



**AVISO N.º 5/2022**

---**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 S. Romão.-----

---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 S. Romão, poderão ser consultados na página da internet do Município de Vila Viçosa ([www.cm-vilaviciosa.pt](http://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 São Romão, 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 São Romão 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 São Romão, 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 São Romão.

## 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 - Procede 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

São Romão é uma freguesia do concelho de Vila Viçosa, no distrito de Évora e região do Alentejo, cujas principais atividades económicas são a agricultura, a olivicultura, a pecuária, a serralharia civil, a construção civil e o pequeno comércio. No entanto, é a agricultura a principal ocupação das gentes da freguesia.

### 3. CONTEXTO HISTÓRICO, CULTURAL E TERRITORIAL

Ciladas de São Romão é uma freguesia que, inicialmente, estava separada em duas. Com efeito, Ciladas e São Romão eram independentes, unindo-se já neste século para proveito de ambas. São Romão foi anexada a Ciladas por Decreto Arqueiepiscopal de 8 de dezembro de 1966. Também conhecida como São Romão, esta freguesia pertencente ao concelho de Vila Viçosa, na região do Alentejo, com 107,54 km<sup>2</sup> de área e 815 habitantes (2021), apresenta uma densidade populacional de 8 hab/km<sup>2</sup>.

O crescimento desta freguesia a partir do século XVIII tornou-se uma realidade. Com efeito, a Misericórdia aforou, na aldeia, a herdade de São Romão em courelas e chãos para edificações.

A aldeia que dista treze quilómetros da sede do concelho e se alcança pela estrada vicinal para Juromenha, nasceu à sombra tutelar da capela curada de São Romão, já existente em 1534, data em que se realizou no Bispado do Cardeal-Infante D. Afonso de Portugal, a sua primeira visitação ordinária pelo vigário da vara de Vila Viçosa, Padre António Vaz, sendo cura por eleição Vasco Afonso.

A freguesia é constituída pelos lugares de Courela de Loncanas, Courela do Mesquita e Serra das Correias. Delimitam-na Terrugem, Vila Viçosa, Pardais, Juromenha, S. Brás dos Matos, S. Lourenço de Varge, Vila Boim e o concelho de Elvas. É a mais oriental freguesia deste concelho.

As suas principais atividades económicas são a agricultura, a olivicultura, a pecuária, a serralharia civil, a construção civil e o pequeno comércio. É a agricultura, conforme se nota, a principal ocupação das gentes da freguesia.

A nível de artesanato, vão subsistindo ainda alguns, poucos, artesãos, em especial a nível da cestaria, da tapeçaria e dos trabalhos de costura. É uma freguesia com o seu toque de ruralidade ainda subsistente. Embora alguns dos elementos que caracterizavam esse ambiente já se tenham perdido.

### 4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - ARU DE SÃO ROMÃO

#### 4.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

“**Reabilitação Urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu 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” - Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.



Foi assim delimitado o perímetro da ARU em concordância com a classificação da zona que podemos definir como sendo a de construção mais densificada e em que os edifícios apresentam características e traços arquitetónicos mais homogéneos e tradicionais.

Englobar no perímetro da ARU o tecido urbano identificado como contínuo predominantemente horizontal, permite abranger toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário do local e preservável pelas suas características patrimoniais.

Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos proporcionados pela ARU de São Romão. Para além disso, promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos de modo a obter resultados visíveis no período de vigência da ARU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de São Romão, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da melhoria da qualidade a vários níveis.

Numa localidade com a dimensão e as características de São Romão, o principal objetivo será canalizar os investimentos para o melhoramento do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da freguesia. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- promover a unificação e coesão territorial da freguesia;
- preservar a identidade de São Romão e garantir a coerência tipológica do edificado;
- dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada;
- 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 São Romão, onde a Igreja era o elemento central, sendo claramente identificável pela Igreja Paroquial.

Esta área é caracterizada por edifícios de arquitetura regional tradicional que remetem para várias épocas na história da edificação e proclamam o valor cultural patrimonial existente em São Romão.

São Romão é uma freguesia do concelho de Vila Viçosa, no distrito de Évora e região do Alentejo. As principais atividades económicas são a agricultura, a olivicultura, a pecuária, a serralharia civil, a construção civil e o pequeno comércio. No entanto, é a agricultura a principal ocupação das gentes da freguesia. A freguesia de São Romão tem uma densidade populacional de 8 hab/km<sup>2</sup> num total de 815 habitantes segundo a recolha de dados estatísticos: INE (Censos 2021) e Junta de Freguesia de São Romão (2021).

#### 4.3. Morfologia Urbana

A freguesia de Ciladas-São Romão, é a de maior área geográfica e a que se situa mais a oriental do concelho. Pode dizer-se que aqui a ligação ao trabalho da terra é mais intensa que nas outras freguesias, predominando a agricultura como principal atividade dos habitantes locais.

A sua morfologia urbana é marcada por um relevo relativamente suave, caracterizando-se por um casario tipicamente alentejano tratando-se de um núcleo urbano essencialmente em planície.

Na arquitetura residencial corrente não se identifica uma tipologia residencial predominante antes convivem entre si casas unifamiliares e plurifamiliares, de casas mais ou menos abastadas, assumindo o conjunto alguma diversidade.

#### 4.4. Limites e Área

O limite da área de intervenção da ARU de São Romão abrange uma extensão aproximada de 18.4 hectares. Genericamente está estruturada ao longo da Rua António Matos Costa e da Rua Dr. Couto Jardim, sendo os dois eixos principais do aglomerado urbano no sentido Nordeste Sudoeste e delimitada a Nordeste pelo edificado da Rua da Carreira e Rua António Joaquim Nepomeceno; a Sudeste encontra-se delimitada pela Rua Prof. Joaquim Esteves e a Praça de Touros e a Noroeste circunscrita pela Rua do Telheiro e pelo Bairro de São João.

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação proposta para a ARU de São Romão.





Planta de delimitação da ARU

## 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 Cidades de São Romão 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;



Handwritten signature and initials in blue ink.

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 consolidada da freguesia de São Romão 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.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

A seguir apresenta-se listagem de espaços alvo de eventuais intervenções:

1) Centro Multiusos



2) Escola EB1



3) Praça de Touros





4) Polidesportivo



5) Mercado e Sanitários Públicos



6) Fonte



7) Extensão de Saúde (Posto Médico)



8) Parque Infantil



9) Jardim





*Handwritten signature and the word "Banco" in blue ink.*

10) Parque de Merendas



11) Jardim de Infância



12) Espaço público de lazer/culto – Rua Prof. Joaquim Esteves

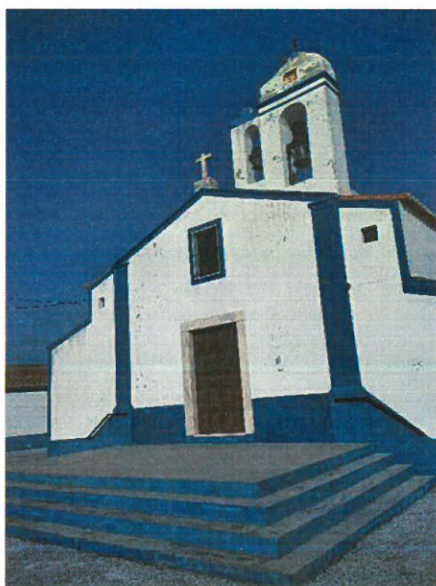


*Handwritten signature and name:*  
NBanes

13) Junta de Freguesia



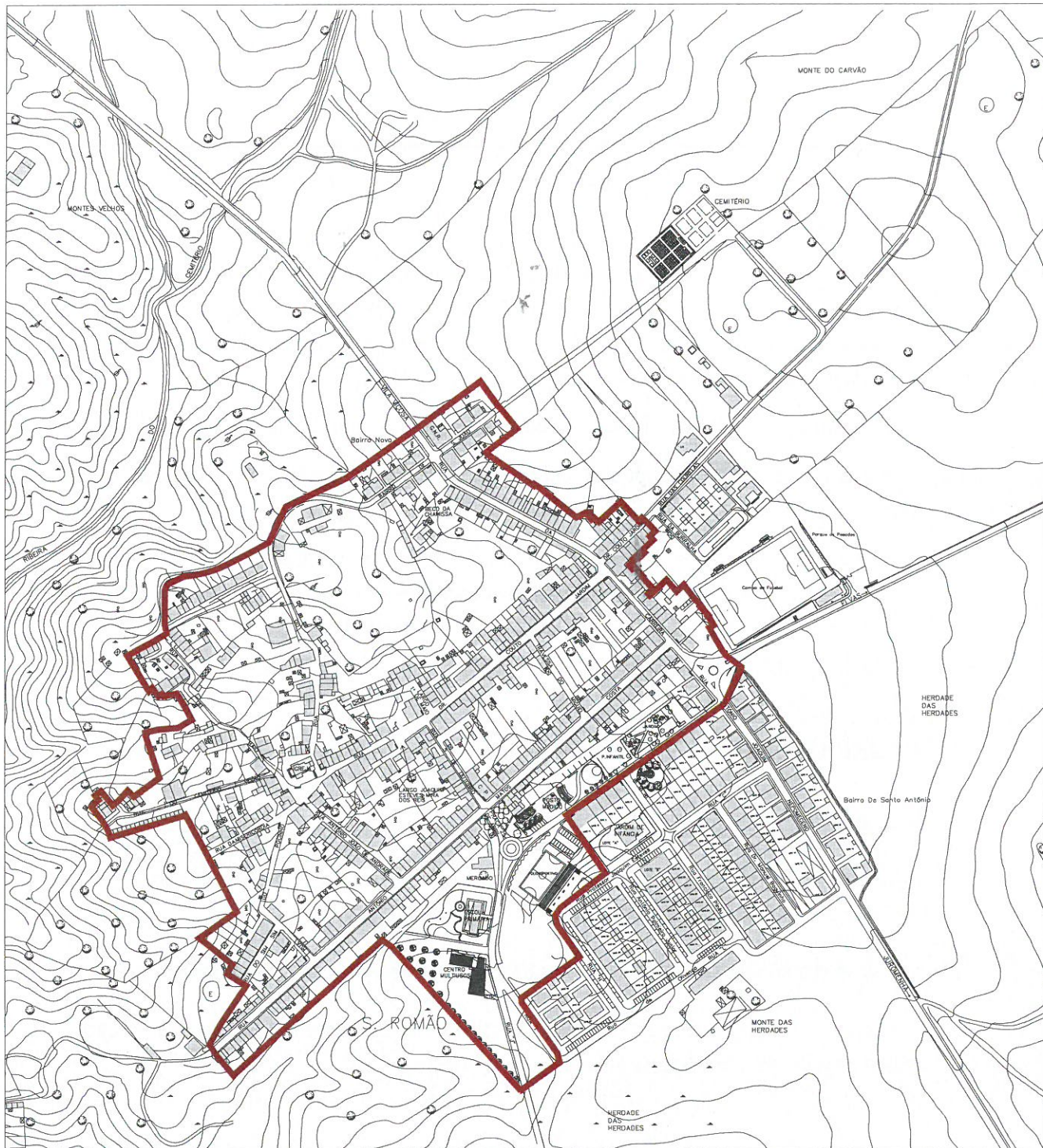
14) Igreja Paroquial



## 6. ÂMBITO TEMPORAL

No âmbito temporal, a área de intervenção da ARU e APUR, compreende o período de 10 anos, a contar da data de aprovação do plano de intervenção de reabilitação urbana, podendo ser prorrogado por outro cinco anos.





LIMITE A.R.U. —

|                                                              |                                                                                            |                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>CÂMARA MUNICIPAL<br/>DE<br/>VILA VIÇOSA</p>               | <p>DESIGNAÇÃO:<br/><br/>- ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (A.R.U.) -<br/>CILADAS/SÃO ROMÃO</p> | <p>DESENHO N.º<br/><br/>1</p>                                                                                                                   |
| <p>DIVISÃO DE URBANISMO E AMBIENTE<br/>SERVIÇOS TÉCNICOS</p> | <p>DESENHO:<br/><br/>PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA A.R.U. (PROPOSTA)</p>                        | <p>ESCALA: 1/2000</p> <p>Arquitectura: <input type="text"/></p> <p>Engenharia: <input type="text"/></p> <p>Topografia: <input type="text"/></p> |
| <p>CHEFE DA D.U.A. - ARQ.º VITOR RAMOS</p>                   | <p>DATA: JANEIRO 2022</p>                                                                  | <p>PROCESSO: 000</p> <p>Desenho: Tiago Anselmo</p>                                                                                              |