



Fotografia panorâmica de Veiros - CME

## **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – VEIROS**

**SECTOR DE GESTÃO URBANÍSTICA, PLANEAMENTO E PROJETO MUNICIPAL DA CME**

**AGOSTO | 2015**

## **EQUIPA**

### **Coordenação geral**

Sílvia Dias | Arquiteta | Vereadora da Administração Urbanística da Câmara Municipal de Estremoz

António Serrano | Arquiteto Paisagista | Chefe do Gabinete de Apoio à Presidência da Câmara Municipal de Estremoz

Paulo Silva | Engenheiro Civil | Chefe de Divisão da DOTOMDD da Câmara Municipal de Estremoz

### **Equipa técnica**

Carlos Fontainhas | Arquiteto

### **Colaboração**

Ana Sousa | Geografa

Luis Pereira | Historiador

## ÍNDICE

1. Introdução / enquadramento | pág. 1
2. Conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) / Opção proposta para Veiros | pág. 1
3. Contextualização histórica – Veiros | pág. 2
4. Enquadramento territorial atual | pág. 3
5. Objetivos estratégicos a prosseguir (gerais e específicos) | pág. 4
6. Área abrangida / critérios subjacentes à sua delimitação | pág. 6
7. Efeitos / compromissos da delimitação da ARU | pág. 6
8. Proposta de incentivos e benefícios fiscais – intervenções de reabilitação | pág. 7

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### 1. Introdução / enquadramento:

A presente memória descritiva e justificativa, que faz parte integrante do procedimento de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) para Veiros, advém no seguimento da deliberação tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal de Estremoz, de 3 de junho de 2015. Na citada deliberação foi decidido serem os serviços técnicos do Município a elaborar a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) para Estremoz, Evoramonte e Veiros, a serem aprovadas antes da concretização e aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU's), sendo que as várias ARU's a propor dividir-se-ão em procedimentos individualizados.

Conforme o estatuído no artigo 5.º da Lei 32/2012, de 14 de agosto, que alterou e republicou o DL 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), *“incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto – lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.”* Visando o desígnio da reabilitação urbana é previsto no ponto 1 do artigo 13.º do RJRU que a responsabilidade de delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

1

Face ao enquadramento legislativo supracitado e considerando a possibilidade de captação de fundos comunitários, perspetivando-se que advirão do programa de financiamento denominado “Estratégia Europa 2020 – Portugal 2020”, a Câmara Municipal de Estremoz dispõe de uma verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, dando assim corpo a um procedimento progressivo de requalificação e de revitalização urbana do território, com importantes ganhos em termos de competitividade e também na melhoria substancial da qualidade de vida dos seus habitantes.

### 2. Conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) / Opção proposta para Veiros:

Em termos conceptuais a ARU consiste numa área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, reconhecendo a reabilitação urbana como uma componente indispensável, simultaneamente, ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, à política das cidades e à política de habitação.

Por sua vez, a ORU baseia-se no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. A ORU poderá, consoante o caso e objetivos a concretizar, ser “simples” ou “sistemática”, sendo:

- “A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.” – Ponto 2 do artigo 8.º do RJRU;
- “A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.” – Ponto 3 do artigo 8.º do RJRU.

Salienta-se que tanto as ORU’s simples, como sistemáticas, são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana, conforme indicado no ponto 4 do artigo 8.º do RJRU.

Para Veiros considera-se mais adequado, após aprovação da delimitação da ARU, que se opte pelo desenvolvimento de uma ORU na vertente sistemática (ORUS), acompanhada do respetivo programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), que, por conseguinte, poderá ser aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (a definir posteriormente).

2

### 3. Contextualização histórica - Veiros:

Quando D. Afonso III atribuiu foral a Estremoz em 1258, já neste documento é referida a povoação de Veiros. De facto, a antiguidade da vila parece ser inequívoca, mas obscura.

Aparentemente, o castelo será de construção baixo-medieval, com tipologias construtivas e elementos arquitetónicos similares à tradição militar pós-Reconquista. No entanto, há a referência à possibilidade da Porta Norte do referido monumento ser de origem islâmica ou até mesmo alto-medieval cristã (tardo-romana ou do período visigótico)<sup>1</sup>. Não obstante, há uma lápide no interior do castelo que refere o início da construção de uma torre, que presume-se ser a Torre de Menagem, datada de 1308, que indica Pero Abrolho como mestre-de-obras e D. Lourenço Afonso, Mestre da Ordem de Avis na altura, como o "mandador".<sup>2</sup>

---

1 A. Rafael Carvalho; Isabel Cristina F. Fernandes, "A Porta Muçulmana do Castelo de Veiros", in Arqueologia Medieval, n.º 5, Campo Arqueológico de Mértola, 1997, pp. 191-197.

2 Mário Jorge Barroca, "Epigrafia Medieval Portuguesa: 862-1422", Vol. II, Tomo 2, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian; Fundação para a Ciência e Tecnologia, pp. 1348-1352.

Outra inscrição importante e que atesta ocupação humana neste local é a inscrição funerária de época romana (provavelmente da primeira metade do séc. I)<sup>3</sup>, presente na fachada da Igreja de Nossa Senhora do Mileu. Terá aqui sido colocada por altura das obras estruturais a que foi sujeita em 177, contudo ter-se-á retirado praticamente todo o vestígio que ateste a sua conhecida antiguidade. Com alguma probabilidade, esta placa terá sido encontrada durante estas obras e ali colocada na altura dos referidos trabalhos de intervenção na igreja.

Hoje em dia, não há qualquer habitação no interior do castelo, apenas um ou dois edifícios de Época Moderna/Contemporânea, pouco utilizados.

Toda a vila de Veiros se estende agora para Nordeste, numa implantação ortogonal, indiciando que foi uma expansão bem planeada e quase simétrica, provavelmente ainda durante a Idade Média ou já a partir do séc. XVI.

#### **4. Enquadramento territorial atual:**

A ARU – Veiros (proposta) encontra-se localizada na freguesia de Veiros, no concelho de Estremoz, pertencente ao distrito de Évora, região do Alentejo e sub-região do Alentejo Central.

A freguesia de Veiros consubstancia uma área total de 39,72km<sup>2</sup>, uma população residente de 1.036 habitantes e densidade populacional de 26,1hab./km<sup>2</sup>, mediante os dados oficiais disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (censos 2011).

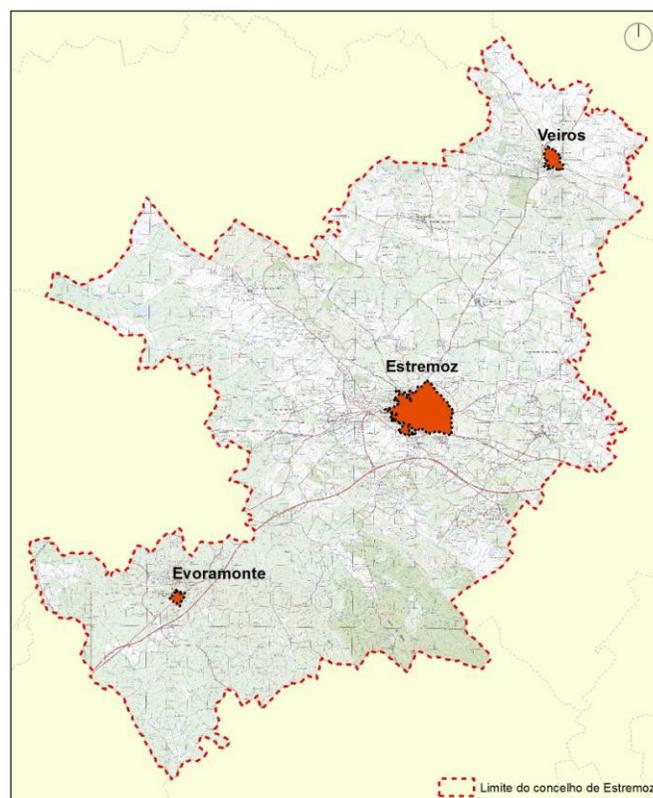
3

Devido à sua posição geográfica, Veiros encontra-se sob influência do denominado “corredor central” identificado no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), sendo este o mais importante eixo de ligação entre as duas cidades ibéricas (Lisboa-Madrid), pelo que é uma posição estratégica favorável para potenciar a sua atratividade nas mais diversas variantes: turística, económico-empresarial, gastronómica, patrimonial, entre outras.

Salienta-se que Veiros, face às diretrizes do PROTA, encontra-se relativamente próxima de um “Centro Urbano Estruturante (CUE)”, designadamente a cidade de Estremoz (nó estruturante do sistema urbano regional), o que se traduz, em termos de posicionamento geográfico, numa mais-valia para possibilitar a alavancagem das variantes citadas.

---

3 "Aqui jaz Sexto Ebúcio Rufino, filho de Sexto, da tribo Papíria, de quarenta e cinco anos. Que a terra te seja leve. O filho mandou fazer para o pai." Vide José d'Encarnação, "Inscrições romanas do Conventus Pacensis: subsídios para o estudo da romanização", Instituto de Arqueologia da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, Coimbra, 1984, pp. 524-525.



PROTA – Sistema de Base Económica Regional

Planta do concelho de Estremoz

4

## 5. Objetivos estratégicos a prosseguir (gerais e específicos):

Assumindo-se a reabilitação urbana como 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, os objetivos estratégicos a prosseguir, mediante o estatuído no artigo 3.º do RJRU, que se assumem também como objetivos gerais da ARU – Veiros, são os seguintes:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que ações de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

5

Contudo, os objetivos específicos, no âmbito da ARU – Veiros, são os seguintes:

- Incentivar a reabilitação do património cultural como pilar de desenvolvimento, em articulação com as entidades tutelares;
- Promover a reabilitação do Castelo de Veiros e zona envolvente;
- Recuperar e valorizar os arruamentos estruturantes e o espaço público do núcleo antigo da vila, de forma a assegurar uma melhor mobilidade e contribuir para a qualidade ambiental;
- Recuperar o edificado degradado, destinando-o aos seguintes usos: habitação, equipamentos de uso público, comércio e serviços;
- Promover a recuperação de edifícios degradados, designadamente dos mais emblemáticos, com usos capazes de fomentar a dinamização funcional;
- Promover a recuperação do edifício sede da Fundação do Asilo de Nossa Senhora do Perpétuo Socorro;
- Reabilitar e requalificar o Largo 25 de Abril, dotando-o de condições para o acolhimento de feiras e mercados, bem como de áreas de estadia, lazer e estacionamento.

- Promover intervenções de reabilitação urbana que contribuam para a consolidação da oferta turística e desenvolvimento do aglomerado, criando dinâmicas de atração de novas atividades económicas, tendo em vista criar emprego e consecutivamente melhores condições para fixar e atrair residentes.

## 6. Área abrangida / critérios subjacentes à sua delimitação

Mediante o indicado no ponto 2 do artigo 12.º do RJRU, “as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”.

Face ao referido, a ARU proposta consubstancia-se numa área total de 39,20ha, absorve todo o centro histórico de Veiros e suas áreas de influência.

A área abrangida pela ARU encontra-se dentro do perímetro urbano, definido no PDM (revisão), integrando totalmente o denominado espaço central, espaços consolidados da estrutura ecológica urbana e espaços de uso especial-equipamentos / infraestruturas.

Considerando as várias etapas da evolução da estrutura urbana, a ARU encontra-se delimitada visando a salvaguarda e consolidação do conjunto edificado e espaços públicos de Veiros, garantindo a sua articulação e coerência no seu todo, nomeadamente através da compatibilização das áreas consolidadas, com a malha urbana mais homogénea e as áreas de expansão.

Assim, a delimitação proposta, dirigiu-se no sentido da conformidade com o instrumento de gestão territorial e legislação específica aplicável, designadamente o PDM (revisão) e o RJRU, focando-se principalmente sobre áreas que, em virtude da insuficiência, degradação / ruínas ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

## 7. Efeitos / compromissos da delimitação da ARU

A delimitação da ARU origina os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da legislação aplicável;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural;

- Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana (ORU), para a área proposta, num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

## **8. Proposta de incentivos e benefícios fiscais – intervenções de reabilitação**

Para efeitos de aplicação de incentivos e benefícios fiscais infracitados, dever-se-á considerar as definições que constam no artigo 2.º do RJRU, coadunado com o artigo 2.º do RJUE.

### **Incentivo fiscal – IMI**

- Propõe-se a redução da taxa de IMI em 30% para prédio urbano alvo de intervenção de reabilitação, por um período de 5 anos, a partir da data da conclusão da obra.

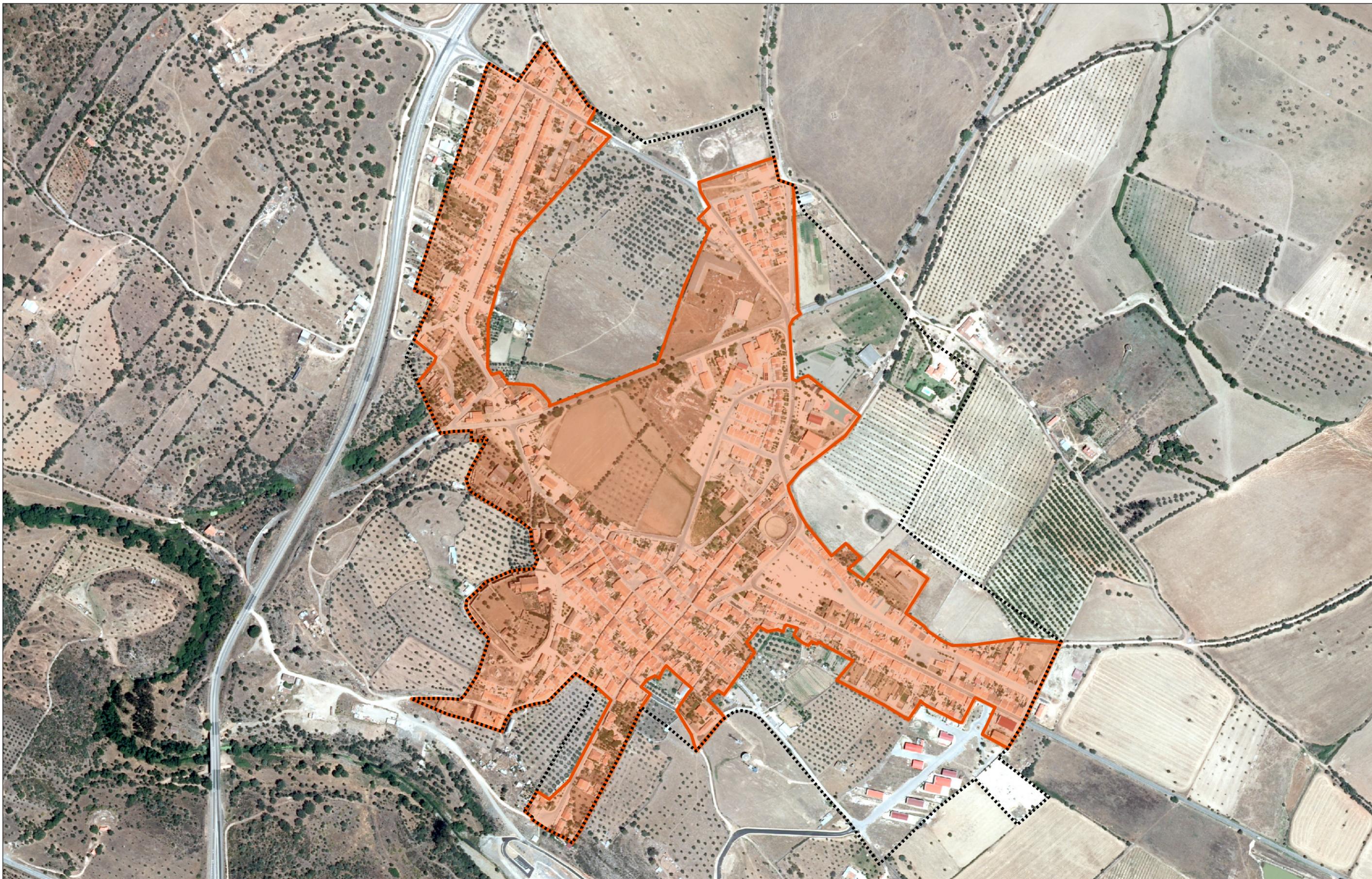
### **Incentivo financeiro – taxas administrativas**

- Propõe-se a redução em 10% do valor das taxas administrativas relativas a obra de reabilitação, a aplicar ao valor final de modo cumulativo sobre reduções em vigor.

### **Outros incentivos – estatuto dos benefícios fiscais**

- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.

Salienta-se que os incentivos e benefícios fiscais referidos só serão efetivados após a correta conclusão da obra, a verificar pelos serviços competentes da CME, sendo que perderão eficácia caso se verifique o incumprimento do projeto aprovado / admitido (aplicável a operação urbanística alvo de controlo prévio municipal) ou indicações camarárias.



Perímetro urbano (PDM - Revisão)



Proposta de delimitação da ARU - Veios (39,20ha)



**Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana**  
Veios

Ortofotomapa (2012)



ESCALA  
1:5.000



CM de Estremoz

Sector de Gestão Urbanística,  
Planeamento e Projeto Municipal

AGOSTO 2015

Des: CME

01