



AVISO N.º 6/2022

---**TIAGO PASSÃO SALGUEIRO**, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Vila Viçosa: -----

---**Torna público**, que a Assembleia Municipal, na primeira sessão ordinária, realizada no dia dezoito de fevereiro de dois mil e vinte e dois, deliberou nos termos do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 outubro, alterada e republicada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, aprovar por unanimidade a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bencatel.-----

---Mais se informa que, nos termos do nº 4 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, os elementos que acompanham a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bencatel, poderão ser consultados na página da internet do Município de Vila Viçosa (www.cm-vilaviciosa.pt), bem como no BU-Balcão Único da Câmara Municipal de Vila Viçosa, no horário das 9.00H às 12.30H e das 14.00H às 17.30H.-----

Vila Viçosa, 30 de maio de 2022

O Vice- Presidente da Câmara Municipal

(Tiago Passão Salgueiro, Dr.)

PREÂMBULO

O panorama de planeamento e gestão urbanística atual atribui forte ênfase à reabilitação e requalificação dos aglomerados urbanos conferindo-lhes prioridade de atuação. Neste sentido, o presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da freguesia de Bencatel, município de Vila Viçosa. A proposta elaborada pela Câmara Municipal de Vila Viçosa, com o apoio da Metrikgardis, Unipessoal, Lda., visa estabelecer uma estratégia com o objetivo de melhorar a qualidade urbana do município e impulsionar a regeneração arquitetónica, demográfica e económica.

O presente documento foi elaborado de acordo com o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

O procedimento passará pela elaboração do mesmo pela Câmara Municipal de Vila Viçosa, para apresentação e aprovação posterior pela Assembleia Municipal, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.

Na sequência da apresentação da delimitação da ARU de Bencatel e conforme o disposto no artigo 15.º do diploma supra referido, a Câmara Municipal de Vila Viçosa dispõe de três anos para apresentar a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado por meio de aviso, na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página de internet do município. Simultaneamente, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela Câmara Municipal de Vila Viçosa para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

1_INTRODUÇÃO

A proposta contida neste documento vai de encontro às carências identificadas em Bencatel, Município de Vila Viçosa, a nível do território urbano incidindo numa determinada área por se verificar uma maior degradação nos edifícios e estruturas físicas, sobretudo a nível das condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

Neste sentido a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana Sistemática (ARU)**, cujo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** se desenvolverá *à posteriori*, procura conceber uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU) dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos, visando a requalificação e revitalização do núcleo consolidado da freguesia.

Pretende-se ainda que esta operação urbanística integre a população habitante e/ou proprietários no sentido de preservação do edificado. Deste modo, a definição de benefícios fiscais prevista no diploma legal do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, funciona como incentivo para a realização de operações de reabilitação reforçando a importância da interação dos habitantes no âmbito da ARU.

O Município será o detentor da coordenação e gestão de todo o processo de definição da área de reabilitação e do programa estratégico, atuando em prol da população de modo a investir e a apoiar iniciativas particulares, a nível técnico, fiscal, promovendo e divulgando toda a informação necessária para a participação neste plano.

Além dos particulares, estará prevista a realização de investimento público para o melhoramento/requalificação de equipamentos e infraestruturas de utilização pública.

Com este intuito e dada a importância do assunto, a Câmara Municipal de Vila Viçosa, consciente da importância da reabilitação urbana, procura desenvolver esforços que promovam e melhorem a imagem de Bencatel.

2_ÂMBITO E ENQUADRAMENTO

“**Área de Reabilitação Urbana**» a 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”_Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

2.1_Enquadramento Legal

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro_estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Despacho n.º 14574/2012, de 12 de novembro_cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto_procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro_primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro_republicação do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro - Proceda à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro_no uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).

Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro_estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro_ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2.2_Enquadramento Territorial

Bencatel é uma freguesia do concelho de Vila Viçosa, no distrito de Évora e região do Alentejo. As principais atividades económicas desta freguesia são a extração e transformação do mármore, assim como a agricultura e o comércio.

3_CONTEXTO HISTÓRICO, CULTURAL E TERRITORIAL

O seu nome é de origem romana "Ben-catel", que significa "filho do matador". A freguesia também é denominada Santana de Bencatel.

ABerno

D.

doi:

—

109

or

- conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos: habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas;
- criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- contemplar a inclusão/requalificação de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

4.2_Caracterização Geral

A origem do atual centro urbano é indissociável da mancha urbana ou da paisagem rural de Bencatel, onde a Igreja era o elemento central, sendo claramente identificável em Bencatel, pela Igreja Paroquial de Santa Ana.

Esta área é caracterizada por edifícios de arquitetura regional tradicional, elementos decorativos e culturais (o lavadouro, a praça de touros, a fonte,...) que remetem para várias épocas na história da edificação e proclamam o valor cultural patrimonial existente em Bencatel.

Bencatel é uma freguesia do concelho de Vila Viçosa, no distrito de Évora e região do Alentejo. As principais atividades económicas desta freguesia são a extração e transformação do mármore, assim como a agricultura e o comércio. A sua densidade populacional é de 0,25 habitantes/Km². Num total de 1480 habitantes, 737 homens e 743 mulheres, com a seguinte composição etária: 193 hab. com 0 a 14 anos, 126 hab. com 15 a 24 anos, 780 hab. com 25 a 64 anos e 381 hab. com 65 anos ou mais. Importa ainda referir a existência de uma população migrante constituída por 14 hab., segundo a recolha de dados estatísticos: INE (Censos 2021), IEFP (2021), Junta de Freguesia de Bencatel (2021).

4.3_Morfologia Urbana

Bencatel situa-se numa planície, delimitada a norte por uma extensa barreira de impressionantes pedreiras de mármore, que a separam de Borba e da sede de concelho.

Os escassos seis quilómetros que separam a maior freguesia rural (Bencatel) em número de habitantes de Vila Viçosa são assim percorridos por entre algumas das pedreiras e unidades de transformação de mármore que, desde tempos idos, são o motor do desenvolvimento económico concelhio.

5_ OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

Partindo das necessidades verificadas e das orientações contidas no PDM de Vila Viçosa e considerando a caracterização e a sua articulação com a restante estrutura urbana, a ARU de Bencatel adota os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. reabilitar o núcleo urbano, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
2. fomentar a reabilitação generalizada do edificado, e o seu uso efetivo através da implementação de benefícios fiscais;
3. fomentar a reabilitação generalizada do espaço público, melhorando em particular as atuais condições de circulação pedonal e de permanência;
4. criar uma bolsa de arrendamento municipal e intermunicipal, incluindo imóveis públicos e privados;
5. incentivar os privados a reabilitar o seu património através da atribuição de benefícios fiscais;
6. incentivar os privados a reabilitar o seu património garantindo celeridade no processo administrativo;
7. incentivar os privados a reabilitar o seu património através do acesso a programas de apoio;
8. centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator desencadeador da reabilitação urbana;
9. implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
10. promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções atraindo novos públicos;
11. promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
12. melhorar as condições de circulação para todos os cidadãos e em especial para os cidadãos com mobilidade condicionada;
13. fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado;
14. desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo;
15. valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
16. restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
17. criar programas de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
18. mobilizar meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus;

19. reduzir os custos e simplificar os procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

5.1_Objetivos Específicos

O plano estratégico da ARU é desenvolvido com o intuito de valorizar o núcleo histórico da freguesia, de modo a atingir uma revitalização sustentada de uma área urbana com um valor inestimável material e imaterial. Assim, pretende-se a valorização do edificado a nível patrimonial e funcional, a melhoria de infraestruturas, a valorização de equipamentos existentes, e a procura da qualidade nos espaços exteriores.

Neste contexto a definição da reabilitação urbana da área consolidado da freguesia de Bencatel tem os seguintes objetivos específicos:

- a) preservar o património cultural e imaterial que faz parte da identidade da freguesia, tal como o património material (histórico, arquitetónico e paisagístico)
- b) reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação
- c) conservar, reabilitar e recuperar o espaço urbano
- d) assegurar que o investimento municipal incide na qualificação do edificado do seu território e no espaço urbano, incluindo ainda obras inacabadas e/ou edifícios devolutos

A ARU de Bencatel pretende interligar equipamentos e atividades económicas prevendo a necessidade de eventuais intervenções ao nível dos seguintes espaços:

- 1) Edifício da Junta de Freguesia de Bencatel



- 2) Edifício da A.R.P.I.B. – Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos de Bencatel – Centro de Convívio



- 3) Parque Infantil de Bencatel



- 4) Edifício do Mercado de Bencatel



5) Jardim de Infância de Bencatel



6) Praça de Touros de Bencatel



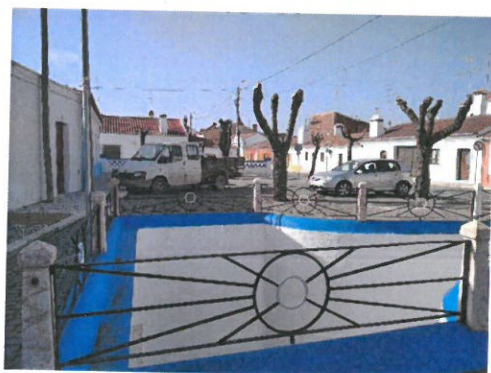
7) Terreno Municipal Gaveto: rua 1º de Maio e rua António Salvador, em Bencatel



8) Polidesportivo de Bencatel



9) Fonte e Espaço Envolvente à Fonte



10) Igreja Santa Ana



11) Adro da Casa Mortuária



12) Lavadouro e Sanitário Público



13) Praça da República

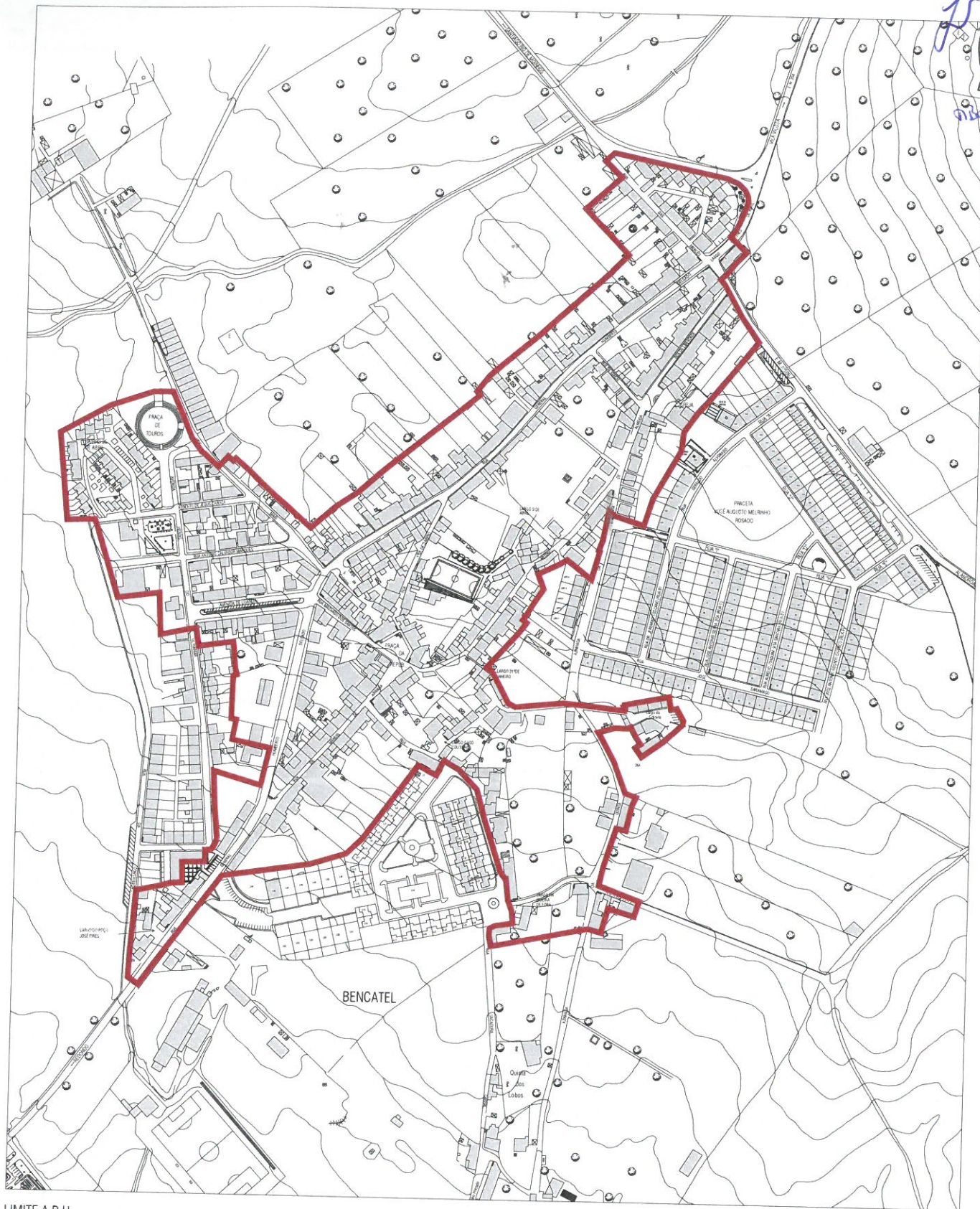


14) Escola Primária de Bencatel



6_ÂMBITO TEMPORAL

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º do RJRU a ARU vigora pelo prazo de 10 anos, a contar da data de aprovação da estratégia de reabilitação urbana, passível de ser prorrogado por mais cinco anos.



LIMITE A.R.U.

CÂMARA MUNICIPAL
DE
VILA VIÇOSA

DIVISÃO DE URBANISMO E AMBIENTE
SERVIÇOS TÉCNICOS

CHEFE DA D.U.A. - ARQ.º VITOR RAMOS

DESIGNAÇÃO:

- ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (A.R.U.) -
BENCATEL

DESENHO:

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA A.R.U. (PROPOSTA)

DATA: JANEIRO 2022

PROCESSO: 000

DESENHO N.º

1

ESCALA: 1/2000

Arquitectura:

Engenharia:

Topografia:

Desenho:

Tiago Anselmo