



município de
Estremoz

RELATÓRIO de
FUNDAMENTAÇÃO / TERMOS de
REFERÊNCIA
PLANO de URBANIZAÇÃO da
CIDADE de ESTREMOZ

Índice

1.	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	4
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO / EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA	7
3.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	11
3.1.	ORDENAMENTO.....	11
3.2.	CONDICIONANTES	14
4.	BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	18
4.1.	CARATERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE NA ÁREA DE INTERVENÇÃO	18
4.2.	COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	19
4.3.	CARATERIZAÇÃO SUMÁRIA DAS INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS EXISTENTES 23	
5.	TERMOS DE REFERÊNCIA	24
6.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	25
6.1.	ELEMENTOS FUNDAMENTAIS.....	25
6.2.	ELEMENTOS DE ACOMPANHAMENTO.....	25
6.3.	ELEMENTOS COMPLEMENTARES	25
7.	ESTUDOS ESPECIFICOS PARA A CONCRETIZAÇÃO DE PROJETO DE PLANO	27
8.	FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	28
	BIBLIOGRAFIA	29

Índice de Figuras

Figura 1 - Evolução da População Residente no Concelho de Estremoz entre 2001 e 2014 - Fonte: INE.....	7
Figura 2 - Evolução da População Residente na Região do Alentejo e Sub-região do Alentejo Central entre 2001 e 2014 - Fonte: INE.....	8
Figura 3 - Evolução da População Residente na área de intervenção do Plano de Urbanização entre 2001 e 2011 - Fonte: BGRI 2001 e 2011 (Censos - Ficheiro Síntese), INE	9
Figura 4 - Área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão.....	9
Figura 5 - Enquadramento Regional e área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão	10
Figura 6 - Categorias de Espaço do PDM na área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão - Fonte: PDM de Estremoz - CM Estremoz	12
Figura 7 - Peso de Categorias funcionais do PDM na área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão.....	12
Figura 8 - Peso das Categorias de Espaço do PDM na área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão.....	13
Figura 9 - Caraterização Síntese dos Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016, Fonte - CM de Estremoz.....	20
Figura 10 - Nº Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016, Fonte - CM de Estremoz.....	21
Figura 11 - Localização de Loteamentos e respetivo nº de lotes, Fonte: CM de Estremoz	22
Figura 12 - Tipologias presentes nos Loteamentos, Fonte - CM de Estremoz...22	

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento visa o cumprimento do Art.º 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação atribuída pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que regulamenta a elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, consubstancia os Termos de Referência para a elaboração do denominado “Plano de Urbanização da Cidade de Estremoz incluindo a Área de Edificação em Solo Rural Periurbano de Frandina, Casas Novas e Mamporcão” e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração.

Com a publicação da revisão do Plano Diretor Municipal de 2015, Aviso n.º 10541/2015, do Diário da República 2ª série, n.º 181, de 16 de Setembro de 2015, a Câmara Municipal de Estremoz definiu, como parte da estratégia municipal para o desenvolvimento do Concelho, os seguintes objetivos associados a quatro dimensões espaciais distintas:

a) Mundo rural: valorização do Espaço Rural, da agricultura (produção e manutenção / salvaguarda da ‘paisagem’ e ecossistemas) ao Espaço cultural garantindo um compromisso indelével entre valores naturais e culturais de grande escala; 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 desertificação dos espaços interiores.

b) Cidade ecológica / núcleos periurbanos: valorização da paisagem, conciliando unidades produtivas de carácter agrícola com a salvaguarda dos recursos naturais e a edificação dispersa; garante da sustentabilidade e compromissos com o Mundo Rural de transição com a cidade ‘funcional’ da qual dependem; alternativa enquanto tipologia regulada e ordenada das ‘quintinhas’ pertencente ao solo rural. Estas Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano são espaços preexistentes com padrões de edificabilidade estabelecidos no âmbito do PROTA;

c) Cidade serviços: conciliar atividades industriais e sustentabilidade ambiental, ecologia e indústria conhecimento; unidades comerciais, de representação, expositivas e de negócios; conferir visibilidade à economia de cidade;

d) Cidade Património: determinação de um valor único de construção da Cidade enquanto espaço de representação (e leitura da sua evolução histórica), de identidade e interação humana por excelência. Revela uma coerência urbanística impar a salvaguardar,

que condiciona, determina e valoriza o sentido e o desenvolvimento da Cidade.

Com a exceção do “Mundo Rural”, todos os outros objetivos se consubstanciam no entendimento de um conceito de cidade no sentido mais lato, na realidade verifica-se uma interação plena dos núcleos periurbanos (AESRP), neste caso os contíguos à cidade; a “Cidade de Serviços” e a “Cidade Património”.

A oportunidade de elaboração do plano surge assim da necessidade de concretizar a estratégia traçada pelo Plano Diretor Municipal, bem como do conjunto de Normativas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, com especial ênfase para a recomendação da elaboração de Planos de Urbanização para todas as Sedes de Concelho da Região e Perímetros Urbanos contíguos a Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano.

Na realidade existe a necessidade de uma gestão mais rigorosa do território em causa, pois, após a revogação do Plano Geral de Urbanização de Estremoz de 1992, consequência da entrada em vigor do primeiro Plano Diretor Municipal em 1995, a gestão a esta escala do território tem sido genericamente realizada de acordo com as normativas do PDM de 1995.

Urge a elaboração de um documento que permita gerir objetivamente o território ao nível da implantação de novas infraestruturas, definição de regras mais concretas que regulem a construção de edificações novas ou a intervenção em pré-existentes, bem como o desenvolvimento do espaço público e privado, numa cidade que tem sido ordenada em função de um Plano cujas normativas se revelam manifestamente insuficientes para a escala que se pretende regular.

Quanto à operatividade, a Revisão do Plano Diretor Municipal, designou o Plano de Urbanização “PU Cidade de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão” como UOPG 5, definindo no artigo 102.º os seguintes objetivos programáticos:

- a) Requalificar o solo urbano em rural tendo em conta a sua natureza, apetência urbanística e relação com a Cidade Património;
- b) Preservar a identidade histórica, arquitetónica e urbanística da cidade apoiada no conceito de “Cidade Património”;
- c) Garantir a sua regeneração ao nível social, económico e funcional;

- d) Estabelecer uma fronteira legível entre a cidade urbana e o espaço cultural (rural), assim como a sua inter-relação ao nível de vistas e paisagem;
- e) Diversificação de usos e atividades, assegurando a consequente melhoria das vivências urbanas;
- f) Assegurar uma efetiva ligação da cidade às áreas de atividades económicas mais concentradas, promovendo o desenvolvimento da economia local também associada à imagem/identidade da cidade;
- g) Promover a contenção do perímetro urbano e do Solo Urbanizável;
- h) Privilegiar os núcleos urbanos antigos, promovendo a afetação das áreas ainda livres de edificação para espaços públicos equipados e espaços verdes necessários à resolução das questões de desafogo, de remate, regeneração da vida urbana e de articulação de tecidos e usos urbanos, nomeadamente o comércio tradicional explorando o 'efeito' Rossio-Mercados de Sábado;
- i) Integrar as novas propostas urbanísticas nas áreas urbanas consolidadas, bairros históricos e espaço público, valorizando a salvaguarda da morfologia urbana e caráter arquitetónico;
- j) Reabilitação das áreas degradadas, parque habitacional, comércio, serviços, redes de infraestruturas e equipamentos, reposicionando-as como ativos determinantes para o desenvolvimento económico e social da cidade;
- k) Garantir um faseamento da ocupação urbana e programação dos solos urbanizáveis que se verifiquem necessários em articulação formal e funcional com as áreas urbanas contíguas, transmitindo coerência, continuidade e qualidade ao tecido urbano existente e à sua evolução;
- l) Assegurar uma resposta eficaz e sustentável para a procura de soluções habitacionais em meio rural como edificação dispersa em articulação funcional aos núcleos urbanos, salvaguardando inequivocamente o 'Espaço Rural' nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos, integrando o conjunto no conceito de 'Cidade Ecológica'.
- m) Estabelecer mecanismos de perequação para a distribuição de benefícios e encargos;
- n) Projetar a Cidade à escala Regional e Nacional, afirmando a sua singular e coerente identidade urbanística.

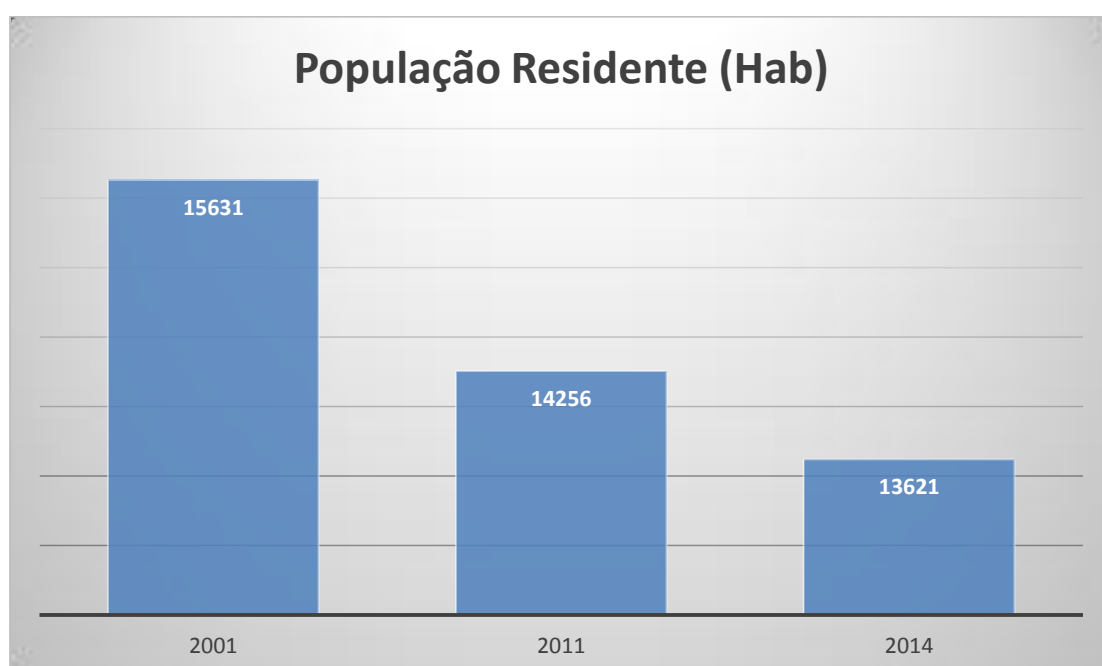
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO / EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

A área de intervenção específica da operação de regulação urbana compreende cerca de 6,68 km² e integra os Perímetros Urbanos de Estremoz, Frandina / Casas Novas e Mamporcão e a respetiva Área de Edificação em Solo Rural Periurbano.

O Plano proposto abrange a União das Freguesias (UF) de Estremoz (Santa Maria e Santo André) e pontualmente a Freguesia de Arcos, nomeadamente no perímetro Urbano de Mamporcão e parte da Área de Edificação em Solo Periurbano, no concelho de Estremoz, pertencente ao distrito de Évora, região do Alentejo e sub-região do Alentejo Central.

Nos últimos anos, a evolução demográfica do concelho de Estremoz evidencia um decréscimo progressivo. Em 2011, residiam 14.256 habitantes no concelho, 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 Região do Alentejo e Sub-Região do Alentejo Central (Figura 2). A densidade populacional do município é de 26,9 habitantes/km².

Figura 1 - Evolução da População Residente no Concelho de Estremoz entre 2001 e 2014
- Fonte: INE



A UF de Estremoz possui uma área total de 63,90 km², uma população residente de 8662 habitantes e densidade populacional de 135,6hab./km², ao passo que a Freguesia de Arcos possui uma área total de 23,89 m2, com 1152 habitantes e uma densidade populacional de 48,22hab./Km², mediante os dados oficiais disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (censos 2011).

Figura 2 - 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

Comportamento semelhante à realidade verificada a todas as escalas territoriais supracitadas no período intercensitário de 2001 e 2011, é o verificado na área de Intervenção do Plano de Urbanização (Figura 3), onde somente se registou um acréscimo de população em Frandina - Casas Novas, porém este resultado poderá estar influenciado por algumas alterações efetuadas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) ao nível Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI).

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 Veiros, Arcos e Evoramonte como núcleos urbanos com maior preponderância.

Figura 3 - Evolução da População Residente na área de intervenção do Plano de Urbanização entre 2001 e 2011 - Fonte: BGRI 2001 e 2011 (Censos - Ficheiro Síntese), INE

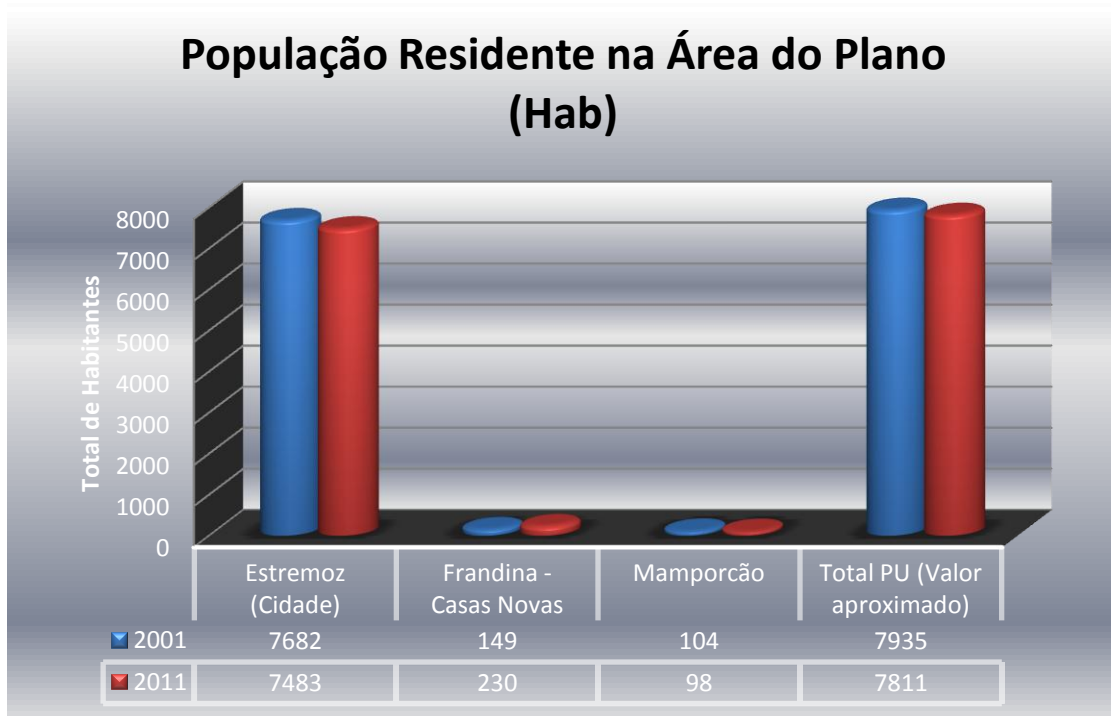
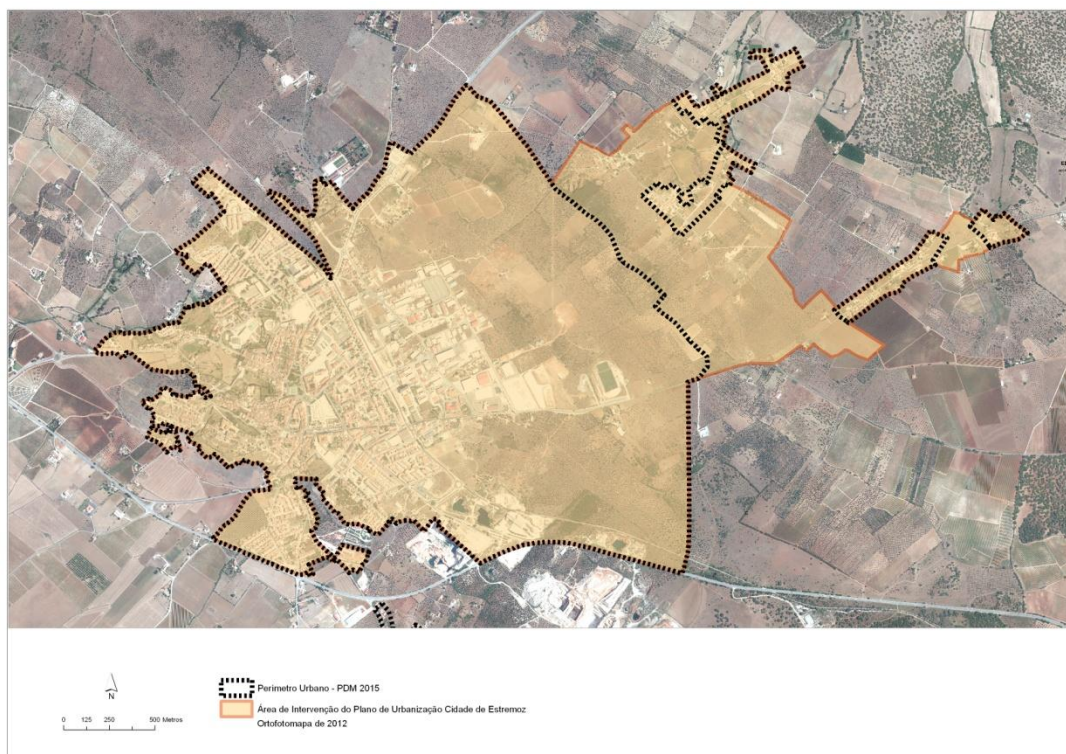


Figura 4 - Área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão



3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

Os Objetivos enunciados na Proposta de Projeto de Plano deverão considerar as disposições do Plano Diretor Municipal de 2015 (anexo I, II e III).

- Anexo I - Regulamento do PDM2015;
- Anexo II - Extrato da Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Estremoz, PDM 2015 (1:5000);
- Anexo III - Extrato da Planta de Condicionantes, PDM 2015 (1:25000).

3.1. ORDENAMENTO

De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de 2015, a área do Plano de Urbanização 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, Espaço Verde de Proteção e Conservação.
- Solo Rural:
 - Área de Edificação em Solo Rural Periurbano Frandina /Casas Novas/Mamporcão.

Figura 6 - Categorias de Espaço do PDM na área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão - Fonte: PDM de Estremoz - CM Estremoz

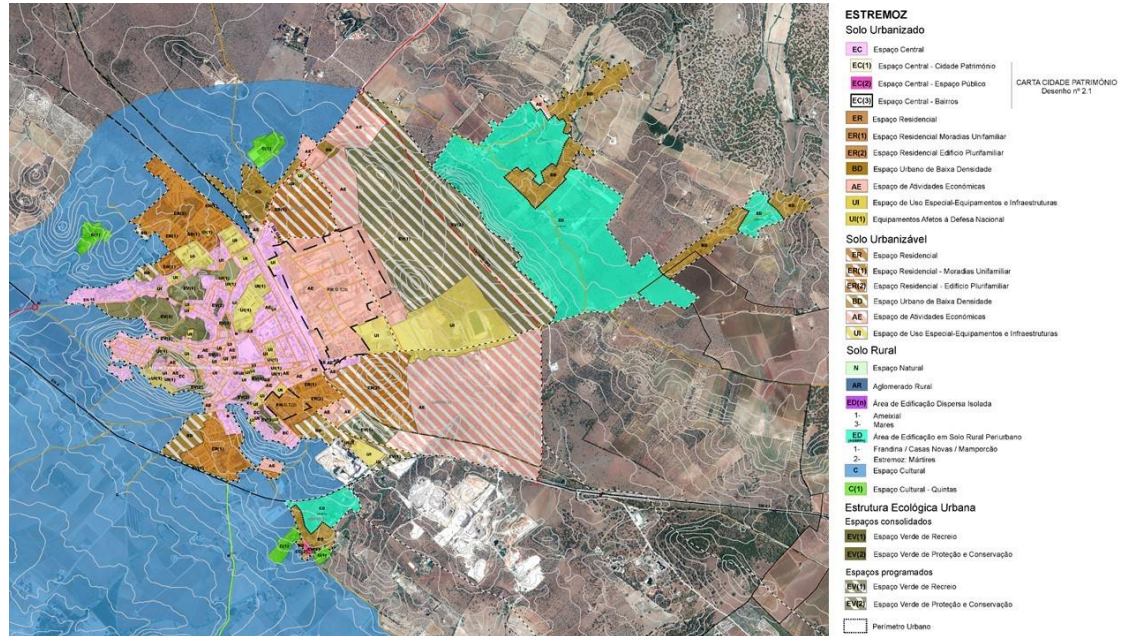


Figura 7 - Peso de Categorias funcionais do PDM na área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão

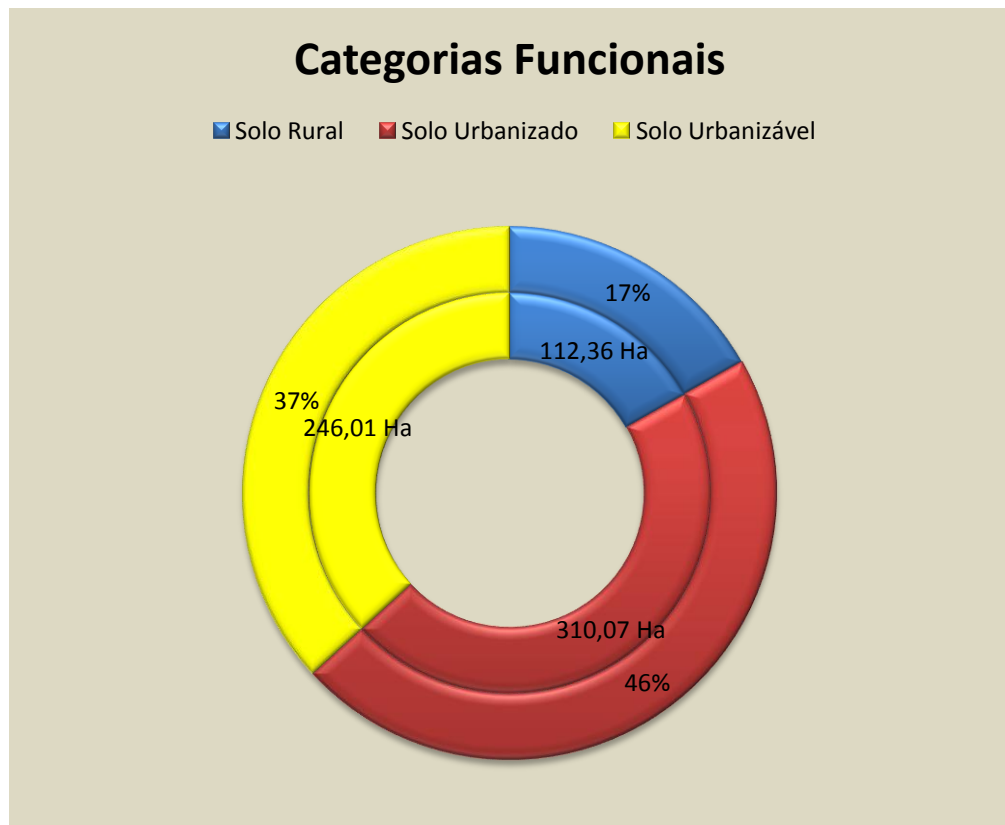


Figura 8 - Peso das Categorias de Espaço do PDM na área de intervenção do Plano de Urbanização de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão



3.2. CONDICIONANTES

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

- Reserva Ecológica Nacional;
- Reserva Agrícola Nacional;
- 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 contíguo;
 - 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.^a 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;
- Forte de São José;
- 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.

4. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

4.1. CARATERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE NA ÁREA DE INTERVEÇÃO

No geral a Cidade apresenta um conjunto de constrangimentos por via sobretudo da ausência continuada de um instrumento próprio de gestão urbana.

Esta situação tem conduzindo a políticas por vezes erráticas e sem sentido de coerência global, sendo assim necessário uma clarificação das políticas urbanas a prosseguir dentro de um novo desígnio estratégico coerente com o seu passado e assente no novo quadro estratégico do PDM recentemente aprovado.

A procura de um novo tempo / horizonte para a Cidade carece da resolução de diversos fatores inibidores da sua energia criativa e da sua dinâmica económica, cultural e cívica assim como da valorização dos seus ativos maiores que são os seus habitantes e em geral todos os que de alguma forma se interessam, reveem e interagem com esta realidade multifacetada e plural que é a Cidade de Estremoz.

Dos constrangimentos aos valores intrínsecos potenciadores das novas alavancas de progresso se fará em grande parte o Programa de ação, do qual aqui se enunciam alguns vetores a ter em consideração:

- Definhamento do 'centro histórico' da Cidade, quer do ponto de vista do corpo edificado quer das infraestruturas, espaços públicos e da estrutura social;
- Alavancagem e requalificação dos serviços e equipamentos de escala central;
- Potenciar as ligações (funcionais, comerciais e afetivas) ao mundo rural, nomeadamente através dos mercados, marcas e produtos da terra, e em particular ao mercado do Rossio;
- Dinamizar os novos e / ou a requalificação dos equipamentos que dão resposta e estruturam uma ideia de cidade de serviços à escala regional;
- Evidenciar o papel da Cidade no posicionamento concorrente com outros polos urbanos (Évora, Portalegre, Elvas, Badajoz, etc) evidenciando a sua singular localização estratégica e valia patrimonial e também ao nível do comércio e serviços, bem como, ao nível da produção de conhecimento;

- Evidenciar no terreno conceitos como a ecologia urbana, dando realismo à continuidade da estrutura ecológica urbana / espaço público / estrutura ecológica municipal;
- Relocalizar criteriosamente a área de expansão da Cidade *versus* a experiência negativa dos anos 70 e 80 de 'Mendeiros';
- A área de expansão a Nordeste (já plasmada no PDM) apresenta-se com condições naturais e valor estratégico ímpar, em particular na ligação à Zona Industrial, campo de feiras, áreas comerciais e desportivas, assim como à sua ligação intrínseca e potenciadora de uma nova configuração para a 'entrada Nascente' da Cidade;
- Criar mecanismos de visibilidade e atratividade, a partir do forte valor identitário da Cidade, dos conceitos de bem-estar e harmonia, de dinâmicas de progresso com criação de empregos, etc., capazes de fixar e atrair mais população e aportar mais e melhor conhecimento técnico e científico e rejuvenescimento à Cidade e ao Concelho;
- Reforçar o valor da cidade em matérias determinantes para o seu desenvolvimento equilibrado como a inclusão social;
- Dinamizar uma política coerente a partir do grande ativo - espaço público - de soluções de mobilidade suave em toda a cidade com particular ênfase para a resolução de constrangimentos pré-existentes e para a conceção do novo desenho urbano das áreas novas e/ou regeneradas em particular nas periferias;
- Pôr em valor o vasto e coerente conjunto patrimonial (histórico, arquitetónico, urbanístico, paisagístico e imaterial), realidade já caracterizada como 'Cidade Património', a desenvolver de forma integrada e em articulação com a outra escala de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.

4.2. 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.

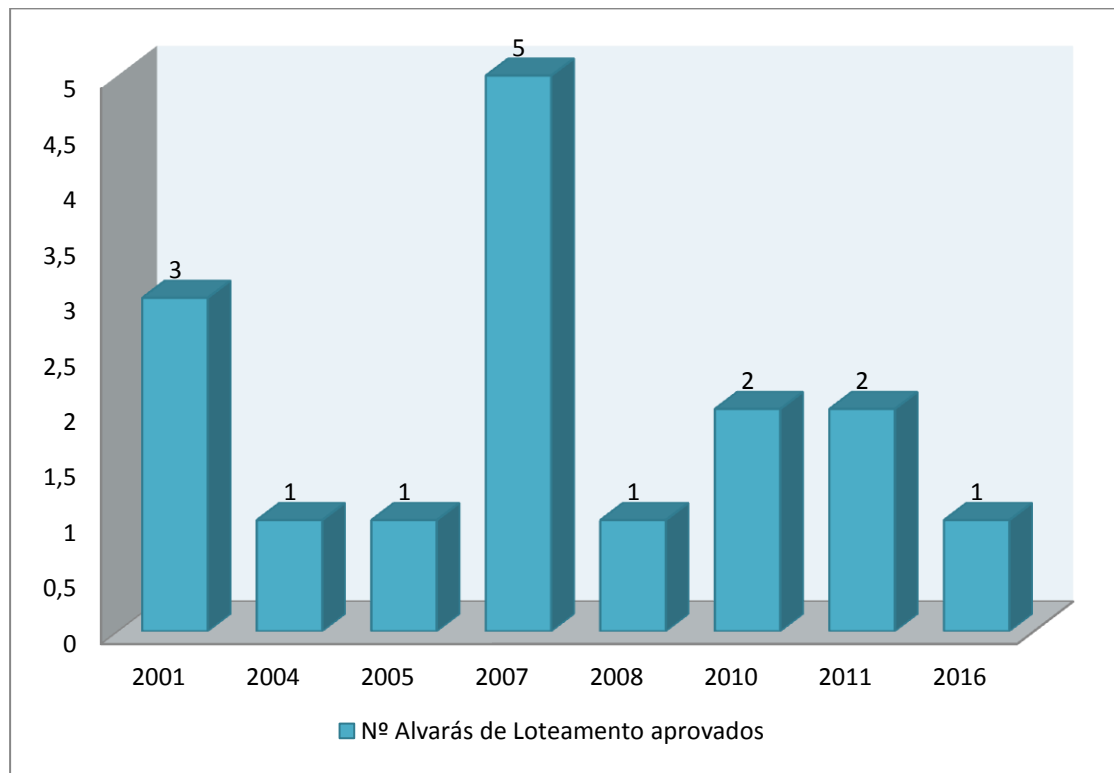
Figura 9 - Caracterização Síntese dos Alvarás de Loteamento Emitidos pela CM de Estremoz entre 2001 e 2016, Fonte - CM de Estremoz

Nº Total de Alvarás de Loteamento emitidos	Nº Total de Lotes	Área Total de Lotes (m2)	Área Total do Perímetros Urbanos de Estremoz, FCM (m2)	Peso da área Total de Lotes em relação À área total dos Perímetros Urbanos (%)
16	270	62214,09	5562710,45	1,12%

Segundo dados registados pela Câmara Municipal de Estremoz, foram emitidos desde o ano de 2001 até ao presente, cerca de 16 alvarás de loteamento (Figura 9), tendo-se verificado 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 do conjunto dos Perímetros Urbanos de Estremoz, Frandina, Casas Novas e Mamporcão, 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 dos Perímetros Urbanos definidos nos Planos Diretores Municipais de 1995 e 2015, além disso têm uma maior área total e número de lotes associado, esta situação resulta de uma maior disponibilidade de solo disponível 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 para habitação, tanto unifamiliar como plurifamiliar, contudo o uso misto de habitação e comércio também têm um peso importante no cômputo geral, com a particularidade desta tipologia prevalecer na área mais próxima do centro da cidade, muito associado aos aspetos referidos no parágrafo anterior.

Figura 11 - Localização de Loteamentos e respetivo nº de lotes, Fonte: CM de Estremoz

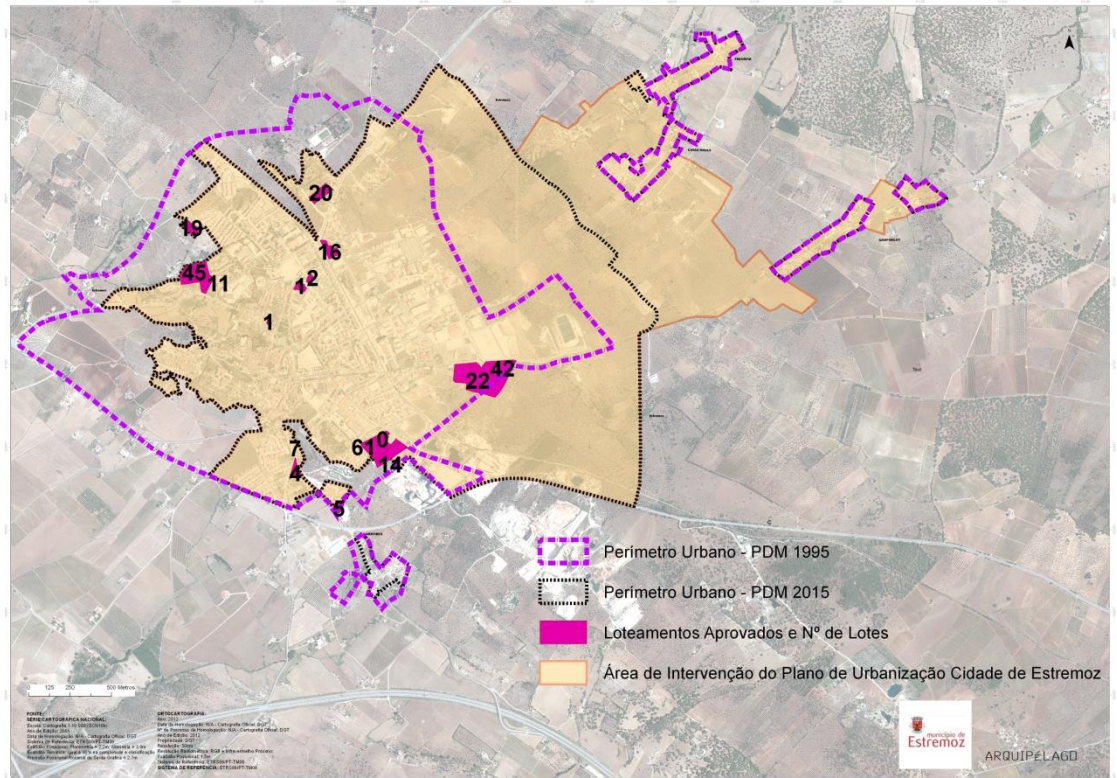
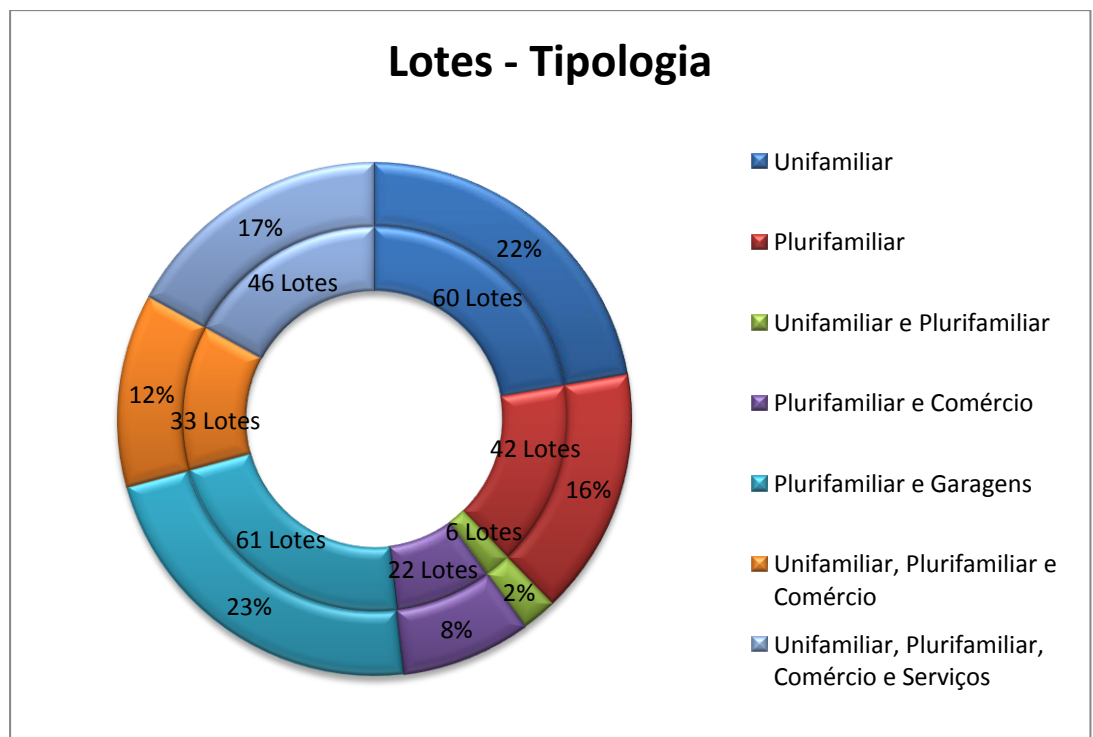


Figura 12 - Tipologias presentes nos Loteamentos, Fonte - CM de Estremoz



4.3. CARATERIZAÇÃO SUMÁRIA DAS INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS EXISTENTES

- Rede viária;

No que concerne à mobilidade, existem varias situações que carecem de ser equacionadas / definidas:

- A ligação A6/IP2 - IP2;
- A Circular / Variante de Estremoz - IP2
- A Variante à Zona Industrial de Estremoz;
- A Ligação à UNOR;
- Ecopistas / Ciclovias.

A importância destas ligações é extrema, reforçando a centralidade de Estremoz, já atualmente considerada como um Elemento Estruturante.

Apesar das intervenções apresentadas não estarem desde já previstas no Plano de Investimentos da Estradas de Portugal S.A., existem claramente desafios no horizonte deste Plano e sobre esta matéria que deverão ser devidamente ponderados face à sua extraordinária relevância para a conceção geral do novo modelo de gestão urbana para a Cidade.

Qualquer dos cenários deverá no entanto ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo ser cumpridas as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetido a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente das Estradas de Portugal S.A..

Para além da Rede viária serão ainda objeto de estudo, as seguintes áreas temáticas:

- Infraestruturas de abastecimento de Água;
- Infraestruturas de Saneamento básico;
- Rede Elétrica;
- Equipamentos.

5. TERMOS DE REFERÊNCIA

Os termos de referência para a proposta do Plano de Urbanização Cidade de Estremoz incluindo a AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão são os seguintes:

- Definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais (Cidade Património e Conjunto de Muralhas e Baluartes) e naturais a proteger criando condições para a promoção e utilização turística;
- A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- Definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente: habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, bem como a identificação das áreas a recuperar ou reconverter;
- Dinamizar a estrutura económica, promovendo a revitalização das atividades tradicionais e a diversificação da base produtiva, gerando investimentos e riqueza;
- Requalificar as áreas de oferta dos Equipamentos públicos e dos Serviços e em particular a regeneração da 'Zona Industrial';
- Evidenciar a importância estratégica para a Cidade na promoção de um parque urbano de grande escala integrando o parque desportivo e a transição para as áreas periurbanas;
- Equacionar o Turismo, explorando o seu extraordinário potencial no dinamismo da economia local e na afirmação dos produtos endógenos, não deixando de avaliar igualmente o seu efeito redutor ao nível da afirmação da pluralidade e diferenciação de usos e da autenticidade dos sítios;
- Potenciar as áreas periféricas contíguas de ligação ao Mundo Rural, desenvolvendo condições para a criação de pequenas atividades de carácter artesanal e industrial, assim como alargar e diferenciar a oferta quanto às tipologias habitacionais, explorando aqui o conceito da vivência no campo ainda que dentro do universo funcional de uma cidade.

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Projeto do Plano deverá estar de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação atribuída pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

6.1. ELEMENTOS FUNDAMENTAIS

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento;
- c) Planta de Condicionantes.

6.2. ELEMENTOS DE ACOMPANHAMENTO

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução;
- d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- e) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira;

6.3. ELEMENTOS COMPLEMENTARES

- a) Planta de enquadramento;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;
- e) Planta de Património;
- f) Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

- g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- h) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção -Geral do Território.

7. ESTUDOS ESPECIFICOS PARA A CONCRETIZAÇÃO DE PROJETO DE PLANO

A avaliar após a realização da primeira fase do Plano.

8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo de 12 meses para a elaboração da proposta técnica da revisão do de Urbanização da Cidade de Estremoz.

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos de elaboração e aprovação do Plano de Urbanização, 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.

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>.