

PDM Estremoz

Revisão do Plano Director Municipal de Estremoz

Fase 2 – Proposta Base da Revisão do Plano
Reunião preliminar com o Executivo

7 MAIO 2009



OBJECTIVOS

- **Orientações do Executivo Municipal relativamente às opções a tomar para a Fase 2**

ÍNDICE

- **PARTE I – SÍNTESE DA FASE I**
- **PARTE 2 – ANÁLISE DAS PRETENSÕES**
- **PARTE 3 – METODOLOGIA DA REVISÃO DOS PERÍMETROS URBANOS**
 - Casos de estudo
- **PARTE 4 – TRANSPOSIÇÃO DAS ORIENTAÇÕES DO PROT PARA O PDM**
 - Modelo Territorial



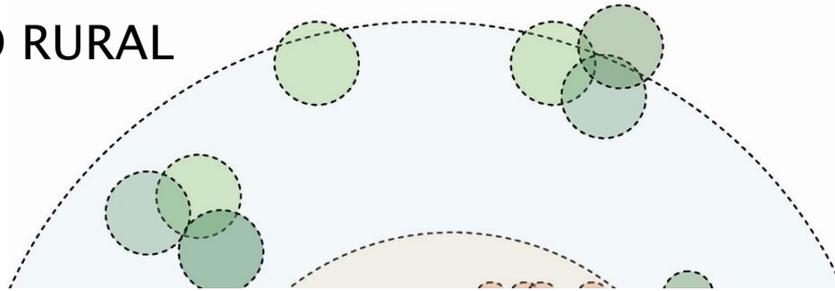
PDM Estremoz
Câmara Municipal de Estremoz
DHV FBO | ARQUIPÉLAGO ARQUITECTOS LDA

PARTE I

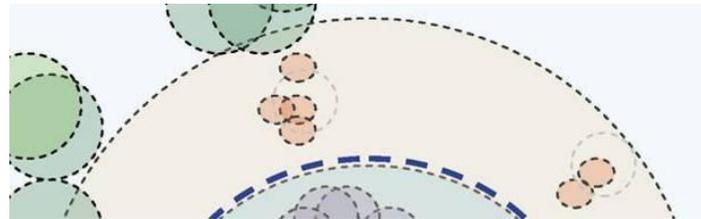
SÍNTESE DA FASE 1

ESTRATÉGIA PDM 2009

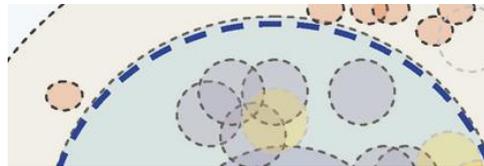
MUNDO RURAL



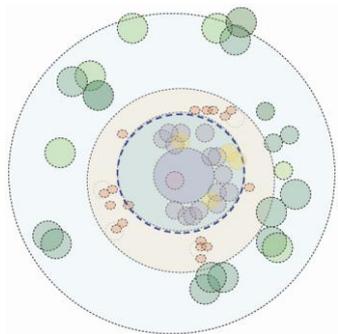
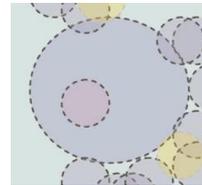
CIDADE ECOLÓGICA



CIDADE SERVIÇOS



CIDADE PATRIMÓNIO

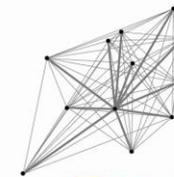


Valorização do espaço rural:
Plano de gestão do mundo rural;
da ZPE de Veiros, ...

Estremoz – Valor estratégico paisagístico e patrimonial:
resposta a solicitações de construções de baixa densidade – Áreas de edificação em solo rural peri-urbano – ex. Mamporcão

Continuação da zona industrial, usos mistos, comércio, equipamentos

Centro Histórico de Estremoz
Imagem e história urbana
urbanismo



PDM Estremoz

Câmara Municipal de Estremoz
DHV FBO | ARQUIPÉLAGO ARQUITECTOS LDA

PARTE II

ANÁLISE DAS PRETENSÕES

CONCLUSÃO DA ANÁLISE DAS PRETENSÕES

- **Questões maioritariamente relacionado com interesses individuais;**
- **Juntas de Freguesia surgem a solicitar alargamento dos Perímetros Urbanos (SDAL,SBA) ou a sua criação (SE);**
- **Pretensões surgem maioritariamente na proximidade do Perímetro Urbano ou no seu interior em Espaço Verde (Glória, Estremoz)**



PARTE III

METODOLOGIA PARA A REVISÃO DOS PERÍMETROS URBANOS

Modelo territorial

Questões a decidir

PERÍMETROS URBANOS

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

PDM'95

- **Delimitação administrativa**
(DL n.º 794/76, 5 Nov. e DLn.º442-C/88 de 30 Nov.)
- **Ocupação do solo**
 - Definição de área consolidada discutível
- **Áreas Verdes em zonas condicionadas (REN, RAN)**
- **Salvaguarda do Património cultural**
- **Salvaguarda de Vistas**

PDM'2009

- **PNPOT – Novas dinâmicas**
- **PROT- Alentejo**
- **Evolução populacional**
- **Grau de concretização do Perímetro Urbano**
- **Potencialidade para a construção**
- **Favorecer o crescimento urbano compacto**
- **Desenho urbano**
- **Estrutura Ecológica Urbana**

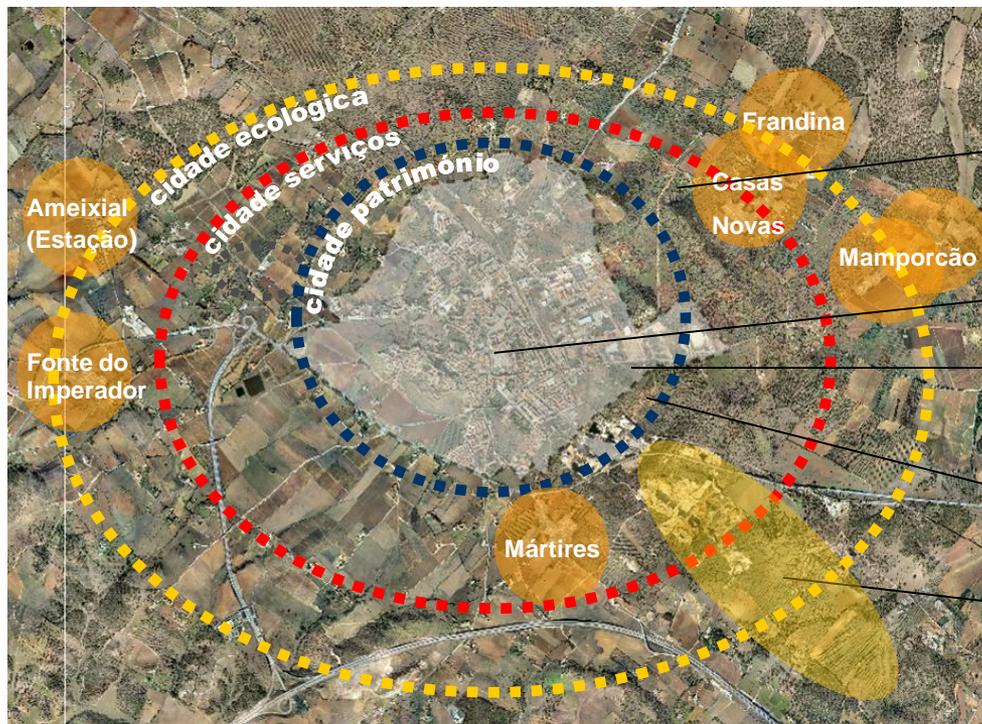
PERÍMETROS URBANOS

NORMAS DO PROT

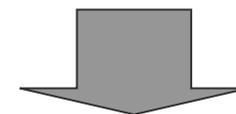
- **CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO/EXPANSÃO DOS PU:**
 - **Desenvolvimento compacto que contrarie a edificação dispersa**
 - **Áreas urbanas e consolidados 70% (sem a EEU)**
 - **Expansão máximo de 30%**
 - **Definir a EEU**
 - **Princípio da reversão**



PERÍMETRO URBANO ESTREMOZ

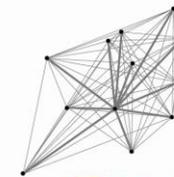


- + Modelo de Cidade
- + Eixos de Acessibilidade – A6/IP2; Circular/Variante
- + Centro Histórico
- + Grandes Equipamentos
EXPO - Parque de Feiras e Exposições
- + Expansão natural da Cidade
- + PIER – Relações funcionais



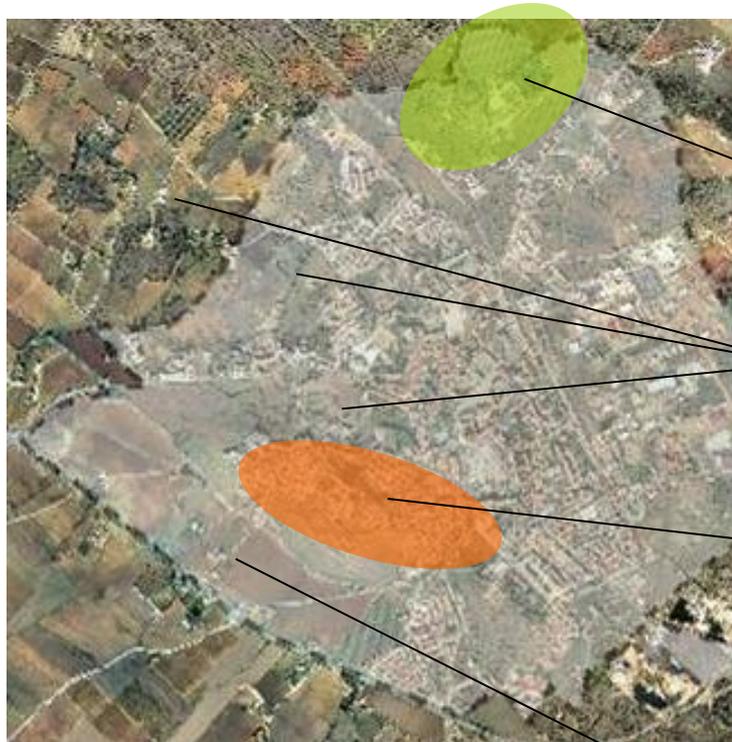
PLANO DE URBANIZAÇÃO

- 1º - Medidas Preventivas
- 2º - Definir Perímetro Urbano



PERÍMETRO URBANO

ESTREMOZ – CIDADE PATRIMÓNIO



- + Imagem/História/Urbanismo
Construção »» Valor intrínseco
- + Quinta do Carmo
Pressões; Estatuto; Valor p/ Cidade;
Salvaguarda
- + Fixação de unidades produtivas de carácter agrícola no interior do Perímetro Urbano e redor (Vinha, Olival, Hortas, Quintas) – Quinta do Telégrafo/Quinta do Mouro
- + Núcleo medieval, séc. XVI/XVII - recentrar/reinvestir St.º André séc. XIX; Acções de inversão do processo de definhamento físico, social e patrimonial – Parque EXPO/SRU
- + Desafecção de património militar – novos usos
- + Manutenção do estatuto "non aedificandi", ZEP;
Valorização da dimensão da paisagem + Evidência do valor/leitura global da Cidade-Património - Clareza na definição da envolvente
- + Modos de mobilidade suave

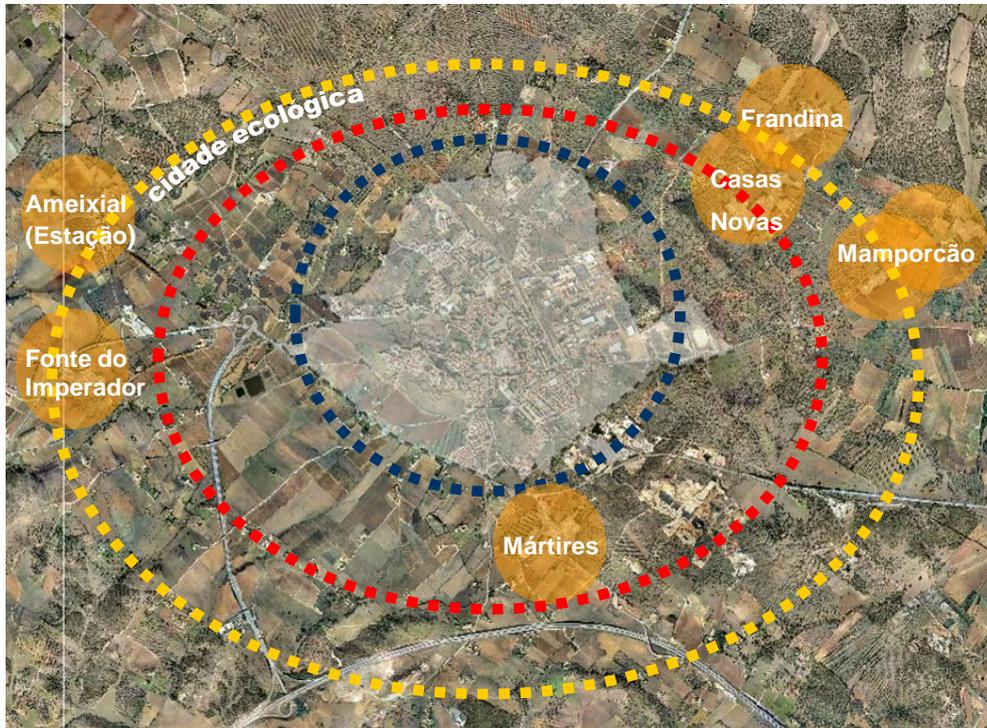
PERÍMETRO URBANO

ESTREMOZ – CIDADE SERVIÇOS



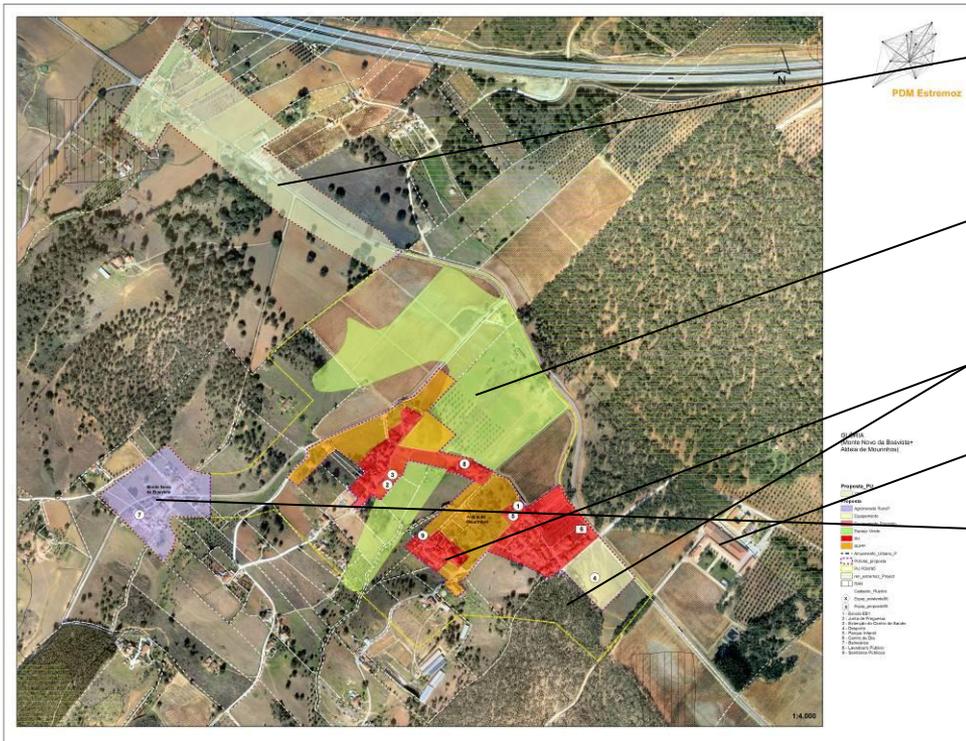
- + Usos Mistos
(Comércio - Grande Superfície, Serviços, Transformadoras, Parque Tecnológico, Logística, Armazéns)
- + Parque Peri-urbano vocacionado para o desporto, recreio e lazer
- + Requalificação da Zona Industrial
- + Expansão alicerçada na Antiga Estação de Comboios de Estremoz – Plano REFER/CME
- + Grandes Equipamentos
EXPO - Parque de Feiras e Exposições, Desporto
- + Expansão Nascente – Estrada de Arcos/Pingo Doce Pedreira Pardal Monteiro
- + Requalificação da Entrada da Cidade
- + Ambiente (Água, Resíduos, Estrutura Ecológica)

PERÍMETRO URBANO ESTREMOZ – CIDADE ECOLÓGICA



- + Edificação Peri-urbana potencialidade na cidade de Estremoz – PROT
- + Expansão de baixa densidade
 - » Habitação/Serviços
- + Salvar – compromisso com o enquadramento
- + Áreas potenciais:
 - Frandina/Casas Novas
 - Mamporcão
- + Núcleos Urbanos
 - Fonte do Imperador

PERÍMETROS URBANOS GLÓRIA



- + Retracção do Perímetro Urbano
 - » Remoção da expansão ao longo da via em função de compromissos legais
 - » Remoção do Espaço Verde de Protecção – vinhas em produção
 - » Condicionantes topográficas
 - » Montado
- + Estado de abandono do núcleo original
- + Potencial empreendimento turístico
- + Monte Novo da Boa Vista novo estatuto Núcleo urbano

PU'95 – 65,01ha

Grau de concretização (incluí áreas verdes) 41,55%



ÁREAS DE EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL PERI-URBANO

- Espaços com um padrão de edificação de baixa densidade que procura um ambiente rural sem prescindir da proximidade das funções de um aglomerado urbano
- Características onde podem ocorrer:
 - Localização na envolvente do Perímetro Urbano
 - Regista uma dependência formal e funcional
 - Actividade agrícola incipiente ou inexistente
 - Elevado nível de fraccionamento da propriedade
 - Não configura características de centro urbano
- Parâmetros urbanísticos:
 - Densidade <4 edifícios/ha;
 - Área máxima não ultrapassar 20% da área total do PU adjacente;
 - Número de pisos não superior a 2;
 - Outros parâmetros definidos em sede de PU ou PIER (área média da parcela, número máximo de fogos, área máxima de construção, altura máxima das construções e índice de impermeabilização)
- Forma de implementação:
 - Em Plano de Urbanização incluído no PU ou em sede de PIER;
 - Ex. Évora.
- Aglomerado Urbano – Estremoz 20% »»» 95 ha, áreas convertidas – Frandina/Casas Novas, Mamporcão

ÁREAS DE EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL PERI-URBANO

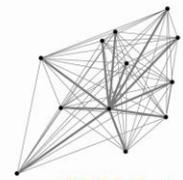
FRANDINA/CASAS NOVAS



- + Cidade Ecológica - dependência de Estremoz
- + Remoção do Perímetro Urbano
- + Novo estatuto – Área edificação em solo rural peri-urbano - ao abrigo do PROT
- + Delimitar núcleo urbano

PU'95 – 17,82ha

Grau de concretização (incluí áreas verdes) 48,82%



PEQUENOS AGLOMERADOS POPULACIONAIS DE EDIFICAÇÃO CONCENTRADA

- **Função residencial dominante**
- **Servido por arruamento público**
- **Critérios de delimitação:**
 - Dimensão populacional e funcional
 - Configuração da rede viária
 - Configuração da rede de infra-estruturas actual ou programada
 - Uso das edificações
 - Contiguidade do tecido edificado
- **+ de 4 edifícios/ha integrar no modelo municipal de ocupação urbana**



PEQUENOS AGLOMERADOS POPULACIONAIS DE EDIFICAÇÃO CONCENTRADA NÚCLEO URBANO



Cardeais

Santo Estêvão



Venda da Porca

São Bento do Ameixial

Outros exemplos: Monte dos Pretos, Maria Dona, ...



PDM Estremoz

Câmara Municipal de Estremoz
DHV FBO | ARQUIPÉLAGO ARQUITECTOS LDA

PARTE IV

TRANSPOSIÇÃO DAS ORIENTAÇÕES DO PROT PARA O PDM

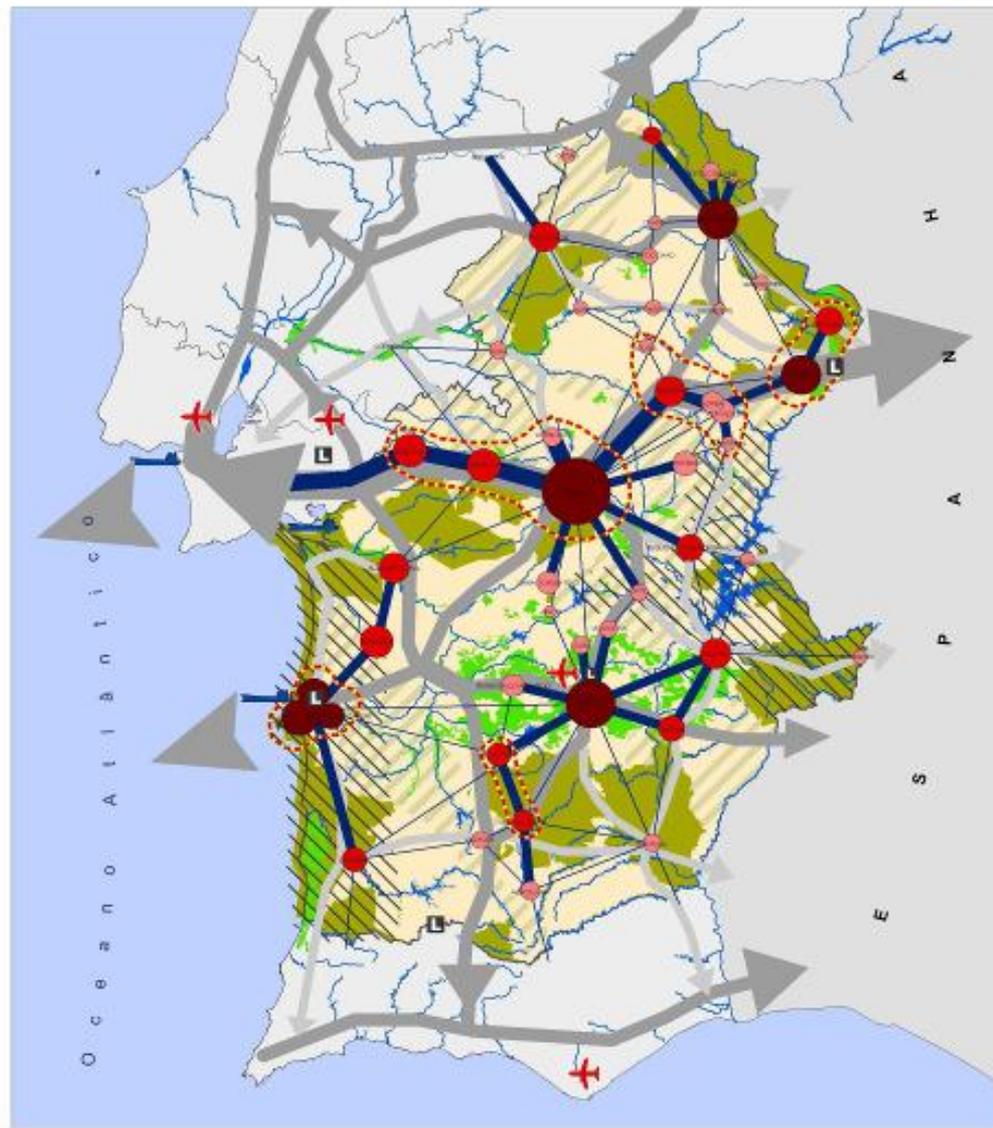
PROT – ALENTEJO

CONCELHO DE ESTREMOZ

Modelo territorial

- Estremoz - Centro Urbano Estruturante;
- Situado no “Eixo Urbano” Sousel-Estremoz-Borba-Vila Viçosa-Alandroal

Sist. Ambiental e Riscos.
Sist. da Base Económica Regional.
Sist. Urbano e Suporte à Coesão Territorial.
Sist. de Acessibilidades e de Conectividade Internacional



SISTEMA AMBIENTAL E DE RISCOS:

- **ERPVA:**
 - **Áreas nucleares:** Rede Natura 2000 – ZPE de Veiros.
 - **Áreas de conectividade ecológica / corredores ecológicos:** Rede hidrográfica, montado, outras.
 - Condicionada a abertura de novas vias, interdita a introdução de espécies não indígenas, condicionada a expansão urbano turística, e a alteração do usos do solo
 - **Estrutura Ecológica em solo urbano.**
- **Riscos:**
 - **Cartografia de riscos e articulação com planos de emergência e outros planos**

SISTEMA DA BASE ECONÓMICA REGIONAL

- **Incentivado o desenvolvimento da indústria extractiva**
- **Previsto o Parque Empresarial Regional da Zona dos Mármore e as Plataformas de armazenagem**
 - **Parque Empresarial Regional: O que é que foi equacionado com os restantes municípios em sede de PROT?? (pp100/101) está prevista uma gestão integrada através de PMOT**
- **Necessidade de definir a intensidade turística máxima, as tipologias, os critérios, etc..**

SIST. URBANO E DE SUPORTE À COESÃO TERRITORIAL

- **Planeamento e edificação em solo URBANO:**
- **Notas mencionadas na Parte II da presente apresentação**
 - Elaborar Planos de Urbanização nas sedes de concelho
 - Definir o sistema urbano municipal
 - Identificar aglomerados a sujeitar a revisão / delimitação
 - Critérios para a delimitação dos perímetros urbanos



SIST. URBANO E DE SUPORTE À COESÃO TERRITORIAL

- **Planeamento e edificação em solo RURAL:**
- **Pequenos aglomerados de edificação concentrada devem ser delimitados – Venda da Porca e outros.**
- **Edificação em solo rural tem carácter excepcional:**
 - **1 - Edificação Isolada**
 - Edificações para fins habitacionais dos agricultores;
 - Construções de apoio às actividades agrícolas, pecuárias e florestais;
 - Estabelecimentos industriais de primeira transformação dos produtos agrícolas;
 - Empreendimentos turísticos.
 - **2 - Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano**
 - **3 - Núcleos de Desenvolvimento Turístico**

SIST. URBANO E DE SUPORTE À COESÃO TERRITORIAL

➤ 1 - Edificação isolada:

- Residência do proprietário-agricultor:
 - Índice de utilização 0,005
 - Área máxima de construção 500 m²
 - 2 pisos
- Apoio à actividade:
 - Parâmetros a definir em sede de PDM;
- Estabelecimentos industriais de primeira transformação:
 - Se imprescindível a localização na proximidade da produção;
 - Se impossível localizar em áreas industriais.

SIST. URBANO E DE SUPORTE À COESÃO TERRITORIAL

➤ 1 - Edificação isolada (cont.)

- Empreendimentos turísticos (normas específicas);
- PDM deve:
 - Desenvolver as regras de localização;
 - Definir as características tipológicas;
 - Definir os parâmetros;
 - Intensidade máxima no concelho 4702 (Fórmula do PROT):

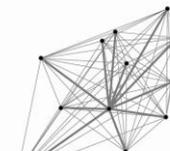
➤ Turismo - normas

- Solo rural: Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) e NDT;
- Solo urbano: ET em PU e ET em Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer (NUTL).

SIST. URBANO E DE SUPORTE À COESÃO TERRITORIAL

- **ETI – Empreendimentos turísticos isolados**
 - Área de implantação máxima 20%, 2 pisos e máx. 200 camas;
 - Estabelecimentos hoteleiros (associados a temáticas (saúde, desporto etc..)
 - Turismo em Espaço Rural, Turismo de habitação, Parques de Campismo.
- **NDT – Núcleos de desenvolvimento turístico**
 - Não identificados em planta.
 - A serem alvo de PP ou de PU.
 - Necessidade de prévia celebração de contrato de execução Município / promotores.
 - PDM define critérios: área entre 50 e 100 ha; número mínimo de camas; articulação com centros urbanos, sistema de execução.
- **NUTL – Núcleos urbanos de turismo e lazer**

Solo Rural: Proposta de Zonamento



Categoria	Características	Observações	Proposta parâmetros
Áreas agrícolas	RAN AH Veiros	Semelhante ao PDM Vigor	Regime da RAN
Outras áreas agrícolas	Com ocupação agrícola mas não inseridas na RAN Vinha, olival, pomares, sequeiro	PDM vigor silvo-pastoril	Índices idênticos para o solo rural: <u>Habitação agricultor:</u> IU – 0,005 Área - 500m² Pisos – 2
Florestais	Eucalipto serra de Ossa + outras florestas	PDM em vigor-parcialmente espaços naturais	<u>Apoios:</u> Área 600 m² Altura 6,5 m <u>Indústria</u> IU 0,15 AC 2000m²
Estrutura ecológica: 1-áreas nucleares 2-corredores	ZPE / Montado Linhas de água	PDM vigor agro-florestais	