município de
Estremoz

Fotografia panorâmica da cidade de Estremoz - CME

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA** – CIDADE DE ESTREMOZ

SECTOR **D**E **G**ESTÃO **U**RBANÍSTICA, **P**LANEAMENTO **E** PROJETO **M**UNICIPAL **D**A **C**ME

AGOSTO | 2015

EQUIPA

Coordenação geral

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

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

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

Equipa técnica

Carlos Fontainhas | Arquiteto

Colaboração

Ana Sousa | Geografa

Luis Pereira | Historiador

ÍNDICE

1. Introdução / enquadramento | pág. 1

2. Conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) / Opção proposta para a Cidade de Estremoz | pág. 1

3. Contextualização histórica – Estremoz | pág. 2

4. Enquadramento territorial atual | pág. 8

5. Objetivos estratégicos a prosseguir (gerais e específicos) | pág. 9

6. Área abrangida / critérios subjacentes à sua delimitação | pág. 11

7. Efeitos / compromissos da delimitação da ARU | pág. 12

8. Proposta de incentivos e benefícios fiscais – intervenções de reabilitação | pág. 12

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Introdução / enquadramento

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

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

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

2. Conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) / Opção proposta para a Cidade de Estremoz

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

componente indispensável, simultaneamente, ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, à política das cidades e à política de habitação.
Por sua vez, a ORU baseia-se no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. A ORU poderá, consoante o caso e objetivos a concretizar, ser "simples" ou "sistemática", sendo:

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

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

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

3. Contextualização histórica - Estremoz

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 Mouros*[1] e o Castelo Velho de Veiros[2] 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 "acarinhadas" 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 fronteiras neste período. É esta condição de terra de fronteira que irá caraterizar estruturalmente Estremoz até ao século XIX.

Embora as invasões dos Suevos, Visigodos e Vândalos tenham contribuído para a destabililização 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 Alentejo[3] 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 Maria[5] 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

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.

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.

vez mais efetiva dos mendicantes franciscanos,[6] Que se instalariam no arrabalde da povoação e competiriam com a Ordem Militar de Avis.[7]

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 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 Elvas.[8]

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 forais,[9] 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 travessas com orientação*

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.

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.

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 seiscentistas.[11]

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 Laje.[12]

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 Espirito Santo junto às Torres da Couraça. Assim sendo, a vila medieval desenvolveu-se para a zona baixa.[13]

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

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.

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

como a Igreja de Santo André, desaparecida em 1960[14] 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 Espirito 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. No ano de 1640, Estremoz era a sétima vila de Portugal em população com 6600 habitantes, e no século XVII foi quartel-general do Alentejo.[15]

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 período.[16]

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

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

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.

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.

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 Isabel.[17]

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 consequentemente 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.

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 Restauro 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.

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.

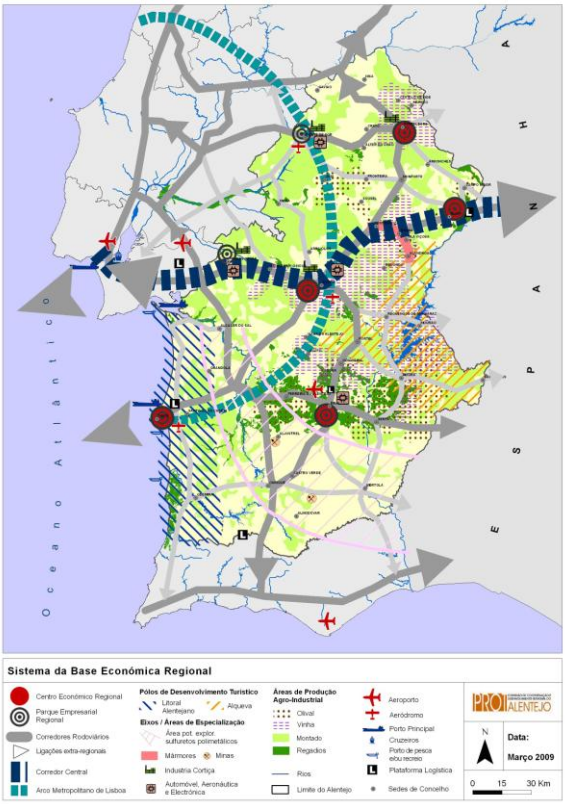
Breve referência acerca do Convento de Santo António: segundo António Henriques da Silveira, o *Convento de Santo Antonio de Religiozos Capuchos da Provincia da Piedade* terá sido fundado em 1537 num outro local, próximo do "Tanque dos Mouros". Este reservatório de água romano terá sido também aproveitado 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 caiadas 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 geometrizantes. 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).

4. Enquadramento territorial atual

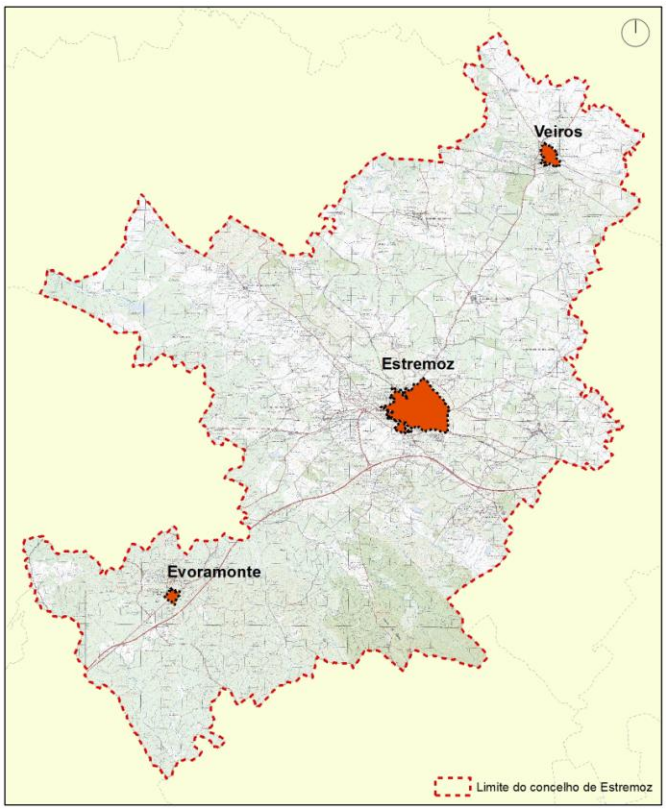
A ARU – Estremoz (proposta) encontra-se localizada na União das Freguesias (UF) de Estremoz (Santa Maria e Santo André), no concelho de Estremoz, pertencente ao distrito de Évora, região do Alentejo e sub-região do Alentejo Central.
A UF de Estremoz consubstancia uma área total de 63,90km², uma população residente de 8662 habitantes e densidade populacional de 135,6hab./km², mediante os dados oficiais disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (censos 2011).

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

Salienta-se que a cidade de Estremoz, face às diretrizes do PROTA, é tipologicamente um "Centro Urbano Estruturante (CUE)", afirmando-se enquanto nó estruturante do sistema urbano regional.



PROTA – Sistema de Base Económica Regional



Planta do concelho de Estremoz

5. Objetivos estratégicos a prosseguir (gerais e específicos)

Assumindo-se a reabilitação urbana como a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios, os objetivos estratégicos a prosseguir, mediante o estatuído no artigo 3.º do RJRU, que se assumem também como objetivos gerais da ARU – Estremoz, são os seguintes:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

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

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

- Reabilitar os sistemas de fortificações do Concelho de Estremoz e sua envolvente, como pilar indispensável à estratégia de desenvolvimento;
- 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.

6. Área abrangida / critérios subjacentes à sua delimitação

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

Face ao referido, a ARU proposta consubstancia-se numa área total de 130,97ha, absorve todo o centro histórico de Estremoz e suas áreas de influência.

A área abrangida pela ARU encontra-se dentro do perímetro urbano, definido no PDM (revisão) e em grande parte inserida na ZEP do castelo e muralhas de Estremoz (ZEP DG, II Série, n.º 52, de 02/03/1972), sendo que optou-se 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).

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

Assim, a delimitação proposta, dirigiu-se no sentido da conformidade com o instrumento de gestão territorial e legislação específica aplicável, designadamente o PDM (revisão)

e o RJRU, focando-se principalmente sobre áreas que, em virtude da insuficiência, degradação / ruínas ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

7. Efeitos / compromissos da delimitação da ARU

A delimitação da ARU origina os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da legislação aplicável;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural;
- Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana (ORU), para a área proposta, num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

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

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

Incentivo fiscal – IMI

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

Incentivo financeiro – taxas administrativas

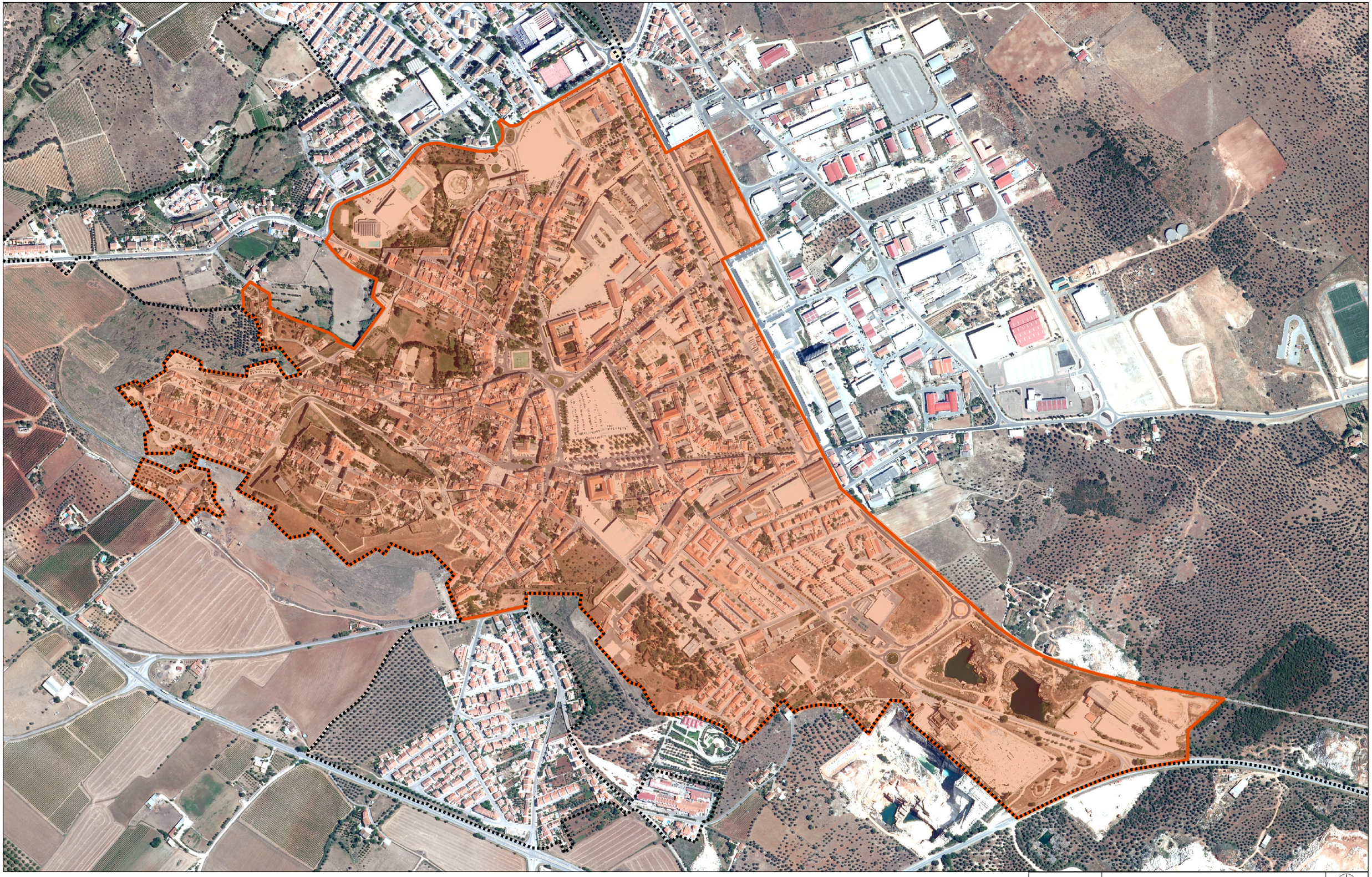
- Propõe-se a redução em 10% do valor das taxas administrativas relativas a obra de reabilitação, a aplicar ao valor final de modo cumulativo sobre reduções em vigor.

Outros incentivos – estatuto dos benefícios fiscais

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

Salienta-se que os incentivos e benefícios fiscais referidos só serão efetivados após a correta conclusão da obra, a verificar pelos serviços competentes da CME, sendo que

perderão eficácia caso se verifique o incumprimento do projeto aprovado / admitido (aplicável a operação urbanística alvo de controlo prévio municipal) ou indicações camarárias.



Perímetro urbano (PDM - Revisão)

Proposta de delimitação da ARU - Estremoz (130,97ha)

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Estremoz

ESCALA 1:7.000

Ortofotomapa (2012)

0 30 60 m

CM de Estremoz

Sector de Gestão Urbanística, Planeamento e Projeto Municipal

AGOSTO 2015

Des: CME

01