

RELATÓRIO DE
FUNDAMENTAÇÃO / TERMOS
DE REFERÊNCIA
PLANO de PORMENOR de
REABILITAÇÃO URBANA da
CIDADE de ESTREMOZ

Índice

1.	OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	4
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	6
3.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO / EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA	7
4.	ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	11
5.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	19
5.1.	ORDENAMENTO.....	19
5.2.	CONDICIONANTES	21
6.	OBEJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO PLANO	25
7.	COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	29
8.	METODOLOGIA	31
9.	BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA E ARTICULAÇÃO COM O PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO	34
10.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	41
11.	FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	45
12.	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO E DA EQUIPA DE ACOMPANHAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREMOZ	46
	BIBLIOGRAFIA	47

Índice de Figuras

Figura 1 - Área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.	7
Figura 2 - Evolução da População Residente no Concelho de Estremoz entre 2001 e 2014 Fonte: INE	8
Figura 3 - Evolução da População Residente na Região do Alentejo e Sub-região do Alentejo Central entre 2001 e 2014 - Fonte: INE.....	8
Figura 4 - Evolução da População Residente na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana entre 2001 e 2011 - Fonte: BGRI 2001 e 2011 (Censos - Ficheiro Síntese), INE.....	9
Figura 5 - Enquadramento Regional e área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.....	10
Figura 6 - Peso de Categorias funcionais do PDM na área de intervenção do PPRU, -	20
Figura 7 - Peso de Categorias funcionais do PDM na área de intervenção do PPRU.....	20
Figura 8 - Categorias de Espaço do PDM na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Estremoz - Fonte: PDM de Estremoz - CM Estremoz.....	21
Figura 9 - Caraterização Síntese dos Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016, Fonte - CM de Estremoz.....	29
Figura 10 - Nº Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016, Fonte - CM de Estremoz.....	30
Figura 11 - Localização de Loteamentos e respetivo nº de lotes	31
Figura 12 - Tipologias presentes nos Loteamentos, Fonte - CM de Estremoz ...	31

1. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O presente Plano de Pormenor encontra oportunidade da elaboração nos seguintes fundamentos e referências:

- Impedir a contínua degradação dos edifícios, conjuntos edificados, logradouros e espaço público em geral;
- A necessidade e premência de inverter a tendência de despovoamento que permanece uma ameaça para esta área de intervenção;
- Inverter a disposição de perda de coesão do sentido social e cultural do centro urbano;
- Promover a reabilitação e renovação urbana da referida área;
- Alavancar a economia local a partir dos ativos inerentes aos valores patrimoniais ímpares da Cidade;
- Dar continuidade e consistência regulamentar à base programática estabelecida pela ARU e PEDU;
- Articular e racionalizar de forma unitária e sistemática as servidões administrativas de âmbito cultural, por via das classificações e zonas de proteção, tendo em conta a necessária articulação com a vasta área condicionante implementada a partir no PDM referente ao 'Espaço Cultural';
- Prosseguir, a partir do tópico anterior, a assunção de um instrumento único de gestão do território cultural, assim como a gestão plena e autónoma do município sobre este território;
- Agilizar, sinalizar e clarificar as pretensões, viabilidades e condicionantes que impendem sobre a área de intervenção deste PP, explorando a oportunidade da sua execução decorrer em articulação e simultânea à execução do Plano de Urbanização da Cidade.

Este trabalho compreende genericamente a avaliação dos problemas patrimoniais do edificado, levantamentos, inventariação e controlo das ações de reabilitação, tendo como objetivo máximo a fixação e atração de população residente.

Deve proceder designadamente, ao apuramento dos edifícios devolutos, de propriedade maioritariamente privada, evidenciando neste território uma das suas áreas críticas. Esta situação indicia claramente o insuficiente investimento na recuperação dos edifícios arrendados pelos respetivos proprietários.

Em paralelo, a premente questão da habitabilidade do centro deve ser equilibrada e potenciada com o turismo cultural, no que se refere à difusão e fruição dos valores patrimoniais, assim como ao controlo necessário da terciarização inerente.

Para a cidade de Estremoz considera-se mais adequado, após aprovação da delimitação da ARU, nos termos do DL 307/2009, de 23/10, a opção pela realização de uma “operação de reabilitação urbana sistemática” (ORUS), acompanhada do respetivo programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), que, por conseguinte, aprovada em instrumento próprio, neste caso um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, sendo este um instrumento privilegiado de operacionalização e monitorização das políticas de regeneração urbana em aplicação neste território, em correspondência com a revisão do PDM em vigor, nas suas prioridades estratégicas e objetivos a concretizar.

O Plano de Pormenor será assim desenvolvido a partir das opções estratégicas de intervenção já operacionalizadas e enquadradas pelo novo PDM.

Compreende as potencialidades de regeneração urbanística e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

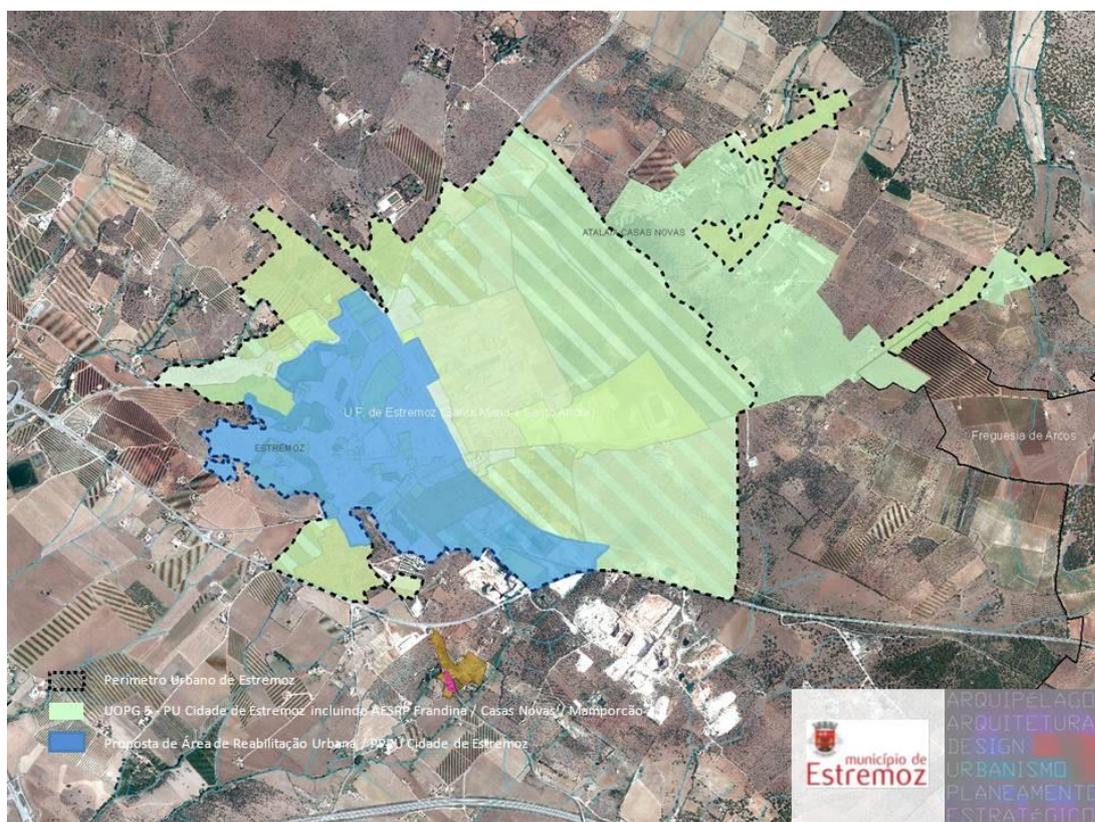
O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Estremoz para efeitos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, consubstancia assim os Termos de Referência para o Plano de Pormenor em modalidade específica - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana - ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do artigo 103.º e do artigo 105.º citado diploma, conjugados com o disposto na Secção II do Capítulo II do DL 307/2009 (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), de 23 de Outubro, na sua atual redação, e no n.º 1 do art. 70.º do DL 309/2009 (Desenvolvimento da Lei de Bases do Património Cultural), da mesma data.

São ainda aplicáveis os Decretos Regulamentares n.º 9/2009, n.º 10/2009 e n.º 11/2009, de 29 de Maio, bem como o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de Agosto, relativos respetivamente a conceitos de urbanismo e ordenamento do território, cartografia, classificação e qualificação do solo.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO / EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

A área de intervenção específica da operação de reabilitação urbana compreende cerca de 130,97 ha e integra todo centro histórico e suas áreas de influência. A área abrangida pela ARU encontra-se inserida no perímetro urbano, definido no novo PDM e interseta em grande parte na ZEP do castelo e muralhas de Estremoz (ZEP DG, II Série, n.º 52, de 02/03/1972), sendo que se optou por estender o limite sueste de modo a abarcar o convento de Santo António e zona envolvente, bem como a zona da antiga exploração de mármore (atualmente propriedade da Câmara Municipal de Estremoz).

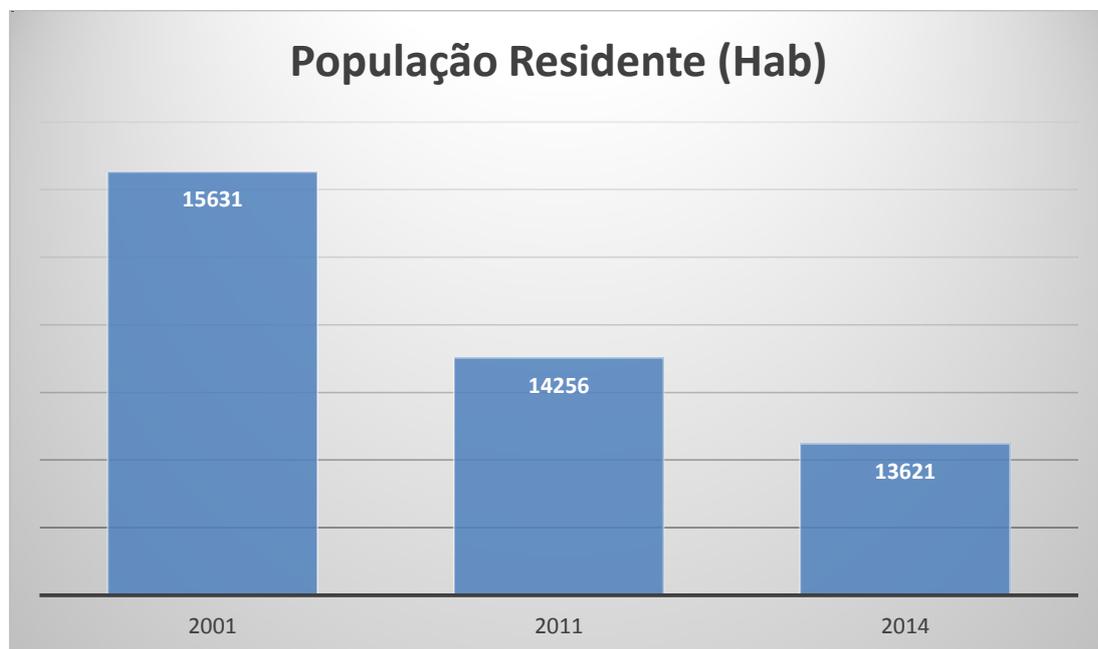
Figura 1 - Área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana



A ARU - Estremoz (proposta) encontra-se localizada na União das Freguesias (UF) de Estremoz (Santa Maria e Santo André), no concelho de Estremoz, pertencente ao distrito de Évora, região do Alentejo e sub-região do Alentejo Central.

A UF de Estremoz consubstancia uma área total de 63,90km², uma população residente de 8662 habitantes e densidade populacional de 135,6hab./km², mediante os dados oficiais disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (censos 2011).

Figura 2 - Evolução da População Residente no Concelho de Estremoz entre 2001 e 2014
 Fonte: INE



O território municipal ocupa uma área de cerca de 513,8 km², sendo constituído por nove freguesias: União de Freguesias de Estremoz (Santa Maria, Santo André); São Domingos de Ana Loura; Evoramonte; Glória; Arcos; União de Freguesias do Ameixial; União de Freguesias de São Lourenço de Mamporcão e São Bento de Ana Loura; União de Freguesias de São Bento do Cortiço e Santo Estevão; Veiros.

A cidade de Estremoz e sede concelhia integra a União de Freguesias de Estremoz, contando o Concelho, além de Estremoz Cidade, com

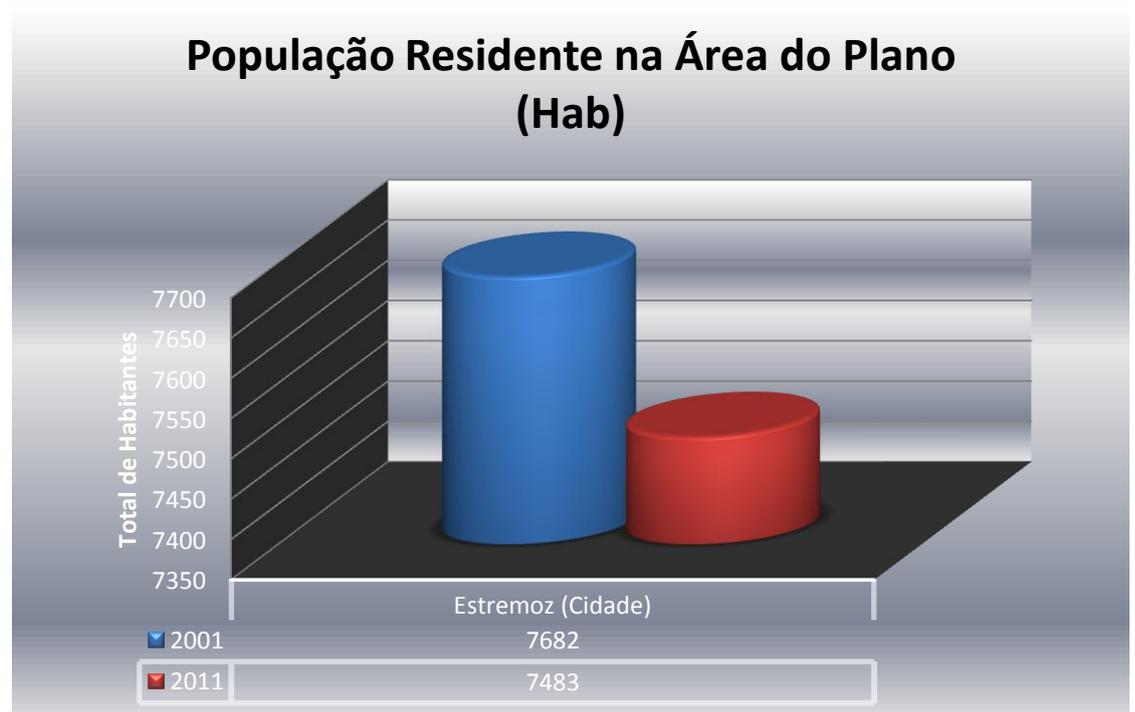
Figura 3 - Evolução da População Residente na Região do Alentejo e Sub-região do Alentejo Central entre 2001 e 2014 - Fonte: INE

População Residente	2001	2011	2014
Alentejo	776225	756546	738338
Alentejo Central	173497	166342	161092
Variação (Alentejo)		-19679	-18208
Variação (Alentejo Central)		-7155	-5250

Veiros, São Lourenço de Mamporcão e Evoramonte como núcleos urbanos com maior preponderância.

Nos últimos anos, a evolução demográfica do concelho de Estremoz evidencia um decréscimo progressivo. Em 2011, a população residente era de 14.256 habitantes, tendo perdido cerca de 8,8% de indivíduos face a 2001 e verificando-se ainda mais esta tendência nos valores recentemente publicados pelo Instituto Nacional de Estatística que indica em 2014 o município contava com aproximadamente 13.842 residentes, representando um decréscimo populacional entre 2001 e 2014 na ordem dos 11,4%, comportamento semelhante ao verificado ao nível da área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, da Região do Alentejo e Sub-Região do Alentejo Central (Figura 2). A densidade populacional do município é de 26,9 habitantes/km².

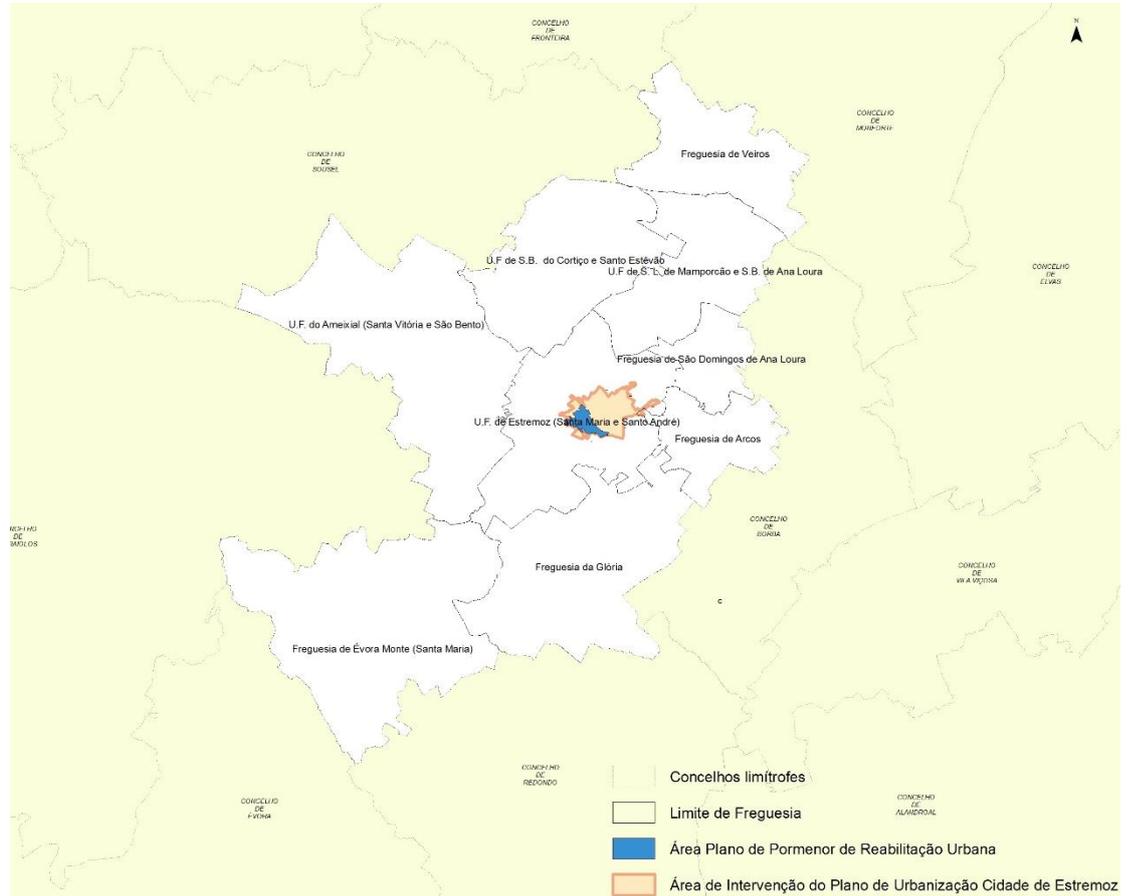
Figura 4 - Evolução da População Residente na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana entre 2001 e 2011 - Fonte: BGRI 2001 e 2011 (Censos - Ficheiro Síntese), INE



Os limites propostos para o Plano de Pormenor são: Norte/Nordeste: Estrada Nacional 18, limite de área construída e limite do Perímetro Urbano de Estremoz junto dos Baluartes de Nossa Senhora da Saúde, Baluarte da Conceição e Meio Baluarte de Nossa Senhora do Reguengo; Sul/Sudoeste/Sudeste: Limite do Perímetro Urbano da Cidade desde o Baluarte de Nossa Senhora da Saúde até à interseção com a Rua do Bairro Operário, constituindo esta limite até retomar a linha de Perímetro Urbano; Nordeste: Avenida Rainha Santa Isabel que se

sobrepõe à antiga linha de Caminho-de-ferro; Sudeste: Ribeira dos Mártires.

Figura 5 - Enquadramento Regional e área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana



4. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A atual cidade de Estremoz, com clima relativamente temperado, tendo em conta a região em que se insere, e também devido à abundante água existente, implantou-se num outeiro dominante sobre um vasto território que possibilitava controlar igualmente os acessos naturais. A importância estratégica de Estremoz em relação a Espanha explica a implantação de uma fortaleza no século XIII e os seus constantes acrescentos, alterações e modernização até ao século XIX.

A verdade é que não existem referências a um aglomerado na colina onde foi implantado o castelo e Bairro de Santiago até ao século XIII. É, portanto, durante o período da “reconquista” cristã que a atual Estremoz teria relevância no contexto de repovoamento, defesa e reorganização do reino, expresso através da política das cartas de foral.

No período anterior ao foral concedido por D. Afonso III, em 1258, as origens de Estremoz, permaneceram ainda algo desconhecidas. Um conjunto de antas, diversos sítios arqueológicos como a villa romana de Santa Vitória do Ameixial, a gigantesca estrutura de aproveitamento hidráulico conhecida como Tanque dos Mouros¹ e o Castelo Velho de Veiros² atestam a forte presença humana nesta zona. As etapas de ocupação da colina, onde séculos mais tarde seria edificado o castelo, continuam a ser uma incógnita, algo que, à falta de documentos conhecidos, apenas a investigação arqueológica poderá dar resposta.

Estremoz, tal como muitos dos centros urbanos portugueses, é fortemente caracterizada pela escolha do local de implantação, evidenciando uma cuidadosa adaptação à topografia existente por questões de defesa territorial e posterior povoamento, facto ainda mais evidente nas terras da raia e a sul do Tejo, onde a planície impera e as maiores elevações são povoadas e zelosamente mantidas e “acarinhas” pelos monarcas como centros nevrálgicos e bastiões da frágil nacionalidade.

O local onde viria a nascer Estremoz está enquadrado num contexto em que o Sul, a seguir à fundação da nacionalidade, ainda se debatem com conflito armado com o Islão e, fundamentalmente, com os reinos cristãos a Este. A importância de diversas pequenas localidades e aglomerados a Sul do Tejo testemunha a importância de definição de

¹ Está bem documentada utilização e exploração romana do mármore proveniente do triângulo Estremoz, Borba, Vila Viçosa, que foi utilizada na estatuária, em monumentos funerários, grandes obras de arquitetura e exportado para toda a província da Lusitânia, como in ALARCÃO, Jorge de, O Domínio Romano em Portugal, Forum da História, Publicações Europa-América, 1988, pp. 135, 136, 185, 196.

² Povoado fortificado da II^a Idade do Ferro, que posteriormente seria ocupado pelos romanos. In GOMES, Mário Varela; SILVA, Armando Coelho Ferreira da, Proto-História de Portugal, Universidade Aberta, Lisboa, 1994 pp. 172, 240, 264.

fronteiras neste período. É esta condição de terra de fronteira que irá caracterizar estruturalmente Estremoz até ao século XIX.

Embora as invasões dos Suevos, Visigodos e Vândalos tenham contribuído para a destabilização das organizações vigentes durante o período romano, é pouco provável

que tenha havido um despovoamento da região, até porque as vias romanas continuaram a ser utilizadas durante séculos, nomeadamente entre Lisboa e Mérida, podendo-se alvitrar que continuou durante o período de domínio muçulmano no sul da Península Ibérica, onde o território de Estremoz estaria debaixo da alçada de Badajoz. Será a queda desta cidade, em 1229, e a morte de D.Afonso IX de Leão no ano seguinte, que vem dar ainda mais dinamismo à campanha de reconquista do Alentejo³ em grande parte operada pela Ordem de Avis durante o reinado de D. Sancho II.

É conhecida uma referência à Serram Stormoce (Serra de Estremoz?), em 1211, que se conhece uma referência no contexto de uma doação de D. Afonso II aos cavaleiros de Avis. Por volta de 1250 a vila de Stremoz, Stormoce, Stormocie ou *Astroz*⁴ seria composta por uma pequena povoação servida pela igreja matriz de Santa Maria⁵ e debaixo da alçada desta ordem, que já haviam sido conhecidos como Freires de Évora.

Mas não sem verem a sua hegemonia espiritual e territorial contestada pela ação cada vez mais efetiva dos mendicantes franciscanos⁶, que se instalariam no arrabalde da povoação e competiriam com a Ordem Militar de Avis⁷.

A antiga rede viária romana, em direção a Lisboa e operante no século XIII, poderia ser percecionada como um prolongamento da fronteira, em que o domínio da mesma era considerado vital para a manutenção do reino. Assim sendo, o sítio onde se viria a fundar Estremoz, na margem da via, poderá ter ser considerado um elemento estruturante, o qual D. Afonso III se empenhou em dinamizar/promover, tendo em vista a mudança estratégica em termos

³ MATTOSO, José, (dir.), História de Portugal, segundo volume, A Monarquia Feudal (1096-1480), Círculo de Leitores, 1993, p. 123.

⁴ VERMELHO, Joaquim José, "Nas Lavras do Tempo... Sementes e Raízes", Câmara Municipal de Estremoz, 2003, p. 35.

⁵ LIBERATO, Marco, «Núcleos urbanos e afirmação de soberania no Alentejo duocentista: o caso de Estremoz» in La Historia Peninsular en Los Espacios de Frontera: Las "Extremaduras Históricas" y La Transierra (Siglos XI-XV), Madrid, 2012, p. 204.

⁶ MATTOSO, José, (dir.), História de Portugal, segundo volume, A Monarquia Feudal (1096-1480), Círculo de Leitores, 1993, p. 127.

⁷ Das inúmeras questões relacionadas com a origem de Estremoz é a construção do convento de São Francisco que causa maior debate. Embora alguns autores afirmem que este equipamento autónomo ao núcleo primitivo é anterior ao foral, a investigação mais recente parece apontar para a construção do mesmo durante o último quartel da centúria de duzentos, até pelas características de atuação marcadamente urbanas desta Ordem.

defensivos operadas pelo monarca após a eliminação da ameaça muçulmana a sul.

Deste modo, a construção do castelo de Estremoz, terminado em 1261, insere-se na tentativa de monopólio na construção de castelos na defesa da linha que dava acesso a Lisboa. Outros casos a par disso seriam Montemor e Elvas⁸.

O reinado de D. Afonso III foi marcado por uma agressiva política de centralização, incrementando os seus esforços ao longo da rede viária romana pré-existente, linha essa que urgia vigiar e proteger, e nada como tendo a posse de territórios e povoações a ela associados, nem para que tal efeito fosse necessário fundar e/ou povoar centros urbanos, concedendo entre 1253 e 1258 grande número de forais⁹, retendo assim para a administração da coroa territórios que de outro modo estariam reservados aos bellatores ou poderes religioso-militares.

Aquando da conclusão da construção das muralhas (1261) terão sido também terminados o Castelo e o antigo Paço, com os seus cinco torreões, a cisterna e as muralhas com os seus quinze cubelos ameados e um torreão quadrado, também já desaparecido. As duas portas principais do reduto, conhecidas como a Porta de Santarém e a Porta do Sol terão sido igualmente erigidas neste mesmo período. A cerca medieval foi construída integrando o Castelo, a praça e artérias adjacentes, compreendidas entre as portas referidas e o arrabalde de Santiago.

Os esforços para povoar Estremoz por parte de D. Afonso III vão para além da atribuição de foral e construção da cerca, juntamente com a isenção de impostos. A iniciativa mais impactante terá sido mesmo a construção de habitações na zona que iria tornar-se no arrabalde de Santiago. A malha cadastral marcada pela regularidade que se observa no bairro de Santiago demonstra uma intencionalidade no planeamento que é comum a muitas “vilas novas” deste período.

“O arrabalde de Santiago ocupa a secção poente do esporão rochoso de Estremoz e foi organizado a partir de uma via principal, a Rua Direita, com uma orientação grosso modo Este-Oeste. Toda a malha cadastral é claramente hierarquizada em função deste arruamento, nomeadamente o traçado de dois eixos que lhe são paralelos, a norte e a sul. Este conjunto é intercetado perpendicularmente por duas

⁸ LIBERATO, Marco, «Núcleos urbanos e afirmação de soberania no Alentejo duocentista: o caso de Estremoz» in La Historia Peninsular en Los Espacios de Frontera: Las “Extremaduras Históricas” y La Transierra (Siglos XI-XV), Madrid, 2012, pp. 189-191.

⁹ MATTOSO, José, (dir.), História de Portugal, segundo volume, A Monarquia Feudal (1096-1480), Círculo de Leitores, 1993, p. 139.

travessas com orientação Norte-Sul, sendo que o sistema viário assim definido se distribui por uma área de cinco hectares.”¹⁰

O papel fulcral dos edifícios institucionais, religiosos ou seculares é, também em Estremoz, um elemento decisivo na estruturação do território urbano e de todo o meio envolvente. Em todo o desenvolvimento posterior os edifícios institucionais são fator estruturante em torno dos quais se desenvolvem os núcleos habitacionais, umbilicalmente ligados aos primeiros.

Uma vez que é em 1279 que surge a primeira referência à Igreja de Santiago, no final da Rua Direita, parece indicativo que essa artéria estruturante, que liga a Porta de Santarém com a dita igreja, estaria já construída nesta data. Este arrabalde que duplicou a área existente, terá sido também ele envolvido por uma cintura amuralhada, embora construída mais tardiamente que a do núcleo do castelo.

Marco Liberado e L. Trindade lançam ainda a hipótese da influência das bastides francesas coevas no caso estremocense, nomeadamente pela utilização de um elemento não típico das “vilas novas” portuguesas, a praça, que segundo o primeiro autor, se situaria no cruzamento das duas vias principais de Santiago, onde hoje estão inseridos um conjunto de quartéis seiscentistas¹¹.

Este bairro terá sido planeado por D. Afonso III e depois concluído por seu filho D. Dinis. O bairro de Santiago teria também duas portas, a sul a porta de Évora, e para norte a já desaparecida porta da Laje¹².

Devido à falta de água existente nestes dois núcleos mais elevados, que seriam mais tarde munidos de cisternas, havia um acesso ao poço do Espírito Santo, que se localizava no exterior das muralhas, possibilitado pela estrada das Couraças, que levava à torre do mesmo nome, que teria como função a proteção da fonte.

Já no século XV a expansão urbana ultrapassa a cerca medieval com o surgimento de novos bairros, como o dos Palhais a Norte, e o do

¹⁰ LIBERATO, Marco, «Núcleos urbanos e afirmação de soberania no Alentejo duocentista: o caso de Estremoz» in La Historia Peninsular en Los Espacios de Frontera: Las “Extremaduras Históricas” y La Transierra (Siglos XI-XV), Madrid, 2012, p. 195.

¹¹ LIBERATO, Marco, «Núcleos urbanos...» p. 197.

¹² TEIXEIRA, Manuel C.; VALLA, Margarida, O Urbanismo Português séculos XIII-XVIII, Portugal-Brasil, Livros Horizonte, 1999, p. 156.

Espírito Santo junto às Torres da Couraça. Assim sendo, a vila medieval desenvolveu-se para a zona baixa¹³.

Com as descobertas, o papel de inúmeras vilas e cidades do interior, especialmente ao Sul, decresce substancialmente pela atividade marítima e costeira na qual assentou a economia dos séculos XV e XVI.

Até ao século XVI o centro cultural e administrativo localizar-se-ia no largo medieval do castelo, entre os edifícios do Paço Real, os Paços do Concelho (ou domus municipalis) a torre de Menagem e a Igreja Matriz. Já o bairro de Santiago seria utilizado como zona residencial. É com a expansão urbana que Estremoz se desenvolve para a zona baixa, e em direção ao convento de São Francisco, primeiramente com o bairro de Palhais, a norte, o bairro do Espírito Santo e o arrabalde da porta do Sol a poente. É junto à atual

Praça Luís de Camões, antigo terreiro das Covas, que se implantam vários edifícios como a Igreja de Santo André, desaparecida em 1960¹⁴ para dar origem ao Palácio da Justiça, e a igreja de São Miguel, primitiva sede da Misericórdia. A deslocação do pelourinho para este local atesta a mudança do centro administrativo da localidade no século XVII, reafirmada quando, no reinado de D. Afonso VI os paços do Concelho são igualmente transferidos para este local da zona baixa.

Datam ainda do século XVI dois novos imponentes edifícios de cariz religioso, o convento dos Agostinhos, no largo do Espírito Santo e o Convento de São João da Penitência, ou das Maltezas, sendo que o segundo é erigido ainda em zona rural e não enquadrado na malha urbana, mas que, juntamente com o já antigo convento de São Francisco, irão definir, mais tarde uma nova função geradora para a vila. Após 1640, e durante o período conturbado da Guerra da Restauração, Estremoz é, tal como muitas praças do país, rapidamente adaptada às novas necessidades da arquitetura militar, tendo em conta os avanços da artilharia que faziam com que as antigas cercas militares medievais fossem totalmente ineficazes em termos defensivos.

¹³ CUNHA, Susana Sofia Silva Santos Barbosa, *As Fortificações de Estremoz. História, Arquitectura e Restauo. A adaptação do Castelo a Pousada*, Universidade de Évora, Dissertação de Mestrado em Recuperação do Património Arquitectónico e Paisagístico, 2004, pp. 39-40.

¹⁴ Processo levado a cabo após ter desabado a abóboda o que serviu como pretexto para a eliminação completa do templo <http://dotempodaoutrasenhora.blogspot.pt/2010/04/igreja-de-santo-andre-historia-dum.html>

No ano de 1640, Estremoz era a sétima vila de Portugal em população com 6600 habitantes, e no século XVII foi quartel-general do Alentejo¹⁵.

Nesta conjuntura, em 1642, a mando do Conselho de Guerra de D. João IV, é nomeada uma comissão composta pelos engenheiros militares João Pascácio Cosmander (jesuíta flamengo), Rui Correa Lucas e Jean Gillot que se responsabiliza pela inspeção das praças portuguesas da raia alentejana e nelas promover as obras necessárias. Em virtude do estado de degradação em que se encontrava a muralha medieval da então vila de Estremoz, João Cosmander elabora o projeto para modernizar e abaluartar a cerca medieval. Após a morte de Cosmander em 1648 - às mãos das tropas portuguesas depois de ter passado para as fileiras espanholas - foi o francês Nicolau de Langres, com o auxílio de Pierre de Saint-Colombe, sob a orientação do Marquês de Alegrete, que a partir de 1662 foi encarregue das obras que compreenderam a construção de quatro baluartes, dois meios-baluartes e um revelim, cuja construção foi concluída. Estas obras eliminaram inúmeras habitações e o caminho coberto que ligava à Torre das Couraças. Muitas das cartas e planos atualmente conhecidos levam-nos a pensar que muitas alterações foram executadas e outras nunca concluídas.

É com Luís Serrão Pimentel, engenheiro-mor do exército do Alentejo a partir de 1671, juntamente com os Generais Dinis de Melo e Castro e João da Silva e Sousa, que se completa a fortificação de toda a zona baixa.

As portas monumentais de Santo António, Santa Catarina e de Nossa Senhora dos Prazeres foram desenhadas pelo sargento-mor António Rodrigues e concluídas já nos anos oitenta. A porta de Évora, a sul, terá ficado inacabada neste período¹⁶.

É no entardecer do século XVII, que, mais uma vez, a vila de Estremoz sofre pesadas transformações. Desta feita, devido a uma violenta explosão ocorrida no armazém e paiol de munições que havia sido instalado dentro do paço real. A 17 de Agosto de 1698 a tremenda explosão e o fogo que deflagrou em seguida, arrasou com a ala ocidental do palácio e a alcaidaria, ficando ainda bastante danificado o castelo medieval. Escapou à catástrofe, mas não saindo de modo algum incólume, a majestosa torre de Menagem.

¹⁵ TEIXEIRA, Manuel C; VALLA, Margarida, O Urbanismo Português, Séculos XIII – XVIII Portugal – Brasil, Livros Horizonte, 1999, p. 157.

¹⁶ Joaquim José Vermelho, "Nas Lavras do Tempo ... Sementes e Raízes", Câmara Municipal de Estremoz, 2003, pp. 135-137.

É das ruínas da estrutura que D. João V ordena que se levante, entre 1736 e 1742, um grande edifício de três pavilhões de dois pisos que ficaria conhecido como Armazém, por cima do qual foi ainda construída uma imponente sala de armas. Este grande Armazém ficou conhecido como Armaria de D. João V, que em 1808 escapou à destruição completa que os soldados franceses tentaram, ao colocar - após saque - barris de pólvora por todo o edifício, mas que por razões que se perderam na história, tal intento não surtiu efeito. Com as obras realizadas pela DGEMN nos anos setenta do século passado, o majestoso edifício da Armaria de D. João V tornou-se na Pousada da Rainha Santa Isabel¹⁷.

Estremoz deixa de ser sede do quartel-general do Alentejo em 1869, passando essa função para a cidade de Portalegre. Mas a atividade militar continua a ser uma constante até aos dias de hoje com o Regimento de Cavalaria 3 - Dragões de Olivença, e a relação dessa atividade continuou a coexistir com o espaço físico e, naturalmente com a sociedade estremocense, só as funções vão sendo adaptadas. O rossio perde a função como praça de armas em meados do século XIX e o próprio regimento de Cavalaria instala-se no convento de São Francisco.

Manuel Teixeira e Margarida Valla resumem desta maneira o desenvolvimento urbano de Estremoz: “A cidade de Estremoz teve três períodos de desenvolvimento urbano até ao século XVIII, o primeiro no reinado de D. Afonso III e completado por D. Dinis que estabeleceu os dois primeiros núcleos medievais e em que o centro religioso e administrativo se localizava no largo do castelo. A segunda fase corresponde ao desenvolvimento extramuros que no século XVI consolidou-se através da implantação de edifícios públicos na parte baixa da vila e conseqüentemente verificou-se a deslocação gradual do centro administrativo para o terreiro das Covas. A terceira fase corresponde à construção do novo sistema de fortificação no século XVII que alarga a sua área urbana e estrutura novas vias de expansão radiais a uma praça de armas que é o rossio. A nova implantação dos Paços do Concelho nesse século no terreiro das Covas veio definitivamente institucionalizar este espaço urbano como “Praça”, hoje a praça Luís de Camões (...). Na segunda metade do século XIX assiste-se a uma transferência de funções da praça Luís de Camões para o rossio, hoje Rossio Marquês de Pombal, que é o espaço à volta do qual todos os edifícios públicos principais se implantaram, mas dada a sua dimensão ainda hoje serve de terreiro para feiras e mercados.”^{18/19}

¹⁷ Joaquim José Vermelho, “Nas Lavras do Tempo ... Sementes e Raízes”, Câmara Municipal de Estremoz, 2003, pp. 139-141.

¹⁸ TEIXEIRA, Manuel C.; VALLA, Margarida, O Urbanismo Português..., p. 159.

A destruição planeada das muralhas entre a Porta de Santa Catarina e a Porta de Santo António, durante o início do séc. XX, deu lugar à abertura de novas artérias e edificação de habitações, maioritariamente construídas pela burguesia local, e que trouxeram, a uma pequena vila de província, soluções arquitetónicas e estéticas de algum arrojo e totalmente novas para a esmagadora maioria dos olhos dos seus habitantes, dando algumas amostras de Arte Nova, Arte Déco, e outros revivalismos e ecletismos próprios, à época, apenas dos maiores burgos do país. Breve referência acerca do Convento de Santo António: segundo António Henriques da Silveira, o Convento de Santo António de Religiosos Capuchos da Província da Piedade terá sido fundado em 1537 num outro local, próximo do “Tanque dos Mouros”. Este reservatório de água romano terá sido também aproveitado por estes monges capuchos. Segundo o mesmo autor foi entre 1654 e 1662 que foi construído o imóvel que hoje se encontra junto ao cemitério público.

Típica construção franciscana rural seiscentista, e apesar do voto de pobreza a que a Ordem Capucha obriga, também aqui o Barroco conseguiu penetrar. Como exemplo apontamos alguns elementos artísticos nas portadas marmóreas que existem dentro do edifício: alguns estuques (os que ainda subsistem) ou os oratórios de talha onde estão as imagens de Santa Bárbara e de Nossa Senhora da Conceição. Toda a cabeceira da igreja estava revestida de pinturas murais de transição Barroco-Rococó, tendo sido caídas algures no tempo até que, em 1970, se recuperaram parcialmente. Dos bons painéis de azulejo que representavam a Vida e Morte de Santo António já não há nenhum in situ, subsistindo apenas no rodapé da igreja alguns azulejos de motivos geometrizarantes. O teto do Presbitério é pintado também ao estilo barroco.

De referir também os inúmeros azulejos de figura avulsa, daqui provenientes, que atualmente se encontram em murete na Rua Brito Capelo (antiga Rua dos Currais).

¹⁹ Todo o texto, até este ponto, é da autoria de Vasco Abegoaria; Sílvia Dias; Carlos Fontainhas; Ivânia Torres, "Evolução Urbana e Zona de Proteção de Estremoz - Proposta de delimitação da ARU e Metodologia de Projeto", trabalho realizado no âmbito das disciplinas de Teoria da Conservação e Restauo e Metodologia de Projeto da Pós-Graduação em Estudos Avançados em Recuperação do Património Histórico e Regeneração Urbana e Económica da Escola Superior Agrária de Elvas, Instituto Politécnico de Portalegre, Elvas, 2014, pp. 1-5.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial, são eficazes:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- Plano Diretor Municipal de Estremoz.

5.1. ORDENAMENTO

De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de 2015, a área do Plano de Pormenor de Reabilitação está abrangida pelas seguintes Categorias e Classes de espaço:

- Solo Urbanizado:

- Espaço Central, Espaço Central – Cidade Património, Espaço Central – Espaço Público, Espaço Central – Bairros;
- Espaço Urbano de Baixa Densidade;
- Espaço Residencial Moradias Unifamiliar, Espaço Residencial Edifício Plurifamiliar;
- Espaço de Atividades Económicas;
- Espaço de Usos Especial – Equipamentos e Infraestruturas, Equipamentos afetos à Defesa Nacional;
- Espaço Verde de Recreio, Espaço Verde de Proteção e Conservação.

- Solo Urbanizável:

- Espaço Urbano de Baixa Densidade;
- Espaço Residencial Edifício Plurifamiliar;
- Espaço de Atividades Económicas;
- Espaço de Usos Especial – Equipamentos e Infraestruturas;
- Espaço Verde de Recreio.

Figura 6 - Peso de Categorias funcionais do PDM na área de intervenção do PPRU

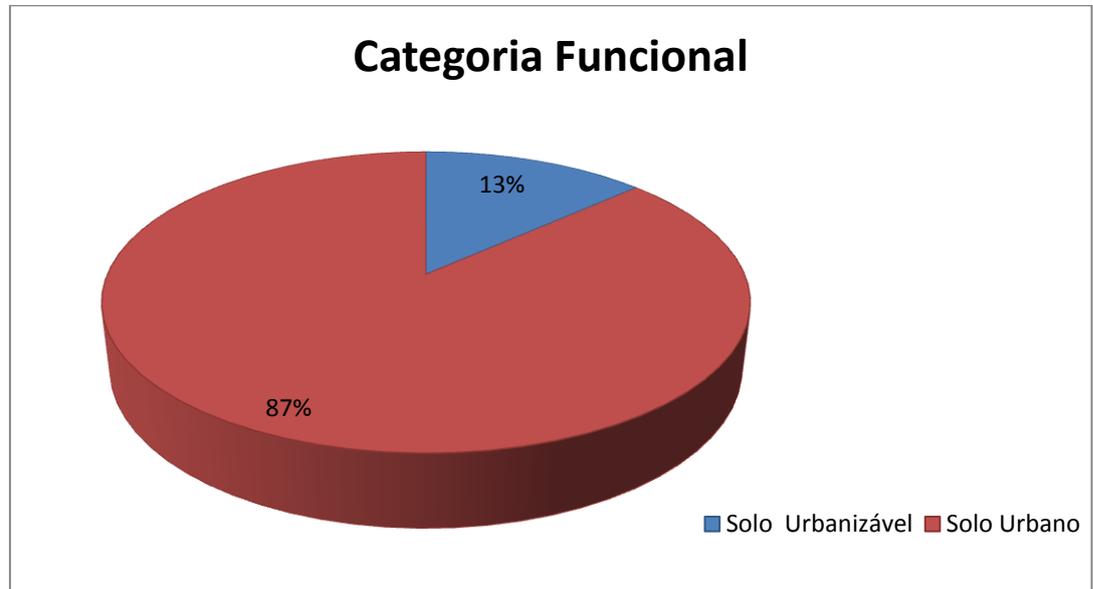
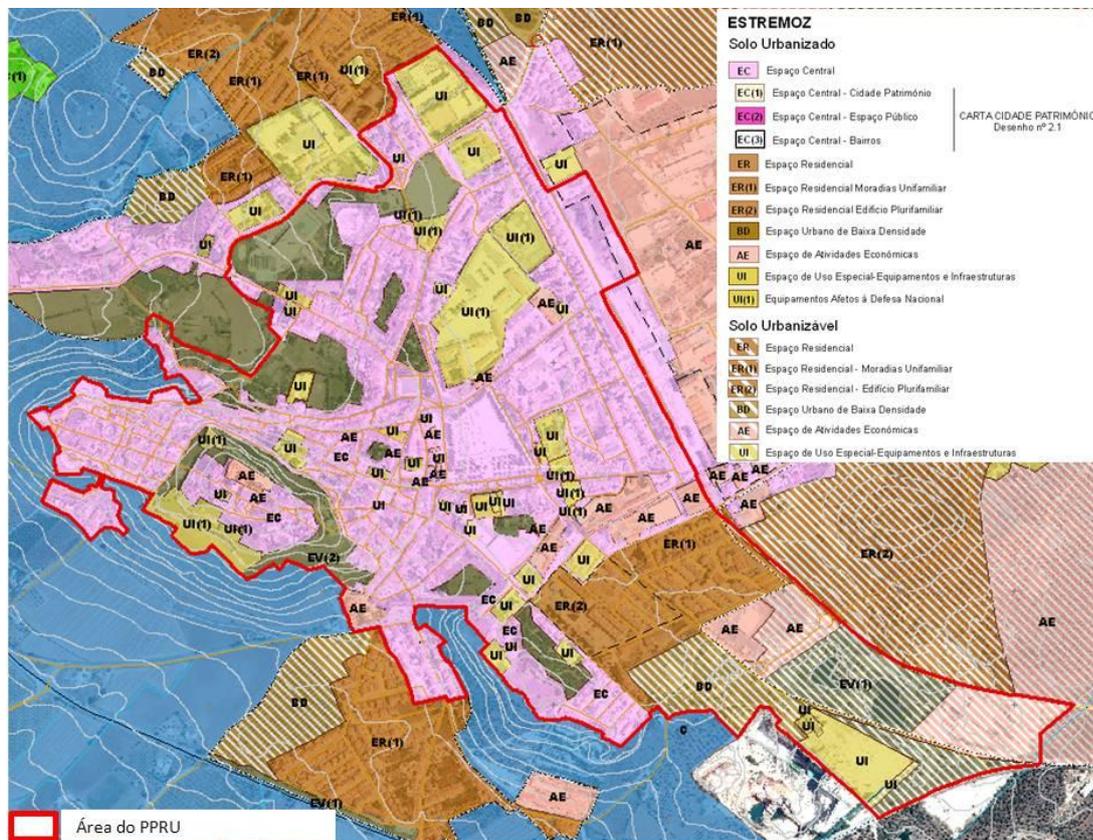


Figura 7 - Peso de Categorias funcionais do PDM na área de intervenção do PPRU



Figura 8 - Categorias de Espaço do PDM na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Estremoz - Fonte: PDM de Estremoz



5.2. CONDICIONANTES

A área sujeita a Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana deverá ter em consideração o seguinte conjunto de condicionantes e servidões de utilidade pública presentes na Planta de Condicionantes:

- Recursos Hídricos: Zonas Vulneráveis, Aquífero Estremoz-Cano;
- Recursos Agrícolas e Florestais: Montados de Sobro e / ou Azinho, Povoamento Florestal Percorrido por incêndio, Proteção ao Risco de Incêndio - Classe de Risco de Incêndio (alta ou muito alta);
- Recursos Geológicos: Área Cativa;
- Edifício Escolar e Servidão de Edifício Escolar;
- Servidões Militares, nomeadamente:
 - Fosso da Fortificação entre as Portas de Sta. Catarina e as de Sto. António;

- Terreno exterior entre os Baluartes de Sta. Bárbara e o das Fardas;
- Baluarte da Rainha Santa Isabel (Terraplano interior);
- Baluarte de Sta. Bárbara ou das Ferrarias;
- Baluarte das Fardas ou da Cruz;
- Terrenos adjacentes à muralha interior do Castelo (Lado Poente);
- Casa da Guarda do Paiol e Sta. Bárbara ao Castelo e faixa de terreno contígua;
- Casa das Fardas;
- Paiol do Baluarte de Sta. Bárbara ou das Ferrarias do castelo;
- Quartel de S. Francisco incluindo o antigo Palácio Reynolds (Sede do R.C.E.);
- Quartel dos Telheiros;
- Convento de São João de Deus (Antigo Hospital);
- Terraplano interior adjacente ao Baluarte das Fardas;
- Casa da Guarda dos Sargentos às Portas de Sta. Catarina;
- Quartel do Rossio ou da Brigada;
- Casa da Guarda dos Soldados e Cadeia às Portas de Sta. Catarina;
- Cozinha anexa à Casa das Fardas;
- Casa da Guarda às Portas de Sto. António;
- Casa de Engenharia;
- Quarteis do Largo de Sta. Maria;
- Terrenos para a implantação de Blocos Habitacionais.

- Património Classificado - Imóveis Classificados e Zonas Especiais de Proteção:

- Monumento Nacional:
 - Antiga Casa da Câmara / Casa do Alcaide Mor;
 - Baluarte da Conceição;
 - Baluarte da Porta da Lage;
 - Baluarte da Rua Nova;
 - Baluarte da Santa Cruz;
 - Baluarte das Ferrarias do Castelo;
 - Baluarte de Nossa Senhora da Saúde;
 - Baluarte de Santiago;
 - Baluarte de S.Brás;
 - Baluarte de N^a Sra dos Prazeres;
 - Baluarte de St.^o Isabel;
 - Baluarte de S. José;
 - Baluarte do Picadeiro;
 - Baluarte de S. Pedro;
 - Capela de D. Fradique de Portugal;
 - Claustro do Convento "das Maltezas";
 - Capela Rainha Santa Isabel;
 - Castelo Medieval;
 - Muralhas Medievais;
 - Igreja de S. Francisco;
 - Meio Baluarte de N^a Sra. do Reguengo;
 - Meio Baluarte de St.^a Maria;
 - Meio Baluarte de St.^o Agostinho;
 - Pelourinho de Estremoz;
 - Porta de Évora;
 - Porta de St.^a Catarina;
 - Porta de St.^o António;

- Porta dos Currais;
- Torre das Couraças.
- Imóvel de Interesse Público:
 - Café Águias d'Ouro;
 - Convento dos "Congregados";
 - Cruzeiro de São Francisco;
 - Cruzeiro do Convento das "Maltezas";
 - Igreja Matriz de "Santa Maria";
 - Palácio da Tocha / Palácio dos Henriques.
- Imóvel de Interesse Municipal:
 - Pátio dos Solares;
 - Teatro Bernardim Ribeiro.
- Zona Especial de Proteção:
 - Castelo de Estremoz, Muralhas e Torre das Couraças;
 - Capela da Rainha Santa no Castelo de Estremoz;
 - Antiga casa da Câmara;
 - Capela de D. Fradique de Portugal;
 - Igreja de Santa Maria (Igreja Matriz de Estremoz);
 - Pelourinho de Estremoz;
 - Igreja de S. Francisco de Estremoz compreendendo o Tumulo de Esteves Gatzuz;
 - Cruzeiro de S. Francisco de Estremoz;
 - Claustro da Misericórdia de Estremoz (Claustro do Convento das Maltezas de S. João da Penitência);
 - Cruzeiro da Misericórdia de Estremoz;
 - Palácio da Tocha / Palácio dos Henriques.

6. OBEJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DO PLANO

Os objetivos gerais e específicos do plano decorrem diretamente das ações que o município de Estremoz pretende atingir com a delimitação da “Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Estremoz” – conferindo-lhe suporte e fundamentação.

A ARU será realizada em instrumento próprio, através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, coordenada, executada e gerida pelo município.

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 – Estremoz, são os seguintes:

- Reverter o cenário atual de definhamento do ‘centro histórico’ da Cidade, quer do ponto de vista do corpo edificado quer das infraestruturas, espaços públicos e da estrutura social;
- 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 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.

Os objetivos específicos a atingir com a operação de reabilitação urbana, passam por:

- Reabilitar o sistema de fortificações da Cidade de Estremoz e sua envolvente, como pilar indispensável à estratégia de desenvolvimento;
- Reabilitar a área da Praça Forte de Estremoz;
- Recuperar 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;
- Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural, como pilar de desenvolvimento fundamental, em articulação com as entidades tutelares, designadamente a Capela da Rainha Santa Isabel, a Antiga Casa da Câmara, a Casa das Fardas, o Paiol de Santa Bárbara, o Prédio Militar 49, a Igreja de Santa Maria, a Igreja dos Congregados, o Convento das Maltezas e o Palácio Tocha.
- Melhorar o ambiente urbano, promovendo a mobilidade sustentável e a coesão urbana, garantindo uma melhor mobilidade, que contribua para qualidade ambiental e do espaço público, facilitando as deslocações pedonais, limitando o tráfego automóvel de atravessamento e ordenando restritivamente o estacionamento, bem como divulgando pontos de interesse turístico.
- Reabilitar o espaço público estruturante do centro histórico;
- Rejuvenescer estrategicamente o centro histórico de forma a atrair novos residentes, contribuindo para fortalecer a rede de equipamentos coletivos.
- Reabilitar o edificado, numa lógica de consolidação da cidade património e serviços, a par da reabilitação do espaço público e das redes de infraestruturas;
- Aumentar as áreas de estadia e usufruto do espaço público;
- Reabilitar o espaço público, equipamentos e infraestruturas de suporte, situados a Sul e a Este do Rossio Marquês de Pombal e melhorar as condições de utilização do mercado de sábado.
- Reabilitar o Largo General Graça e o edifício Luís Campos e “ancorar” este espaço ao Rossio Marquês de Pombal e às muralhas medievais;
- Reabilitar a Esplanada dos Congregados;
- Reabilitar o edifício da antiga Olaria Alfacinha destinando-o a Centro Interpretativo do Boneco de Estremoz;
- Promover uma intervenção de regeneração urbana no Bairro de Santiago;

- Reabilitar o Parque Desportivo Municipal;
- Reabilitar os edifícios das Cocheiras das Locomotivas e espaço envolvente.

Os objetivos Gerais e Específicos referidos anteriormente assentam num conjunto de Oportunidades e Ameaças identificadas no território objeto de estudo, nomeadamente:

Oportunidades:

- Possibilidade de captação de fundos comunitários, perspetivando-se que advirão do programa de financiamento denominado “Estratégia Europa 2020 – Portugal 2020”;
- Emergência dos valores patrimoniais e do turismo como dinamizadores;
- Localização estratégica do concelho na região;
- Atração de novos investimentos para os edifícios devolutos.

Ameaças:

- População envelhecida;
- Pouca atratividade do centro histórico para a população mais jovem;
- O despovoamento.

7. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

A caracterização das dinâmicas urbanas, muito evidenciadas pela concretização de um quadro / levantamento dos diversos compromissos urbanísticos (licenciamentos, alvarás de loteamento, etc.) nas diferentes fases de execução, deve constituir um enquadramento de referência da maior importância para a definição objetiva de um quadro de carências, ofertas, estrangulamentos e dinâmicas da realização urbanística da Cidade.

É a partir destes cenários que serão desenvolvidos os novos mapeamentos prospetivos com a identificação das diversas tipologias urbanas em função de horizontes temporais e demográficos pré-definidos, todavia sem uma rigidez extrema.

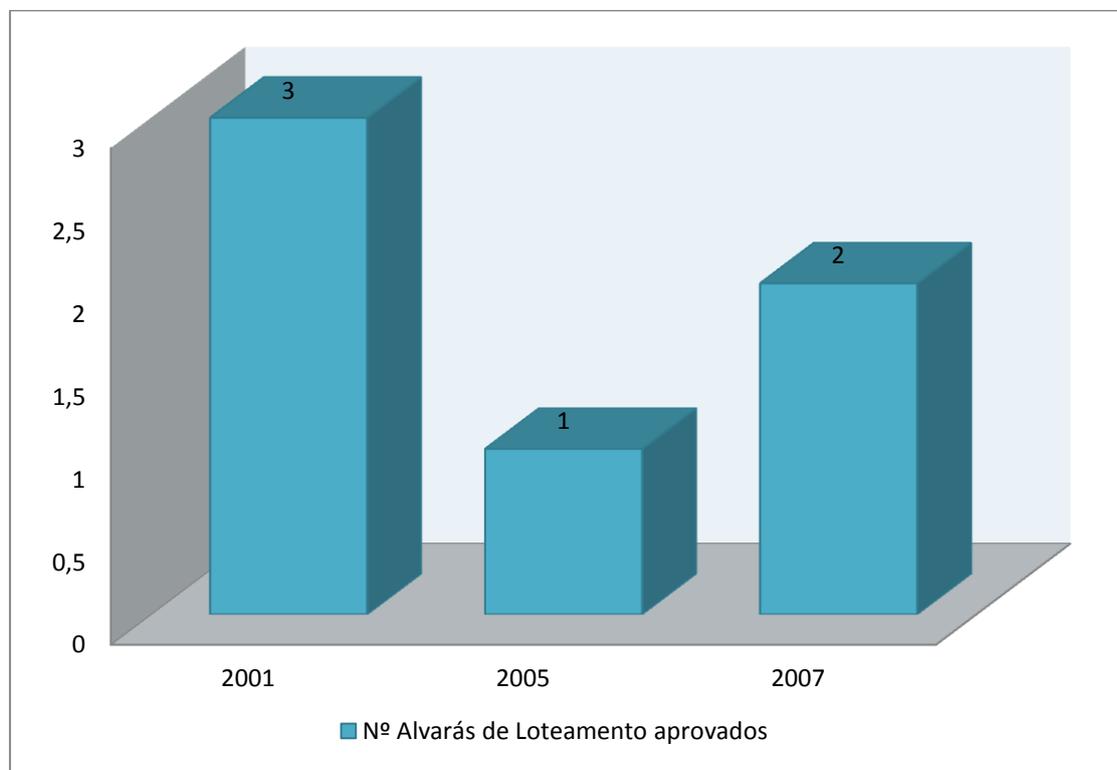
Figura 9 - Caracterização Síntese dos Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016, Fonte - CM de Estremoz

Nº Total de Alvarás de Loteamento emitidos	Nº Total de Lotes	Área Total de Lotes (m2)	Área Total do PPRU Cidade de Estremoz (m2)	Peso da área Total de Lotes em relação à Área Total do PPRU Cidade de Estremoz (m2) (%)
6	89	14021,70	1372657,47	1,02%

Segundo dados registados pela Camara Municipal de Estremoz, foram emitidos desde o ano de 2001 até ao presente, cerca de 6 alvarás de loteamento (Figura 9), tendo-se registado o maior valor de emissões no ano de 2007 (Figura 10), pode-se constatar de igual forma que os loteamentos em causa têm um peso diminuto na área total da intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana representando um valor que ronda 1% do total da área em questão.

Outro aspeto a salientar prende-se com o fato da maioria dos loteamentos se localizarem nas áreas mais periféricas da área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, além disso têm uma maior área total e número de lotes associado; esta situação resulta de uma maior disponibilidade de solo para a urbanização nas áreas em causa (Figura 11), comportamento inverso é constatado nos loteamentos mais próximos do centro da cidade.

Figura 10 - Nº Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016,
Fonte - CM de Estremoz



Ao nível de uso e tipologia (Figura 12), predomina o uso Misto, com a particularidade desta tipologia prevalecer na área mais próxima do centro da cidade, muito associado aos aspetos referidos no parágrafo anterior.

Sendo predominantemente esta área de intervenção um território consolidado, o registo das operações de loteamento, em particular no interior, é natural e praticamente nulo.

Este é um tema que a par das operações urbanas pontuais deve merecer a maior atenção na caracterização e avaliação da situação existente e assim nas propostas de intervenção uma vez que dependerá muito destas a possibilidade de reconversão destes territórios. Face às suas condicionantes específicas estas áreas encontram-se por vezes sem soluções para assegurar dinâmicas vitais de renovação conduzindo à sua degradação, abandono e perda de significado socio-económico e cultural.

Figura 11 - Localização de Loteamentos e respetivo nº de lotes

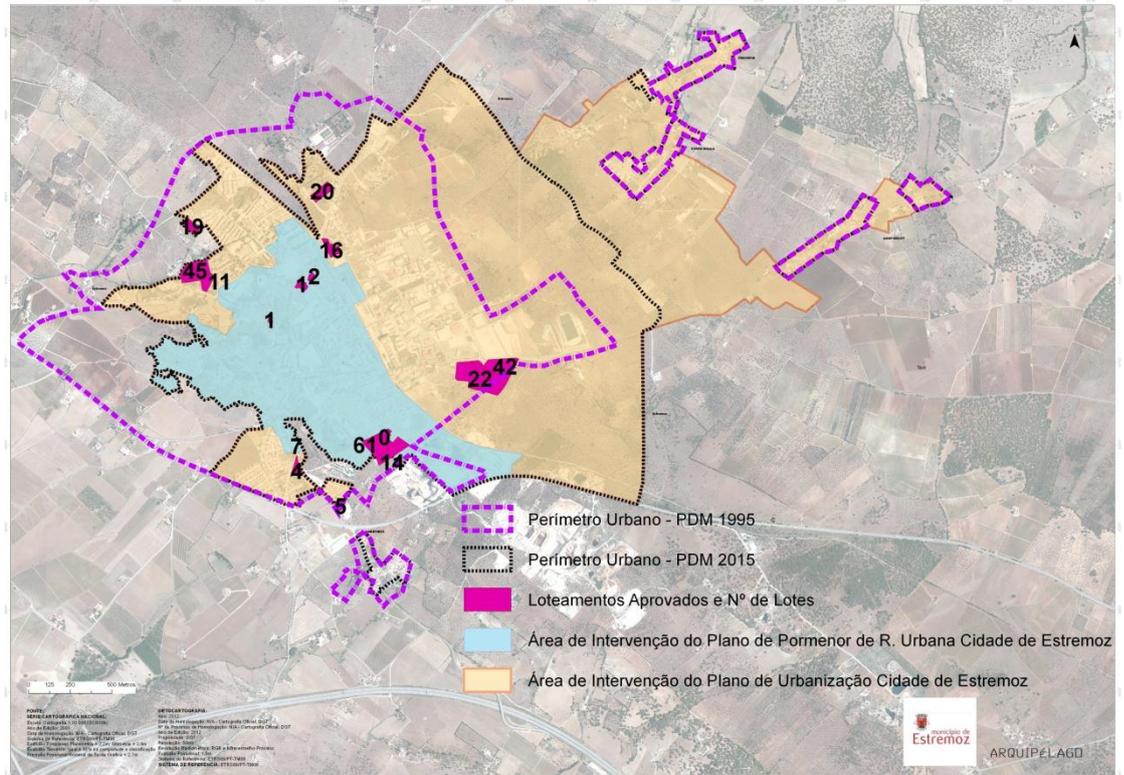
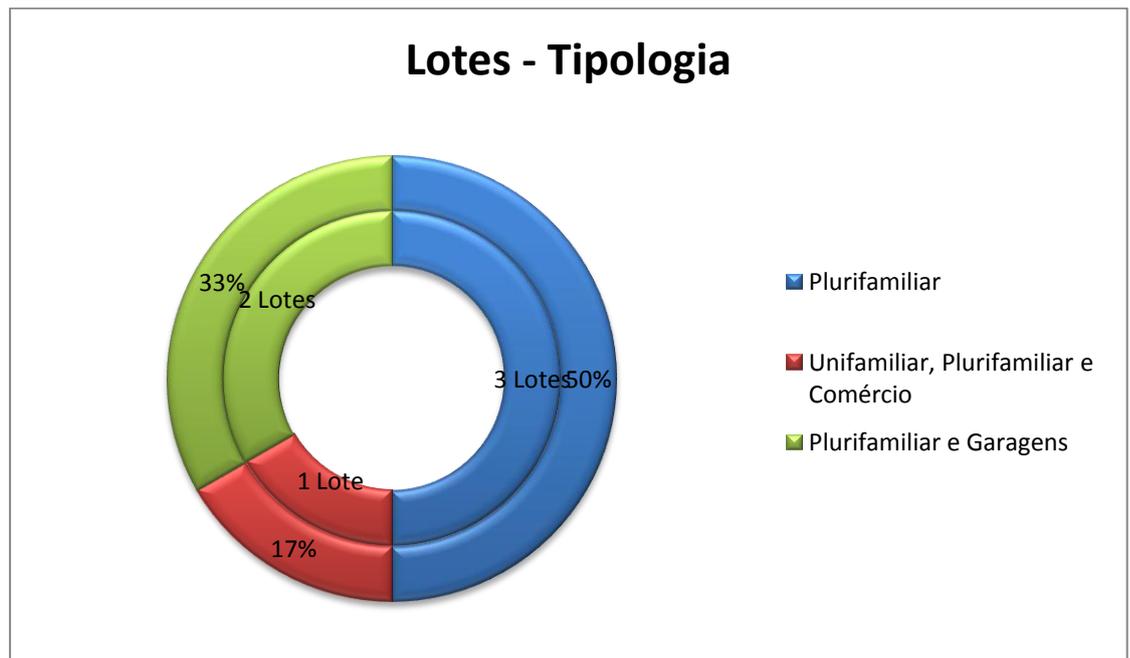


Figura 12 - Tipologias presentes nos Loteamentos, Fonte - CM de Estremoz



8. METODOLOGIA

O plano a desenvolver, não obstante as etapas definidas na legislação de enquadramento, deve expressar na sua metodologia o conceito de urbanismo de proximidade, tendo como referência a experiência desenvolvida localmente pela revisão do Plano Diretor Municipal e a ação continuada dos serviços da Câmara Municipal de Estremoz.

Assim, deve ser privilegiada a articulação com as Juntas e Assembleias de Freguesia, assim como outras instituições locais, através de fóruns próprios. Este aspeto está bem patente na calendarização das fases do plano presentes no Anexo I, pois para além dos requisitos formais de participação a que a lei obriga, serão realizados pelo menos dois “Workshops” em fases de elaboração distintas com o objetivo principal de integrar o melhor possível (com a atenção e em tempo útil) os contributos da população em geral.

Desta forma, pretende-se aprofundar o reconhecimento da área sujeita ao Plano de Pormenor e identificar as oportunidades e carências a que o plano deverá dar resposta, nomeadamente no que respeita a:

- Equipamentos de proximidade;
- Melhoria do espaço público com aumento das áreas pedonais, ou de uso misto, reavaliando as potencialidades e constrangimentos do sistema dos espaços públicos como lugares (palcos) de representação por excelência;
- Reavaliação do perfilamento dos arruamentos / espaços públicos e a aplicação de materiais, iluminação, sinalética, segurança, mobiliário urbano, etc, tendo sobretudo em vista a garantia de melhores acessibilidades, considerando em particular as exigências inerentes à dominância da população residente;
- Aproveitamento do património municipal para a introdução de programas e actividades inovadoras.

O plano será também o instrumento de definição dos meios a ativar para levar a cabo o processo de reabilitação a iniciar, devendo para isso articular os diversos mecanismos legais e de política municipal existentes para o efeito.

No âmbito do plano serão definidas as regras e condicionamentos às alterações morfológicas que, sem descaracterizar o sentimento de “bairro”, poderão atingir outros objetivos, considerando para o efeito a flexibilização dos usos o aproveitamento do interior dos quarteirões, a política de demolições, a salvaguarda do coberto vegetal / áreas permeáveis, a acessibilidade automóvel e estacionamento, as cêrceas e altura das fachadas, a configuração e remate das coberturas, etc.

Deste conjunto autonomiza-se a componente da sustentabilidade ambiental, sendo um objectivo prioritário a ter em conta, promovendo as medidas que devem garantir a manutenção ou incremento da:

- Área permeável global;
- Estacionamento de residentes;
- Vias com limitação de velocidade;
- Fomento da mobilidade “suave”;
- Aproveitamento e reutilização de águas.

Finalmente, o plano deve contribuir para a caracterização dos principais riscos de cada área e das ações a promover e implementar para a redução do risco de incêndio, derrocada ou inundação e prevenção anti-sísmica.

9. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA E ARTICULAÇÃO COM O PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A estratégia do Município de Estremoz passa pela aposta na requalificação do património edificado e na valorização das fortificações, o que exprime bem o conceito de reabilitação urbana, mais utilizado atualmente e que hoje é bem visível na fisionomia da cidade.

As políticas e opções de desenvolvimento urbano do Município, para além de se desenvolverem em instrumentos próprios de escala municipal decorrem também das estratégias nacionais e regionais. Dada a importância da problemática da reabilitação urbana, estão criados instrumentos jurídicos que incentivam e promovem a sua implementação, existindo igualmente apoios financeiros e incentivos fiscais ao desenvolvimento. No quadro de Referência Estratégica Nacional 2014 - 2020 a Comissão Europeia considerou a reabilitação urbana como o grande projeto para a Europa Comunitária e como fator atenuante do desemprego para o setor da construção civil e obras públicas.

Face a esta realidade, importa referir o Plano de Ações do Plano de Desenvolvimento Estratégico de Estremoz para o quinquénio 2015-2020 que refere:

“O Programa de Ação que integra o conjunto de ações prioritárias do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Estremoz, reflete a coerência de atuações estratégicas desenvolvidas no contexto das evidentes preocupações do Município de Estremoz, na medida em que este, procura estabelecer uma estratégia global para o concelho, assente numa perspetiva interativa de construção de orientações estratégicas conducentes a maiores níveis de competitividade, coesão e, conseqüentemente, atratividade económico-social.

A construção do desígnio de cidade património, passa em grande parte pela afirmação dos seus sistemas de fortificações, como um dos principais pilares do desenvolvimento turístico, seja pela sua importância história e conjunto de monumentos do aglomerado, seja pelo conjunto de vistas deslumbrantes que as belas e vastas paisagens rurais proporcionam em seu redor, e onde se podem admirar algumas das povoações limites circundadas por vastos campos e montes alentejanos.

O objetivo de “Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural, como pilar de desenvolvimento, em articulação com as entidades tutelares”, engloba um conjunto de monumentos que importa intervir de modo a manter e reforçar a capacidade de atração turística e preservar a memória e a história do concelho. Na generalidade trata-se de intervenções avultadas que dificilmente são conseguidas sem um regime de apoios. Para além da importância do património religioso, destaca-se a importância de intervir sobre os sistemas de fortificações do concelho de Estremoz.

As muralhas e portas de acesso à cidade de Estremoz são um dos elementos fundamentais da paisagem desta cidade e um dos principais motivos de interesse. Assim, pretende-se atribuir maior dignidade às muralhas e respetivas portas da cidade, removendo a vegetação, recuperando troços que se encontrem em pior estado, instalando iluminação cénica, recuperando as portas de acesso não só do seu frontão, mas também do seu interior, com trabalhos de recuperação de tetos e paredes.

As intervenções no Castelo de Evoramonte e Veiros para além de contribuir para a consolidação da oferta turística do concelho, irão permitir significativamente para o desenvolvimento destes dois aglomerados, pois o seu impacto irá criar dinâmicas de atração de novas atividades económicas, criar emprego e consecutivamente condições para fixar e atrair residentes.

Com base no objetivo “2- Promover a recuperação de edifícios degradados, designadamente dos mais emblemáticos, com usos, capazes de fomentar a dinamização funcional”, foram selecionados um conjunto de edifícios emblemáticos da cidade, que irão permitir um por lado o reforço da rede de equipamentos de uso público do concelho e por outro criar as dinâmicas necessárias para que outros parceiros avancem para a regeneração urbana.

Para além da importância centrada na recuperação de um conjunto de edifícios localizados no interior das muralhas medievais, sobre a tutela do Ministério da Defesa, designadamente PM 24/Estremoz, designado «Casa das Fardas», Paiol de Santa Bárbara, PM 49/Estremoz, assume especial importância o edifício Luís Campos que se localiza no Largo General Graça, que em tempos, fora uma mercearia de referência da cidade, encontrando-se atualmente em estado de abandono e recentemente na posse do município de Estremoz, que prevê aí a instalação de um equipamento de uso coletivo.

O objetivo “3 - Assegurar uma melhor mobilidade, que contribua para qualidade ambiental e do espaço público, facilitando as deslocações pedonais, limitando o tráfego automóvel de atravessamento e ordenando restritivamente o estacionamento” é um dos mais

importantes do Plano Estratégico de desenvolvimento Urbano. As intervenções, hoje em dia, realizadas no espaço público não podem deixar de estar integradas numa lógica de incremento da mobilidade e acessibilidade, facilitando o incremento dos modos suaves de transporte e potenciando a melhoria da qualidade ambiental.

O concelho de Estremoz para além de possuir problemas relacionados com a qualidade urbana de alguns espaços possui um grave problema ligado à gestão do tráfego automóvel e ao ordenamento do estacionamento. Assim, optou-se por considerar parte das questões da mobilidade, com a requalificação do espaço público e a restante componente através de ações específicas, tratadas na componente específica sobre o tema. Apesar de haver esta separação aparente, esta está perfeitamente ligada às necessidades identificadas no território de intervenção, sendo tratados os problemas de estacionamento, de incremento da mobilidade clicável e pedonal e na introdução de um transporte coletivo sustentável.

O objetivo “4 - Promover de sinergias que potenciem o desenvolvimento económico e social, com destaque para os recursos endógenos” engloba a recuperação de um conjunto de inativas relacionadas com a promoção económica do concelho e dos seus recursos locais, designadamente a requalificação do Rossio Marquês de Pombal, da Esplanada dos Congregados e da requalificação do antigo edifício da olaria alfacinha para alojar uma iniciativa de promoção do Boneco de Estremoz

Ainda sobre este objetivo foi delineado do plano de ação para o Bairro de Santiago, também tratado com mais pormenor, num capítulo específico sobre o tema as questões sociais.

As ações definidas no âmbito do plano de ação prioritário foram concebidas para proporcionar um efeito multiplicador sobre os objetivos estratégicos definidos no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano. A título de exemplo as recuperações previstas no espaço público, tem um forte impacto sobre a preservação e valorização patrimonial, mas também tem um forte contributo para o desenvolvimento económico e para a capacidade da cidade atrair novas dinâmicas económicas e sociais.”

Figura 13 - Implantação da Estratégia em Estremoz - Fonte: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - CM Estremoz

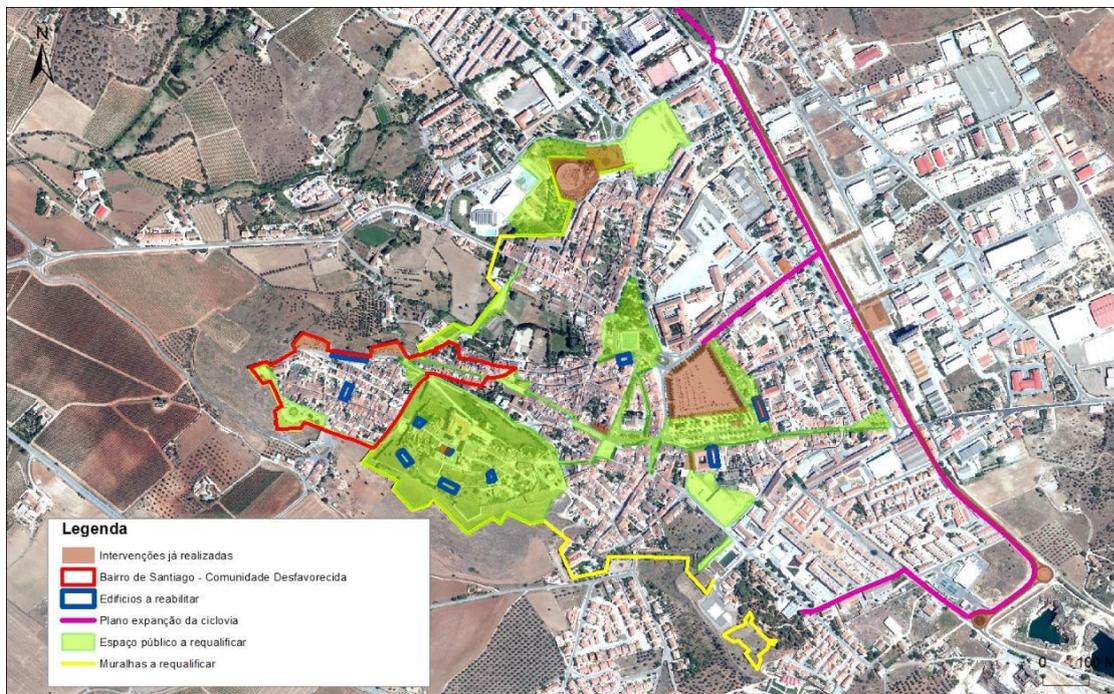
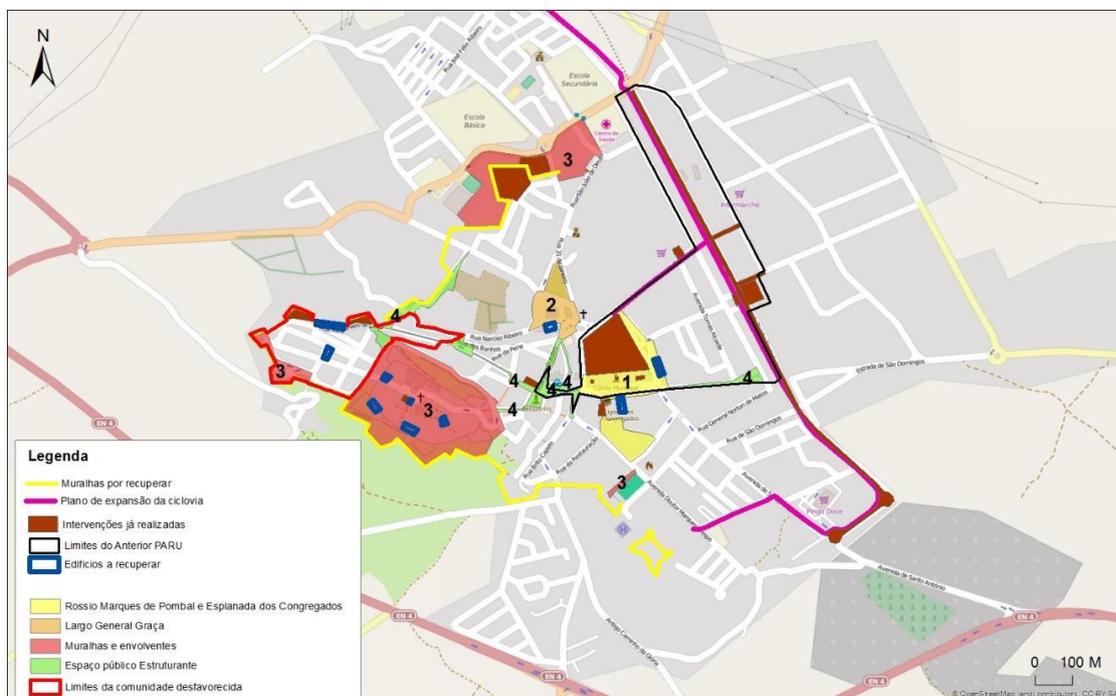


Figura 14 - Núcleos de Regeneração Urbana prioritário de Estremoz - Fonte: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Estremoz - CM Estremoz



Por outro lado, apesar do instrumento definidor do desenvolvimento urbano do Município, no sentido mais lato, ser o Plano Diretor Municipal (revisto recentemente), uma vez que é este que define o modelo de organização territorial, assim como o sistema urbano do

território municipal, as opções de desenvolvimento urbano do Município centram-se no seu principal centro urbano, a cidade de Estremoz. Como grandes temas de reflexão para a definição dos objetivos de desenvolvimento do Concelho, foram adiantados, a título meramente indicativo, os seguintes:

- A afirmação do concelho no contexto regional e nacional como área privilegiada de oferta de atividades turísticas, lazer e económicas sustentadas no ambiente natural e nos recursos endógenos;
- A conclusão e manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais;
- Uma perspetiva holística (transversal na leitura estratégia e ação sobre o território) envolvendo todos os protagonistas na sua quota-parte de participação;

A estratégia visa igualmente alcançar uma definição de objetivos, associados a quatro dimensões espaciais distintas:

- Desenvolver um Modelo de Ocupação e Valorização do “Mundo Rural” mais equilibrado e ajustado aos recursos e valores biofísicos, em presença, e ao bem-estar da população, fomentando no centro urbano a presença de mostras (Mercados e Feiras) associadas à cultura associada à exploração da agrícola;
- Valorização dos ‘Aglomerados Rurais’ conferindo-lhe um estatuto de valor e reconhecimento na oferta habitacional e na fixação das populações no sentido de inverter o processo de despovoamento dos espaços interiores;
- Cidade ecológica / núcleos periurbanos: valorização da paisagem, conciliando unidades produtivas de carácter agrícola com a salvaguarda de recursos; sustentabilidade e compromissos com o Mundo Rural de transição à cidade ‘funcional’; alternativa enquanto tipologia regulada e ordenada das ‘quintinhas’; pertencente ao solo rural. Espaços preexistentes com padrão de edificação estabelecida pelo PROT Alentejo;
- Cidade Serviços: conciliar atividades industriais e ambiente, ecologia e industria, ambiente e negócios; conferir visibilidade à economia de cidade;
- Cidade Património, determinação de um valor único de construção de cidade enquanto espaço de representação e interação humana por excelência. Revela uma coerência urbanística ímpar a salvaguardar, a condicionar e a inspirar o sentido de desenvolvimento da cidade.

Como ação estratégica de assinalar o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Cidade de Estremoz, que no delinear da sua ação pretende salvaguardar e valorizar, requalificar e revitalizar o Centro histórico como um todo. A proposta criada com a oportunidade de elaboração deste Plano de Pormenor contempla a conservação e reconstrução específica da fortificação tornando possível a requalificação do espaço público.

Por estes motivos, verifica-se que as intervenções ou opções municipais até aqui realizadas contemplam uma verdadeira política de reabilitação urbana. Na realidade, o Centro Histórico têm vindo a ser objeto de diversas intervenções, integradas e planeadas em termos de ordenamento do território e valorização do espaço físico, uma vez que o município aposta nesta estratégia para contribuir para o desenvolvimento económico, social e cultural perspetivado para este território. Na realidade, o sector do turismo, nomeadamente o turismo cultural, constitui a grande aposta em termos de atividade económica, tentando-se sempre a sua promoção através do aproveitamento equilibrado, articulado e sustentável dos recursos existentes tais como o património natural, o património construído, e a ruralidade, introduzindo-se simultaneamente novos valores ao nível da preservação e educação ambiental, acreditando ser este um elemento chave de diferenciação do Centro Urbano que irá contribuir, certamente e à imagem do que já tem vindo a acontecer, para o aumento da sua atratividade.

A operação de reabilitação urbana da cidade de Estremoz na globalidade da área de intervenção tem como prioridades contribuir para um desenvolvimento integrado da cidade, da melhoria da qualidade de vida da população, da melhoria e da qualificação do espaço público, e potenciar através da valorização do seu património arquitetónico e dos seus diversos recursos, o desenvolvimento turístico de Estremoz. Pretende-se assim, desenvolver ações com vista à gestão e animação do centro histórico, à promoção das atividades económicas, à valorização dos espaços urbanos e à mobilização das comunidades locais.

Naturalmente, o reconhecimento, a valorização e a visão integrada dos seus valores mais distintos e singulares como sejam as fortificações, a paisagem e as tomadas de vista de e para as fortificações, os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e o tecido urbano do Centro Histórico, bem como os usos e costumes que estão associados a esta realidade e que se revestem de uma

importância singular como são as “feiras”, são fundamentais para o sucesso de qualquer intervenção.

As prioridades e aos objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana, consistem em síntese nos seguintes:

Prioridades:

- Qualificação e integração do espaço público do centro histórico, promovendo um funcionamento urbano global conferindo-lhe uma imagem de unidade;
- Intensificar a integração do centro histórico na malha urbana envolvente, promovendo assim, relações de complementaridade mais sustentáveis entre o centro histórico e a restante malha urbana.
- Promover e fortalecer, cultural e economicamente a Cidade, no sentido de aumentar as oportunidades individuais e coletivas, reforçando deste modo a aglomeração urbana.

Objetivos:

- Reabilitar os edifícios devolutos existentes, principalmente no centro histórico;
- Realizar projetos e ações que valorizem e promovam o espaço público do centro histórico como áreas de excelência
- Atribuir novas funções ou usos complementares a áreas ou edifícios com usos obsoletos.

10. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O Plano de Pormenor deve adoptar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objectivos previstos nos presentes Termos de Referência, considerando ainda o estatuído no DL 307/09, de 23 de Outubro, estabelecendo nomeadamente:

- A delimitação e caracterização física, arquitectónica, histórico-cultural e arqueológica da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- Os princípios e regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:
 - Valorização e protecção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na área de intervenção;
 - Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;
- A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, número de pisos e cêrceas;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;

- A implantação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a elas afectas;
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- A estruturação das acções de perequação compensatória, caso se venham a verificar justificáveis.
- A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;
- A identificação e articulação, numa perspectiva integrada e sequenciada, dos principais projectos e acções a desenvolver em cada unidade de execução;

Relativamente aos imóveis classificados, em vias de classificação, e às respectivas áreas de protecção, o Plano adopta o conteúdo material específico apropriado à protecção e valorização dos mesmos, nos termos dispostos no art. 66.º do DL 309/09, de 23 de Outubro, nomeadamente:

- Os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais;
- A cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes dos bens imóveis e das zonas especiais de protecção;
- As linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística;
- As regras específicas para a protecção do património arqueológico, nomeadamente, as relativas a medidas de carácter preventivo de salvaguarda do património arqueológico;
- As regras a que devem obedecer as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição;

- A avaliação da capacidade resistente dos elementos estruturais dos edifícios, nomeadamente, no que diz respeito ao risco sísmico;
- As regras de publicidade exterior e de sinalética;
- A identificação dos bens imóveis, ou grupos de bens imóveis, que podem suscitar o exercício do direito e preferência em caso de venda ou dação em pagamento.

No que respeita ao conteúdo documental, são elementos constituintes do Plano:

- Regulamento;
- Planta de Implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção;
- Planta de Condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano é acompanhado por:

- Relatório contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

Demais elementos que acompanham o Plano:

- Planta de enquadramento, contendo a localização do Plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do Plano;
- Relatório e, ou, planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das

informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração da câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do Plano;

- Extractos do regulamento e das plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Director Municipal de Estremoz;
- Plantas contendo cotas mestras e volumetrias; perfis longitudinais, onde aplicável, e perfis transversais-tipo dos arruamentos; traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Outros estudos complementares:

- Síntese Sócio-urbanística (a partir dos elementos do PDM, PU, PPs, etc);
- Esquema de ordenamento de Tráfego e medidas de controlo de Ruído;
- Infra-estruturas de Saneamento - Redes Primárias, existentes e rectificação prevista.

11. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo estimado de 18 meses para a elaboração da proposta técnica da revisão do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Cidade de Estremoz.

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, designadamente:

- Decisão de Elaboração pela Câmara Municipal;
- Acompanhamento (facultativo);
- Conferência procedimental;
- Concertação (se necessário);
- Discussão pública e subsequente ponderação dos resultados;
- Aprovação pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

12. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO E DA EQUIPA DE ACOMPANHAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREMOZ

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano será multidisciplinar, assegurando as seguintes especialidades:

- Arquitectura;
- Arquitectura Paisagista;
- Urbanismo,
- Geografia;
- História,
- Arqueologia;
- Sociologia;
- Engenharia do Ambiente;
- Saneamento;
- Acústica;
- Engenharia Civil;
- Circulação e Transportes;
- Geologia;
- Economia;
- Direito.

Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, na sua actual redação, todos os elementos deverão possuir uma experiência profissional de pelo menos três anos.

A equipa de acompanhamento da Câmara Municipal de Estremoz será constituída por técnicos da Divisão de Ordenamento do Território, Obras Municipais e Desenvolvimento Desportivo.

BIBLIOGRAFIA

Instrumentos de Gestão Territorial:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- Plano Diretor Municipal de Estremoz;

Legislação:

- DECRETO-LEI nº80/2015. D.R. 1ª Série. 93 (15-05-14);
- DECRETO-LEI nº307/09. D.R. 1ª Série. 206 (09-10-23);
- LEI nº32/2012. D.R. 1ª Série-A. 209(12-08-14)
- DECRETO-LEI nº309/09. D.R. 1ª Série. 206 (09-10-23);
- LEI nº107/01. D.R. 1ª Série-A. 209(01-09-08);
- DECRETO-LEI nº292/95. D.R. 1ª Série-A 263 (95-11-14);

Sítios na Internet:

- DIREÇÃO GERAL DO TERRITÓRIO (DGT) - <http://www.dgterritorio.pt>;
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - <http://www.ine.pt>
- COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO (CCDR-A) - <http://webb.ccdr-a.gov.pt>;
- DIREÇÃO GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL (DGPC) - <http://www.patrimoniocultural.pt>;
- DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO ALENTEJO (DRCA) - <http://www.cultura-alentejo.pt/>;
- CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREMOZ (CME) - <http://www.cm-estremoz.pt>.