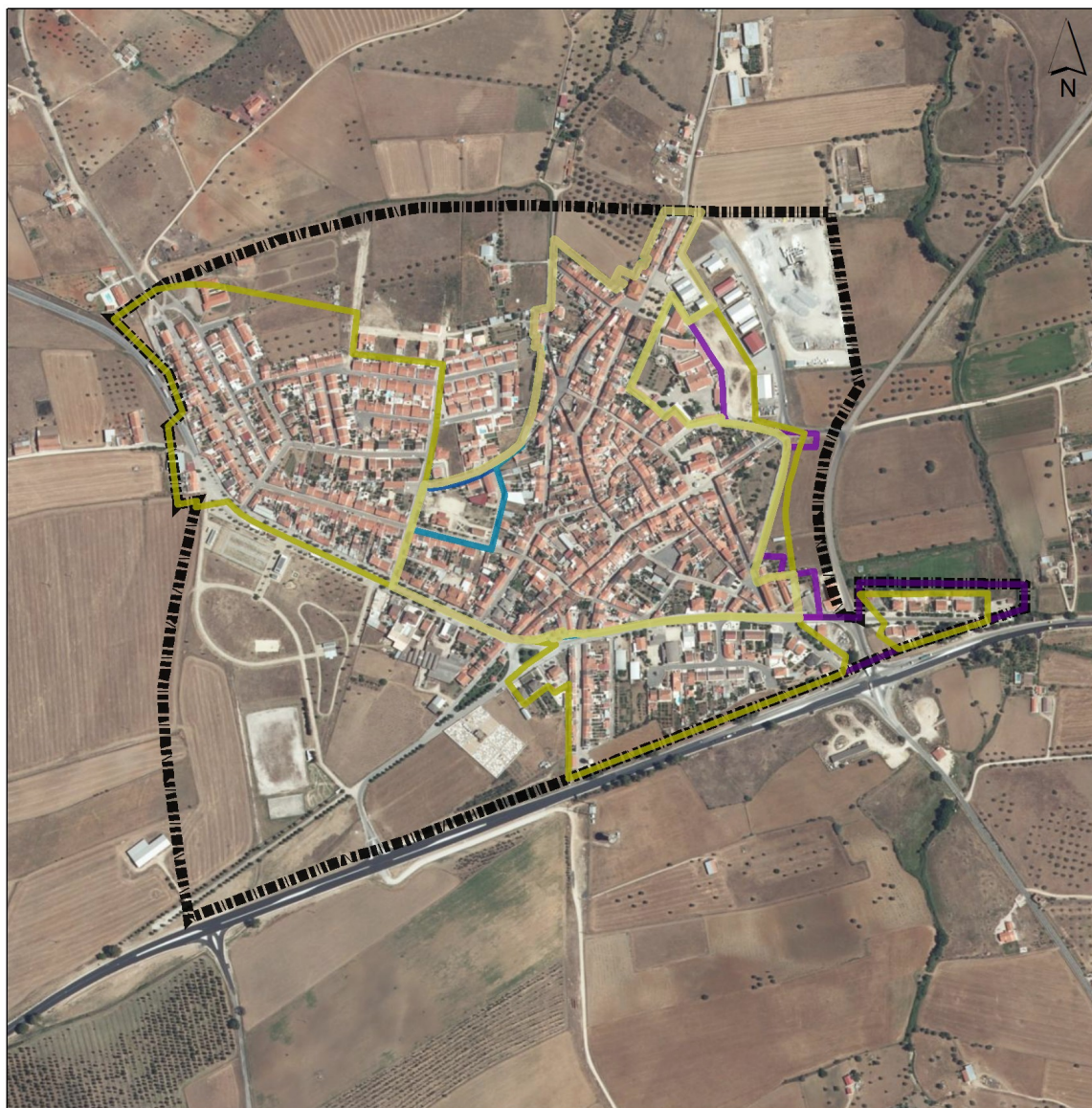
Em 2 de dezembro de 2010, foi publicada uma alteração ao PDM de Arraiolos, afetando exclusivamente a delimitação das Áreas a Preservar e Consolidada do Vimieiro. Com esta alteração a área do quarteirão do recinto escolar existente, passa da AP para a AC. Estas últimas delimitações mantêm-se inalteradas até à presente data, assim como o conteúdo do articulado do regulamento do PDM relativamente a estas áreas.








Para a área identificada como AP, o PDM preconizou desde o início a realização de um Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização (PPSV), ainda por desenvolver, contudo.

A evolução acima descrita pode ser sintetizada em termos de áreas, no seguinte quadro:

Versões do PDMA	Áreas (hect)		
	Área a Preservar	Área Consolidada	Total
07/06/1995	15,4731	17,9117	33,3848
13/02/2003	17,0196	17,3594	34,3790
02/12/2010	14,1145	18,1971	32,3116

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
ARU de VIMIEIRO – NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO



-  Perímetro Urbano
-  Limite AP_07/06/1995
-  Limite AC_07/06/1995
-  Limite AP_13/02/2003
-  Limite AC_13/02/2003
-  Limite AP_02/12/2010
-  Limite AC_02/12/2010

0 0,05 0,1 0,2 Kilometers



A imagem que antecede contem os três momentos acima referidos incluindo as delimitações das Áreas a Preservar e Áreas Consolidadas, assim como o desenho do atual perímetro urbano que ao longo do mesmo período temporal também sofreu algumas alterações em particular relacionadas com alterações realizadas com a delimitação da Área Consolidada a nascente da vila, sobre ortofoto (edição da Direção Geral do Território, 2012).

A área proposta agora como ARU e que inclui o Centro Histórico do Vimeiro, com as suas várias delimitações ao longo dos últimos 20 anos, nunca foi alvo de uma ação de iniciativa pública e integrada que visasse a prossecução do objetivo da sua delimitação, ou seja, a implementação de uma estratégia de regeneração global e integrada de infraestruturas urbanas, espaços públicos, equipamentos públicos e edificado propriedade privada.

Foram, contudo, realizadas algumas ações pontuais, de iniciativa pública, com o cofinanciamento do Estado português ou da Comissão Europeia através dos programas comunitários, nomeadamente as seguintes:

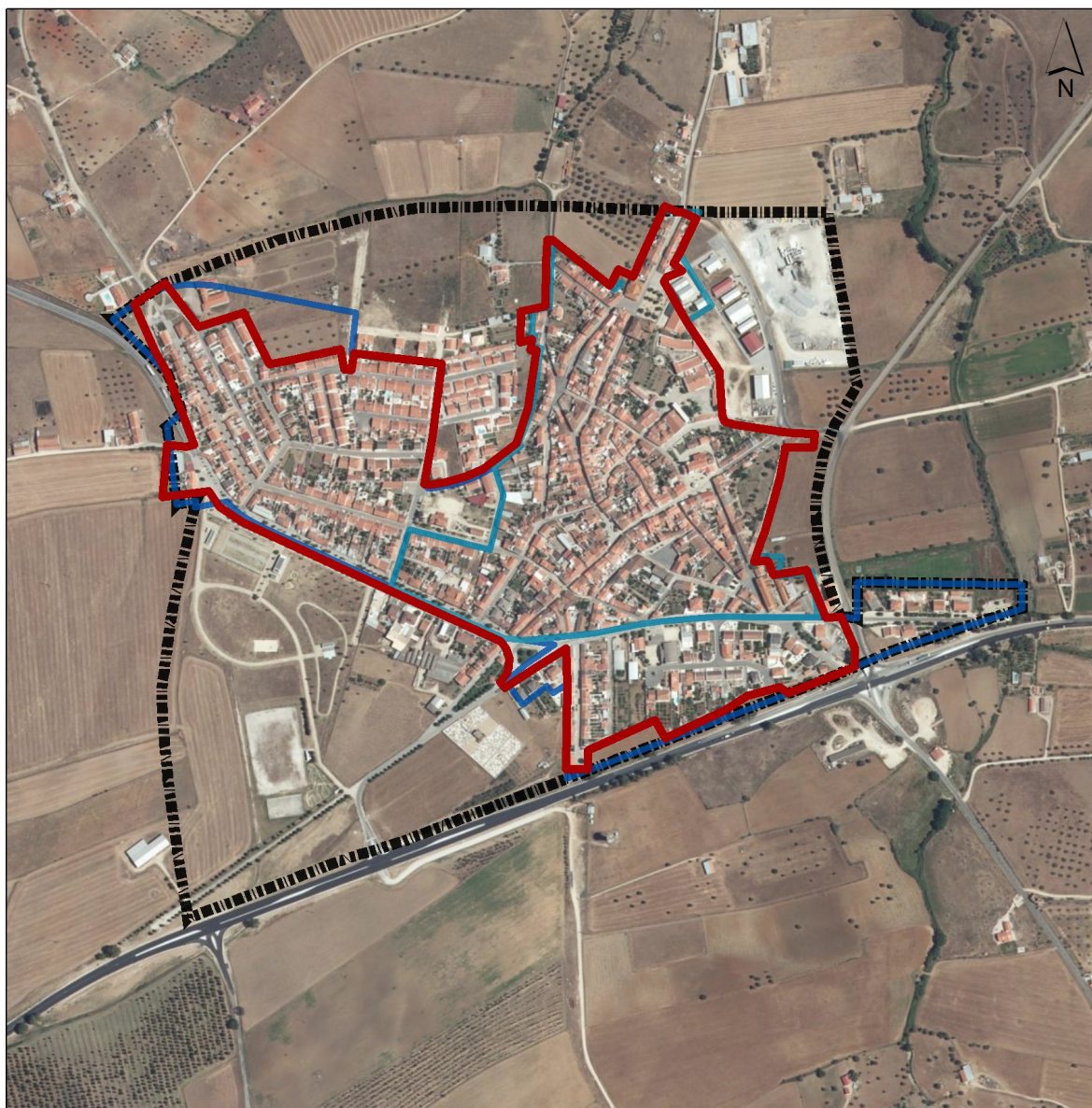
- Arranjo paisagístico da envolvente à Igreja Matriz do Vimeiro;
- Construção do Centro interpretativo do Mundo Rural, por reabilitação de um antigo lagar de azeite;
- Construção da nova sede para a Junta de Freguesia de Vimeiro, por reabilitação de imóvel existente na Praça Dr. Teófilo Salvado;
- Requalificação do Parque de Merendas e Fonte e Tanque público da Rua da Fonte.

Não especificamente direcionado para o Núcleo Urbano Consolidado mas com evidentes repercussões nesta área da vila, foi construído um novo espaço de loteamento, localizado no setor nordeste da vila em área de expansão urbana, destinado à realocação de atividades económicas já existentes no tecido urbano consolidado mas cuja presença é desaconselhada por motivos ambientais ou funcionais.

A presente proposta de ARU sustenta a sua delimitação no desenho do somatório da última delimitação das Áreas a Preservar e Consolidadas da vila. São feitos pequenos acertos nessa delimitação e que se justificam pela adaptação da área aos objetivos específicos da figura legal agora a ser implementada, tendo-se focado o objetivo desta ARU na realização de uma ação de reabilitação sistemática incluindo o edificado e a regeneração e modernização completa das infraestruturas públicas. 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 de seguida uma imagem com a presente proposta de delimitação da ARU, face às atuais Áreas a Preservar e Consolidadas, assim como o Perímetro Urbano de Vimeiro, sobre ortofoto (edição da Direção Geral do Território, 2012).

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
ARU de VIMIEIRO – NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO



-  Perímetro Urbano
-  Limite AP_02/12/2010
-  Limite AC_02/12/2010
-  ARU de Vimieiro

0 0,05 0,1 0,2 Kilometers


A proposta de ARU – Núcleo Urbano Consolidado, assume-se como prioritária no contexto urbano da vila de Vimieiro e tem 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) reformulação com substituição das redes de abastecimento de água e saneamento, que não se encontrem construídas de acordo com os regulamentos e materiais atualmente exigíveis e aplicáveis, incluindo a modernização do sistema de gestão dos consumos;
- c) reformulação das redes de eletricidade e telecomunicações em articulação com a obra referida na alínea anterior, prevendo o enterramento das redes e a implementação de sistemas modernos de gestão das mesmas, em articulação com as respetivas entidades concessionárias quando for o caso;
- d) eliminação das antenas de televisão privadas existentes sobre as edificações, por substituição por um sistema de alimentação através da infraestrutura de telecomunicações referida em d), garantindo o acesso à rede pública TDT de todas as instalações públicas e privadas;
- e) realização de obras de repavimentação e qualificação dos arruamentos após a realização das obras de reformulação de todas as redes de infraestruturas públicas, incluindo a qualificação do equipamento urbano, o reforço de espaços verdes e ainda o seu redesenho, caso tal se justifique, com o objetivo de incentivar a vivência do espaço urbano com soluções de mobilidade sustentável sem recurso a veículos automóveis;
- f) manutenção da estrutura urbana existente caracterizadora de um centro histórico coeso e coerente em articulação com as áreas adjacentes consolidadas, assim como das características arquitetónicas do edificado, quer se trate de património monumental ou popular, como fator de identidade e diferenciação;
- g) reabilitação de edifícios públicos e edifícios com valor patrimonial, quer mantendo os mesmos usos quer reabilitando-os para novos usos, incluindo a requalificação conjunta e articulada dos espaços públicos envolventes e de enquadramento, sempre que tal se justifique;
- h) promoção e incentivo à reabilitação do parque edificado existente no núcleo consolidado destinado a todos os usos compatíveis com o espaço urbano, em articulação com a reformulação das infraestruturas públicas, promovendo igualmente a diversidade funcional do núcleo urbano através de usos complementares e que sejam geradores de atividade;
- i) 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;

- j) regulamentação dos critérios de intervenção nas edificações existentes assim como em lotes devolutos, tratando de forma diferenciada a Área a Preservar e a Área Consolidada delimitadas em PDM, de acordo com as suas características e função no contexto do núcleo urbano, tipificando as diferentes situações em presença, assim como definindo os diversos graus de proteção associados a cada edificação ou quarteirão;
- k) 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;
- l) reabilitação de edificações devolutas para novos usos caso o original se tenha tornado obsoleto ou indesejável em espaços urbanos, compatíveis com as características da estrutura edificada e que cumpram os objetivos enunciados na alínea i);
- m) 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;
- n) implementação da estratégia de reabilitação por fases fisicamente identificáveis.

A ARU proposta tem uma área total de 30,8478 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 Vimieiro – Núcleo Urbano Consolidado, 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 ARU de Vimieiro sobre ortofoto (edição da Direção Geral do Território, 2012) a uma escala mais aproximada.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
ARU de VIMIEIRO – NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO



-  ARU de Vimieiro - Núcleo Urbano Consolidado
-  Perímetro Urbano

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 Palácio dos Condes de Vimieiro, incluindo a sua reabilitação para novos usos, assim como a reabilitação dos Jardins Anexos;
- b) reformulação com substituição das redes de abastecimento de água e saneamento, que não se encontrem construídas de acordo com os regulamentos e materiais atualmente exigíveis e aplicáveis, incluindo a modernização do sistema de gestão dos consumos;
- c) reformulação das redes de eletricidade e telecomunicações em articulação com a obra referida na alínea anterior, prevendo o enterramento das redes e a implementação de sistemas modernos de gestão das mesmas, em articulação com as respetivas entidades concessionárias quando for o caso;

- d) eliminação das antenas de televisão privadas existentes sobre as edificações, por substituição por um sistema de alimentação através da infraestrutura de telecomunicações referida na alínea anterior, garantindo o acesso à rede pública TDT de todas as instalações públicas e privadas;
- e) eliminação das caixas de contagem das redes públicas de água e eletricidade das fachadas, colocando-as no interior das edificações, na Área a Preservar do Vimieiro, modernizando os sistemas de gestão e trabalhando em articulação com as respectivas entidades gestoras e/ou concessionárias;
- f) repavimentação e qualificação dos arruamentos após a realização das obras de reformulação de todas as redes de infraestruturas públicas, incluindo a qualificação do equipamento urbano, o reforço de espaços verdes e ainda o seu redesenho caso tal se justifique.

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.

Artigo 26.º

Áreas consolidadas

1 - São espaços urbanos que não sendo a preservar têm um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano segundo o disposto no artigo 29.º (índices de enquadramento).

2 - A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes 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. As áreas necessárias à rectificação ou alargamento de arruamento são cedidas gratuitamente pelos proprietários;

b) As tipologias serão definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes;

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

d) Para as construções em lote livre, a cêrcea máxima será determinada pela do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas desde que se cumpra o artigo 59.º do RGEU, prevalecendo esta regra sobre o disposto no n.º 5 do artigo 29.º;

e) Para as reconstruções, a cêrcea máxima será a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas desde que se cumpra o artigo 59.º do RGEU.

(...)