

Carla de Sousa Henriques

**PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO DA UOPG2 DO CENTRO HISTÓRICO
DE MONTEMOR-O-NOVO – SISTEMA DE GESTÃO**

Orientador: Prof. Doutor Luís Manuel Gomes Boavida-Portugal

**Dissertação de Mestrado em Recuperação do Património Arquitectónico e Paisagístico
apresentada à Universidade de Évora**

Évora, Fevereiro de 2011

AGRADECIMENTOS

Aos meus filhos, Inês e César dedico o esforço, dedicação e empenho que tive na elaboração desta dissertação.

Um especial agradecimento ao meu marido Pedro, que sempre esteve ao meu lado nos bons e maus momentos e meu deu força para não desanimar, pela ajuda na discussão de ideias, na aplicação da nossa língua portuguesa, na resolução dos problemas informáticos e na logística da dissertação. Um agradecimento também aos familiares do Pedro, que sempre nos encorajaram a não desistir e a terminar esta árdua tarefa.

Agradeço aos meus pais, Manuel e Rosalina e à minha querida irmã Sónia por todo o apoio e incentivo que sempre me deram na vida, para que pudesse com sucesso chegar até esta etapa da vida académica.

Ao meu orientador o Sr. Prof. Dr. Luís Manuel Gomes Boavida-Portugal o meu profundo agradecimento pela incansável disponibilidade, pelo saber que transmitiu e pela excelência profissional com que me acompanhou na elaboração desta dissertação.

Um agradecimento também é devido ao Sr. Prof. Dr. Virgolino Ferreira Jorge pela força, coragem e constante incentivo dado ao longo de todo o percurso da elaboração da dissertação.

A ambos o meu muito obrigado pelos votos de confiança que me deram.

Aos meus colegas de trabalho da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo pela ajuda que sempre me disponibilizaram na recolha de informação.

A todos, o meu muito obrigada.

RESUMO

A dissertação aborda a temática de gestão do património arquitectónico e urbano de áreas históricas, concretamente da área definida no Regulamento do Plano de Urbanização da cidade de Montemor-o-Novo, como unidade operativa de planeamento e gestão UOPG2. Esta unidade é designada no mesmo regulamento como zona a conservar e, em conjunto com a zona monumental histórica compõem o Centro Histórico de Montemor-o-Novo. Restringindo-se a análise ao património arquitectónico e urbano da referida UOPG2, foi pensado um modelo que pretende salvaguardar esse património. O modelo de gestão proposto assenta em três pilares fundamentais: o corpo, a alma e o meio. A matéria física que serve de suporte à construção do edificado compõe o seu corpo. A alma, por sua vez, corresponde comunidade e às actividades humanas desenvolvidas nesse património, nomeadamente o seu uso. O meio desempenha um papel fundamental já que sustenta o espaço público e fornece as infra-estruturas necessárias ao bom funcionamento do corpo e da alma. A intervenção nestas três componentes contribuirá para a existência de um património vivo.

ABSTRACT

UOPG2 Architectural Heritage of the old town of Montemor-o-Novo - Management System

The present dissertation deals with the issue of management of the architectural and urban heritage of historic areas, specifically of the area defined in the Regulation of Urban Plan of the city of Montemor-o-Novo, as an operating unit of planning and management UOPG2. This unit is designated in the abovementioned Regulation as an area to be preserved; together with the historical monumental area, it makes part of the Historical Centre of Montemor-o-Novo.

Restricting the analysis to the architectural and urban heritage of that UOPG2, a model has been thought a model that seeks to safeguard this heritage. The management model proposed is based on three fundamental pillars: the body, the soul and the environment. The physical matter that supports the construction of the buildings makes up its body. The soul, in turn, corresponds to human community and the activities developed inside this heritage, particularly its use. The environment plays a key role as supporting the public space and provides the infrastructures for the accurate functioning of body and soul. The intervention upon these three components will contribute to the existence of a living heritage.

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	2
RESUMO	3
ABSTRACT	4
ÍNDICE DE FIGURAS	7
QUADRO DE SIGLAS REFERIDAS NO TEXTO	11
1. INTRODUÇÃO	13
2. BREVE CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO	16
2.1 LOCALIZAÇÃO	16
2.2 EVOLUÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO	19
2.3 LIMITE DO CENTRO HISTÓRICO	23
2.4 UNIDADES ADMINISTRATIVAS E DE PLANEAMENTO	24
2.5 INFORMAÇÃO ESTATÍSTICA ASSOCIADA À POPULAÇÃO DA CIDADE	25
2.6 IMÓVEIS CLASSIFICADOS	32
2.6.1 Imóveis de interesse nacional	33
2.6.2 Imóveis de interesse público	33
2.6.3 Zonas de protecção	34
2.7 O CENTRO HISTÓRICO COMO CENTRO DE LOCALIZAÇÃO DE INICIATIVAS IMPORTANTES	34
2.8 ALTERAÇÕES DE ACESSIBILIDADE	37
2.9 O CENTRO HISTÓRICO COMO LUGAR CENTRAL DA CIDADE	41
2.9.1 Modelo de divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo	41
2.9.2 Análise do modelo proposto e identificação das zonas da cidade de Montemor-o-Novo	43
2.9.3 A definição da centralidade da cidade de Montemor-o-Novo	48
2.10 DINÂMICAS DO EDIFICADO	49
2.10.1 Ocupação dos alojamentos	49

2.10.2	Compra/venda de edifícios	50
3.	GESTÃO DA UOPG2.....	55
3.1	ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO E INSTITUCIONAL	55
3.2	PROGRAMAS DE APOIO FINANCEIRO À REABILITAÇÃO URBANA.....	59
3.3	PROGRAMAS MUNICIPAIS EM MONTEMOR-O-NOVO DE RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÃO	63
3.4	INVESTIMENTO EM PROGRAMAS MUNICIPAIS DE RECUPERAÇÃO DO EDIFICADO HABITACIONAL	68
3.5	ESTRUTURA ORGANIZACIONAL ACTUAL DE APOIO À GESTÃO DA UOPG2 NO MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-NOVO	70
3.6	RECURSOS HUMANOS E TÉCNICOS	74
3.7	BREVE REFLEXÃO SOBRE CONCEITOS DE INTERVENÇÃO EM DE CENTROS HISTÓRICOS	76
4.	MODELO DE GESTÃO DA UOPG2.....	78
4.1	ANÁLISE DO PATRIMÓNIO EDIFICADO, DO ESPAÇO PÚBLICO E DO USO QUE DÁ SUPORTE À UOPG2.	78
4.1.1	O património edificado	78
4.1.2	O espaço público	81
4.1.3	O uso.....	87
4.1.4	Breve nota conclusiva da situação actual nas matérias de património edificação, espaço público e uso.	94
4.2	MODELO DE GESTÃO DA UOPG2	96
4.2.1	Estrutura organizacional para a gestão da UOPG2	96
4.2.2	Domínios sobre os quais assenta o modelo de gestão da UOPG2	98
	CONCLUSÃO	102
	BIBLIOGRAFIA.....	104
	ANEXOS.....	107

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Vista parcial da cidade de Montemor-o-Novo	17
Figura 2 – Vista aérea da cidade de Montemor-o-Novo.....	17
Figura 3 – Vista aérea da cidade de Montemor-o-Novo com rede viária da envolvente.....	18
Figura 4 – Fotografia da Rua dos Almocreves, Montemor-o-Novo	108
Figura 5 - Fotografia do Arrabalde, Montemor-o-Novo	109
Figura 6 - Fotografia da janela manuelina do prédio situado no cruzamento entre a Rua 1.º de Maio, antiga Rua do Corro à Porta do Sol e a Rua de D. Vasco, onde por crença popular ocorreu a tomada de decisão, Montemor-o-Novo.....	109
Figura 7 - Fotografia do Rossio, Montemor-o-Novo.....	109
Figura 8 - Fotografia do Convento de Nossa Senhora da Saudação, Montemor-o-Novo	110
Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo.	116
Figura 10 – Rua Curvo Semedo.....	122
Figura 11 – Rua da Estação	122
Figura 12 – Rua D. Sancho I.....	122
Figura 13 - Sobreposição dos dois limites do centro histórico definidos pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico e o Plano de Urbanização da cidade de Montemor-o-Novo	123
Figura 14 - Áreas das unidades orgânicas de planeamento e gestão, UOPG1 e UOPG2.....	124
Figura 15 - População residente nos concelhos do Alentejo Central.....	26
Figura 16 - População residente no Centro Histórico e na Cidade de Montemor-o-Novo.....	28
Figura 17 - População activa segundo grau de instrução na cidade de Montemor-o-Novo	29
Figura 18 - População empregada por ramos de actividade na cidade de Montemor-o-Novo	30
Figura 19 - Etapa da Volta ao Alentejo em bicicleta	126
Figura 20 - Desfile medieval incluído na feira anual da cidade	126

Figura 21 - Aspecto da aderência da população a uma iniciativa cultural na Praça Dr. Miguel Bombarda do centro histórico	126
Figura 22 - Localização principais ruas da cidade de Montemor-o-Novo.....	39
Figura 23 - Divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo (2010) em triângulos e zonas complementares	42
Figura 24 -Modelo da teoria das zonas concêntricas de Ernest Burgess	43
Figura 25 - Modelo esquemático proposto das zonas da divisão territorial da cidade Montemor-o-Novo (2010)	44
Figura 26 - Modelo de Christaller de distribuição de cidades no território, de acordo com o principio de mercado.....	45
Figura 27 - Divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo (2010) em triângulos e áreas complementares com distribuição de serviços e instituições urbanas	46
Figura 28 - Modelo esquemático das faixas representativas da distribuição de serviços e instituições urbanas nas zonas da divisão territorial da cidade Montemor-o-Novo (2010).....	47
Figura 29 - Ocupação dos alojamentos no centro histórico de Montemor-o-Novo nos anos de 1991 e 2001	49
Figura 30 - Valor do preço de venda por m2 de área útil ou bruta de construção de edifícios à venda no centro histórico de Montemor-o-Novo em Julho de 2005	51
Figura 31 - Valor do preço de venda por metro quadrado de área útil ou bruta de construção de edifícios à venda no centro histórico de Montemor-o-Novo em Dezembro de 2010, numa imobiliária.....	52
Figura 32 - Quadro comparativo de preços de venda, valor médio de construção e valor base dos prédios edificadas nos anos de 2005 e 2010	54
Figura 33 - Lista de projectos prevista no anexo III do aviso n.º3/PRU da INALENTEJO para a acção Montemor Pedra a Pedra	67
Figura 34 - Quadro de investimentos executados no âmbito dos programas RECRIA e Programa Municipal de Telhados de 2003 a 2007 pelo município de Montemor-o-Novo	68
Figura 35 - Quadro de investimentos previstos no âmbito dos programas RECRIA e Programa Municipal de Telhados de 2003 a 2007 pelo município de Montemor-o-Novo	69

Figura 36 - Entidades municipais e unidades orgânicas responsáveis pelos centros históricos dos municípios de Montemor-o-Novo, Guimarães, Évora e Porto.....	72
Figura 37 - Recursos Humanos afectos às unidades orgânicas responsáveis pelos centros históricos de Montemor-o-Novo, Guimarães, Évora e Porto	75
Figura 38 - Edifício habitacional na Rua de Lisboa	79
Figura 39 - Edifício em ruínas no Largo General Humberto Delgado, Montemor-o-Novo	80
Figura 40 - Antigo Rádio-Cine, de Montemor-o-Novo	80
Figura 41 - Rua Cinco de Outubro.....	81
Figura 42 - Rua de Avis	82
Figura 43 - Praça da República.....	83
Figura 44 - Exemplos de circulação pedonal na UOPG2	83
Figura 45 - Parque infantil “Jardim dos cavalinhos”	84
Figura 46 - Parque infantil numa zona complementar da cidade.....	85
Figura 47 - Jardim público do centro histórico de Montemor-o-Novo.....	85
Figura 48 - Exemplos de estabelecimentos da UOPG2 sem possibilidade de instalarem uma esplanada exterior	87
Figura 49 - Imóvel à venda em 2005 na UOPG2 cuja aquisição foi efectuada para residência permanente.....	89
Figura 50 – Pólo de comércio e serviços numa zona complementar da cidade de Montemor-o-Novo	91
Figura 51 - Antigos edifícios cujas actividades se transferiram para uma zona complementar da cidade	91
Figura 52 - Antigo edifício cuja actividade comercial foi transferida para uma zona complementar da cidade (2005-2010)	92
Figura 53 - Modelo organizacional para o município e Montemor-o-Novo referente à salvaguarda do seu território.....	97
Figura 54 - Forma esquemática da actuação dos domínios património edificado, espaço público e uso entre si.....	100

Figura 55 - Parque infantil “Jardim dos cavalinhos” A, em Montemor-o-Novo.....	134
Figura 56 - Parque infantil “Jardim dos cavalinhos” B, em Montemor-o-Novo	134
Figura 57 - Edifício do antigo Rádio-Cine, em Montemor-o-Novo	135
Figura 58 - Edifício do Cine-Teatro Curvo Semendo, em Montemor-o-Novo	135
Figura 59 - Edifício da Biblioteca Municipal – Almeida Faria, em Montemor-o-Novo	135
Figura 60 - Sociedade recreativa Carlista	136
Figura 61 - Sociedade recreativa Pedrista.....	136
Figura 62 - Convento de São Domingos – museu de arqueologia.....	136

Quadro de siglas referidas no texto

ACRRU	Área crítica de reconversão urbanística
CMAADP	Comissão Municipal de Arte, Arqueologia e Defesa do Património
DGMN	Direcção-Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais
EN	Estrada Nacional
GTL	Gabinete Técnico Local
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
IGESPAR	Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IHRU	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
INH	Instituto Nacional de Habitação
MN	Monumento Nacional
PDMMN	Plano director municipal de Montemor-o-Novo
PGUMN	Plano geral de urbanização de Montemor-o-Novo
PPSRCHMN	Plano de pormenor de salvaguarda e reabilitação do centro histórico de Montemor-o-Novo
PRAUD	Programa de recuperação de áreas degradadas
PRID	Programa de recuperação de imóveis degradados
PROCUM	Programa de Apoio à Modernização do Comércio
PRU	Programa de reabilitação urbana
REARU	Regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana
RECRIA	Regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados
RECRIPH	Regime especial de comparticipação e financiamento na recuperação de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal
REHABITA	Regime de apoio à recuperação de habitação degradada em áreas urbanas antigas
RJRU	Regime jurídico da reabilitação urbana

RMEU	Regulamento municipal das edificações urbanas
ROCH	Regulamento de Obras no Centro Histórico
RPUCMN	Regulamento do plano de urbanização da cidade de Montemor-o-Novo
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
SOLARH	Apoio financeiro especial para obras em habitação permanente.
URBCOM	Sistema de Incentivos a Projectos de Urbanismo Comercial
UOPG1	Unidade operativa de planeamento de gestão 1 – Zona monumental histórica
UOPG2	Unidade operativa de planeamento e gestão 2 – Zona urbana a conservar
URCOM	Sistema de incentivos a projectos de urbanismo comercial

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho constitui um contributo sobre o centro histórico de Montemor-o-Novo e será apresentado à Universidade de Évora para obtenção do grau académico de Mestre na área de Recuperação do Património Arquitectónico e Paisagístico.

Procuraremos com o trabalho definir um modelo de gestão para um caso de estudo em concreto que é o centro histórico de Montemor-o-Novo.

No nosso país, o principal impulsionador da gestão de centros históricos são os organismos públicos, repartindo-se pela administração central, regional e local. Nesse sentido todo o modelo será baseado numa gestão pública do património arquitectónico e urbano dirigido ao nível local, para um município em concreto. A escolha incidiu sobre a entidade pública gestora que mais próxima está dos cidadãos, o município, e por ser ele, um dos principais “criadores” da cidade enquanto entidade responsável pelo planeamento e gestão urbana e decisor dos investimentos e acções a concretizar num determinado período de tempo. Por ser uma entidade local perene dispõe dum saber acumulado sobre o seu espaço territorial que é fundamental para o apoio na tomada de decisões, acresce que se rege por um determinado número de princípios que garantem a prossecução do interesse público e a protecção dos direitos e interesses dos cidadãos.

Tomaremos como ponto de partida a elaboração de uma breve caracterização urbanística do centro histórico de Montemor-o-Novo que nos apoiará na análise e tomada de decisões necessárias à criação do modelo de gestão que iremos propor. Esse capítulo abordará questões geográficas, estatísticas e funcionais numa perspectiva dinâmica do centro histórico de Montemor-o-Novo. A cidade onde se insere o centro histórico dispõe de dois núcleos históricos distintos, que representam dois patamares temporais da ocupação urbana e que, no seu conjunto, compõem o centro histórico de Montemor-o-Novo. Um erguido no ponto mais elevado da cidade e circunscrito por um conjunto de muralhas que contêm no seu interior o que restou da antiga vila. Lugar monumental, designado pela população como Castelo, classificado como monumento nacional e onde apenas dois edifícios se encontram actualmente em uso, a Igreja de São Tiago e o Convento da Saudação. O outro núcleo acolhe

a zona urbana histórica, sendo composto por uma diversidade de edificações sedimentadas maioritariamente no período do século XIII a XVIII, e as infra-estruturas necessárias à vivência diária da população. Um dos instrumentos de gestão territorial, o Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo (2005), definiu para o centro histórico da cidade, duas unidades operativas de planeamento e gestão, as quais identificou com a seguinte terminologia, a zona monumental histórica designada de UOPG1 e zona urbana a conservar designada por UOPG2. Será sobre esta última que nos iremos concentrar, por considerarmos que é a que apresenta maior complexidade, por se tratar de um conjunto urbano e que tem sido alvo de maior discussão por parte de instituições e investigadores, relativamente a edifícios monumentais. Com o decurso dos séculos as diversas reflexões e linhas de pensamento da abordagem do património arquitectónico têm evoluído de um edifício isolado para uma perspectiva mais alargada e abrangente que contempla conjuntos urbanos. Giovannoni (1931), inventor da expressão “*património urbano*”, inclui à época na sua perspectiva de urbanização a preservação das antigas cidades. Mantendo-se posteriormente esta linha de pensamento, demonstrada pelo interesse que tem vindo a ser dado aos chamados centros históricos. Estes podem apresentar-se de duas formas, enquanto áreas parciais de um aglomerado que aumentou e evoluiu ao longo de períodos históricos ou núcleos urbanos relativamente homogéneos e isolados no território delimitados por fortificações (Boavida-Portugal, – 2003). O centro histórico de Montemor-o-Novo é singular pelo facto de agrupar os dois significados, o primeiro referente à UOPG2 e o segundo correspondente à UOPG1. O património arquitectónico da UOPG2, é composto por edifícios públicos e privados, entendendo-se no presente estudo o tratamento desse património não apenas na sua vertente arquitectónica, de edifícios construídos, mas inseridos num património urbano que inclui toda a envolvência de espaços públicos confinantes e do uso é atribuído a esse património arquitectónico. Embora tenhamos como ponto de partida o património arquitectónico, temos que ter presente que o mesmo é indissociável do meio onde se insere e do uso que lhe é atribuído e por esse motivo alargamos o nosso horizonte e iremos abordar as três componentes, o edificado, o meio e o uso, os quais na sua plenitude constituirão o património urbano da UOPG2. Segundo Boavida-Portugal (2003) “a

integridade e compreensão de qualquer elemento patrimonial não pode ser desligada do seu contexto, quer territorial, quer social.”

Efectuaremos uma abordagem ao suporte legislativo nacional, procurando enquadrá-lo com as doutrinas internacionais, em matéria de conservação e reabilitação de centros históricos e procuraremos enumerar os programas de apoio nacionais e municipais aplicáveis ao património arquitectónico da UOPG2. Continuaremos com uma descrição da organização que está actualmente a efectuar a gestão do património da UOPG2, enquanto centro histórico da cidade, indicando a sua estrutura organizacional, os investimentos efectuados em programas municipais e os recursos humanos e técnicos afectos à operacionalidade da organização, recorrendo a exemplos comparativos. Terminaremos esse capítulo com uma breve reflexão sobre os conceitos de intervenção em centros históricos.

Toda a problemática da conservação e da gestão dos centros históricos assume-se como um enorme desafio sem regras mágicas que apontem a solução ideal. Segundo Pickard (2001) *“a ideia da introdução de planos de gestão de conservação pode estar no estágio inicial de desenvolvimento, mas deve haver alguma forma de coordenação administrativa para a gestão eficaz do centro histórico”*. É pois no seguimento deste pensamento que nos propomos apresentar um modelo de gestão para o centro histórico, em concreto da UOPG2 e consideramos que é actual a perspectiva de considerar a gestão do centro histórico ser efectuada por uma entidade administrativa que centralize todo o processo de gestão e actue em todas as dimensões do centro histórico, social, económica, urbanísticas, ambiental e cultural. Ainda segundo Pickard (2001) existem evidências na Europa de diversas abordagens para a gestão de centros históricos, entre elas, acções de regeneração urbana, de gestão ambiental, turismo e gestão do património e sustentabilidade. O modelo proposto baseia-se numa abordagem multidisciplinar que abrange o edificado, o meio e o uso os quais estão intimamente ligados entre si, garantindo uma intervenção integrada.

Pretendemos desta forma dar um contributo com este estudo de caso para as matérias de gestão de centros históricos.

2. BREVE CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA DO CENTRO HISTÓRICO

2.1 Localização

O concelho de Montemor-o-Novo pertence ao distrito de Évora e faz parte actualmente da região do Alentejo e sub-região do Alentejo Central, sendo contíguo a três outras regiões: a norte, a Lezíria do Tejo; a noroeste, a Península de Setúbal e a sul e sudoeste, o Alentejo Litoral.

O limite do concelho confronta a norte com o município de Coruche, a sul com os municípios de Viana do Alentejo e Alcácer do Sal, a este com os municípios de Arraiolos e Évora e a oeste com os municípios de Vendas Novas e Montijo.

A cidade inicial localizava-se no topo do monte maior de toda a área envolvente, numa altitude que permitia apartir das suas muralhas ver ao seu redor em todas as direcções. A sua localização foi baseada em princípios de defesa de território, cuja primeira finalidade é impedir que as ameaças que podessem existir não o conseguissem atingir. Assegurando desta forma a segurança e protecção das pessoas que viviam nesse território. Deixando de existir ameaças a sociedade pode começar a procurar outros princípios para se estabelecer num novo território. A cidade de Montemor-o-Novo é espelho disso mesmo, com a situação de paz instalada no país a cidade muralha deixou de fazer sentido, uma vez que não existia a necessidade de protecção física do território e a população começou a ocupar um novo território. A nova localização basiou-se na possibilidade de construir em zona ampla, de fácil acesso e junto das rotas de comércio já existentes. Desta forma a cidade foi expandindo-se ao longo dos anos pela encosta virada a norte do referido monte, por ser aquela que apresenta um relevo mais favorável à construção, localização preferencial que ainda mantém actualmente. Os novos bairros continuam a ocupar território no seguimento do anteriormente ocupado. Estando a zona de expansão actual da cidade a localizar-se na zona este do monte maior.

A cidade é rodeada a sul pelo rio Almansor, que nasce no município vizinho, Arraiolos, e desagua no concelho de Benavente no rio Sorraia.

As duas fotos que se seguem permite-nos obter uma leitura da localização da cidade do ponto de vista altimétrico e planimétrico.

Figura 1 – Vista parcial da cidade de Montemor-o-Novo.



Fonte: Arquivo fotográfico da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

Figura 2 – Vista aérea da cidade de Montemor-o-Novo

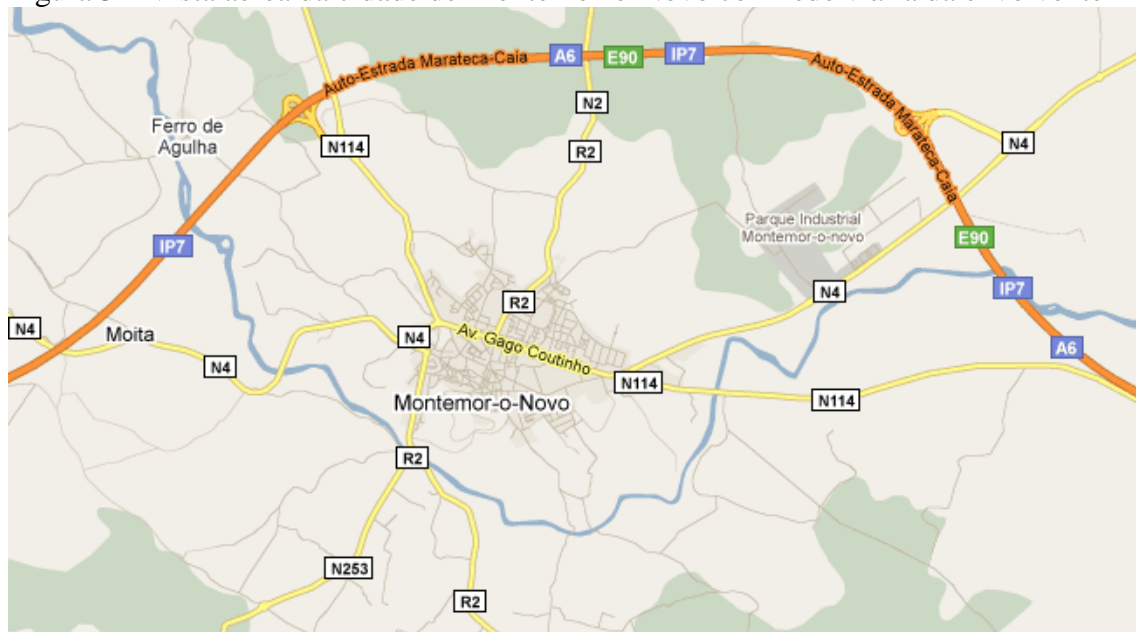


Fonte: <http://maps.google.com/> (versão gratuita)

Toda a sua área geográfica encontra-se coberta por uma rede viária em satisfatório estado de conservação, distando a cidade de Montemor-o-Novo a 40 km da capital de distrito, Évora, 100 km da capital de Portugal Lisboa e a 180Km de Espanha. Dispõe a noroeste e sudeste de acessos rodoviários à auto-estrada com designação de A6/IP7/E90, que efectua a ligação entre o nó da Marateca (Portugal) e Caia (Espanha). Na cidade convergem quatro estradas nacionais, que integram a rede nacional de estradas de Portugal, nomeadamente Nacional 2 (EN2), Nacional 4 (EN4), Nacional 114 (EN114) e Nacional 253 (EN253). A EN2 assegurava a ligação entre o norte do país com início na cidade de Chaves e o sul onde terminava na cidade de Faro, na actualidade alguns dos troços foram municipalizados. A EN4 faz a ligação entre o Montijo em Portugal e Caia em Espanha. A EN114 era um importante meio de ligação entre a cidade portuária de Peniche e a cidade de Évora, passando por Santarém. Por último a EN253 cujo percurso liga Montemor-o-Novo à vila costeira da Comporta.

A cidade dispõe de ligações que asseguram a possibilidade de mobilidade para o norte, sul e algumas zonas costeiras litorais de Portugal e ainda à Espanha, país vizinho. Apresenta-se de seguida uma figura elucidativa da rede viária referida no presente texto.

Figura 3 – Vista aérea da cidade de Montemor-o-Novo com rede viária da envolvente



Fonte: <http://maps.google.com/> (versão gratuita)

As redes viárias actuais são persistências da rede viária da época medieval na qual a vila se assumia como uma povoação das mais importantes do reino, conforme afirma Banha de Andrade (1973-1975) “ (...) em 1239 era Montemor-o-Novo povoação de entrar em linha de conta com as principais do reino, como Lisboa, Évora, Santarém, Abrantes (...) Montemor em 1285 ou 1288 era povoação de acomodar comitivas numerosas(...)”. Quanto a precedências da rede viária da época romana salientamos os autores Mário Saa (1963), Jorge Alarcão (1983) e José D’Encarnação (1984) como tendo referenciado a eventual passagem de um caminho romano por Montemor-o-Novo, o qual efectuava a ligação entre Palmela e Elvas e se estendia ao território espanhol, até à actual cidade de Mérida.

É de salientar a existência nas diversas épocas de uma rede viária que efectua a ligação da cidade a uma zona costeira portuguesa e ao território espanhol.

A cidade e a sua rede viária têm-se afirmando como um ponto de passagem para as rotas comerciais, afirmado na época medieval pela existência de uma rua denominada Almocreves¹, reveladora da importância dos comerciantes para a vila e mantendo-se ainda hoje na rota de muito tráfego rodoviário de ligação da capital, dos portos de Sines e Setúbal até ao território Espanhol e sul de Portugal.

2.2 Evolução Urbana do Centro Histórico

O local onde se implantou a antiga aglomeração originária de Montemor-o-Novo deveu-se a condicionamentos defensivos bem patentes na sua difícil acessibilidade. Desde a Idade Média até ao séc. XVI, o núcleo principal da Vila, uma das mais importantes e populosas do sul do país, era localizado dentro das muralhas do castelo. Nesta zona intramuros encontrava-se a Câmara e os outros serviços de administração local, as quatro igrejas paroquiais, o paço do alcaide, e aí se realizavam ainda os mercados. Havia lojas e oficinas, faziam-se as arrematações e anúncios públicos junto ao pelourinho e vivia grande parte da população.

¹ No anexo I, Figura 4 – Fotografia da Rua dos Almocreves, Montemor-o-Novo (2010)

A Vila obteve o seu primeiro foral em 1203, concedido pelo rei D. Sancho I o qual mandou construir (provavelmente reconstruir) os muros que envolviam o Castelo. Desenvolvendo-se a partir de então e até ao fim da Idade Média uma importante cidade, cuja prosperidade se devia em boa parte a uma estratégica localização entre Lisboa, Évora e Espanha. Representando uma ligação destacada nas comunicações comerciais entre o litoral e o interior. Prova disso é a existência ainda hoje de uma rua na cidade denominada de Rua dos Almocreves², os quais eram em grande número e garantiam, entre outras actividades, o abastecimento de pescado e o escoamento dos cereais.

Após 1203 o crescimento da Vila extravasa as muralhas começando os seus moradores a fixarem-se no arrabalde³, localizado na encosta virada a norte. No ano de 1496 o rei D. Manuel I tomou a decisão histórica de mandar descobrir o caminho marítimo para a Índia, durante os conselhos gerais que à época se realizavam na cidade⁴. Nos séculos XV e XVI, o arrabalde desenvolvia-se já em direcção a noroeste pelo denominado Rossio⁵ que dava para os campos de cultivo e pastagens. O rei D. Manuel I foi responsável por conceder à cidade um segundo foral que ocorreu no ano de 1503. Existem actualmente ainda diversos edifícios localizados na cidade que apresentam elementos construtivos da época manuelina. Em 1527 o rei D. João III manda realizar o primeiro recenseamento à população feito em Portugal, designado por numeramento no qual refere a contagem de 899 fogos, situando-se entre o sexto lugar entre terras do Alentejo. Segundo ANDRADE (1976), (*“Em 1563 D. Sebastião atribui-lhe o título de Vila Notável, devido, entre outras razões, a ser “luguar antigo e de grande povoação” e ser “çercada e nobrecida de egrejas, templos e mosteiros e de muitos outros edefícios e casas nobres”.*

Porém, as causas que determinavam a prosperidade da povoação foram aquelas que contribuíram para a ruína da Vila muralhada. A favorável situação relativamente ao comércio e às comunicações terrestres levaram ao desenvolvimento do arrabalde que, desde a Idade

² Já referida anteriormente no capítulo 2.1 *Localização*.

³ No anexo I, Figura 5 - Fotografia do Arrabalde, Montemor-o-Novo (2010)

⁴ No anexo I, Figura 6 - Fotografia da janela manuelina do prédio situado no cruzamento entre a Rua 1.º de Maio, antiga Rua do Corro à Porta do Sol e a Rua de D. Vasco, onde por crença popular ocorreu a tomada de decisão, Montemor-o-Novo (2010)

⁵ Anexo I, Figura 7 - Fotografia do Rossio, Montemor-o-Novo (2010)

Média, se formara no vale a norte da colina fortificada. Era um sítio amplo, de fácil acesso e localizado na passagem natural de comerciantes e outros viajantes, ao contrário da Vila, sem nascentes naturais, restringida fisicamente pelas muralhas e dificilmente acessível pela sua altitude. A Vila era considerada importante no plano militar por ficar no caminho entre a fronteira castelhana e Lisboa, não devendo por isso, correr o risco de a colina acastelada vir a ficar desabitada e em ruínas. Foram à época proibidas as demolições, deram-se privilégios fiscais aos moradores da Vila, reservam-se-lhes os cargos do concelho e tomaram-se medidas de reanimação da Vila tais como a reconstrução da muralha, do edifício da Câmara, da cadeia, dos açougues, da Igreja da Matriz de Santa Maria da Vila, assim como a construção do dormitório do Convento de Nossa Senhora da Saudação⁶, realizado na década de sessenta do século XVI. Na segunda metade do referido século seriam construídas a Igreja, o coro alto e o coro baixo. Das construções referidas apenas restam actualmente o Convento e partes da muralha que circundava a Vila. Mas a tendência continuou a afirmar-se e foram as instituições que tiveram de se adaptar à nova situação, abrindo a pouco e pouco os cargos administrativos aos moradores do arrabalde por falta de pessoas da Vila para os preencher. Um último esforço para reparação das muralhas e repovoamento da Vila alta foi feito no tempo da guerra da Restauração(1640-1668).

Em 1664 são empreendidas obras de reconstrução e reforço das fortificações, que entretanto não se chegaram a concluir devido à paz que veio a prevalecer depois das vitórias portuguesas e da assinatura do tratado com Castela em 1668 que pôs fim à guerra anteriormente referida.

A partir de 1668 o abandono e ruína da Vila ficaram consumados em pouco tempo. Na primeira metade do século XVIII, o Castelo, designado até aqui por Vila, estava já desabitado procedendo então a Câmara à construção de novos edifícios para as várias funções administrativas no arrabalde, abandonando e demolindo as do Castelo. São exemplos a sede do Senado, a cadeia, a almotaçaria, o açougue e o pelourinho. O aglomerado continua a crescer pela encosta do antigo Castelo, aproxima-se das principais vias de acesso a Évora desenvolvendo-se as construções ao longo delas e progredindo sempre para norte, onde a

⁶ Anexo II, Figura 8 - Fotografia do Convento de Nossa Senhora da Saudação, Montemor-o-Novo (2010).

topografia oferece condições mais favoráveis para a sua implantação. Para sul do Castelo, a morfologia do terreno e o Rio Almansor, têm constituído os grandes condicionantes da progressão do aglomerado urbano. Para poente, também a topografia tem condicionado o seu crescimento, enquanto que para nascente durante algum período foi o Rossio e os circundantes campos de cultivo que se assumiram como factores impeditivos. Actualmente o Rossio está desprovido da sua principal atribuição em épocas anteriores que era o de espaço para realização de feiras. A perda foi devida à construção de novo local na cidade propositadamente para esse fim e localizado junto à saída para Évora. Toda a área envolvente ao Rossio têm sido progressivamente construída com edifícios de habitação, comércio e edifícios públicos afectos à educação e ao lazer.

O Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo (PPSRCHMN), datado de Maio de 2000 identifica em 5 peças desenhadas a evolução urbana da cidade com a datação da malha urbana e da rede viária, respectivamente nos séculos XIII e XIV⁷, no século XV⁸, no século XVI⁹, no século XVIII¹⁰ e no século XX¹¹. Da análise dessas peças verifica-se que na zona descrita até agora como arrabalde existe um núcleo coeso de construções junto à encosta norte da antiga Vila, cuja datação da evolução urbana está referenciada como sendo entre os séculos XIII e XIV. Ao qual está associado uma segunda fase de construção que data dos séculos XV, XVI e XVIII. Que por sua vez tem associado uma terceira fase de construção correspondente ao século XX e alguns casos pontuais do século XVI e XVIII. No conjunto todas estas fases construtivas acrescidas da zona do Castelo compõem a cidade de Montemor-o-Novo.

Um das consequências da evolução urbana ocorrida na cidade de Montemor foi a criação de três zonas distintas do ponto de vista urbanístico, a zona do Castelo com

⁷ Vide anexo III, impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – séculos XIII e XIV.

⁸ Vide anexo IV, impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo com a designação Evolução Urbana – século XV.

⁹ Vide anexo V, impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – século XVI.

¹⁰ Vide anexo VI, impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – século XVIII.

¹¹ Vide anexo VII, impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – século XX.

singularidades específicas, a zona construída entre os séculos XIII e XVIII e a zona construída a partir do século XX. De acordo com a proposta do PPSRCHMN (2000), as duas primeiras zonas referidas constituem a área do centro histórico delimitado por o limite¹² desenhado nas peças desenhadas mencionadas anteriormente. A segunda zona referenciada do centro histórico, que é o nosso objecto de estudo, é composta por edifícios particulares que acolhem habitação, comércio e serviços, por edifícios públicos, edifícios religiosos e edifícios de colectividades. Algumas edificações privadas¹³ apresentam grande valia patrimonial inerente à sua beleza decorativa e equilíbrio de inserção no espaço urbano que as rodeia.

2.3 Limite do Centro Histórico

O Gabinete Técnico Local (G.T.L) propôs no âmbito da elaboração o PPSRCHMN, decorria o ano de 2000, um limite que definia a área denominada por centro histórico. O limite incluía a zona do Castelo e a zona do arrabalde com evolução urbana compreendida entre os séculos XIII e XIV, XV, XVI, XVIII e casos pontuais do século XX, conforme se pode verificar pela consulta aos anexos III a VII, do presente trabalho.

O RPUCMN (2005), o qual está em vigor actualmente, considera a quase totalidade do limite proposto pelo PPSRCH (2000). As alterações prendem-se apenas com a exclusão de algumas edificações que estavam identificadas no PPSRCHMN (2000) como sendo do século XVIII e XX e se localizam pontualmente em três ruas da cidade.

No anexo IX, figura 10,11 e 12 podemos encontrar três fotos actuais das edificações e respectivas ruas referidas anteriormente. Enquanto que no anexo X, figura 13, podemos ver a sobreposição dos dois limites definidos por cada um dos instrumentos, PPSRCHMN (2000) e RPUCMN (2005).

O limite sul terá sido o que suscitou menos dúvidas na sua definição uma vez que culmina no rio Almansor. Tendo sido portanto unânime por parte da equipa que elaborou o

¹² Vide anexos III a VII.

¹³ Anexo VIII, Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo (2005, 2010).

PPSRCHMN (2000) e do RPUCMN (2005) a definição do mesmo. Nos restantes limites norte, este e oeste os delimitadores físicos são mais difíceis de definir, uma vez que não existe uma barreira física ou temporal precisa que permita a definição clara do mesmo. Como já vimos anteriormente a evolução urbana da cidade no arrabalde deu-se ao longo do tempo de forma coesa para norte, tendo sido consensual para os dois instrumentos definir esse limite. Quanto aos limites, este e oeste as divergências fizeram-se notar com as três exclusões mencionadas anteriormente, uma vez que se tratam de zonas mais recentes de construção.

Os três últimos limites referidos são objecto de mais controvérsia na sua definição, uma vez que exigem um critério de definição do limite que aglutine diversos factores, como a datação dos edifícios, a inserção dos edifícios no conjunto envolvente, a importância e datação da acessibilidade confinante, entre outros.

2.4 Unidades administrativas e de planeamento.

O município de Montemor-o-Novo tem uma área total de 1.232,1 Km²¹⁴, a qual contribui para que seja um dos maiores municípios de Portugal, sendo constituído por 10 freguesias. Albergava uma população de 18.578¹⁵ habitantes, no ano de 2001, estando a maioria da população concentrada nas duas freguesias que constituem a sede do mesmo, designadamente N.^a Sr.^a da Vila com 5629¹⁶ habitantes e N.^a Sr.^a do Bispo com 5.243¹⁷ habitantes.

A área correspondente à actual cidade de Montemor-o-Novo é de 340,52ha, estando afectada ao centro histórico cerca de 1/3 da área referida, respectivamente 107,52 ha dos quais 80,17¹⁸ pertencem, segunda a classificação do RPUCMN (2005), à zona monumental histórica (UOPG1), conhecida como Castelo e 27,35ha¹⁹ à zona urbana a conservar

¹⁴ <http://www.cm-montemornovo.pt/pt/conteudos/o+concelho/populacao/>

¹⁵ <http://www.cm-montemornovo.pt/pt/conteudos/o+concelho/populacao/>

¹⁶ <http://www.cm-montemornovo.pt/pt/conteudos/o+concelho/freguesias/freguesia+n+s+vila.htm>

¹⁷ <http://www.cm-montemornovo.pt/pt/conteudos/o+concelho/freguesias/freguesia+n+s+bispo.htm>

¹⁸ Valor referido no número 1 artigo 17.º do RPUCMN.

¹⁹ Valor referido no número 3 artigo 18.º do RPUCMN.

(UOPG2). No anexo XI, figura 14 apresenta-se peça desenhada com a representação gráfica das áreas das unidades orgânicas de planeamento e gestão, UOPG1 e UOPG2.

O centro histórico corresponde a um conjunto de 74 quarteirões, com edificado de uso maioritariamente residencial, dos quais 38 pertencem à freguesia de Nossa Senhora da Vila e 36 à freguesia de Nossa Senhora do Bispo.

2.5 Informação estatística associada à população da cidade

Para que uma cidade, seja designada como tal, nos termos do artigo 13.º da lei n.º11/82, tem de ter como primeira condição um número de eleitores superior a 8000, num aglomerado populacional contínuo, ao qual acrescem pelo menos metade de listagem de equipamentos colectivos definidos nas alíneas a) a j) do artigo referido anteriormente. Os dados estatísticos da população são factores determinantes na definição do conceito de cidade já que a legislação portuguesa socorre-se, como ponto de partida, de um número estatístico para que um determinado aglomerado populacional passe a ser designado como cidade.

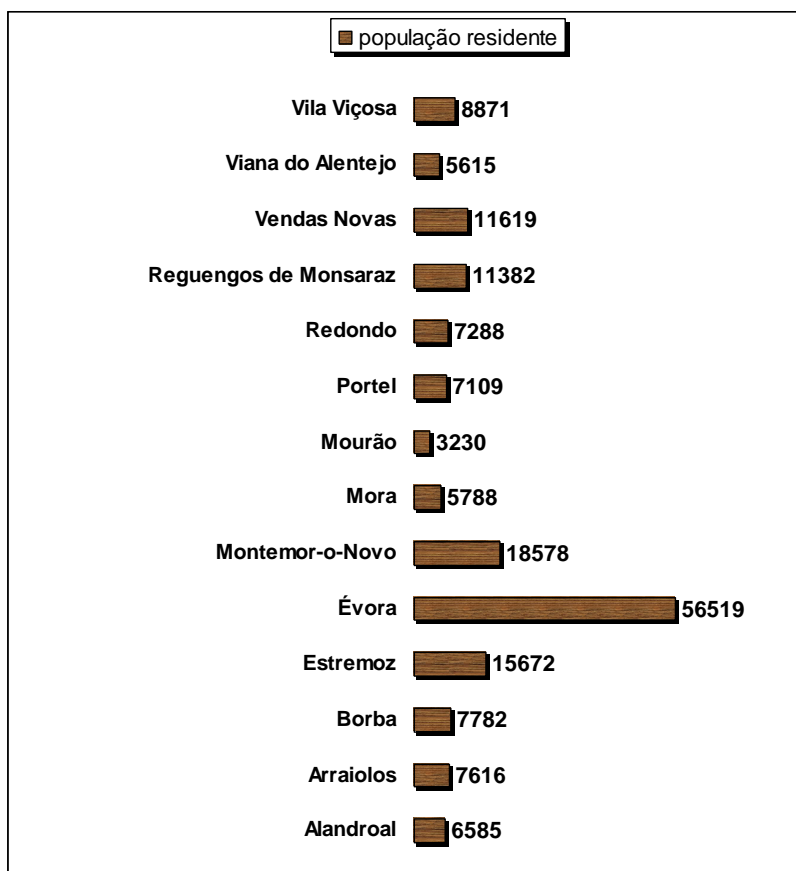
No campo da sociologia a população define-se como um conjunto de pessoas adscrito a um determinado espaço num dado tempo. A sua contabilização implica a utilização de recursos e tratamento de dados complexos que no nosso país é assegurada pelo Instituto Nacional de Estatística (I.N.E). O instrumento utilizado por aquela instituição para a recolha de dados é Recenseamento Geral da População e Habitação, o qual é realizado num período de 10 em 10 anos. Os dados recolhidos são tratados e publicados os resultados nos designados censos. Será com base nessa informação que iremos procurar responder às seguintes questões, qual a evolução da população residente; que parte da população está activa e qual o seu grau de conhecimento e finalmente quais são as actividades que empregam população no município.

2.5.1 População residente da cidade

A presente análise da população residente baseia-se nos dados dos dois últimos censos, respectivamente 1991 e 2001, não sendo possível efectuar uma análise com números mais recentes porque o próximo censo só será realizado em 2011.

Apresentamos de seguida os números da população residente nos concelhos do Alentejo Central, região em que se insere o município de Montemor-o-Novo, de forma a assegurarmos uma imagem da envolvente populacional.

Figura 15 - População residente nos concelhos do Alentejo Central



Fonte: construído pelo autor, com base no I.N.E no âmbito do Recenseamento Geral da População e Habitação – à data dos censos de 2001.

Analisados os valores apresentados, podemos concluir que Montemor-o-Novo é o segundo concelho com mais população residente na região do Alentejo Central, aparecendo logo a seguir a Évora, capital de distrito. Isto demonstra que Montemor-o-Novo, de todos os municípios disponíveis no horizonte em torno de Évora, é o local que se mostra mais atractivo para residir, na medida em que tem mais população residente.

A população residente no concelho de Montemor-o-Novo contabilizada no censo de 2001 era de 18578 habitantes em 1991 de 18632 habitantes. A taxa de variação da população residente do concelho nos dois anos mencionados é de -0,3%, sendo inferior à unidade e próxima de zero, poderemos considerar que é praticamente inexistente, embora com tendência para perda da população residente.

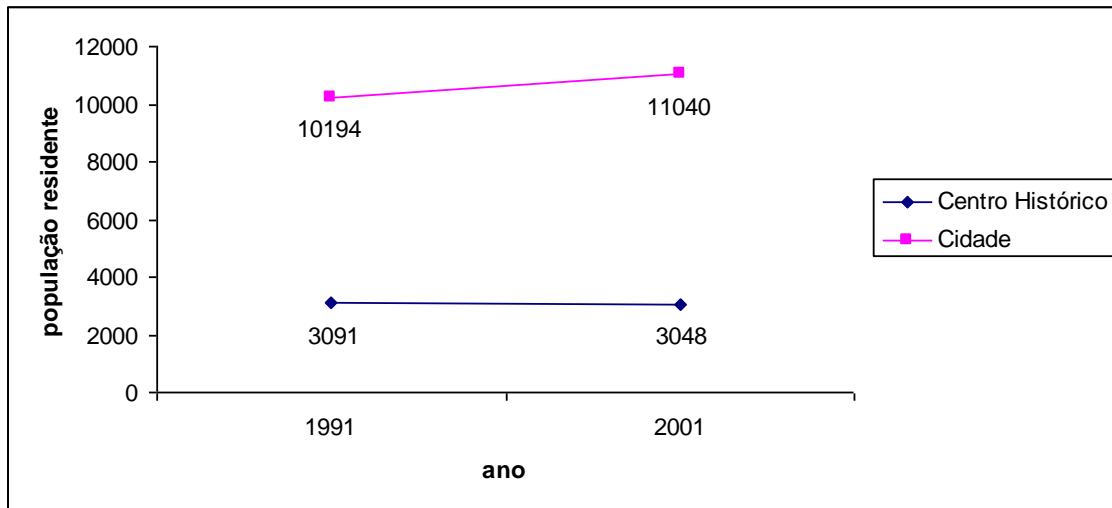
A cidade de Montemor-o-Novo é constituída por duas freguesias: a de Nossa Senhora da Vila e a de Nossa Senhora do Bispo. De acordo com os censos de 1991 e 2001, tinham no total, como população residente, respectivamente, 10194 e 11040 habitantes.

Pelos números referidos, constatamos que a cidade estava a ganhar população residente.

O centro histórico é o núcleo central da cidade, sendo ele próprio constituído por partes de ambas as freguesias referidas. De seguida, efectuaremos uma análise da evolução da população residente no centro histórico, comparativamente com o da cidade, para identificarmos se o acréscimo de população beneficiou o centro histórico ou não.

Na figura seguinte apresentaremos o gráfico comparativo da evolução da população residente no centro histórico e na cidade.

Figura 16 - População residente no Centro Histórico e na Cidade de Montemor-o-Novo



Fonte: construído pelo autor, com base no I.N.E no âmbito do Recenseamento Geral da População e Habitação – à data dos censos de 1991 e 2001.

Conforme verificamos pela figura anterior a população residente no centro histórico estava a diminuir enquanto a da cidade estava a aumentar, porém ambas as variações estão a ocorrer a um ritmo lento. Podemos constatar ainda que o número de novos residentes na cidade é superior ao perdido pelo centro histórico. A cidade ganhou mais 846 habitantes enquanto que o centro histórico apenas perdeu 43, no entanto é bom, se comparado com outros centros históricos. Este é um sinal de que o acréscimo da população residente na cidade não está a ser realizado a partir da população residente do centro histórico. Mas em contrapartida a nova população residente instalou-se noutros locais da cidade que não o centro histórico.

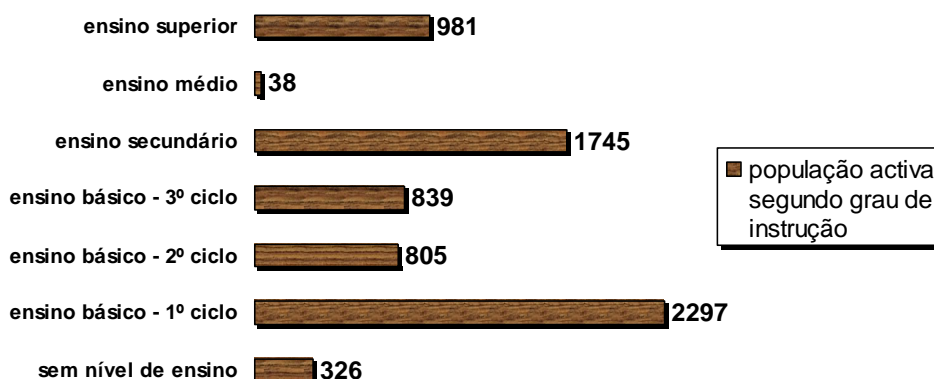
Com base nos dados referidos na figura anterior, podemos concluir que a população residente do centro histórico representava, em 1991, cerca de 30% da população residente da cidade e 28% em 2001, tendo ocorrido um decréscimo de 2%. Mais uma vez, não é um valor muito significativo, comparando com outros centros históricos do país.

2.5.2 População activa da cidade

De acordo com o último censo disponível, a cidade de Montemor-o-Novo tem uma população activa total de 7031 habitantes, que representa cerca de 64% da população residente, ou seja, mais de metade da população estava activa. Este é mais um factor positivo e demonstrativo que mais de metade da população está disponível no universo do trabalho. Mas quais serão as habilitações que a população terá? - Iremos procurar responder a esta questão de seguida, e, posteriormente, saber os ramos de actividade em que se inserem.

O grau de instrução da população activa apresenta-se hoje como um dos factores essenciais associado ao desenvolvimento dos municípios. Desta forma, será importante conhecermos qual o grau de instrução da população activa da cidade e efectuarmos a sua análise. Apresentamos na figura seguinte a distribuição da população activa segundo grau de instrução.

Figura 17 - População activa segundo grau de instrução na cidade de Montemor-o-Novo



Fonte: construído pelo autor, com base no I.N.E no âmbito do Recenseamento Geral da População e Habitação – à data dos censos 2001.

Da leitura da figura apresenta-se mais significativa a barra correspondente ao 1º ciclo do ensino básico, a qual corresponde a percentagem de 33% relativamente ao universo da população activa total. Existem 5% da população activa que não tem nenhum nível de ensino e 14% têm ensino superior.

2.5.3 População empregada por ramos de actividade da cidade

A identificação das actividades que ocupam a população empregada da cidade permite ter a noção dos sectores da economia que contribuem para a produção de riqueza no município e projectam a sua imagem para o exterior.

Na figura seguinte apresentamos o número da população empregada por ramos de actividade na cidade de Montemor-o-Novo

Figura 18 - População empregada por ramos de actividade na cidade de Montemor-o-Novo



Fonte: construído pelo autor, com base no I.N.E no âmbito do Recenseamento Geral da População e Habitação – à data dos censos de 2001

Da análise da figura é bem patente que o principal ramo empregador na cidade é os serviços seguido do ramo comercial. Para um segundo plano ficam a construção, a agricultura/pecuária e por último a indústria.

A tendência actual é a de existência de especialização das cidades, ou seja, as cidades passam a produzir um bem específico e a serem conhecidas por esse bem. Tendo em conta este conceito e os ramos de actividade desenvolvidos na cidade, os mesmos apontam para o sector dos serviços como sendo uma das áreas em que a mão-de-obra é mais especializada, já que ocupava grande parte da população activa da cidade.

O comércio também é representativo e provavelmente fruto da história da cidade, na medida em que era um lugar onde a actividade comercial de troca e fornecimento de produtos assumiu um papel importante como vimos no capítulo da evolução urbana da cidade. É ainda prova actual desse passado a existência da rua com a designação de Almocreves e o grande espaço do Rossio e alguns largos da cidade utilizados como áreas privilegiadas para a actividade comercial.

A cidade encontrava-se em crescimento com o surgimento de novas áreas de urbanização, que viriam a ser classificadas no RPUCMN (2005), associadas ao aumento de população residente seria de prever que o sector construção também teria alguma relevância na ocupação da mão-de-obra da cidade.

A agricultura/pecuária aparece como quarto ramo de actividade, com uma importância empregadora não muito significativa, contrariamente ao que se poderia esperar, na medida em que Montemor-o-Novo é um concelho com uma grande área agrícola que envolve toda a cidade.

A cidade já dispunha de um parque industrial com todas as infra-estruturas necessárias a esse tipo de actividade. No entanto, a instalação de indústria na cidade não se tem mostrado atractiva, tendo como consequência a existência de um número reduzido de mão-de-obra afecta a este ramo de actividade. Neste domínio, podemos considerar o conceito de concorrência entre cidades já que tanto Évora como Vendas Novas, duas cidades vizinhas, dispõem também elas de parques industriais e que se têm demonstrado mais potenciadoras da escolha de localização por parte dos investidores privados. Do ponto de vista da criação de emprego, poderemos afirmar que não é uma actividade com relevância para a cidade, já que aparece em quinto lugar na hierarquização dos ramos de actividade empregadoras.

2.5.4 Nota conclusiva da análise populacional

A população privilegiava a cidade como local para residir, já que no âmbito da região do Alentejo Central, o concelho estava bem posicionado, na medida em que é o segundo concelho com maior número de população residente. A escolha pela população quanto ao

local para residir, incide sobre as áreas da cidade que envolvem o centro histórico. A cidade não era vista pelos investidores industriais como local atractivo. A principal actividade da população da cidade é a prestação de serviços, sendo o ramo com maior número de mão-de-obra empregada. Podemos ainda concluir que a população activa representa mais de metade da população residente da cidade e que dispõe de um nível de qualificação muito básica, já que a quase maioria apenas tem o 1º ciclo básico. Existe população activa sem qualquer tipo de ensino e a população com ensino superior representa uma minoria.

2.6 Imóveis Classificados

A chamada “Lei de bases do Património” (2001), estabelece as bases, a politica e o regime de protecção e valorização do património cultural. Todo o processo de inventariação e atribuição da classificação a bens móveis ou imóveis, é regido pela referida lei. A classificação aos bens referidos determina que esse bem possui um inestimável valor cultural. Em 2009, toda a tramitação processual foi regulada pelo Decreto-lei n.º309/2009, de 23 de Outubro, no qual foram definidos os procedimentos de classificação de bens imóveis de interesse cultural e ainda o regime jurídico das zonas de protecção e dos planos de pormenor e salvaguarda.

Actualmente, o organismo que administra a classificação e protecção do património português é o Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR), que depende do Ministério da Cultura.

De acordo com a Lei de Bases do Património (2001), a classificação dos bens móveis e imóveis pode ser designada como sendo de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.

2.6.1 Imóveis de interesse nacional

Conforme estipulado na lei de Bases do Património (2001), para os bens imóveis classificados como de interesse nacional, sejam eles monumentos, conjuntos ou sítios, adoptar-se-á a designação «monumento nacional».

Na zona da UOPG2 foram classificadas como monumento nacional (MN), através do Decreto de 16 de Junho de 1910, a lápide do chafariz da Vila de Montemor-o-Novo e a lápide existente na parede fronteira ao edifício da Câmara Municipal.

Cerca de 40 anos depois, no ano de 1951, concretizou-se a classificação do castelo de Montemor-o-Novo como MN, através do Decreto-lei n.º 28 147, de 5 de Janeiro, decisão que criou meios legislativos para se proceder à sua protecção e salvaguarda. Conforme é referido na alínea a) do número 2 do artigo 17.º do RPUCMN (2005), que passamos a transcrever “(...) nomeadamente o Castelo de Montemor-o-Novo, abrangendo as suas muralhas, imóveis e vestígios arqueológicos que se encontram dentro, classificado como monumento nacional (MN)”, ou seja, a classificação abrangeu todos os elementos que se inserem no interior das muralhas. Como vimos nas duas classificações anteriores, de 1910, a tendência da época era para classificar apenas um único edifício ou elemento e não o conjunto e a sua envolvente. A classificação do castelo representa uma atitude rara para a época, mas que se enquadra nos conceitos de classificação de anos posteriores.

2.6.2 Imóveis de interesse público

Os imóveis classificados como de interesse público, localizados na UOPG2, foram a Igreja e Cripta de São João de Deus (século XVII), através do Decreto n.º37 801, de 2 de Maio de 1950, decorridos 40 anos depois das primeiras classificações de património em Montemor-o-Novo.

Em 1961, através do Decreto n.º44 075, de 5 de Dezembro, foi classificado o Convento de São Domingos.

Por último, encontra-se classificada a sacristia da Igreja do Senhor Jesus do Calvário pelo Decreto n.º 67/97, publicado no Diário da República, n.º 301, de 31 de Dezembro de 1997.

2.6.3 Zonas de protecção

A Lei de Bases do Património (2001) define no seu artigo 43.º que os bens imóveis classificados ou em vias de classificação, beneficiariam automaticamente de uma zona geral de protecção de 50m, cujo regime seria fixado por Lei.

Em 2009 é fixado o respectivo regime das zonas de protecção por Decreto-lei n.º 309/2009 (já mencionado anteriormente), no qual se considera que as referidas zonas se configuram tendencialmente como unidades de planeamento autónomas. As mesmas deveriam permitir antecipar as virtualidades do plano de pormenor de salvaguarda, cuja iniciativa e elaboração compete aos municípios.

No ano 2000, no âmbito da elaboração da proposta do PPSRCHMN, foi elaborada uma peça desenhada que define os limites das zonas de protecção, propostas para cada um dos imóveis classificados que se inserem no centro histórico, a qual se apresenta no anexo XII.

A ausência de investimento imobiliário e recuperação de imóveis na área urbana abrangida pela zona de protecção do castelo, poderá ser reflexo dos condicionalismos por ela imposta. Nas restantes zonas de protecção, por serem constituídas essencialmente por espaços públicos em redor dos monumentos nacionais e imóveis de interesse público, os condicionalismos impostos não se têm feito sentir.

2.7 O centro histórico como centro de localização de iniciativas importantes

Verifica-se uma preocupação por parte da autarquia em transportar para o centro histórico muitas das iniciativas culturais e desportivas que ocorrem anualmente em Montemor-o-Novo. Estas iniciativas arrastam consigo não só os montemorenses residentes noutras áreas da cidade, mas também muitas pessoas vindas de fora, que, para além de

assistirem e participarem nas actividades, ficam a (re)conhecer esta zona nobre e simbólica da cidade. Das várias iniciativas podemos identificar algumas: a etapa da volta ao Alentejo em bicicleta; desfile medieval integrado na feira anual da cidade; festivais de dança na Praça Dr. Miguel Bombarda, uma das mais antigas do arrabalde; festa do magusto na Praça do Município; concurso de montras dos espaços comerciais do centro histórico, entre tantas outras. No anexo XIII podemos ver algumas fotografias dos eventos referidos.

Das intervenções mais recentes, por parte do município, destaca-se o investimento público²⁰ na recuperação da igreja de São Tiago, reabilitada como Centro Interpretativo do Castelo de Montemor-o-Novo, o qual foi inaugurado em Março de 2007. O centro alberga um espaço de acolhimento e informação sobre a antiga vila de Montemor-o-Novo. Nesta altura foi anunciado nos meios de comunicação social que o município previa implementar um outro projecto no castelo, mais precisamente no Convento de Nossa Senhora da Saudação, que consistia na recuperação do referido edifício para instalação de um Centro Nacional de Artes Transdisciplinares. Esse projecto era baseado no trabalho que o coreógrafo Rui Horta²¹ desenvolve actualmente em Montemor-o-Novo com a associação Espaço do Tempo. Esta associação é actualmente um outro centro de eventos que veio dinamizar consideravelmente em termos culturais toda a população da cidade. A associação promove iniciativas nas áreas da divulgação das artes e na inovação de novas linguagens artísticas. Serve de apoio a inúmeros criadores nacionais e internacionais, através da produção de exposições, workshops, formações, entre outras iniciativas, permitindo a vinda para o centro histórico de visitantes e residentes, ainda que por espaços de tempo determinados. As acções de formação realizadas em parceria com instituições públicas e privadas beneficiam a população da cidade, com especial incidência na população jovem. Cria ainda infra-estruturas para dinamização física do espaço do castelo, como é exemplo a disponibilização de um espaço de esplanada, junto da entrada do convento, durante o período de verão. Para além de

²⁰ A intervenção foi financiada em 40 por cento por fundos da União Europeia, através do Programa Operacional da Cultura

²¹ Rui Horta é um coreógrafo e bailarino português e é um dos principais agentes no desenvolvimento de uma nova geração de bailarinos e coreógrafos portugueses, estabeleceu-se em Montemor-o-Novo em Agosto de 2000 onde fundou, criou e dinamizou um centro multidisciplinar de pesquisa e criação que dá apoio a vários criadores nacionais e internacionais.

todas estas mais-valias, tem colocado Montemor-o-Novo no mapa cultural do país e do estrangeiro. Conta com apoios institucionais tais como: do município de Montemor-o-Novo, do Ministério da Cultura, da Direcção-Geral das Artes e da Fundação Eugénio D`Almeida.

O município por si só não dispunha de meios financeiros para assegurar a concretização do projecto, e sendo o convento, um edifício do estado, as responsabilidades seriam repartidas com a Administração Central. Até à presente data, tal projecto ainda não deu os seus frutos no terreno. O edifício do convento continua progressivamente a degradar-se, mantendo apenas as condições mínimas para que nele continuem a laborar a associação e o gabinete de arqueologia do município.

Seria um projecto que, a ser implementado, devolveria dignidade ao antigo edifício conventual, e permitiria à cidade dispor de um equipamento inovador no panorama cultural do país.

A iluminação da totalidade das muralhas e torres que restam da antiga vila, foi também uma iniciativa recente muito importante, na medida em que permite aos visitantes e residentes a visualização nocturna do monumento nacional que é o castelo, e desfrutar de toda a sua grandeza e extensão. O monumento que durante a noite era praticamente inexistente, assume hoje na paisagem nocturna um destaque relevante, dignificador da sua importância histórica, passando a ser um elemento valorizado no âmbito da vivência dessa paisagem. Para quem chega e passa pelas ruas da cidade, o castelo é hoje uma presença constante que não se pode ignorar.

As sociedades recreativas: Carlista e Pedrista, também elas instaladas no centro histórico, são também dois agentes mobilizadores de eventos culturais, através das actividades organizadas pelos sócios, como a realização de bailes, desfiles, peças de teatro e concertos. Existiu já uma parceria embrionária entre a banda filarmónica da Carlista e o coreógrafo Rui Horta, com a elaboração de um espectáculo que agregou bailarinos e membros da banda, o qual percorreu diversas salas de espectáculos do país.

2.8 Alterações de acessibilidade

No capítulo sobre a localização da cidade, efectuamos uma pequena descrição das principais ligações entre a mesma e território nacional e espanhol. Procuraremos neste capítulo analisar a situação actual das acessibilidades no interior da cidade, com base nas peças do PPSRCHMN. Este plano apresenta nas suas peças desenhadas uma planta com a datação dos eixos viários da cidade, a qual apresentamos no anexo XIV. Acresce na mencionada planta a identificação das entradas e ruas principais da cidade. A informação da rede viária é complementada nas peças desenhadas que identificam a datação da evolução urbana, também elas presentes nos anexos.

Das ruas actuais existentes, estão identificados como sendo dos séculos XIII/XIV, os acessos do arrabalde para o castelo e a envolvente viária do mesmo, assim como algumas ruas do Arrabalde. Deste último, destacamos a actual Rua Teófilo Braga (anteriormente denominada Rua Direita e inicialmente de Rua dos Carvoeiros), que continua a receber o tráfego das ligações das estradas de Lisboa (N4) e de Alcácer do Sal (N253), tendo deixado de receber o tráfego que vem de Coruche (N114), uma vez, que a ligação foi cortada pela construção de uma rotunda. A rua faz circular o tráfego recebido do exterior da cidade, através da actual Rua de José Adelino dos Santos e efectua a sua ligação pelo interior da cidade até uma das praças mais antigas, a Praça Cândido dos Reis. Pela sua antiguidade, extensão, distribuição de tráfego e localização de serviços públicos, a rua assume-se como um dos principais eixos viários da cidade.

A estrada da mesma época que assegurava o caminho para a localidade de Avis, partia igualmente da Praça Cândido dos Reis. Esta estrada encontra-se actualmente repartida em pequenos troços, tendo maior importância sob o ponto de vista do comércio que aí se encontra instalado, o troço que corresponde à Rua de Avis.

De referir ainda que a estrada separa actualmente as duas freguesias urbanas de Montemor-o-Novo: Freguesia de Nossa Senhora da Vila, para nascente e Freguesia de Nossa Senhora do Bispo, para poente.

Ainda durante os séculos XIII/XIV, a Praça Cândido dos Reis ligava ao espaço da actual Praça General Humberto Delgado, que recebia as estradas que efectuavam a ligação a Arraiolos, Évora, Viana do Alentejo (pelo Escoural) e a Espanha (Elvas). Da Rua Teófilo Braga e das duas praças referidas anteriormente, partiam os acessos que ligavam o arrabalde ao castelo.

No século XV aparecem novas ruas secundárias, localizadas essencialmente a norte destas duas praças e da Rua Teófilo de Braga e que confinam com os mesmas.

Um novo marco de acessibilidade é registado no século XVI, quando é aberta a actual Rua 5 de Outubro (antiga Rua Nova), que efectuava a ligação entre o término actual da Rua Teófilo de Braga e o caminho para Avis, confinando as construções quinhentistas e iniciando toda uma nova área de crescimento urbano. A Rua Nova e a antiga Rua Teófilo Braga, embora de épocas diferentes, apresentam um paralelismo geométrico entre si. Nesta rua podemos encontrar comércio, serviços e residências de famílias nobres que contribuem para que seja, também ela, uma das mais importantes da cidade. Partilha com a Rua de Avis a restrição de a sua circulação apenas se poder realizar num único sentido, assegurando a existência de uma fila de trânsito estacionado. Sendo as duas ruas mais comerciais, os lugares de estacionamento encontram-se sempre preenchidos.

Entre os séculos XVI e XX, a malha de acessibilidades no interior da cidade foi ocorrendo em função da rede já existente, não se verificando actualmente, pelas plantas do PPSRCHMN, a existência de ruas com importância relevante.

No século XX é aberta a Avenida Gago Coutinho. As duas ruas mais importantes que analisámos até agora: Rua Teófilo Braga e a Rua 5 de Outubro, assumiam-se como pontos de ligação entre si e apresentavam dimensões e características semelhantes. A única semelhança entre estas duas ruas e a avenida reside na existência de um certo paralelismo geométrico entre si. A Avenida Gago Coutinho percorre todo o limite norte da cidade e possibilita que todo o tráfego vindo de Lisboa e de Coruche seja canalizado para Avis, Arraiolos, Évora e Espanha (por Elvas) sem que seja necessário percorrer o interior da cidade.

De seguida, apresentamos uma figura com identificação e localização em fotografia aérea das ruas e da avenida referidas:

A rede actual resulta da evolução urbana da cidade e da rede viária que permitia o acesso ao castelo, mantendo-se inalteradas desde a sua formação, as ruas e largos do centro histórico, os quais apenas foram objecto de modificação dos sentidos de trânsito e/ou das zonas de estacionamento.

As ruas do centro histórico apresentam uma inclinação significativa, fruto do declive natural do terreno, o que dificulta a circulação. Acresce a este factor a execução de passeios em calçadas irregulares de granito, com dimensões muito reduzidas, e que não permitem a circulação pedonal em segurança e com conforto. A presença de uma zona de estacionamento ao longo das ruas mais comerciais também é uma constante que dificulta as travessias das ruas e a circulação nos próprios passeios. Conforme referimos anteriormente, a rede viária mantém as mesmas características que se mostram desadequadas para as necessidades actuais. No domínio dos espaços públicos o PPSRCHMN previa diversas intervenções para melhorar a qualidade do trânsito pedonal. No entanto, não se têm verificado intervenções a nível dos pavimentos. As intervenções realizadas visaram essencialmente a colocação de sinalética turística e o reforço da iluminação pública.

O estacionamento, nomeadamente dentro do centro histórico, também não corresponde, em muitos casos, às actuais necessidades, sendo um problema difícil de resolver, face ao espaço bastante limitado existente.

A cidade de Montemor-o-Novo representa um importante nó viário onde se cruzam duas estradas nacionais (E.N.2 e E.N.114), e uma internacional (E.N.4), que, no sul do país, representa a principal ligação à rede viária europeia. Em Montemor termina ainda a E.N.253. Para além destes acessos, a cidade possui ainda, a cerca de 2 Km de distância do centro, dois nós de ligação à auto-estrada A6 que liga Lisboa a Madrid.

Foram realizados alguns estudos de variantes às estradas nacionais que atravessam a cidade, com o objectivo de vir a retirar da malha urbana o tráfego de passagem. As alternativas viárias que se encontram há já vários anos em estudo, como a variante à E.N.4 a norte e/ou a via rápida a sul da cidade, poderão retirar à zona urbana grande parte do tráfego de passagem, o que traz benefícios em termos de segurança e bem-estar da população, mas por outro lado poderá afastar potenciais visitantes da cidade.

2.9 O centro histórico como lugar central da cidade

Tomando como ponto de partida a fotografia aérea da cidade, iremos procurar identificar a forma organizacional do espaço da cidade e localizar as principais funções afectas a essa organização, de forma a avaliarmos se o centro histórico se assume como lugar central da cidade.

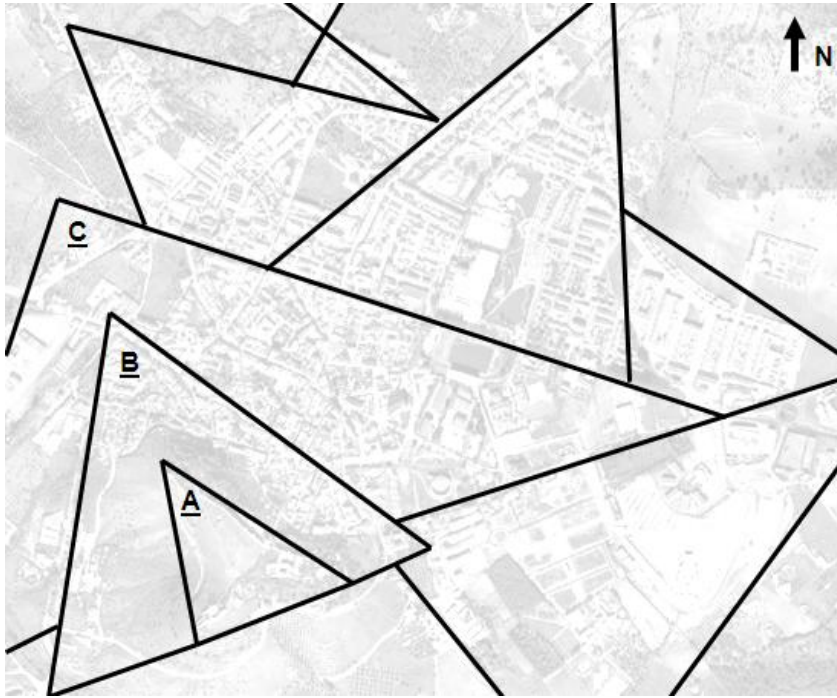
A cidade de Montemor-o-Novo apresenta singularidades relativamente às cidades vizinhas da região onde se insere. O núcleo inicial do povoamento encontra-se totalmente desprovido da sua função habitacional, restando apenas vestígios da totalidade de monumentos e edificações que existiam na antiga vila. As condicionantes de relevo são, também elas, muito significativas, já que as duas cidades vizinhas mais importantes (Vendas Novas e Évora) dispõem de uma forma de terreno favorável à expansão populacional em todas as direcções, enquanto Montemor-o-Novo se encontra delimitado na vertente sul, devido ao declive muito acentuado do terreno que culmina no rio Almansor. Esta característica tem sido um dos factores determinantes na evolução da cidade, como vimos no capítulo dedicado à evolução urbana da cidade.

2.9.1 Modelo de divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo

Do território ocupado pela antiga vila, designado como Castelo, podemos identificar a existência de três pontos extremos da área ocupada: um a norte e dois a sul. Com base nesses pontos, o território assume uma forma triangular (identificado na figura seguinte como triângulo A). Doravante, iremos denominar esta forma como triângulo originário, porque alberga o território que esteve na origem da cidade actual, conforme expusemos no capítulo da evolução urbana da cidade. A partir desta forma e tendo em conta a evolução urbana e a rede de acessibilidades caracterizada em capítulos anteriores, é possível identificar o aparecimento de dois novos triângulos o B e o C.

Da delimitação geométrica da cidade que apresentamos na figura seguinte, destacamos a existência de uma zona nuclear composta pelos triângulos originário, B e C e uma zona de áreas complementares da cidade, associadas aos triângulos B e C, com maior destaque de expansão a norte já consolidada, e a sul, que está em vias de expansão.

Figura 23 - Divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo (2010) em triângulos e zonas complementares.



Fonte: Construído pelo autor com base em fotografia aérea da cidade disponível no site: <http://maps.google.com/>

A expansão da população no interior do triângulo B realizou-se em redor do triângulo originário, à semelhança do que aconteceu em redor do triângulo C. Por sua vez, este último ocorreu em redor do triângulo B. Qualquer uma das expansões assumiu-se nas vertentes norte, nascente e poente, não sendo utilizada a vertente sul, pelas razões que também já expusemos no capítulo da evolução urbana. As restantes áreas complementares da cidade, identificadas na figura anterior, desenvolvem-se a partir de um dos lados dos triângulos B ou C e privilegiam a localização norte e sul.

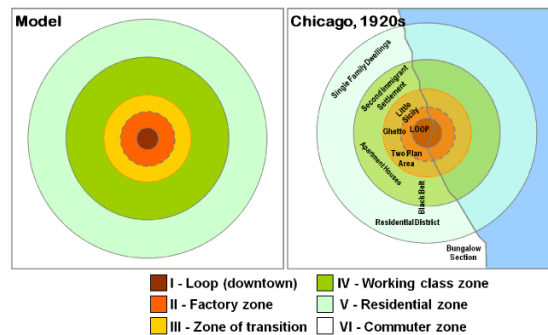
Os limites dos triângulos permitem-nos distinguir 3 eixos que se apresentam praticamente paralelos à face norte do triângulo originário: a Rua Teófilo Braga (limite do triângulo B); a Rua Cinco de Outubro (ao centro do limite do triângulo B e C) e a Avenida Gago Coutinho (limite norte do triângulo C). A malha de acessibilidades dentro dos dois triângulos B e C está intimamente ligada, dado que a orientação do tráfego assim o obriga. A Rua Teófilo Braga tem dois sentidos, mas a Rua Cinco de Outubro apenas tem um

sentido, funcionando as duas como complemento. A ligação entre o território do triângulo C com as restantes áreas complementares já é diferente, uma vez que a norte e a nascente está marcada pela Avenida Gago Coutinho, e a sul, pela Rua do Matadouro, que continua na Rua da Janelinha e termina na Avenida Gago Coutinho. Não existe uma permeabilidade entre estas áreas complementares da cidade e a zona preenchida pelo território delimitado pelos três triângulos, A, B e C.

2.9.2 Análise do modelo proposto e identificação das zonas da cidade de Montemor-o-Novo

Efectuando uma leitura geométrica da distribuição espacial apresentada na figura anterior, podemos verificar que a ocupação do território associada ao seu crescimento, forma e acessibilidades, assume uma forma triangular. Esta forma diverge da forma proposta pela teoria de zonas concêntricas de Ernest Burgess (1925). Vejamos de seguida uma figura representativa da teoria, baseada na cidade de Chicago:

Figura 24 - Modelo da teoria das zonas concêntricas de Ernest Burgess.



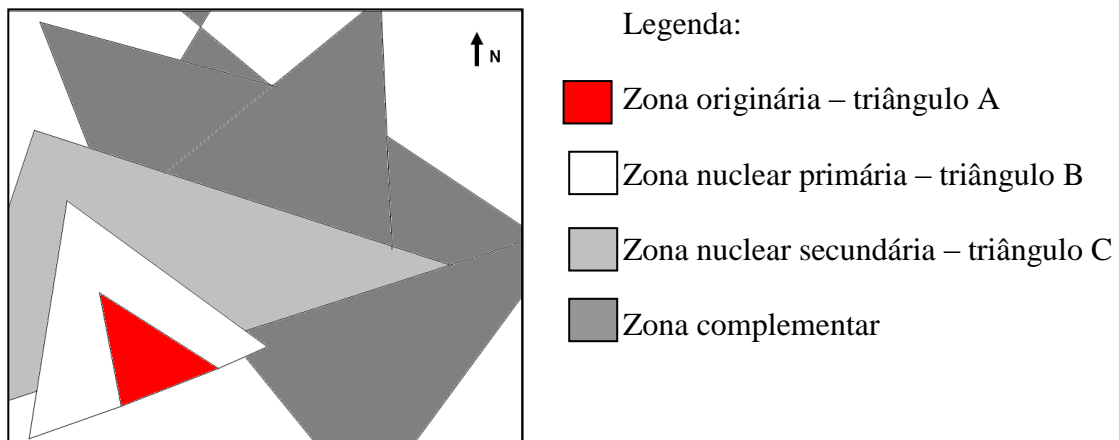
Fonte: <http://www.people.hofstra.edu/geotrans/eng/ch6en/conc6en/burgess.html>.

A forma circular é a base de todo o modelo, sendo o círculo central denominado de centro da cidade (*downtown*) para mais 4 círculos sucessivos correspondentes à zona das fábricas (*factory zone*), zona de transição (*zone of transition*), zona da classe trabalhadora (*working class zone*), zona residencial (*residential zone*) e zona suburbana (*commuter zone*). Embora o modelo de Burgess seja um modelo abstracto, que não tem em conta a topografia, elemento determinante no modelo proposto, tomáramo-lo como comparativo

apenas na forma e sentido de evolução da cidade que se expande sucessivamente. Efectivamente a forma dos dois modelos difere, uma vez que a forma do modelo proposto é triangular e não circular e privilegia o norte, nascente e poente e excepcionalmente o sul, e não todas as direcções. O número de zonas identificadas é também muito inferior ao registado no modelo.

Apresentamos de seguida o modelo esquemático proposto para as zonas identificadas na divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo, que inclui: a zona originária (anteriormente já referida como triângulo originário), identificada a vermelho, correspondente ao triângulo A, o triângulos a B identificado a braço e o C identificado a cinza claro, que classificamos como zona nuclear primária e secundária e as zonas complementares da cidade assinaladas a cinzento-escuro.

Figura 25 - Modelo esquemático proposto das zonas da divisão territorial da cidade Montemor-o-Novo (2010).



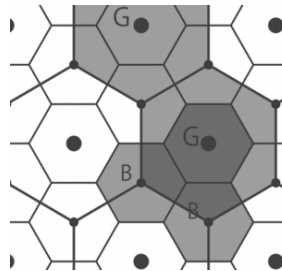
Fonte: Construído pelo autor (sem escala)

A zona originária apresenta as características que já apresentámos para o triângulo originário. Os triângulos B e C partilham uma designação similar pelos aspectos também já referidos anteriormente, uma vez que são extremamente complementares entre si, correspondendo a uma zona nuclear primária e secundária. Os dois em conjunto fornecem todos os bens e serviços essenciais ao funcionamento da cidade. Por sua vez, as zonas complementares acolhem principalmente funções residenciais, de lazer e comerciais.

Porém, a forma triangular em termos geométricos apresenta semelhanças com a teoria dos Lugares Centrais de Walter Cristaller (1933), que se baseia na forma hexagonal.

De seguida apresentamos um modelo esquemático da teoria.

Figura 26 - Modelo de Christaller de distribuição de cidades no território, de acordo com o princípio de mercado.



Fonte: http://pt.wikilingue.com/es/Teoria_dos_lugares_centrais#Teor.C3.ADa

Segundo Christaller (1933), a população distribui-se ao longo do espaço em torno de um lugar central, seguindo um padrão triangular equilátero, que garante a existência de percursos com iguais distâncias entre os diversos consumidores que pretendem adquirir bens e serviços. Do ponto de vista estrito da forma os dois modelos apresentam o mesmo padrão.

Na procura de visualizar a distribuição dos serviços e instituições urbanas existentes na cidade, iremos identificar a sua localização na figura seguinte, enquadrando-a no modelo geométrico proposto.

Os equipamentos a assinalar serão os existentes na cidade, de acordo com a legislação nacional para a classificação de cidade²², acrescidos dos lugares onde funcionam os serviços municipais, repartição de finanças, sociedades, bancos, equipamentos desportivos, mercado municipal e parque exposições de mercados e feiras.

²² Definidos na alínea a) do artigo 13.º da Lei n.º11/82, designadamente: Instalações hospitalares com serviço de permanência; Farmácias; Corporação de bombeiros; Casas de espectáculos e centro cultural; Museu e biblioteca; Instalações de hotelaria; Estabelecimento de ensino preparatório e secundário; Estabelecimento de ensino pré-primário e infantários; Transportes públicos, urbanos e suburbanos; Parque ou jardins públicos.

Figura 27 - Divisão territorial da cidade de Montemor-o-Novo (2010) em triângulos e áreas complementares com distribuição de serviços e instituições urbanas.



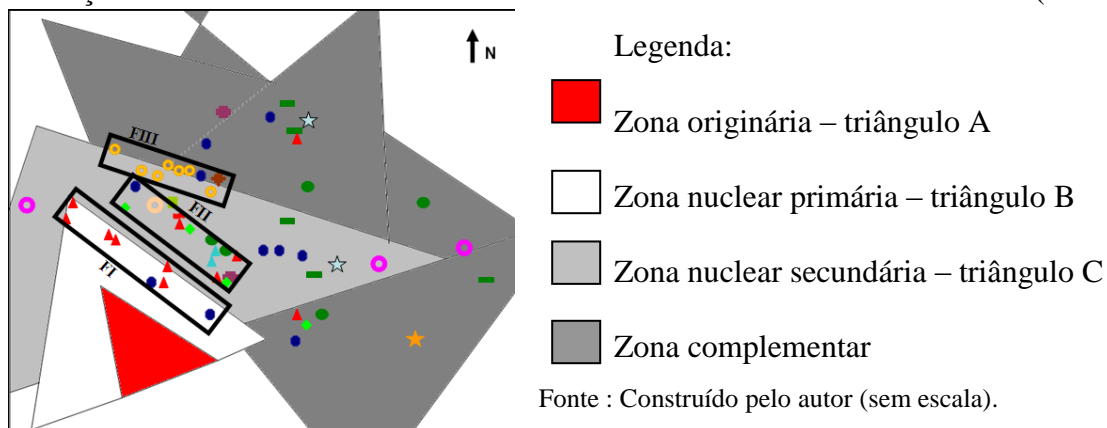
- ▲ Edifícios públicos ● Estabelecimentos de ensino ◆ Farmácias ■ Correios
- Instalações hospitalares/saúde ⚖ Tribunal e Conservatórias ⊗ Museu
- Complexos desportivos ● Jardins públicos ★ Piscinas públicas
- Mercado Municipal 🚒 Quartel dos Bombeiros ▲ Sociedades Carlista e Pedrista
- ★ Espaço de Feiras e Mercados ○ Grandes superfícies comerciais ● Bancos

Fonte: Construído pelo autor com base em fotografia aérea da cidade disponível no site: <http://maps.google.com/>

A UPOG2 integra-se nos triângulos A e B, e agrupa no seu interior uma grande percentagem de edifícios públicos que albergam “funções centrais” importantes, onde se inclui: o edifício dos Paços do Concelho; os edifícios das duas Juntas de Freguesia; o Cine-teatro Curvo Semedo; a Biblioteca Municipal (todos identificados como edifícios públicos na figura anterior); o museu de Arqueologia; dois jardins públicos; três farmácias; dois estabelecimentos de ensino (um primário e um pré-primário); o serviço de Repartição de Finanças que partilha o mesmo edifício com a Câmara Municipal e as duas sedes das Sociedades Carlista e Pedrista. Todos os edifícios públicos com atendimento ao público encontram-se na UOPG2, à excepção do Arquivo Municipal, a funcionar no edifício da antiga cadeia e que foi inaugurado recentemente.

Efectuamos uma análise dos locais onde se concentram um maior número de funções, independentemente da sua hierarquia. Da distribuição de serviços e instituições urbanas realizadas na figura anterior, é possível identificar três locais que reúnem um maior número de serviços. A eles estão associados os três eixos viários que referimos há pouco: um designado como Faixa I, (FI) identificado na figura seguinte e que reúne a prestação de serviços públicos (municipais, estatais e educacionais); outro, por Faixa II (FII), também identificada na figura seguinte e que reúne a prestação de serviços diversos (lazer, saúde, cultura) e o fornecimento de bens, e por último, designado como Faixa III (FIII), representado também na figura seguinte e no qual se destaca a prestação de serviços bancários.

Figura 28 - Modelo esquemático das faixas representativas da distribuição de serviços e instituições urbanas nas zonas da divisão territorial da cidade Montemor-o-Novo (2010).



Da leitura das ruas da cidade, podemos referir que as actividades comerciais de restauração e bebidas, entre outras funções encontram-se localizadas nos eixos viários que dão suporte às três faixas identificadas, e nos respectivos eixos confinantes, aparecendo com uma localização de proximidade aos serviços e instituições identificadas na figura 27. As zonas complementares acolhem serviços ou fornecimento de bens pontuais para a vida da cidade.

Da análise que efectuámos, e tomando como principio a concentração de funções podemos considerar que a cidade não dispõe de um lugar central, mas sim, de três lugares que, entre si, repartem as funções essenciais para a vida na cidade. Destacamos as faixas I e II por serem as que incluem no seu interior as funções mais importantes (ligadas aos serviços públicos, lazer e comercio), acontecendo com a Faixa III, um fenómeno de relativa “especialização” do espaço urbano em função de algumas funções centrais.

2.9.3 A definição da centralidade da cidade de Montemor-o-Novo

Poderíamos considerar como primeira hipótese de centralidade o triângulo originário, uma vez que a antiga vila já dispôs no seu interior de todos os bens e serviços necessários a um aglomerado populacional. Contudo, essa centralidade originária não permanece nos nossos dias, dado que o triângulo proposto se encontra totalmente desprovido das suas funções iniciais exercidas na antiga vila e fundamentais para o funcionamento da cidade actual. Desta forma, temos de considerar que a parte do centro histórico correspondente à UOPG1, designada como Castelo, não faz parte da centralidade da cidade. Situação esta, confirmada pelo modelo proposto.

Deixando para trás a centralidade originária e procurando identificar a centralidade actual da cidade, podemos identificar, através do modelo proposto, a existência de três locais, associados aos arruamentos: Rua Teófilo Braga (Faixa I), Rua Cinco de Outubro (Faixa II) e Avenida Gago Coutinho (Faixa III), os quais apresentam o maior número de serviços e instituições urbanas necessárias à definição de cidade. Os dois primeiros

arruamentos pertencem à UPOG2, e é nela que estão instalados praticamente todos os serviços públicos. Sendo a área possuidora do maior número de serviços e a que dispõe no seu interior do fornecimento de bens essenciais à vida da cidade, podemos afirmar que a UOPG2 é um lugar central e, conseqüentemente, que parte do centro histórico assume-se como lugar central da cidade.

Esta temática merecia um aprofundamento com uma comparação fundamentada a toda a argumentação base que suporta os dois modelos referidos e a outros modelos como o de Homer Hoyt, no entanto, como não é esse o propósito do trabalho consideramos válida a simplificação apresentada e os pressupostos enumerados para o caso em estudo.

2.10 Dinâmicas do edificado

2.10.1 Ocupação dos alojamentos

Segundo o I.N.E., “ocupação dos alojamentos” distingue-se entre: os alojamentos ocupados pelos próprios proprietários; pelos que estão arrendados; pelos que estão vagos e ainda por outro tipo de situações. De acordo com os censos de 1991 e 2001, os valores obtidos para cada tipo de ocupação referido são os seguintes:

Figura 29 - Ocupação dos alojamentos no centro histórico de Montemor-o-Novo nos anos de 1991 e 2001

Alojamentos	Ano		Diferença	%
	1991	2001		
Total	1457	1589	132	9%
Proprietários Ocupantes	463	597	134	29%
Arrendados	593	491	-102	-17%
Vagos	109	254	145	133%
Outros	292	247	-45	-15%

Fonte: Construído pelo autor, com base no I.N.E no âmbito do Recenseamento Geral da População e Habitação – à data dos censos de 1991 e 2001.

Num período de 10 anos verificou-se um aumento do número total de alojamentos, na ordem de 9%, o que significa que a oferta no centro histórico aumentou. Simultaneamente, verificou-se um aumento significativo dos proprietários ocupantes, na ordem dos 29%. O número de alojamentos arrendados diminuiu cerca de 17% e aumentou muito significativamente o número de alojamentos vagos, na ordem dos 133%, ou seja, para mais do dobro. Nos dois anos indicados, existem dois tipos de ocupação mais significativa dos alojamentos: os que têm proprietários ocupantes e os que se encontram arrendados. Em 1991, a tipologia de alojamentos mais representativa no centro histórico era a dos arrendados, situação que se inverteu em 2001, quando passaram a ter lugar de destaque os proprietários ocupantes. Esta diminuição de arrendamento perdeu-se essencialmente a favor dos alojamentos vagos, que viram a sua percentagem subir cerca de 9% em relação ao número total de alojamentos.

2.10.2 Compra/venda de edifícios

Através da pesquisa realizada numa imobiliária²³ local, em Julho de 2005, foi possível encontrar anúncios de prédios que se encontravam à venda e cuja localização se situava no centro histórico de Montemor-o-Novo. No universo de edifícios colocados à venda pela imobiliária, à disposição no site da empresa, na internet, identificámos oito anúncios cujos edifícios se localizavam no centro histórico. No anexo XV apresentamos os oito exemplos de anúncios, dos quais apenas seis²⁴ serão considerados como amostra para o cálculo dos valores de preço de venda dos edifícios, em função da sua área útil ou bruta. Na figura seguinte apresentamos o resultado dos cálculos efectuados com base em seis exemplos:

²³ Imóvel Alentejo, Properties of the world, Lda, site: <http://www.imovel-alentejo.com/pt/default.htm>

²⁴ Por serem os únicos da amostra que dispõem dos elementos necessários ao cálculo

Figura 30 - Valor do preço de venda por m² de área útil ou bruta de construção de edifícios à venda no centro histórico de Montemor-o-Novo em Julho de 2005.

	Preço de venda (€)	Área útil ou bruta de construção (m ²)	Preço por Área útil ou bruta de construção (€/m ²)
Exemplo 1	250.000	117	2.136,75
Exemplo 2	190.000	268	708,96
Exemplo 3	122.000	137	890,51
Exemplo 4	39.000	40	975,00
Exemplo 5	155.000	120	1.291,66
Exemplo 6	130.000	79	1.646,56

Fonte: Construído pelo autor com base em pesquisa efectuada no site: www.imovel-alentejo.com/pt/default.htm

Da leitura da figura anterior podemos verificar a existência de um intervalo de valores entre os 708,96€/m² e os 2.136,75€/m². A média dos exemplos apresentados, situa-se nos 1.274,91€/m².

O valor médio de construção por metro quadrado estabelecido pelo governo²⁵, para efeitos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), para o ano de 2005, foi de 490,00€/m². De acordo com o CIMI, o valor base dos prédios edificados²⁶ seria de 612,50€/m² (correspondente ao acréscimo de 25%).

Se compararmos o valor base dos prédios edificados com o valor médio do preço de venda da amostra colhidos, podemos verificar que o valor médio do preço de venda representa um acréscimo de preço na ordem dos 208% em relação ao valor base dos prédios edificados, especificado pelo governo para efeitos do cálculo de impostos. Com base nos pressupostos apresentados, podemos concluir que o preço médio de venda no centro histórico

²⁵ Portaria n.º 99/2005 de 17 de Janeiro, publicada na 2.ª série do Diário da República. O valor médio de construção é determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

²⁶ O valor base dos prédios edificados (Vc) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.

seria cerca de duas vezes superior ao valor base dos prédios edificados, especificado pelo governo, para 2005.

Em Dezembro de 2010 efectuámos nova pesquisa na mesma imobiliária e obtivemos como amostra um universo de doze anúncios de edifícios à venda, localizados no centro histórico da cidade. Apresentamos no anexo XVI os exemplos dos anúncios dos edifícios que se encontravam à venda. À semelhança do cálculo efectuado para a amostra de 2005, iremos efectuar o mesmo procedimento para a amostra do ano de 2010, o qual apresentamos na figura seguinte:

Figura 31 - Valor do preço de venda por metro quadrado de área útil ou bruta de construção de edifícios à venda no centro histórico de Montemor-o-Novo em Dezembro de 2010, numa imobiliária.

	Preço de venda (€)	Área útil ou bruta de construção (m ²)	Preço por Área útil ou bruta de construção (€/m ²)
Exemplo 1	250.000	140,21	1.783,03
Exemplo 2	50.000	52,75	947,86
Exemplo 3	75.000	136,00	551,47
Exemplo 4	32.500	45,00	722,22
Exemplo 5	52.500	79,35	661,62
Exemplo 6	157.500	268,00	587,68
Exemplo 7	90.000	58,50	1.538,46
Exemplo 8	100.000	45,03	2.220,74
Exemplo 9	250.000	117	2.136,75

Fonte: Construído pelo autor com base em pesquisa efectuada no site: www.imovel-alentejo.com/pt/default.htm

Da leitura da figura anterior, podemos verificar a existência de um intervalo de valores entre os 551,47€/m² e os 2220,74€/m². A média dos exemplos apresentados situa-se nos 1238,87€/m².

O valor médio de construção por metro quadrado estabelecido pelo governo²⁷ para efeitos do CIMI, para o ano de 2010, foi de 482,40€/m². De acordo com o CIMI o valor base dos prédios edificados²⁸ seria de 603,00€/m² (correspondente ao acréscimo de 25%).

Se compararmos o valor base dos prédios edificados com o valor médio do preço de venda por metro quadrado da amostra colhida, podemos verificar que o valor médio do preço de venda apresenta um acréscimo de preço na ordem dos 205% em relação ao valor base dos prédios edificados especificado pelo governo para efeitos do cálculo de impostos. Com base nos pressupostos apresentados, podemos concluir que o preço médio de venda por metro quadrado no centro histórico seria cerca de duas vezes superior ao valor base dos prédios edificados, especificado pelo governo para 2010.

Um fenómeno relevante de registar, reside no facto dos exemplos 1 e 2 de 2005 e dos exemplos 9 e 6 de 2010, corresponderem respectivamente aos mesmos edifícios. O edifício correspondente aos exemplos 1 e 9 manteve o mesmo preço de venda e cujo valor era superior aos valores médios de venda de 2005 e 2010. O edifício correspondente aos exemplos 2 e 6 diminui o seu preço de venda em cerca de 17%. Este edifício é o que apresenta mais área de construção, de todos os exemplos das duas amostras e o seu preço de venda por metro quadrado, quer em 2005, quer em 2010, era muito inferior às médias dos preços de venda por metro quadrado dos dois anos. O referido edifício apresentou em 2005 o valor mínimo de preço de venda por metro quadrado e em 2010 esteve muito próximo do valor mínimo desse ano.

Efectuaremos de seguida a análise comparativa dos valores apresentados para o ano de 2005 e 2010, de acordo com os dados da figura seguinte:

²⁷ Portaria n.º 1456/2009 de 30 de Dezembro, publicada na 2.ª série do Diário da República. O valor médio de construção é determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

²⁸ O valor base dos prédios edificados (Vc) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.

Figura 32 - Quadro comparativo de preços de venda, valor médio de construção e valor base dos prédios edificadas nos anos de 2005 e 2010.

	Preço de venda (€/m ²)			Valor médio de construção (€/m ²)	Valor base dos prédios edificadas (Vb) €/m ²
	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo		
Ano 2005	708,96	1.274,91	2.136,75	490,00	612,50
Ano 2010	551,47	1.238,87	2.220,74	482,40	603,00

Fonte: Construído pelo autor.

Dos resultados presentes na figura anterior, verificamos que o valor mínimo e médio do preço de venda, apresentam uma ligeira diminuição. Tendência também confirmada pelos valores definidos em portarias do governo para o valor médio de construção e conseqüente valor base. O valor máximo dos preços de venda apresenta uma tendência de aumento.

Com base na pesquisa realizada, obtivemos como resultado, a existência de um aumento pouco significativo dos edifícios à venda, cuja localização se encontra no centro histórico. O preço médio de venda por metro quadrado de um edifício no centro histórico, ronda um acréscimo de 200%, em relação ao valor base do prédio edificado referenciado pelo governo. A tendência dos preços de venda tem sido de diminuição. Porém, existem alguns casos em que os proprietários têm uma expectativa de venda do imóvel muito superior aos preços praticados no mercado, ficando à espera da oferta que vá de encontro às suas expectativas. Impedem, deste modo, a sua aquisição por parte de pessoas interessadas em viver ou estabelecer o seu negócio no centro histórico, nomeadamente aquelas com baixo poder de compra.

O município não tem centrado os seus recursos na regulação do mercado imobiliário disponível no centro histórico, ao contrário do que tem feito nas zonas complementares da

cidade²⁹. Ao longo dos anos, o município tem promovido loteamentos municipais, com disponibilização de terrenos para a construção a preços controlados que funcionaram como elemento regulador do mercado. As intervenções no parque habitacional privado do centro histórico, em concreto da UOPG2, têm-se focalizado no apoio à melhoria das condições de habitabilidade dos edifícios.

3. GESTÃO DA UOPG2

3.1 Enquadramento legislativo e institucional

O Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS), produziu em 1986/1987 a “Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas”, designada por Carta de Washington. Esta carta é de extrema importância, dado que especifica os valores que devem estar na base da salvaguarda das cidades e bairros históricos, sendo eles o carácter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais que exprimem a sua imagem. Refere ainda que a planificação e salvaguarda das cidades e bairros históricos deve ser precedida de estudos multidisciplinares, e que o seu plano de salvaguarda deve compreender uma análise dos dados, particularmente arqueológicos, históricos, arquitectónicos, técnicos, sociológicos e económicos. Deve igualmente definir as principais orientações e modalidades de acções a serem empreendidas no plano jurídico, administrativo e financeiro.

No ano de 1987 foi elaborado um dos primeiros instrumentos municipais reguladores da área definida como centro histórico. A Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo aprovou na sua reunião de trinta de Junho de esse ano, um documento composto pelo Regulamento de Obras do Centro Histórico (ROCH), onde foi designada a criação de uma Comissão Municipal de Arte, Arqueologia e Defesa do Património (CMAADP). Neste

²⁹ Á excepção da referência a zonas complementares no capítulo 2.9, entendemos no presente estudo que quando utilizamos este termo nos estamos a referir a zonas complementares ao centro histórico e que se enquadram dentro do limite urbano da cidade.

regulamento são abordados os seguintes itens: âmbito; classificação dos imóveis; condicionantes; acabamentos/materiais de construção e processo de licenciamento.

A CMAADP viria a ser formada por pessoas com competência técnica e dedicação à defesa do património inquestionáveis, e a sua implementação seria da competência da Câmara Municipal. Esta comissão tinha como principal função emitir pareceres sobre as modificações exteriores que se situassem dentro do limite do centro histórico, para além de propor à Câmara Municipal formas de sensibilização da população para a aplicação do ROCH (1987) e, ainda, apoiar a sua concretização (p.e edição de desdobráveis, reuniões com os moradores, exposições, etc).

A Carta de Washigton dos anos oitenta, bem como a primeira Lei de Bases do Património Cultural Português (1985), apontam para a criação de regimes legais de protecção e execução de planos de salvaguarda das cidades históricas. De alguma forma estes conceitos estão presentes nos instrumentos criados pelo ROCH(1987) e na criação da CMAADP(1987). No entanto, o plano de salvaguarda só terá início em 1998, ou seja, dez anos depois da Carta de Washington.

No ano de 1991 dá-se a ratificação do Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo (PGUMN). O regulamento dedica o seu artigo 7.º à temática da salvaguarda do património artístico, histórico e arqueológico da cidade de Montemor-o-Novo, e fixa no artigo 23.º, as disposições a que ficam sujeitas as construções e reconstruções na área do centro histórico, especificada como zona urbana a conservar, mais tarde identificada como UOPG2, no RPUCMN (2005). Por sua vez, o Plano Director Municipal de Montemor-o-Novo (PDMMN), especifica no seu artigo 17º os condicionamentos decorrentes do regime de protecção do património edificado e arqueológico. Teve apenas como linha de orientação, a identificação do património classificado, os imóveis de interesse público, os imóveis em vias de classificação e a indicação da legislação a cumprir em matéria de restrições e servidões do património edificado e arqueológico.

O Regulamento Municipal das Edificações Urbanas (RMEU), dividia a área urbana da cidade em duas: centro histórico e cidade, de acordo com o seu artigo 12.º. O regulamento interditava a execução de qualquer construção na zona situada dentro da área urbana da

cidade, designada pelo PGUMN (1991-1998), como sector monumental e na zona envolvente das muralhas. As disposições referentes ao centro histórico repartem-se do artigo 53.º até ao 64.º e abrangem: a classificação dos edifícios do centro histórico; as permissões nas obras de adaptação; a remodelação e reconstrução de edifícios habitacionais e os requisitos relativos à instalação de equipamentos, toldos e anúncios.

No ano de 1998 deu-se início à elaboração do PPSRCHMN por intermédio de uma equipa multidisciplinar que fazia parte do GTL³⁰. Este plano foi concluído em Maio de 2000, mas encontra-se ainda por aprovar. É constituído por sete volumes que abordam os seguintes temas: enquadramento do plano e da cidade de Montemor-o-Novo; evolução da estrutura urbana; caracterização funcional; propostas; plantas; anexos e regulamento.

As propostas apresentadas no PPSRCHMN (2000) incidem em 71% sobre domínio público e 29% sobre outros domínios. A tendência era nitidamente para uma melhoria das condições físicas dos espaços públicos da cidade, procedendo-se à remodelação de ruas, fontes, sinalização, circulação rodoviária, infra-estruturas (água, esgotos, iluminação), edifícios públicos, praças e largos. Nos domínios da intervenção social, comercial, turística e da edificação privada as acções são pontuais e minoritárias. O regulamento proposto abrangia questões normativas de ordem arquitectónica e construtiva dos edifícios, mas nunca foi objecto de aprovação pelo que não entrou em vigor.

Em 1999 foi declarada ACRRU, nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos³¹ e da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, a zona do centro histórico de Montemor-o-Novo, pelo Decreto n.º 53/99, de 22 de Novembro. A declaração resultou de uma solicitação da Câmara ao governo, face ao envelhecimento do parque edificado, ao estado obsoleto de muitas infra-estruturas e à capacidade de intervenção limitada da Câmara. A delimitação da área implica, como efeito directo e imediato, a declaração de utilidade pública de expropriação urgente e a faculdade de a administração tomar posse administrativa de

³⁰ Gabinete Técnico Local – GTL, resultado de uma candidatura apresentada ao Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), gerido pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

³¹ Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

quaisquer imóveis situados na área, como meio destinado a determinados fins³². O pedido tinha como objectivos impedir a contínua degradação do património, possibilitar a reabilitação e a renovação urbana da área e ainda a adesão ao REHABITA. O regime visava apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí recorrentes, conforme consagrado no número três do seu artigo primeiro.

Neste âmbito, foram notificados todos os proprietários cujos edifícios tivessem as coberturas em ruína ou em mau estado de conservação, para que procedessem à recuperação das mesmas.

Em 2005 é publicado o RPUCMN, que estabelece o zonamento da totalidade do território definido pelo perímetro urbano da cidade, em unidades operativas de planeamento e gestão³³. Considera para a área do centro histórico da cidade, duas zonas distintas: a zona monumental histórica (UOPG1) e zona urbana a conservar (UOPG2). É interdita a construção na zona monumental histórica entre o limite da mesma e o perímetro da zona de protecção do Castelo de Montemor-o-Novo. Verifica-se com este novo instrumento de gestão do território uma alteração na política de ordenamento da área do castelo e das áreas que se encontram na sua proximidade. Ao contrário do previsto nas regulamentações anteriores, que visavam a interdição na zona monumental histórica do castelo, este novo instrumento dá abertura à possível construção de edifícios novos no seu interior. São excepção à regra de interdição da construção, a construção do complexo denominado “Telheiro”³⁴, equipamentos de apoio à valorização e beneficiação da envolvente do castelo e a obras de reconstrução, recuperação e alteração das construções existentes. Caso as obras incluam ampliação, esta não pode ultrapassar uma área de 50 m².

³² Definidos nas alíneas I, II e III da alínea b) número 1 do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro

³³ As unidades operativas de planeamento e gestão UOPG, são áreas parciais com usos diferenciados de acordo com as suas potencialidades físicas e funcionais e condicionantes histórico-culturais, vide número 1 do artigo 5.º do RPUCMN.

³⁴ Gerido pela MARCA-ADL (Associação de desenvolvimento local), desde 1997, na sequência de um protocolo entre a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo e a Associação. Dedicar-se à produção artesanal de cerâmica para construção.

Esta alteração profunda da metodologia de intervenção na zona monumental, permite dotar toda a zona do castelo até ao seu limite de protecção de edificações de apoio à sua valorização e dinamização do património monumental. O regulamento previa a elaboração de um plano de pormenor de conservação, reconstrução e reabilitação urbana do centro histórico, que deveria integrar a carta do património arqueológico e determinar as eventuais condicionantes que deveriam figurar em qualquer licenciamento de obras na zona Monumental. Para a restante área da UOPG1, dá-se continuidade à interdição, fomentando a não construção de novas edificações, na zona envolvente ao Castelo, permitindo a título excepcional a reabilitação das construções existentes e permissão para pequenas ampliações. Todas as regras da UOPG2 são remetidas para uma regulação específica no âmbito do plano anteriormente referido. Na ausência do mesmo, deveriam ser respeitadas as disposições para o centro histórico, previstas no RMEU.

3.2 Programas de apoio financeiro à reabilitação urbana

Os programas de apoio à recuperação de imóveis iniciam-se em Portugal em 1976, com a criação do programa PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados, legislado pelo Decreto-Lei n.º704/76, de 30 de Setembro. Era um instrumento de apoio financeiro a autarquias e proprietários, para que procedessem à reabilitação de edifícios. Foi mais tarde objecto de modificações em 1983, de modo a alargar o número de entidades beneficiadas. Passou a ser permitida a candidatura de inquilinos que habitavam em fogos arrendados e cujos proprietários dos edifícios não realizavam obras. No campo financeiro, tornou-se possível beneficiar de linhas de crédito para financiar as obras realizadas.

Em 1985, é criado o PRU – Programa de Reabilitação Urbana³⁵, que permitiu acesso a financiamento fornecidos pela Administração Pública Central aos municípios, para criarem um GTL. Este gabinete iria gerir todo o processo de reabilitação da zona histórica do município, não apenas na vertente de recuperação física da área urbana, mas também no

³⁵ Criado através do Despacho com a seguinte referência: 4/SEHU/85, de 4 de Fevereiro.

domínio do planeamento, da elaboração de projectos, do apoio ao municípe, da emissão de pareceres e até do realojamento da população. Conforme já se referiu anteriormente, o município de Montemor-o-Novo usufruiu do programa ao criar o GTL de Montemor-o-Novo que foi responsável pela elaboração PPSRCHMN (2000). A prestação deste apoio técnico e financeiro aos municípios decorreria durante o prazo de 2 anos. A título de exemplo, a Câmara Municipal de Guimarães manteve em funcionamento esta estrutura organizacional após o termo do programa, com bons resultados, que culminaram na inclusão do centro histórico de Guimarães na lista do Património da Humanidade da UNESCO, enquanto que outros municípios, como é caso de Montemor-o-Novo, extinguiram esta estrutura.

No ano de 1988, ocorreu uma extensão do programa anterior, tendo sido criado o PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas³⁶, o qual possibilitou apoiar a reconversão de bairros clandestinos e degradados, ou áreas industriais.

O RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados³⁷, teve também o seu início em 1988 e tem vindo a sofrer alterações que pretendem sanar algumas dificuldades que se foram detectando na âmbito da sua aplicação, permitindo também, dessa forma, melhorar a sua eficácia. É aplicável este programa aos “...senhorios dos fogos cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária...” e aos “...inquilinos dos fogos nas mesmas condições...”, caso os proprietários não efectuem as intervenções necessárias. Para além das duas entidades referidas, era também elegível a candidatura dos municípios, quando se substituíam aos proprietários e realizavam as obras de recuperação necessárias. As participações da Administração Central e Local eram a fundo perdido e podiam antigir 75% do valor total das obras executadas.

No âmbito da vertente social da reabilitação urbana, aparece em 1993 o programa PER- Programa Especial de Realojamento³⁸, de forma a dotar os grandes municípios com áreas

³⁶ Criado através do Despacho com a seguinte referência: SEALOT n.º 1/88, de 20 de Janeiro.

³⁷ O suporte legislativo deste programa encontra-se fixado no Decreto-Lei n.º4/88, de 14 de Janeiro, no Decreto-Lei n.º197/92, de 22 de Setembro, no Decreto-Lei n.º104/96, de 31 Julho, no Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro, no Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro e pelas Portarias n.º860/84 de 15 de Novembro e n.º914/92 de 22 de Dezembro.

³⁸ O Decreto-Lei que deu suporte a esta medida governamental foi o n.º 163/93, de 7 de Maio.

meteropolitanas, designadamente Lisboa e Porto, de instrumentos para que os mesmos pudessem acabar com o flagelo das barracas clandestinas e efectuarem o realojamento dos seus habitantes para habitações construídas a custos controlados.

No ano de 1996 entra em vigor o programa REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas³⁹, o qual visa apoiar “...a reconstrução de edifícios habitacionais cuja recuperação seja inviável e a aquisição ou construção pelos municípios de fogos detinados ao realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares que tenham de ser desalojados no âmbito de uma operação municipal de reabilitação urbana...”. As comparticipações, à semelhança do programa RECRIA(1988), provinham da Administração Central e Local, mas só eram elegíveis os núcleos urbanos que tinham sido declarados como ACRRU`s e que possuissem plano de urbanização, plano de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados.

Na mesma data do regime anterior, foi lançado o RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédio Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal, que, tal como o nome indica, apenas era elegível aos edifícios em regime de propriedade horizontal. Os edifícios tinham de ter sido construídos até à data de entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas⁴⁰, ou cuja licença de utilização tivesse sido emitida até 1 de Janeiro de 1970. As comparticipações poderiam ir até aos 20% do valor total das obras, correspondendo 60% ao financiamento atribuído pela Administração Central e 40% pela Câmara Municipal. A entidade que geria o processo de financiamento era o Instituto Nacional de Habitação (INH), actualmente designado por Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Esta entidade resultou da reestruturação e redenominação do antigo Instituto Nacional de Habitação (INH), tendo nele sido integrados o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e parte da Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN). O regime jurídico do RECRIPH foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho.

³⁹ O regime foi legislado pelo Decreto-Lei n.º105/96, de 31 de Julho e teve alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro.

⁴⁰ Regulamento Geral das Edificações Urbanas entrou em vigor em 7 de Agosto de 1951 tendo sofrido varias alterações posteriores.

Quatro anos depois, é criado o programa URBCOM – Sistema de Incentivos a Projectos de Urbanismo Comercial⁴¹, com o objectivo de modernizar as actividades empresariais do comércio e de alguns serviços e a qualificação dos espaços urbanos envolventes, bem como a promoção do projecto na sua globalidade.

O programa SOLARH – Apoio Financeiro Especial para Obras em Habitação Permanente⁴², aparece em 2001 e iria beneficiar uma parcela importante dos parques habitacionais, que, até àquela data, ainda não tinha sido apoiada. É o caso dos habitantes que possuíam habitação própria e os proprietários de fogos que se encontrassem devolutos. Um dos objectivos principais deste programa era o de colocar no mercado da habitação os fogos que se encontravam devolutos e necessitavam de obras. O financiamento era assegurado, sob a forma de empréstimo sem juros, pelo antigo Instituto Nacional da Habitação.

No ano de 2004 é criado o conceito de Sociedades de Reabilitação Urbana – SRU⁴³, pela Administração Central, permitindo atribuir aos municípios, ferramentas fundamentais no processo de reabilitação urbana. As zonas urbanas consolidadas passam a ter um instrumento de gestão que atribui aos municípios competências em matérias como o planeamento de acções de reabilitação urbana e da implementação das ACRRU's. As intervenções passam a poder ser realizadas a uma escala superior, à que tem vindo a ser utilizada nos programas/regimes de apoio já criados, por exemplo: quarteirão, pátio ou rua, os quais visam apenas edifícios ou fogos. O município de Montemor-o-Novo, apesar de ter ACRRU declarada, optou por não utilizar um dos princípios fundadores da legislação referida, na medida em que não criou a sociedade de reabilitação urbana, não dispendo de um meio empresarial para o efeito, e mantendo no município todo o processo de reabilitação urbana.

⁴¹ O programa substituiu o PROCOM, um programa idêntico e foi objecto de várias legislações designadamente: Portaria n.º 317-B/2000, de 31 de Maio; Portaria n.º 1426-A/2000, de 14 de Dezembro; Portaria n.º 113-A/2002, de 7 de Fevereiro; Despacho n.º 5293/2002, de 9 de Março; Despacho n.º 5294/2002, de 9 de Março; Portaria n.º 188/2004, de 26 de Fevereiro; Declaração de rectificação n.º 33/2004, de 16 de Abril.

⁴² Este programa foi legislado pelo Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 25/2002, de 11 de Fevereiro.

⁴³ As especificidades destas Sociedades e das competências atribuídas aos municípios encontram-se legisladas no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

Em 2007, o Orçamento de Estado aprovou o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, que regula os incentivos fiscais às acções de reabilitação de imóveis com uma vigência das acções de reabilitação iniciadas entre 2008 e 2010 e concluídas até 2012. No ano de 2009 é criado o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRH), o qual apresenta como objectivo central, a substituição do regime que regulava essencialmente as SRU, por um novo enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Preconiza-se a delimitação de áreas de intervenção designadas por «áreas de reabilitação urbana» e dos objectivos das referidas áreas e dos meios adequados para a sua prossecução.

3.3 Programas Municipais em Montemor-o-Novo de recuperação de habitação

No presente capítulo efectuaremos uma descrição dos programas municipais da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo que têm sido utilizados desde de 1990 até 2009, com impacto na recuperação de habitação do centro histórico.

Em 1990, dois anos após a entrada em vigor do programa RECRUA (1988), a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo lançou um programa municipal de apoio à recuperação de habitações denominado Programa Municipal de Apoio à Habitação Degradada (PMAHD), embora conhecido pela população como “Casa Nova Em Zona Antiga”. Esta medida foi a resposta à preocupação do município perante o nível elevado de degradação de um número significativo de edifícios.

No âmbito do programa Casa Nova em Zona Antiga, foi realizada uma pesquisa na área a intervir, tendo-se detectado que as principais causas que contribuíam para a degradação dos edifícios eram a incapacidade financeira do proprietário e a dificuldade em conseguir quem executasse a obra. Os mecanismos à disposição daquele programa constavam do seguinte:

- Cobertura financeira através do programa RECRUA, empréstimos para pequenas obras (até 2.500 euros) e empréstimo para obras de maior dimensão segundo, os trâmites normais do sistema de habitação própria;

- Negociação de um empréstimo intercalar;

- Procedimentos administrativos e requisitos técnicos a cargo da Divisão de Administração Urbanística;

- Contratação, a tempo inteiro, de duas brigadas de obras pertencentes à Divisão de Obras, Águas e Saneamento.

O programa, inicialmente, previa a elegibilidade apenas dos imóveis do centro histórico da cidade, situação que veio a ser revogada em 2002 de forma a abranger todos os imóveis degradados do município, o que se mantém até hoje.

Ainda em 2002 foi lançada a variante “Telhados”, do PMAHD, a qual abrangia todos os imóveis do concelho. Esta variante tinha como principal objectivo financiar obras de recuperação de telhados, em cujo imóvel apresente perigo de ruína ou más condições de habitabilidade. O valor de participação é de 50% do orçamento realizado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, com um limite máximo de dois mil e quinhentos euros por edifício. Podiam candidatar-se os proprietários e os inquilinos das habitações, destinando-se a participação, às obras a realizar em edifícios de 1.ª habitação. Este programa sofreu posteriormente alterações, passando os valores de participação de máxima de dois mil e quinhentos euros para três mil e quinhentos euros. O valor da participação variava entre os 50 e os 85%, em função das condições socioeconómicas do agregado familiar.

A Câmara de Montemor-o-Novo, conjuntamente com a Associação Comercial do Distrito de Évora (ACDE), apresentou, nos finais dos anos noventa, uma candidatura ao referido programa PROCOM, cujo projecto foi designado por Programa de Urbanismo Comercial – Revitalização do Centro Histórico de Montemor-o-Novo. Este programa foi classificado como Projecto Especial, por Despacho do Secretário de Estado do Comércio em 1999. Do mesmo fez parte um Estudo Global, que abordou os seguintes temas: análise, caracterização e diagnóstico; caracterização e proposta dos estabelecimentos comerciais; caracterização e proposta de espaços urbanos; programa de intervenção. O projecto não foi

em grande parte implementado pelos seus intervenientes, continuando, no entanto, a reflectir as prioridades de intervenção a concretizar.

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo decidiu em 2007 ampliar o âmbito de actuação do Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada – Vertente Telhados, a outras obras que viriam mais tarde a integrar a iniciativa Montemor Pedra a Pedra, através do desenvolvimento do Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada – Beneficiação e Conservação. Extinguiu-se, entretanto, a designação de vertente telhados, criada em 2002 e retomaram-se os mesmos princípios do programa de 1990, agora não só para o centro histórico, mas para toda a cidade.

Em 2007 é aprovada a Carta Estratégica de Montemor-o-Novo que atribui uma relevância estratégica ao desenvolvimento urbano e à construção de uma identidade, no horizonte de 2017. O enquadramento estratégico e os objectivos gerais da referida Carta enunciam que o centro histórico manifesta tendências de desertificação e envelhecimento populacional, necessitando essa zona habitacional de recuperação das habitações degradadas e devolutas e da requalificação de espaços públicos e dos edifícios classificados. No âmbito desta Carta Estratégica está definido um Programa de Actuação - Urbanismo e Qualidade de Vida, com desenvolvimentos complementares no Programa de Actuação Cultural e Património. O programa apresenta uma primeira medida que visa a implementação do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico. Plano este, elaborado pelo GTL e terminado em 2000, não tendo até à presente data, aprovação. No mesmo programa consta uma segunda medida que acolhe a reabilitação e renovação do parque habitacional (Programa de Habitação). Por seu lado, o Programa de Actuação Cultural e Património na sua Medida 1 – Requalificação e Valorização do Património, apresenta duas acções. A primeira refere-se à requalificação e reabilitação do Castelo e do Convento da Saudação e áreas envolventes. A segunda acção é referente ao Centro Nacional de Artes Transdisciplinares, iniciativa já referida anteriormente, no capítulo das iniciativas importantes promovidas pelo município de Montemor-o-Novo. O centro iria funcionar no antigo edifício do Convento da Saudação, o qual iria sofrer uma intervenção para permitira a sua utilização para o novo uso.

Com base na estratégia definida na Carta Estratégica do Concelho e no Plano de Pormenor e Salvaguarda do Centro Histórico, foi criado em 2009 um programa designando, Montemor Pedra a Pedra - Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo. A elaboração do mesmo visou a apresentação de uma candidatura ao Eixo 2 – Desenvolvimento Urbano do Programa Operacional Regional do Alentejo 2007-2013 [FEDER]⁴⁴, enquadrada na tipologia Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana⁴⁵.

O Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo divide os seus objectivos em duas tipologias: os objectivos globais e os objectivos operacionais. Segundo o Montemor pedra a pedra (2009) os objectivos globais incluíam: *“Implementar o conjunto de componentes-chave para a Requalificação/Regeneração da Área de Intervenção do Castelo, do Centro histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo.”*. Por sua vez, os objectivos operacionais eram os seguintes: *“Melhorar a qualidade de vida e qualificar o ambiente urbano; Criar um Centro europeu de criação artística e de fruição e dinamização de actividades socioculturais; Requalificar e reabilitar áreas envolventes do Castelo; Reabilitar/beneficiar o Parque habitacional mais antigo e degradado; Requalificar os espaços verdes e as amenidades urbanas no acesso ao Centro Histórico; Promover e dinamizar o tecido económico; Promover a coesão social.”*

O programa de acção Montemor Pedra a Pedra (Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo) foi considerado elegível para efeitos de apresentação de candidatura ao eixo 2 e contava na

⁴⁴ “ É um instrumento financeiro de política regional, que tem como principal objectivo promover o desenvolvimento, em áreas como a inovação empresarial, crescimento e emprego, regeneração urbana, promoção da coesão social e territorial, qualificação ambiental e valorização do seu território. O Programa tem uma dotação financeira global de 869 milhões de euros financiados pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), sendo composto por 6 eixos prioritários.” Fonte: <http://www.ccdr-a.gov.pt/poaqren/default.asp?action=presentation>

⁴⁵ Cujo regulamento foi aprovado pela Comissão Ministerial de Coordenação dos Programas Operacionais Regionais do Continente em 9 Outubro de 2007, com alteração aprovada em 14 Agosto 2009 se encontra disponível no site: http://www.ccdr-a.gov.pt/poaqren/upload/regulamentacao/nacional/especifica/reg_PRU.pdf

descrição da acção publicada no aviso n.º3 /PRU da INALENTEJO com os seguintes projectos:

Figura 33 - Lista de projectos prevista no anexo III do aviso n.º3/PRU da INALENTEJO para a acção Montemor Pedra a Pedra

ÁnEXO III

Programa de Acção: Montemor Pedra a Pedra
Código provisório: 56

Operação	Beneficiário Responsável
Reiniciação do acesso pedestre ao Castelo de Montemor-novo pela rua do Quebra-Costas	Município de Montemor-novo
Reiniciação do acesso ao Castelo pela Rua do Desse de Veleiros	Município de Montemor-novo
Reiniciação de elementos infraestruturais Urbanos - a) Benche Antigo e envolvente funcional	Município de Montemor-novo
Reiniciação da Rua da Família e respectivas Infraestruturas Urbanas	Município de Montemor-novo
Plano de Manutenção Condições Acessibilidades e edifícios Públicos Constituição de Percursos Livres de Obstáculos	Município de Montemor-novo
Plano de Gestão de Informação Comercial	Município de Montemor-novo
Plano de Divulgação e Comunicação	Município de Montemor-novo
Reiniciação dos Acessos e Terrainas de Nº 514 de Setúbal e de S. Teófilo	Município de Montemor-novo
Conservação e Restauro da Igreja de Nossa Senhora da Luz	SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE MONTEPORO NOVO
Rectificação Urbana de Área do "Rossio"	Município de Montemor-novo
Rectificação das Instalações de Associação Protectora do Abrigo dos Velhos Trabalhadores da Paróquia-nova	Associação Protectora do Abrigo dos Velhos Trabalhadores da Paróquia-nova
Plano de Gestão de Cultura - O Museu e a Pintura Nova	Município de Montemor-novo
Instalação do Centro Nacional Artes Tradicionais - Convento da Saudade	O Espetro do Tempo - Associação Cultural
Preparação Apoio ao Fomento e Avaliação do Programa	Município de Montemor-novo
Iluminação Verticalização de Marechal Norte, Terreiro de S. Teófilo e Pelúcia dos Anéis Castelo	Município de Montemor-novo

Fonte: INALENTEJO, aviso n.º3/PRU, disponível no site:

<http://www.ccdr-a.gov.pt/poaqren/upload/avisos/3-PRU-OP-alt.pdf>

Este programa prevê a sua conclusão em 2012 e considera que a cidade irá ficar dotada de melhores equipamentos e prestar melhores serviços. A concretização dos quinze projectos é, ao abrigo do programa, um acontecimento que produzirá efeitos multiplicadores. O programa Montemor pedra a pedra (2009) tem como visão, os projectos serem um motor impulsor da dinamização futura de investimentos privados que se possam vir a reflectir no seguinte: *“Aquisição e restauro de habitações devolutas; Conservação e beneficiação do tecido habitacional; Conservação e restauro de património particular (mediante uso activo da legislação nacional para a “Classificação de Bens Imóveis de Interesse Municipal”); Oferta de alojamento turístico; Novas actividades económicas – de carácter turístico e*

outras – preferencialmente, baseadas nos produtos tradicionais locais e potenciais endógenos (ambientais, culturais, gastronómicos, tradicionais e patrimoniais, etc.); Modernização e qualificação do comércio tradicional local; Modernização e qualificação dos serviços de restauração e bebidas locais.”

Esta opção de estratégia e de visão de futuro apresenta um factor de inovação nos programas municipais, os quais eram apenas direccionados para o financiamento directo de obras a realizar no parque habitacional da UOPG2 e extensivamente a toda a cidade. Paralelamente a este projecto o município mantém o programa de Apoio à Recuperação de Habitação – Beneficiação e Conservação, que garante um apoio financeiro directo aos munícipes na recuperação da habitação, de acordo com as regras estabelecidas.

3.4 Investimento em programas municipais de recuperação do edificado habitacional

O programa Montemor Pedra a Pedra – Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo, apresenta no seu conteúdo os valores de investimento que têm vindo a ser realizados nos últimos anos pelo município, em matéria de programas municipais de recuperação de edificação e que pretende vir a realizar nos próximos anos, até 2012.

No âmbito do Programa Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada, na sua vertente base (RECRIA) e variante (Telhados) de 2002, que descrevemos no capítulo anterior, os volumes de investimentos realizados foram os seguintes:

Figura 34 - Quadro de investimentos executados no âmbito dos programas RECRIA e Programa Municipal de Telhados de 2003 a 2007 pelo município de Montemor-o-Novo.

	2003	2004	2005	2006	2007
RECRIA	44.619,29 €	26.454,11€	31.857,27€	10.255,81€	0,00€
PROGRAMA MUNICIPAL TELHADOS	15.535,41€	36.206,25€	12.421,40€	15.626,66€	18.144,61€
TOTAL	60.154,70€	62.660,36€	44.296,67€	25.882,47€	18.144,61€

Fonte: Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, *Montemor Pedra a Pedra – Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo*, 2009 pág. 30.

O valor total de investimento tem vindo a diminuir, rondando um total de duzentos e onze mil euros, entre 2003 e 2007, com uma média de investimento no valor de quarenta e dois mil euros por ano. O ano que apresentou maior investimento foi o de 2004 e o de menor, 2007. No último ano de dados disponíveis não se verificou a existência de despesa inerente ao programa RECRIA, uma vez que a actividade não fez parte do Plano Plurianual de Investimentos do município de Montemor-o-Novo. Os valores previstos nos Planos Plurianuais de Investimentos para os dois programas referidos nos anos da amostra anterior foram os seguintes:

Figura 35 - Quadro de investimentos previstos no âmbito dos programas RECRIA e Programa Municipal de Telhados de 2003 a 2007 pelo município de Montemor-o-Novo.

	2003	2004	2005	2006	2007
RECRIA	40.000 €	40.000€	40.000€	30.000€	0,00€
PROGRAMA MUNICIPAL TELHADOS	25.000€	100.000€	50.000€	50.000€	50.000€
TOTAL	65.000€	140.000€	90.000€	80.000€	50.000€

Fonte: Construído pelo autor com base no Plano Plurianual de Investimentos da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo dos anos de 2003 a 2007.

Os valores dos investimentos realizados foram sempre inferiores aos previstos, à excepção do ano de 2003 para o programa RECRIA, que exigiu um reforço da verba. As dotações previstas são sempre muito superiores ao executado, rondando a média, nos quarenta e três mil euros, para a diferença entre o executado e o previsto. O total previsto (para os anos da amostra) era de quatrocentos e vinte e cinco mil euros tendo sido executados cerca de metade. Isto significa que o município tinha como intenção investir mais nos programas do que o que se veio a concretizar. Estiveram disponíveis em cinco anos mais de quatrocentos mil euros que não foram na totalidade aproveitados.

Nos anos de 2008 e 2009, os investimentos previstos no Plano Plurianual de Investimentos na rubrica de apoio à recuperação de habitação (Programa de Apoio à

Recuperação de Habitação – Beneficiação e Conservação) eram de 50 000€ e 75 000€, respectivamente.

Uma referência também ao investimento do programa Montemor Pedra a Pedra que ascende no total aos 5 932 379,60€, o qual se encontra repartido pelos anos de 2006 a 2012 e cujo impacto futuro prevê o município que traga também investimento na recuperação do parque habitacional do centro histórico.

3.5 Estrutura organizacional actual de apoio à gestão da UOPG2 no município de Montemor-o-Novo

A Administração Pública Central fomentou a criação do Gabinete do Centro Histórico – Gabinete Técnico Local (GTL), através do programa PRU⁴⁶. Esta estrutura teve o seu início no município de Montemor-o-Novo em Junho de 1998 e veio a extinguir-se em 2000. A partir desse momento, a estrutura organizacional que passou a dar resposta às necessidades do processo evolutivo do património da UOPG2, foi a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, através do Gabinete do Centro Histórico, que permaneceu em funções até cerca de 2002, ano em que foi integrado na Divisão de Administração Urbanística. Esse gabinete visava apoiar os munícipes na reabilitação das suas habitações, efectuando o levantamento dos edifícios, elaborando projectos de arquitectura e acompanhado a execução das obras, dando continuidade ao trabalho já efectuado pelo GTL. Era dotado de um quadro técnico muito inferior ao do GTL, sendo os recursos humanos inteiramente do município, estando alguns deles afectos a tempo parcial.

Em 2006 a estrutura orgânica do município sofre transformações e é criado o Serviço de Qualificação Urbana, com dependência directa da Divisão de Administração Urbanística. No anexo XVII apresentamos cópia do organograma da estrutura de serviços. O serviço é composto por duas unidades de intervenção: uma na área de Reabilitação Urbana e outra na área da Habitação. A área de Reabilitação Urbana engloba as áreas dos centros históricos e as outras áreas urbanas tendo por missão, segundo a organização de serviços (2006)

⁴⁶ Conforme já explicitado no capítulo 3.2

designadamente: “a) Promover a elaboração de estudos e projectos destinados à preservação ou reabilitação do património construído e, em especial, elaborar as propostas de planos de ordenamento e intervenção nos núcleos de formação histórica do concelho; b) Dar cumprimento às orientações provenientes do Plano de Pormenor e Salvaguarda do Centro Histórico e de outros normativos de Reversão Urbanística definido para o Centro Histórico da cidade; c) Estudar e propor medidas emergentes de salvaguarda de bens de valor ou interesse histórico nacional ou concelhio em risco de perda ou deterioração; d) Propor medidas decorrentes da legislação nacional em vigor que possam consubstanciar um estímulo aos particulares para a conservação do património concelhio, designadamente nos domínios da informação, apoio técnico ou financeiro; e) Colaborar com a Divisão de Cultura, Desporto e Juventude na concepção, coordenação e execução de medidas de revitalização e animação dos núcleos históricos do concelho, em particular do Centro Histórico da Cidade; f) Participar na Comissão Interna de Classificação de Imóveis de Interesse Municipal; g) Elaborar relatórios de actividade e submetê-los à apreciação do Chefe de Divisão.”.

A área da Habitação engloba as áreas de Promoção de Habitação e Recuperação de Habitação Degradada tendo por missão, segundo a organização de serviços (2006) designadamente: “a) Apoiar as acções de promoção de habitação em que o município intervenha directa ou indirectamente; b) Estudar e analisar os diferentes programas de promoção de habitação social e de custos controlados; c) Colaborar com a DAGF na gestão do parque habitacional municipal; d) Propor a adopção, por parte da Câmara Municipal, de programas nacionais de recuperação e reabilitação urbana e recuperação de habitação; e) Coordenar a implementação do Regulamento Municipal de Apoio à Recuperação de Habitação Degradada; f) Propor medidas para intervenção municipal no âmbito do apoio à melhoria das condições de habitabilidade em edifícios de habitação; g) Elaborar relatórios de actividade e submetê-los à apreciação do Chefe de Divisão.”.

Das várias competências que lhe estão atribuídas, o Serviço de Qualificação Urbana está presentemente a desenvolver todos os esforços na implementação do programa Montemor Pedra a Pedra - Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do

Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo, que abordamos no capítulo dos programas municipais. O Serviço tenciona implementar um conjunto de componentes-chave para a requalificação/regeneração⁴⁷ da área do castelo, do centro histórico e da cidade de Montemor-o-Novo.

Os municípios têm vindo ao longo dos anos a incorporar nos seus serviços, as estruturas que servem de suporte à gestão dos seus centros históricos. Iremos apresentar na próxima figura um quadro comparativo da estrutura orgânica do município de Montemor-o-Novo com as estruturas orgânicas dos municípios de Guimarães, Évora e Porto.

Figura 36 - Entidades municipais e unidades orgânicas responsáveis pelos centros históricos dos municípios de Montemor-o-Novo, Guimarães, Évora e Porto.

Entidades	Municípios			
	Montemor-o-Novo	Guimarães	Évora	Porto
Câmara Municipal	sim	sim	sim	não
Departamento	não	Departamento de Projectos e Planeamento Urbanístico (D.P.P.U.)	Departamento do Centro Histórico, Património e Cultura (DCHPC)	não
Divisão	Divisão de Administração Urbanística	Divisão Gabinete Técnico Local (D.G.T.L.)	não	não
Serviço	Serviço de Qualificação Urbana	não	não	não
Sociedade de Reabilitação Urbana	não	não	Évora Viva	Porto Vivo

Fonte: Construído pelo autor (2010)

Dos quatro casos enunciados na figura anterior, constatamos que três dos quatro municípios mantêm nos seus serviços internos, órgãos que dispõem de competências na matéria de reabilitação urbana dos seus centros históricos. Apenas o município do Porto extinguiu em 2006 o seu serviço interno⁴⁸, que dispunha de competências na matéria referida anteriormente, criando a Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo. Podemos ainda

⁴⁷ Terminologia utilizada pelo programa Montemor Pedra a Pedra

⁴⁸ Departamento Municipal de Reabilitação e Conservação do Centro Histórico (DMRCCH)

confirmar que, dos quatro exemplos, dois constituíram as suas sociedades de reabilitação urbana e três mantêm os serviços internos municipais responsáveis pelos centros históricos das suas cidades. Estes quatro exemplos demonstram ainda a existência de três possíveis soluções administrativas para os municípios: uma interna, uma mista e uma externa. A interna engloba a manutenção das competências da reabilitação urbana inteiramente no município (exemplo Montemor-o-Novo e Guimarães); a mista contempla o repartir das competências, mantendo em funcionamento simultâneo os serviços internos municipais e a sociedade de reabilitação urbana (exemplo de Évora) e, por fim, a solução externa que implica a não utilização dos serviços internos do município e utilizar apenas a sociedade de reabilitação urbana. Os três exemplos estão em funcionamento no país e todos eles terão vantagens e desvantagens. Caberá a cada município aproveitar ao máximo a escolha que afectou.

O município de Montemor-o-Novo optou pela solução administrativa interna. Se procurarmos efectuar a comparação com o outro município que optou pela mesma solução, Guimarães, podemos verificar que o posicionamento hierárquico é o mesmo, na medida em que este município dispõe de um Departamento que estará ao mesmo nível da Divisão no município de Montemor-o-Novo, dado que a estrutura deste último não prevê departamentos. Tanto a Divisão de Montemor-o-Novo como o Departamento de Guimarães, são serviços directamente dependentes dos órgãos decisores (Presidente e/ou Câmara Municipal) e são responsáveis por outras competências municipais, que não apenas as relacionadas com os centros históricos. No município de Montemor-o-Novo, a área da reabilitação urbana do centro histórico é deixada ao Serviço de Qualificação Urbana e no município de Guimarães, à Divisão do Gabinete Técnico Local. No caso de Évora, a área da reabilitação do seu centro histórico encontra-se a cargo de um Departamento cuja área de actuação predominante é o centro histórico, e que depende directamente dos órgãos decisores. Estes posicionamentos hierárquicos permitem revelar o grau de importância que é atribuído à reabilitação do centro histórico destes municípios.

Montemor-o-Novo, e actualmente Guimarães, remetem para um segundo plano na sua estrutura, os serviços responsáveis pelas suas áreas históricas, enquanto que Évora mantém o serviço no primeiro patamar da hierarquia dos serviços que o município presta.

Do norte ao sul do país foram muitos os municípios que constituíram as suas sociedades de reabilitação urbana. São exemplo: Lisboa, Porto, Viseu, Évora, Coimbra, Faro, Portimão, entre outros, mostrando desta forma que esta foi a tendência que as organizações municipais procuraram seguir por todo o país, pelo menos as que representam as cidades mais importantes. Contudo, em 2009 o governo apresentou uma nova visão para as políticas de reabilitação urbana, que assentou na revogação do Decreto-lei n.º 104/2004, de 07 de Maio que criou as SRU's, e do capítulo XI do Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos solos), através da publicação de um novo Regime da Reabilitação Urbana (NRJRU) em Outubro de 2009. Perante esta nova regulamentação, podemos referir que terminou um ciclo na forma como a reabilitação urbana estava a ser gerida no país e com certeza será iniciado um novo período baseado nos novos conceitos do NRJRU.

3.6 Recursos humanos e técnicos

Os recursos humanos afectos a um projecto de recuperação urbana, como em qualquer outra actividade, representam uma das peças chave para garantir o sucesso de uma intervenção. Um quadro técnico qualificado, com características profissionais adequadas às funções que porventura irá desempenhar, que tenha motivação e que seja devidamente liderado, permitirá certamente alcançar bons resultados.

De acordo com o organograma do Município de Montemor-o-Novo, o Serviço de Qualificação Urbana é dirigido pelo Chefe da Divisão de Administração Urbanística. Porém, na realidade encontra-se nomeado um Director de Projecto, que responde perante o Vereador do Pelouro ao mesmo nível hierárquico que a chefia de Divisão. O cargo de director é ocupado por uma arquitecta paisagista que desempenha essas funções a tempo inteiro e é apoiada por mais dois técnicos, também a tempo inteiro: um arquitecto e um desenhador. Quando necessário, o serviço conta com o apoio de mais quatro funcionários da Divisão de Administração Urbanística: dois desenhadores, um engenheiro civil e uma administrativa.

Apresentamos uma tabela comparativa dos recursos humanos afectos às unidades orgânicas responsáveis pelos centros históricos: de Montemor-o-Novo (actualmente), e ainda do Departamento do Centro Histórico, Patrimonial e Cultural do município de Évora; do Gabinete Técnico Local de Guimarães e do Departamento Municipal de Reabilitação e Conservação do Centro Histórico do município do Porto, referentes ao ano de 2005.

Figura 37 - Recursos Humanos afectos às unidades orgânicas responsáveis pelos centros históricos de Montemor-o-Novo, Guimarães, Évora e Porto

Montemor-o-Novo	Guimarães	Évora	Porto
1 Dirigente	1 Dirigente	3 Dirigentes	3 Dirigentes
2 Técnicos Superiores	5 Técnicos Superiores	11 Técnicos Superiores	9 Técnicos Superiores
3 Técnicos Construção	4 Técnicos Construção	4 Técnicos Construção	6 Técnicos Construção
1 Administrativo	1 Administrativo	3 Administrativos	4 Administrativos

Fontes: Dados referentes a Montemor-o-Novo recolhidos pelo autor, na Câmara Municipal de Montemor-o-Novo - Serviço de Qualificação Urbana (2009); Dados referentes a Guimarães, Évora e Porto são os incluídos no estudo "Modelos de Gestão: Soluções Institucionais para as Cidades Históricas" (2005)⁴⁹,

O caso actual de Montemor-o-Novo, ao nível de recursos humanos, aproxima-se muito do que era o Gabinete Técnico Local de Guimarães em 2005. Os dois municípios com a estrutura humana de maior dimensão, viriam a optar depois de 2005 pela criação das sociedades de reabilitação urbana, embora como vimos no capítulo anterior, Évora tenha mantido o seu Departamento em funcionamento. Todos os serviços incorporam quatro categorias profissionais, designadamente dirigentes, técnicos superiores, técnicos de construção e administrativos.

⁴⁹ Inserido no âmbito do Projecto "Atlante – Melhorar/Melhorar as Cidades Atlânticas Património Mundial da UNESCO", financiado no âmbito da Iniciativa Comunitária: INTERREG III B, Espaço Atlântico, incluído no Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional da União Europeia (FEDER).

3.7 Breve Reflexão sobre conceitos de intervenção em de centros históricos

Para iniciarmos, tomamos como ponto de partida uma reflexão apresentada pelo Conselho do Comité Europeu para os Monumentos e Sítios (1975) “*O Património arquitectónico Europeu não consiste apenas nos nossos monumentos mais importantes; ele inclui também o agrupamento de edifícios menores existentes nas nossas cidades antigas e nas aldeias características, situados nos seus ambientes naturais ou produzidos pelo homem. Durante muitos anos, só eram protegidos e restaurados os maiores monumentos e, ainda assim, sem referência às respectivas envolventes. Compreendeu-se, mais recentemente, que se as envolventes forem ameaçadas, até mesmo esses monumentos podem perder muito do seu carácter. Actualmente é reconhecido que os grupos de edifícios, mesmo se estes não estiverem incluídos entre os de mérito extraordinário, podem ter uma atmosfera que lhes proporcione a qualidade de obras de arte, aglutinando diferentes períodos e estilos num conjunto harmonioso. Esses grupos também devem ser preservados*”. É dado um passo importante no reconhecimento da existência de grupos, diria centros históricos e cuja actuação prevista ia no sentido da sua preservação. O conceito utilizado para ser efectuada essa preservação foi o de “*conservação integrada*” a qual seria conseguida segundo o Conselho do Comité Europeu para os Monumentos e Sítios (1975) “*pela aplicação de técnicas sensatas de restauro e pela correcta escolha de funções apropriadas.*”. Mais tarde já nos anos oitenta, conforme explicitamos no capítulo 3.1, é redigida a Carta de Washington a qual é baseada no conceito de “*salvaguarda*” que segundo o ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (1986) entende-se “*por salvaguarda das cidades históricas as medidas necessárias a sua protecção, a sua conservação e restauro, bem como a seu desenvolvimento coerente e a sua adaptação harmoniosa à vida contemporânea.*”.

Segundo Tiesdell (1996) “*(...) em muitos países europeus, ao longo dos anos 60 e 70, a qualidade das moradias mais antigas foi reconhecida, numa onda de reabilitação - e, posteriormente, de gentrificação (...). Na maioria dos países, a mudança de uma protecção de edifícios individuais para a protecção de áreas de conservação desenvolveu-se rapidamente de uma preocupação simples e restritiva com a preservação para uma*

preocupação com a revitalização e valorização.”. Surge com a mudança da passagem da salvaguarda de casos pontuais (exemplo Monumento X) para casos de grupos de edifícios (exemplo centros históricos) um novo conceito que é o da revitalização, que segundo o mesmo autor, é o processo através do qual a deterioração e a decadência de um bairro histórico urbano pode ser abordada, encerrada e invertida. Segundo Doratli , (2005) *“Conservação e revitalização dos centros histórico urbanos não devem ser consideradas como questões que estão em contradição, mas como questões que têm um tipo de relação simbiótica com os outros.”* Acresce aos conceitos de conservação integrada e revitalização uma outra forma de intervenção em centros históricos, à qual a nossa legislação nacional⁵⁰ tem recorrido nos últimos anos, é a *“reabilitação”* . Segundo Boavida-Portugal (2003) *“entende-se que a reabilitação se dirige especialmente a um património arquitectónico e urbano não monumental e, por isso, de apreciação recente, constituído sobretudo por edifícios habitacionais e industriais obsoletos, que formam a grande maioria do tecidos dos centros históricos.(...) o conceito pode igualmente ser dirigido a aspectos exclusivamente funcionais, independentemente de implicações sobre o edificado”*. A reabilitação segundo Gomes (2005) designa *“toda a série de acções empreendidas tendo em vista a recuperação e beneficiação de um edifício, tornando-o apto para o seu uso actual. O seu objectivo fundamental consiste em resolver as deficiências físicas e anomalias construtivas, ambientais e funcionais, acumuladas ao longo dos anos, procurando ao mesmo tempo uma modernização e uma beneficiação geral do imóvel sobre o qual incide – actualizando as suas instalações, equipamentos e a organização dos espaços existentes – melhorando o seu desempenho funcional e tornando esses edifícios aptos para o seu completo e actualizado re- uso”*.

Os centros históricos sendo áreas urbanas com características intrínsecas diferenciadas e abrangendo vários domínios, dos quais podemos enunciar como essenciais o fundiário e imobiliário, funcional e de acessibilidades, social e económico (Boavida-Portugal, 2003) *“implicam a utilização dos várias conceitos referidos anteriormente, de acordo com a situação sobre a qual se pretende intervir.*

⁵⁰ São exemplo: *“Sociedades de Reabilitação Urbana(2004)”*; *“Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana (2007)”*; *“Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana(2009)”*

4. Modelo de gestão da UOPG2

4.1 Análise do património edificado, do espaço público e do uso que dá suporte à UOPG2.

É sobre a análise das três componentes do património edificado, do espaço público e do uso do património que poderemos efectuar uma compreensão mais alargada da UOPG2, elas apresentam-se como os pilares fundadores do modelo que iremos preconizar para a gestão da UOPG2. O aprofundar destes três domínios, recorrendo sempre que possível a exemplos, permitirá descobrir um pouco do que é a UOPG2. A tarefa de analisar uma área urbana histórica lança sempre imensos desafios, devido à complexidade de factores que estão envolvidos, como sejam factores urbanos, económicos, culturais, ambientais e sociais, entre outros, que são inerentes à existência de uma cidade. No entanto procuraremos apresentar um pequena amostra do que consideramos serem os mais importante para a nossa análise e que possa contribuir para a definição do modelo de gestão proposto.

4.1.1 O património edificado

No âmbito desta análise apenas iremos tomar em consideração o estado actual do edificado da UOPG2 cuja observação possa ser realizada apenas do ponto de vista do exterior do mesmo por observação visual directa, embora este método tenha limitações, procurando identificar edifícios críticos que apresentassem elevado estado de degradação.

Pelos diversos exemplos que apresentamos neste estudo e pela visita realizada pela UOPG2 podemos afirmar que de forma genérica exteriormente o edificado se encontra em razoável estado de conservação e os que não estão encontram-se no mercado imobiliário, tendo em atenção que esta observação é realizada com base nos pressuposto enunciados anteriormente. Apenas consideramos de referir dois exemplos de edifícios particulares que não se encontram no mercado imobiliário e apresentam um elevado estado de degradação e se situam em zonas nobres da UOPG2. O primeiro caso refere-se a um edifício utilizado

actualmente exclusivamente para habitação que se localiza na Rua de Lisboa e que apresentamos na figura seguinte.

Figura 38 - Edifício habitacional na Rua de Lisboa



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

O estado de abandono em que se encontra este edifício está associado a conflito entre herdeiros, já que no interior reside um dos herdeiros do prédio e que partilha com os outros herdeiros a propriedade do prédio. Não existindo entendimento entre todos os herdeiros do prédio a conservação do mesmo é inexistente e o estado de degradação vai aumentando com o decorrer dos anos.

O outro exemplo é um edifício localizado no Largo General Humberto Delgado que se encontra sem ser utilizado à já vários anos e se encontra em estado de ruína, como podemos verificar na figura seguinte.

Figura 39 - Edifício em ruínas no Largo General Humberto Delgado, Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

O edifício foi adquirido para fins imobiliários mas não foi objecto de investimento até ao momento, tendo existido aquando da aquisição diálogo entre o município e o grupo imobiliário mas aparentemente sem sucesso, situação que já se mantém há vários anos.

Os edifícios públicos da UOPG2 oferecem visualmente um razoável estado de conservação exterior.

Destacamos ainda o edifício do antigo Cine-teatro Rádio-Cine que se encontra num estado de degradação avançado como podemos verificar pela figura seguinte.

Figura 40 - Antigo Rádio-Cine, de Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

4.1.2 O espaço público

No âmbito do presente estudo entendemos que o património arquitectónico se insere num espaço público que lhe presta funções de acessibilidade, de infra-estruturas e de lazer.

4.1.2.1 Acessibilidades

“Tráfego é a ruína de cada cidade histórica” (Pickard, 2001, Keppler, 1987).

Tomando como ponto de partida a afirmação anterior, procuraremos efectuar para as principais ruas comerciais da UOPG2⁵¹, uma pequena descrição da circulação rodoviária versus circulação pedonal. Consideramos que é nas situações reais da cidade que poderemos aprender, adquirir experiências e verificar situações que nos ajudem a compreender a realidade com mais autenticidade, que em simples dados estatísticos.

Figura 41 - Rua Cinco de Outubro



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

⁵¹ Que se assume como lugar central da cidade, conforme demonstramos em capítulo anterior.

A Rua Cinco de Outubro é uma rua que actualmente tem apenas um sentido de circulação. Foi aquando da sua construção pensada para poder suportar a circulação nos dois sentidos. É uma rua que apresenta uma largura superior às dimensões usuais das outras ruas da UOPG2. O seu aproveitamento de espaço público reverte maioritariamente a favor do tráfego. O espaço, existente entre o lado direito das viaturas que circulam e os veículos estacionados é superior ao disponível para os transeuntes que circulam junto dos estabelecimentos de serviços/comerciais, do mesmo lado da via. O passeio com maior dimensão sofre uma exposição solar significativa durante o período do verão, que privilegia a utilização do passeio do lado direito, no qual a sombra está sempre assegurada, mas que dispõe de reduzida largura.

Figura 42 - Rua de Avis



Fonte : Arquivo fotográfico do autor (2010)

A Rua de Avis conjuntamente com a Rua Cinco de Outubro, constituem as duas principais ruas com maior número de estabelecimentos de comércio e serviços instalados na UOPG2. À semelhança da rua anterior o trânsito assume-se na acessibilidade como o protagonista e os transeuntes são remetidos para pequenos passeios e ficando, como que, esmagados entre os edifícios e o trânsito.

Figura 43 - Praça da República



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

A Praça da República, conforme a foto apresenta pela sua dimensão é convidativo a que tomamos a nosso belo prazer a direção que pretendemos seguir. A circulação automóvel é feita pela totalidade do espaço disponível podendo os peões serem confrontados, a qualquer momento, por um veículo a sair do estacionamento ou que atravessa a praça. O passeio junto ao edifício é reduzido e ligação do mesmo com os restantes passeios confinantes com os edifícios circundantes não é todo aliciante para quem circula a pé. O edifício ao fundo tem função residencial nos três pisos superiores e sendo a do rés-do-chão complementada com espaço comercial e de serviços, o que implica a sua utilização não apenas pelos residentes mas também pelos clientes dos estabelecimentos.

Figura 44 - Exemplos de circulação pedonal na UOPG2.



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Podemos verificar nas duas fotografias que apesar de existirem passeios, os transeuntes não os utilizam na sua marcha. Os passeios das ruas apresentam dimensões reduzidas e por isso pouco apelativas, um dos passeios está ocupado com um veículo pelo que esse percurso não poderia ser uma opção. Os transeuntes em qualquer uma das situações estão em permanente conflito com o tráfego rodoviário, colocando em perigo a sua vida. Estas situações representam a maioria das situações de acessibilidade rodoviária versus pedonal a UOPG2.

4.1.2.2 Parques e jardins

A UOPG2 dispõe no seu interior de um parque infantil conhecido por “Jardim dos cavalinhos” que se encontra em excelente estado de conservação apesar da sua frequente utilização. O parque confina com o edifício da Sociedade Antiga Filarmónica Montemorense – Carlista, e encerra no seu conteúdo os princípios da conservação integrada⁵², na medida em que na última intervenção realizada pelo município, os equipamentos infantis existentes foram objecto de restauro e conservação, uma vez, que se encontravam obsoletos devido às novas exigências regulamentares. O município procedeu à sua musealização integrando-os no mesmo espaço. Introduziram novos equipamentos (embora destinados ao mesmo uso do que os anteriormente existentes) que coexistem com o pré-existente de forma harmonia conciliando o passado e o presente. Apresentamos na figura seguinte um imagem do actual do parque infantil e no anexo XVIII, mais algumas imagens.

Figura 45 - Parque infantil “Jardim dos cavalinhos”



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

⁵² Conceito apresentado pelo Conselho do Comité Europeu para os Monumentos e Sítios (1975) com a seguinte definição “*pela aplicação de técnicas sensatas de restauro e pela correcta escolha de funções apropriadas.*”.

Este caso, do parque infantil, diríamos que é um caso de sucesso das intervenções municipais realizadas na UOPG2, por ter conseguido manter-se ao longo de várias gerações adaptado às realidades de cada época, sendo ainda hoje um espaço vivo, utilizado e bem preservado, sem dúvida um exemplo a seguir. Em contraste com este exemplo apresentamos o caso do parque infantil construído recentemente num das zonas complementares da cidade e que ao contrário do caso da habitação em que preferida a nova em detrimento do antigo, não consegui captar utilizadores, sendo um parque menos qualificado que contribui para o desincentivo da sua utilização. Habitantes dessa área complementar continuam a levar os seus filhos ao parque do Jardim dos cavalinhos em detrimento do novo construído.

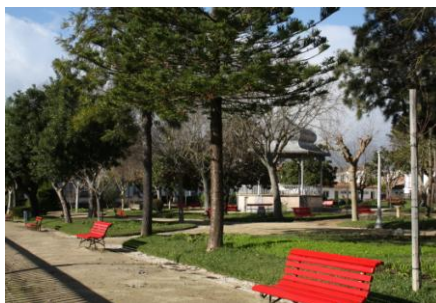
Figura 46 - Parque infantil numa zona complementar da cidade



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

A UOPG2 dispõe de um jardim público que se localiza na proximidade da zona comercial da UOPG2 e do Jardim dos cavalinhos. Este jardim recebe visitantes que ocasionalmente vêm à cidade e que no seu tempo disponível entre as diversas actividades procuram este lugar para passar o tempo. É também frequentado por pessoas desprovidas de actividade que procuram um lugar para repousar e passar o tempo. Não é frequentemente utilizado pela população em geral, a qual prefere o parque urbano da cidade, localizado numa das zonas complementares, como local de lazer e de encontro.

Figura 47 - Jardim público do centro histórico de Montemor-o-Novo



Fonte : Arquivo fotográfico do autor (2010)

4.1.2.3 Infra-estruturas

A UOPG2 dispõe de todas as infra-estruturas básicas de apoio à população, rede de água de abastecimento público, rede de águas residuais pública, rede de iluminação pública e rede de telecomunicações.

A UOPG2 não dispõe de uma rede rodoviária de transportes públicos urbanos que percorra as ruas da unidade orgânica, apenas pontualmente durante o decurso da Feira da Luz⁵³ é assegurado um transporte público que efectua a ligação das ruas ao recinto da feira.

A UOPG2 não dispõe de uma infra-estrutura física de apoio a estabelecimentos de pastelarias/café/restaurantes na sua vertente lúdica de exterior. Destacamos exemplos de estabelecimentos de pastelaria de fabrico próprio e um estabelecimento localizado numa das principais praças, todos eles muito conhecidos pela população e visitantes da UOPG2, aos quais o espaço público não oferece actualmente a possibilidade de instalarem uma esplanada. Limitando ao interior do edifício a actividade de restauração e bebidas. Este tipo de infra-estruturas é muito benéfica para as entidades privadas pela possibilidade de utilização de espaço exterior como complemento do estabelecimento, acrescentando o facto de permitir á população ter um local exterior para repousar e desfrutar do seu tempo de lazer. Contribuindo também beneficemente para o município como fonte de receita, dado tratar-se de um tipo de ocupação de espaço público que pode estar sujeita ao pagamento de taxas e licenças.

⁵³ Feira anual da cidade realizada no mês de Setembro de cada ano

Figura 48 - Exemplos de estabelecimentos da UOPG2 sem possibilidade de instalarem uma esplanada exterior.



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

4.1.3 O uso

No âmbito deste estudo consideramos o uso, como efeito de usar, a utilidade que o património arquitectónico tem enquanto suporte físico para as actividades desenvolvidas pela população. Consideramos ainda que o património arquitectónico da UOPG2 em matéria de uso está distinguido em três grandes grupos o uso habitacional, o uso para ramos de actividade pública ou privada e para o uso cultural. Associado ao uso estarão aliadas todas as actividades habitacionais, comerciais, de prestação de serviços, sociais e culturais da cidade. Não iremos desenvolver os aspectos ligados às relações estabelecidas entre as diversas actividades associadas a esses usos e o meio em que inserem.

4.1.3.1 Habitacional

Pela pesquisa de mercado que efectuamos e abordamos no capítulo referente às dinâmicas de transformação – imobiliário, podemos verificar que o edificado que se encontra disponível apresenta um leque diversificado de opções de custo mais elevado e mais baixos em relação à média do mercado. Estão disponíveis essencialmente imóveis destinados à habitação própria. Podemos confirmar que o mercado não está a absorver a oferta disponível, mantendo-se à disposição de compradores a possibilidade de compra imóveis durante um período prolongado de tempo. Esses imóveis, que se mantêm mais tempo no mercado, apresentam áreas na ordem dos 117 m² e 286m². Associamos a esse fenómeno os motivos explicitados no capítulo dedicado a esse tema, mas também a concorrência de imóveis disponíveis nas zonas complementares ao centro histórico, que apresentam áreas na mesma ordem de grandeza. Entre a aquisição de um imóvel já utilizado e a compra de um imóvel novo a preferência da população residente tem sido pelo novo, em detrimento do antigo.

Os edifícios habitacionais com proprietário residente são o caso mais expressivo do centro histórico, prova disso são os dados presentes na informação estatística que indicam a existência de um aumento dos proprietários ocupantes. Estão presentes por toda a UOPG2 a presença de casas senhoriais que se mantêm habitadas⁵⁴. Alguns desses imóveis têm sido absorvidos pelo mercado e destinam à habitação permanente⁵⁵ é exemplo disso o seguinte imóvel, que esteve à venda em 2005⁵⁶.

⁵⁴ Vide, anexo VIII.

⁵⁵ Em consulta realizada à imobiliária foi pela mesma confirmado que a intenção do novo proprietário era de residência permanente.

⁵⁶ Vide, anexo XI.

Figura 49 - Imóvel à venda em 2005 na UOPG2 cuja aquisição foi efectuada para residência permanente.



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

O facto de o imóvel referido anteriormente ter sido vendido é um indicador que existe mercado de compra para estas características particulares de edificações, consideramos que tal acontece porque nas zonas complementares da cidade este tipo de oferta não existe. Este “nicho” de mercado existente na UOPG2 apresenta-se como uma possibilidade de gerar transacções, sendo sinónimo de investimento.

A existência de um número elevado de alojamentos vagos na UOPG2, como podemos confirmar nos dados estatísticos do capítulo 2.10, segundo o nosso entendimento, é devido à concorrência existente pelo continuado crescimento da cidade, nas zonas complementares.

No domínio da habitação o RPUCMN (2005) não contribui para a sua salvaguarda desse uso na UOPG2, na medida em que possibilitou a existência de uma nova oferta de mercado imobiliário nas zonas complementares da cidade⁵⁷, sem que o mercado habitacional da UOPG2 estivesse esgotado e despose-se de condições concorrenciais.

⁵⁷ São exemplo disso, as inúmeras UOPG`s definidas no referido regulamento, num total de 15 (repartidas pelas zonas urbanas consolidada, a completar e de expansão).

4.1.3.2 Ramos de actividade pública e privada

No capítulo 2.5 informação estatística associada à população da cidade, ficamos a conhecer quais os ramos de actividade que empregam mais população na cidade. Deles se destacam os serviços, seguidos do comércio, com valores na ordem dos 1993 e 1130 indivíduos empregados, respectivamente. As novas zonas de expansão têm-se demonstrado mais atractivas para quem pretende manter ou implantar o seu negócio. A oferta disponível nas zonas de expansão inclui a existência de construções destinadas ao comércio e prestação de serviços. Esta situação, à semelhança do mercado da habitação tem tido os mesmos resultados para a UOPG2, que consiste na saída de actividades da UOPG2 para os novos edifícios. Novamente estamos perante a atitude da preferência do novo em relação ao antigo. Este é um processo que está a ocorrer lentamente mas que a continuar é um factor muito prejudicial para a UOPG2.

A construção de novos pólos comerciais e de serviços está a ser em parte utilizada não para instalar novos negócios na cidade mas sim para instalar negócios já existentes noutra localização da cidade. Este procedimento encarece o preço a pagar pela manutenção de infra-estruturas públicas de apoio, uma vez que passam a existir em duplicado, com consequências nefastas para os locais de origem que ficam desprovidos de uso.

Apresentamos de seguida um exemplo composto pelas duas figuras seguintes, representativo da dinâmica de mudança apresentada anteriormente. Na figura seguinte podemos observar um dos pólos de comércio e serviços criados numa das zonas complementares da cidade.

Figura 50 – Pólo de comércio e serviços numa zona complementar da cidade de Montemor-o-Novo.



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

No referido pólo encontram-se alojados três actividades que estavam instaladas na UOPG2. Na figura seguinte apresentamos exemplo de dois edifícios no qual estavam instaladas actividades que se transferiram para o pólo referido anteriormente.

Figura 51 - Antigos edifícios cujas actividades se transferiram para um zona complementar da cidade.



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Um dos edifícios passou a constar para as estatísticas do arrendamento e o outro para as estatísticas dos vagos. Acrescendo ainda o facto de no novo pólo de comércio e serviços ainda existir espaços que estão a concorrência que os espaços vazios da UOPG2. E havendo alternativa entre o novo e o antigo, acrescido da já existência de uma dinâmica comercial já instalada e quase preenchida, a tendência será para escolher novamente o novo.

Mais uma vez constatamos que também no domínio do comércio e do serviços a possibilidade de existirem novas áreas na zona complementar previstas no RPUCMN (2005) não contribui para a salvaguarda deste tipo de usos nos edifícios da UOPG2.

No âmbito desta temática apresentamos um exemplo que ocorreu nos últimos cinco anos. Em 2005 um dos edifícios emblemáticos da cidade tinha sofrido obras de conservação e alojava uma componente habitacional e uma componente comercial. À semelhança dois casos anteriores o estabelecimento comercial transferiu-se também para uma das zonas complementares da cidade, identificada como faixa III, no capítulo em que abordamos a centralidade da UOPG2 e do centro histórico. Na figura seguinte apresentamos fotografia do edifício em 2005 e 2010.

Figura 52 - Antigo edifício cuja actividade comercial foi transferida para uma zona complementar da cidade (2005-2010)



Fonte : Arquivo fotográfico do autor (2005, 2010)

Dos exemplos anteriores podemos afirmar que o estado de conservação não terá contribuído para a mudança dos estabelecimentos, na medida em que estão inseridos em edifícios com razoável estado de conservação.

Do ponto de vista da prestação de serviços públicos, conforme verificamos no capítulo dedicado ao centro histórico como lugar central, inserem-se na UOPG2 os principais serviços públicos, designadamente, a câmara municipal, as finanças, o centro de saúde, juntas de freguesia, escola primária, cheche/jardim de infância, entre outros.

O ramo da construção aparece em terceiro lugar e tem canalizado a maioria do seu investimento para as zonas complementares da cidade, na execução de construção nova efectuando o preenchimento das áreas de construção disponíveis nas UOPGs e identificadas como zonas de expansão. Apresenta apenas alguns investimentos pontuais na zona da UOPG2.

4.1.3.3 Equipamento cultural

A UOPG2 dispõe de uma oferta excepcional no domínio cultural da cidade, na medida em que recebe todos os pólos mais importantes existentes na cidade. São exemplo o Cineteatro Curvo Semedo, as Sociedades Recreativas Carlista e Pedrista, a biblioteca municipal, o Convento de São Domingos sede também do museu de arqueologia, o antigo edifício que recebeu o Cine-teatro Rádio-Cine. Todos eles desempenham um papel importante na oferta cultural disponível para cidade, funcionando como complemento uns dos outros na medida de em que os fins a que se destinam são distintos. No anexo XVIII apresentamos fotografias dos equipamentos disponíveis.

4.1.4 Breve nota conclusiva da situação actual nas matérias de património edificação, espaço público e uso.

A situação actual do centro histórico revive-se no passado, aquando do abandono da antiga vila para a zona do arrabalde⁵⁸. A oferta habitacional e comercial das zonas complementares é mais atractiva, na medida em que se localiza mais próxima das grandes superfícies comerciais da cidade, às quais afluem um número elevado de pessoas e dispõem de uma construção nova sem problemas de conservação e de um espaço público (zonas de passeios, ruas e lugares de estacionamento) projectados com dimensões adequadas às necessidades actuais. Todo este cenário leva à transferência das actividades comerciais e da residência permanente para essas zonas, situação que está a ocorrer pontualmente, mas que prevemos continuar com tendência a aumentar, tendo em conta que as zonas complementares continuam a ter disponibilidade de venda de novas habitações e espaços comerciais. No século XVII foram tomadas medidas⁵⁹ para evitar o êxodo da antiga vila para o arrabalde, as quais sabemos hoje que não atingiram o seu objectivo, uma vez, que a antiga vila⁶⁰ ficou completamente desabitada. No processo da construção da nova vila e abandono da antiga, assistiu-se inicialmente à mudança das funções habitacionais e comerciais e posteriormente das instituições públicas. Efectuando um paralelismo, a situação actual encontra-se na fase inicial em que está a ocorrer a mudança dos usos habitacionais e comerciais para as zonas completares da cidade. O uso dado aos edifícios públicos apresentam alguma solidez, embora se comente a possibilidade da Repartição de Finanças e Centro de Saúde serem transferidos para as zonas complementares da cidade, o que teria consequências graves para a vivência urbana da área histórica. A degradação do edificado não é um factor decisivo no processo de

⁵⁸ Vide capítulo 2.2, “*um sítio amplo, de fácil acesso e localizado na passagem de comerciantes e outros viajantes*”.

⁵⁹ Vide capítulo 2.2 “*Foram a época proibidas as demolições, deram-se privilégios fiscais aos moradores da Vila, reservam-se-lhes os cargos do concelho e tomaram-se medidas de reanimação da Vila tais como a reconstrução da muralha, do edifício da Câmara, da cadeia, dos açougues, da Igreja da Matriz de Santa Maria da Vila, assim como a construção do dormitório do Convento de Nossa Senhora da Saudação*”.

⁶⁰ Vide capítulo 2.2 “*A partir de 1668 o abandono e ruína da Vila ficaram consumados em pouco tempo. Na primeira metade do século XVIII, o Castelo, designado até aqui por Vila, estava já desabitado procedendo então a Câmara à construção de novos edifícios para as várias funções administrativas no arrabalde, abandonando e demolindo as do Castelo*”.

mudança da UOPG2 para as zonas complementares, conforme verificamos nos exemplos apresentados.

A tendência actual em matéria de habitação e comércio é de privilegiar o novo em detrimento do antigo, situação que recorda o passado. A utopia de novas cidades está a ser mais apelativa do que a salvaguarda da UOPG2, esperemos que tal facto não leve à morte da UOPG2 como em tempos levou à morte da antiga vila. A UOPG2 deverá encontrar o seu lugar na cidade através da oferta de “produtos” que não encontrem concorrência nas zonas complementares.

A acessibilidade na UOPG2 conforme a descrevemos ao longo dos exemplos que apresentamos, em que as saídas dos edifícios se encontram confinados com passeios reduzidos, as ligações entre passeios não privilegiam os caminhos mais curtos, a presença de carros estacionados e em movimento é uma constante, os declives das ruas são acentuados, os pavimentos são maioritariamente em calçada irregular, contribuem negativamente para a acessibilidade pedonal da UOPG2. Ainda no âmbito do espaço público na vertente de infra-estruturas é de salientar a inexistência de espaços públicos que favoreçam a existência do prolongamento das actividades comerciais e de serviços no exterior, tendo sido exemplificado o caso das esplanadas. A oferta de uma zona de lazer pública destinada à população infantil apresenta-se como um caso de sucesso da UOPG2. Um outro ponto forte da UOPG2 é a existência de equipamentos culturais diversificados que cobrem um vasto leque de ofertas culturais, como o cinema, o teatro a dança, os concertos, a leitura e a música.

Uma última nota para as situações de edifícios degradados que exigem uma cooperação entre particulares e entidades públicas de forma mais activa para que em conjunto consigam ultrapassar os obstáculos existentes.

4.2 Modelo de gestão da UOPG2

4.2.1 Estrutura organizacional para a gestão da UOPG2

O modelo organizacional proposto para a gestão da UOPG2 é um modelo governamental local aplicável ao município de Montemor-o-Novo. Totalmente pensado para se aplicado ao nível local acolhendo o modelo mais utilizado pelos municípios portugueses o que é o da hierarquização, o qual se encontra previsto na nossa constituição.

Tomamos como ponto de partida a dimensão que vem sendo atribuída pelo município de Montemor-o-Novo, há já vários anos, de agrupar os seus serviços internos de forma hierárquica em Divisões e não em Departamentos, conforme podemos constatar no capítulo 3.5.

É essencial que a estrutura organizacional inclua num nível hierárquico superior a reabilitação da cidade e das freguesias de forma, a que seja considerada, como um elemento estruturante e estratégico pela entidade promotora que é o município. A actual estrutura organizacional considera a gestão de toda a qualificação urbana da cidade e das freguesias rurais, como um mero serviço de apoio inserido na Divisão de Administração Urbanística. Encontrando-se a título de exemplo⁶¹, o serviço referente ao centro histórico ao mesmo nível que a carpintaria. Com certeza que os projectos de carpintaria, não retirando o seu valor, não têm a mesma importância para o concelho que os projectos e acções implementados no centro histórico. Neste sentido propomos para o modelo a existência de uma Divisão que seria responsável pela salvaguarda do património urbano de todo o território do município.

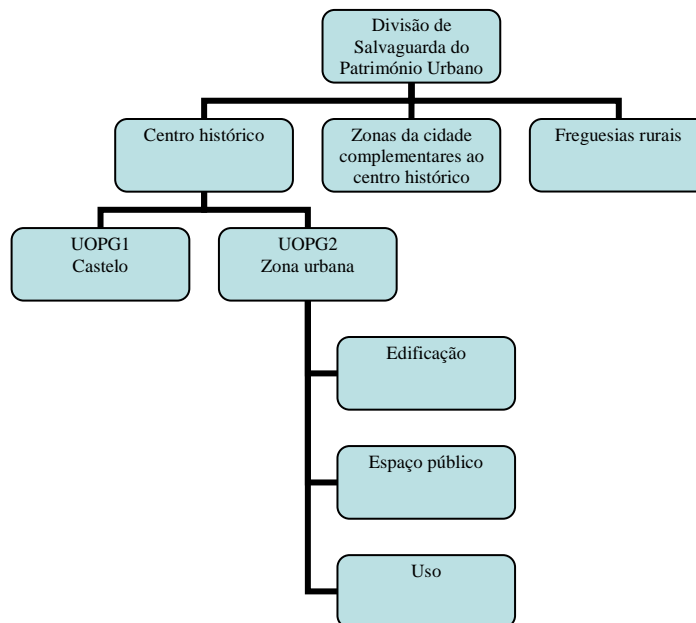
A Divisão teria três domínios de actuação, já que os mesmos apresentam especificidades e realidades distintas e se encontram perfeitamente definidos no RPUCMN. No entanto, existem aspectos que são transversais e comuns aos três e daí a importância de existir uma entidade dirigente que assegure essa transversalidade. Estes domínios abrangeriam o centro histórico (constituído pela zona monumental histórica designada por

⁶¹ Vide anexo XVII, organograma do município.

Castelo e pela zona urbana designada por UOPG2), as restantes zonas complementares da cidade e por fim as freguesias rurais.

De seguida apresentaremos uma proposta do modelo organizacional descrito sobre a forma de organograma para mais fácil identificação das suas componentes.

Figura 53 - Modelo organizacional para o município e Montemor-o-Novo referente à salvaguarda do seu território.



Fonte: Construído pelo autor (2010)

Depois de realizado o enquadramento da UOPG2 relativamente a à salvaguarda do seu património urbano em relação a todo o espaço territorial do município resta-nos aprofundar a estrutura desse domínio. O tratamento da UOPG2 estaria repartido por três áreas fundamentais de intervenção, designadamente na edificação pública e privada, do espaço público que envolve essa edificação e do uso dado à mesma. Através desta definição de estrutura e das temáticas a abordar, poderíamos assegurar a existência de uma diversidade essencial à cidade. Segundo Jacobs (1961) “*Há quatro combinações indispensáveis para gerar a diversidade exuberante nas ruas e nos distritos*”, elas são de forma resumida a

necessidade de usos principais combinados, a necessidade de ruas curtas, a necessidade de prédios antigos e a necessidade de concentração de pessoas.

Todos os trabalhos realizados seriam concertados com a restante estrutura orgânica através da chefia da Divisão. A restante estrutura presente no modelo organizacional proposto, também teria áreas fundamentais de intervenção, mas que não são descritas por não se enquadrarem no nosso objecto em estudo, a UOPG2.

Toda a estrutura organizacional seria dotada de um corpo técnico à semelhança dos mencionados no capítulo da gestão da UOPG2 – Recursos Humanos e Técnicos.

4.2.2 Domínios sobre os quais assenta o modelo de gestão da UOPG2

O modelo de gestão proposto para a salvaguarda do património urbano da UOPG2 assenta em três domínios conforme explicitamos na estrutura organizacional do modelo, são eles o património edificado, o espaço público e o uso.

Ao património edificado é atribuída a designação de “corpo” da UOPG2, sendo definida pelos edifícios públicos e privados que se localizam na UOPG2. É portanto a componente física de suporte às actividades exercidas na UOPG2, quer sejam elas de habitação, comércio, serviços ou culturais. É o elemento da UOPG2 que ocupa grande parte do seu território e que visualmente contribui para a percepção de um ambiente urbano repleto de edifícios. Este domínio procurará responder a todas as solicitações inerentes ao estado físico do edificado, quer seja público ou privado, analisando as situações, enquadrando-as no quadro legislativo em vigor (técnico e financeiro) e efectuando um trabalho de orientação sobre o modo de concretização das acções que os promotores pretende executar, elaboração de regulamentação e apoio técnico a projectistas, divulgação de informação técnica relacionada com intervenções em património edificado de centros históricos. O domínio inclui uma componente de registo das acções realizadas e de monitorização da evolução da estrutura física do edificado.

Ao segundo domínio o espaço público atribuímos a designação de “meio” na medida em que é ele que envolve todo o património arquitectónico da UOPG2 e lhe presta

assistência do ponto de vista da acessibilidade, das infra-estruturas e também do lazer. O meio que envolve o património edificado também desempenha um papel muito importante no sucesso da vivência do mesmo. Uma vez que é ele que disponibiliza a água, a luz, o gás, as telecomunicações, a rua, o passeio, o estacionamento, o jardim, o parque, etc. Todos os recursos necessários ao funcionamento do edificado e à criação de espaços de mobilidade e de lazer exteriores. A qualificação do espaço envolvente ao edificado permitirá um aumento da percepção de valor e qualidade da área urbana para a população e visitantes, valor que afecta positivamente a apetência para a localização de funções mais qualificadas dos edifícios existentes nesse espaço. Este domínio procurará responder a todas as solicitações relacionadas com espaço público da UOPG2 em matérias como a acessibilidade e mobilidade, o lazer e recreio, a ocupação, a limpeza e higiene e contribuirá para a elaboração de regulamentação que se demonstre necessária. O domínio inclui uma componente de registo das acções realizadas e de monitorização da evolução do espaço público.

Por último o domínio do uso ao qual atribuímos a designação de alma, por considerarmos que é nele que se encerra a vida da UOPG2. Quando o uso, a alma deixa de estar presente, o edifício inicia o seu caminho para a morte. O dotar o edifício de um uso com relevância social e económica conjugada com uma população/mercado que o reconheça como útil e importante é um dos pontos chaves para que o uso se mantenha.

A ausência de uso tem implicações noutras áreas, para além da componente física da degradação do património, como nos mercados de compra/venda/arrendamento de imóveis, na criação de emprego, na realização de eventos, etc., sendo de extrema importância a sua valorização.

O uso original nem sempre é compatível com os padrões actuais, daí a necessidade de reabilitação, ou seja, adequar as edificações às necessidades de hoje, esta acção está intimamente ligada ao património edificado.

Neste domínio, do uso, o modelo propõe-se acompanhar à dinâmica dos usos da UOPG2, interagir com empresários, investidores, particulares, imobiliários, entidades locais, nacionais e internacionais e investigadores, contribuir para a definição de regulamentação, identificar o papel da UOPG2 na cidade e no território nacional e definir a sua estratégia,

desenvolver acções pontuais para casos de edifícios com ausência de uso, divulgação do património urbano da UOPG2, fomentar o relacionamento da organização com os cidadãos. O domínio inclui uma componente de registo das acções realizadas e de monitorização dos usos do edificado da UOPG2.

Figura 54 - Forma esquemática da actuação dos domínios património edificado, espaço público e uso entre si.



Fonte: Construído pelo autor (2010)

O corpo, a alma e o meio constituem um todo e são elementos que não sobrevivem uns sem os outros, este é o princípio fundamental do modelo proposto.

Todos eles deverão ser geridos por uma entidade superior que identificamos na nossa proposta organizacional e dispor de um corpo técnico adequado ao trabalho a desenvolver.

A gestão da UOPG2 proposta incidirá sobre os três domínios de uma forma directa (representada na figura anterior pelo círculo) através de acções específicas aplicadas directamente sobre a componente em causa e de forma indirecta (representada na figura anterior pela zona de sobreposição dos círculos) através dos efeitos que essas acções transmitem às restantes componentes.

Procurarei dar um exemplo prático, suponhamos que iremos efectuar uma acção de reabilitação de um espaço degradado que tinha como uso anterior habitação e no qual actualmente se pretende instalar um restaurante com esplanada. Esta acção decorre no âmbito do domínio do edificado com uma acção directa sobre o edifício, no entanto essa acção irá ter efeitos nos domínios do uso e do espaço público. Da totalidade destes efeitos existem alguns que são quantificáveis, por exemplo em matéria de uso será possível registar o aumento estatístico do uso para restauração e consequente diminuição do número estatístico de habitação, e em matéria de espaço público poderá ser quantificada a área de ocupação de espaço público exterior associada á esplanada do restaurante. Estes exemplos de efeitos, conjuntamente com todos os restantes provenientes do risco e da incerteza, são exemplos da interacção que a acção directa sobre o edificado tem relativamente aos outros dois domínios.

O estado de saúde da UOPG2 depende da existência de um equilíbrio entre estas três componentes. A forma como elas interagem entre si expressa-se de forma complexa com consequências por vezes difíceis de prever e de contabilizar. No entanto deverá existir um esforço por parte da entidade gestora para procurar atingir esse equilíbrio.

No caso da UOPG2 os dois domínios que identificamos como mais preocupantes e que estão em desequilíbrio são o uso e o espaço público, de acordo com análise efectuada no capítulo 4.1. A alma está a começar a sofrer com transferência dos seus usos para as zonas complementares da cidade, o mercado não demonstra interesse nos usos que estão em concorrência com as novas zonas. O espaço público nas vertentes de acessibilidade e mobilidade não responde às necessidades dos comerciantes, moradores e visitantes, nem disponibiliza aos particulares a sua utilização, salvo raras excepções.

No nosso entendimento e com base modelo composto pelos três pilares fundamentais estariam criadas a áreas de trabalho prioritárias com que se deveria gerir toda a UOPG2, para que a mesma continue uma parte sã da cidade.

Conclusão

A reflexão sobre o modelo institucional de gestão de uma área urbana como a UOPG2, deve incluir uma estrutura organizacional própria e firmada directamente na administração local. Como tal apresentamos uma proposta de um modelo de gestão para o património urbano da UOPG2 que assenta numa organização municipal e que cujo princípio fundamental assenta na relação entre três pilares fundamentais que são o corpo (património edificado), a alma (uso) e o meio (espaço público), os quais são indissociáveis uns dos outros.

A análise da UOPG2 que serviu de suporte à elaboração do modelo e a breve caracterização urbana do centro histórico de Montemor-o-Novo permitem-nos tirar algumas conclusões sobre o seu processo urbano recente e qual o seu rumo para o futuro.

A cultura existente na população da cidade é de privilegiar o novo em detrimento do antigo, situação que já advém de gerações passadas. Sendo necessário investir na contradição desta tendência actual para salvaguardar o património que a UOPG2 dispõe. Nesta sequência os usos da UOPG2 estão a sofrer as consequências, estando a perder-se para as novas zonas complementares da cidade, cuja criação prevista em disposições regulamentares que privilegiaram o aumento da cidade, com criação de novas zonas de habitação e de comércio, que se apresentam concorrenciais com a já existente UOPG2. A UOPG2 não demonstra ser capaz actualmente de cativar mais população, comércio ou serviços ao contrário da restante cidade. O inverter desta tendência de esvaziamento da UOPG2 ainda que esteja num estado inicial, requer a implementação de um modelo de gestão para o qual pensamos ter dado um contributo.

Os bloqueios à reabilitação de edifícios provêm precisamente do não escoamento no mercado dos diversos imóveis, de casos pontuais de passividade dos investidores imobiliários, detentores de património na UOPG2, e de conflitos entre particulares.

A UOPG2 dispõe de equipamentos de lazer e culturais de excelência que são utilizados por toda a população. Estes são um dos pontos fortes da UOPG2 que reside na

capacidade de oferecer aos seus visitantes e moradores uma oferta qualificada e diversificada nestas duas áreas.

O meio que envolve todo o edificado carece de muita actuação por parte do município de forma a adapta-lo às necessidades de mobilidade, de acessibilidade e das exigências dos actuais dos usos instalados.

As actividades municipais têm se centrado num pequeno apoio financeiro às obras de particulares cuja aderência é aquém do valor das verbas previstas investir. Tem efectuado regulamentação para toda a cidade mas que não salvaguarda os interesses da UOPG2. Tomou uma posição reguladora do mercado imobiliário para as zonas complementares da cidade, efectuando loteamentos municipais para implantarem nova construção, mas não tomando medidas reguladora do mercado imobiliário da construção já existente, como é o caso da UOPG2. No entanto, com o programa Montemor pedra a pedra (2009), o município prevê, com a concretização dos projectos nele contidos impulsionar e dinamizar o investimento privado no centro histórico, como consequência dos investimentos em curso.

Nos próximos tempos a UOPG2 deverá encontrar o seu caminho enquanto parte da cidade. Segundo nosso entendimento a UOPG2 deveria ser uma área de excelência para residir, com um ambiente urbano que não poderia ser encontrado nas outras zonas complementares da cidade. A tendência da população residente da cidade foi de aumentar segundo os últimos censo. A UOPG2 deveria estar a captar alguma dessa população e não perde-la, como está a acontecer ainda que a pequena escala.

O estudo mais aprofundado dos domínios do corpo, da alma e do meio permitiriam obter um contributo mais valioso para o processo de evolução do património urbano da UOPG2. Apenas um pequeno apontamento também para a possibilidade futura de uma análise mais exaustiva sobre o estudo do centro histórico como lugar central da cidade ou não.

Com o presente estudo e proposta de modelo de gestão apresentado consideramos que o mesmo será um contributo útil para o conhecimento do centro histórico de Montemor-o-Novo, em concreto da UOPG2, na “aldeia global” dos centros históricos do país.

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, António Alberto Banha de (1873-1875) - *Exemplo da influência de Herculano na historiografia regionalista : os estudos históricos, jurídicos e económicos sobre o município de Montemor-o-Novo*, Coimbra, 1873-1875

ANDRADE, António Alberto Banha de (1976) - *Montemor-o-Novo, Vila Realenga*, Lisboa 1976

ALARCÃO, Jorge de (1983) - *Portugal Romano*, 3ª ed., Edições. Verbo, Lisboa 1983

BOAVIDA-PORTUGAL, Luís Manuel Gomes (2003) – *Os centros históricos numa estratégia de conservação integrada – contributos para o estudo do processo urbano de recente do centro histórico de Évora*. Tese de doutoramento em conservação do Património Arquitectónico , Universidade de Évora, Maio, 2003

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO, Montemor pedra a pedra (2009) - *Programa de Acção Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo* , 2009

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO (1996) – *Regulamento Municipal das Edificações Urbanas*, aprovado em Assembleia Municipal de 27 de Setembro, publicado no Diário da República, 2.ª Série de 23 de Novembro de 1996

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO, organograma de serviços (2006) – “*Organização dos serviços municipais da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo*, publicado no aviso n.º1592/2006 na 2.ª série do Diário da República, 2006

CONCELHO DO COMITÉ EUROPEU PARA OS MONUMENTOS E SÍTIOS (1975) - *CARTA EUROPEIA DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO*, adoptada pelo Concelho da Europa em Outubro de 1975, Tradução por António de Borja Araújo, Engenheiro Civil IST Agosto de 2005, disponível em <http://5cidade.files.wordpress.com/2008/03/cartaeuropeiadopatrimonioarquitectonico.pdf>

D'ENCARNAÇÃO, José (1984) - *Inscrições romanas do Conventus Pacensis*, Universidade de Coimbra, Coimbra 1984.

DORATLI, N. (2005), —*Revitalizing Historic Urban Quarters: A Model for Determining the Most Relevant Strategic Approach*, *European Planning Studies*, vol. 13, no. 5, pp 749-772, 2005.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (1986), *CARTA INTERNACIONAL PARA A SALVAGUARDA DAS CIDADES HISTÓRICAS - Carta de Washington*, Washington, 1986 disponível em <http://planbuildmanage.biz/~quintaci/wp-content/uploads/2008/01/cartawashington-1986.pdf>

GABINETE TÉCNICO LOCAL (2000), de Montemor-o-Novo – *Plano de Pormenor e Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo*, Maio de 2000.

GIOVANNONI, Gustavo (1931) – *Vechie città ed edilizia nuova*. (Trad. Francesa por Jan-Marc Mandosio, Claire Tandille et Amélie Petita, *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Éditions du Seuil, Paris, 1998)

Gomes, Carina Gisela Sousa (2005), “*Modos de vida nas cidades e processos de reabilitação urbana. O caso da baixa*”, dissertação de licenciatura em sociologia. Coimbra: Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra, 2005.

JACOBS, Jane (1961) – *The death and life of Great American cities*, 1961, 3.^a Tiragem São Paulo, 2003.

PORTUGAL, ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA (1982) – *Regime de criação e extinção das autarquias locais e de designação e determinação de categorias das povoações*, Lei n.º 11/82, de 2 de Junho, publicada no Diário da República I Série n.º125, 1982.

PORTUGAL, ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA (1985) - *Lei de bases do Património Cultural Português*, Lei n.º 13/85, publicada no Diário da República 153/85 I Série de 06-07-1985.

PORTUGAL, ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA (2001) – *Lei de bases do património*, Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, publicada no Diário da República I Série – A, 2001.

PORTUGAL, MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (1991) - *Plano Geral de Urbanização de Montemor-o-Novo*, publicado no Diário da República, II Série de 3 de Dezembro de 1991 tendo sido objecto de rectificação em publicação no Diário da República, 2.^a Série de 17 de Setembro de 1998.

PORTUGAL, MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL (2009) – *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*, Decreto-lei n.º309/2009, publicado no Diário da República, I Série de 23 de Outubro de 2009.

PORTUGAL, PRESIDÊNCIA DE CONCELHO DE MINISTROS (1994) - *Plano Director Municipal de Montemor-o-Novo*, ratificação publicada no Diário da República, I Série B de 2 de Fevereiro de 1994.

PORTUGAL, PRESIDÊNCIA DO CONCELHO DE MINISTROS (1996) - *Regulamento de Apoio à Recuperação de Habitação em Áreas Urbanas Antigas* – publicado pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho de 1996.

PORTUGAL, PRESIDÊNCIA DO CONCELHO DE MINISTROS (2005) – *Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Montemor-o-Novo*, publicado no Diário da República – I Série de 7 de Março de 2005.

PICKARD, Robert (2001) – *Management of Historic Centers – Conservation of the European Built Heritage Series*, SPON PRESS, London and New Work, 2001.

SÁA, Mário (1963) - *As Grandes Vias da Lusitânia. O Itinerário de Antonino Pio*, vol. IV e V, ed., Lisboa 1963

TIESDELL, Steven, Taner OC, Tim Heath (1996), *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Architectural Press, Butterworth-Heinemann.

ANEXOS

ANEXO I

Figura 4 – Fotografia da Rua dos Almocreves, Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 5 - Fotografia do Arrabalde, Montemor-o-Novo (2010)



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO I (continuação)

Figura 6 - Fotografia da janela manuelina do prédio situado no cruzamento entre a Rua 1.º de Maio, antiga Rua do Corro à Porta do Sol e a Rua de D. Vasco. Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 7 - Fotografia aérea do Rossio, Montemor-o-Novo



Fonte: <http://maps.google.com/> (versão gratuita)

ANEXO II

Figura 8 - Fotografia do Convento de Nossa Senhora da Saudação, Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO III

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – séculos XIII e XIV.

ANEXO IV

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo com a designação Evolução Urbana – século XV.

ANEXO V

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – século XVI.

ANEXO VI

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – século XVIII.

ANEXO VII

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Evolução Urbana – século XX.

ANEXO VIII

Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo.



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2005)

ANEXO VIII (continuação)

Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo. (continuação)



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO VIII (continuação)

Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo. (continuação)



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO VIII (continuação)

Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo. (continuação)



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO VIII (continuação)

Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo. (continuação)



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO VIII (continuação)

Figura 9 – Fotografias de exemplos de edifícios de habitação e comércio localizados na área da UOPG2, Montemor-o-Novo. (continuação)



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO IX

Figura 10 - Rua Curvo Semedo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 11 - Rua da Estação



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

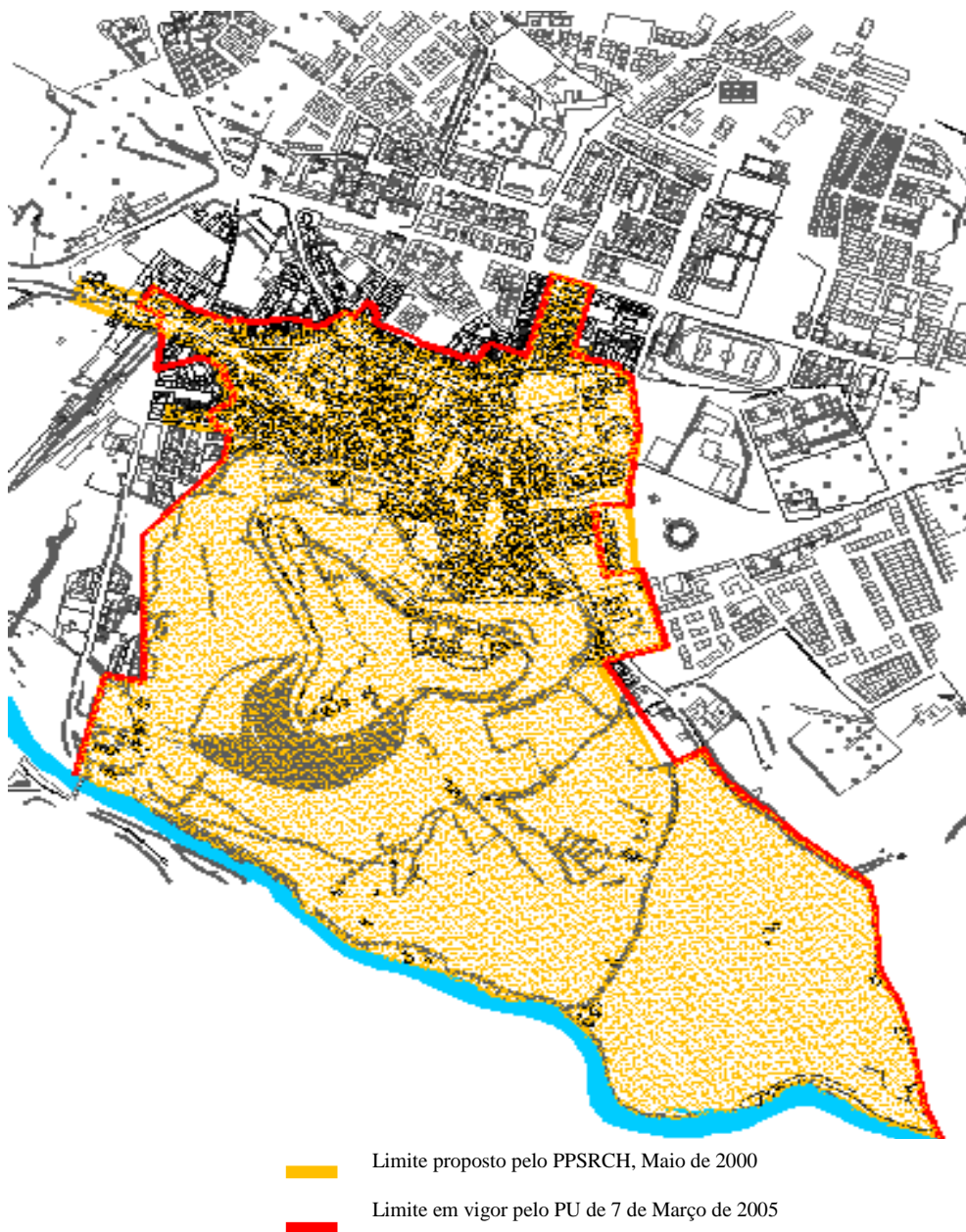
Figura 12 - Rua D. Sancho I



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO X

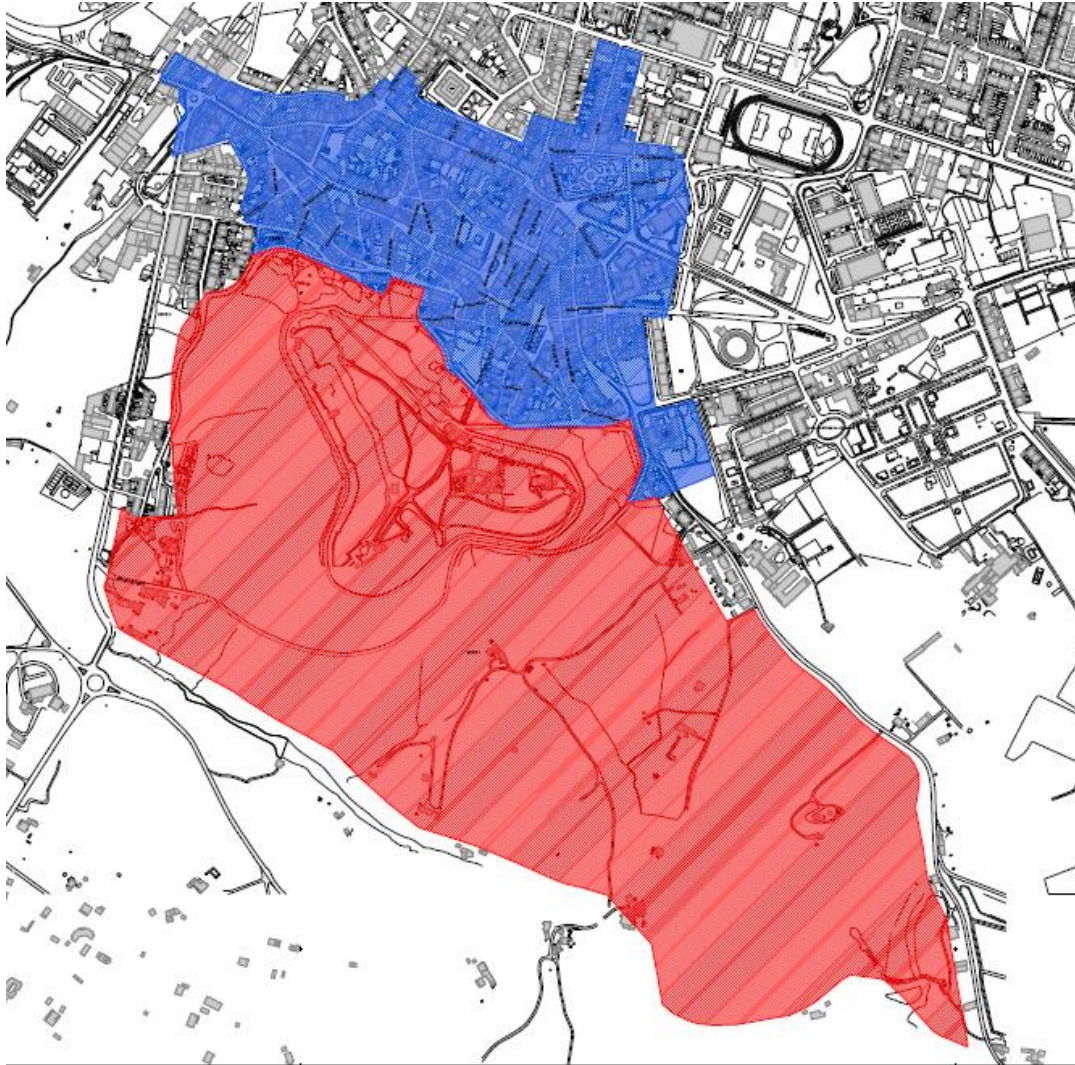
Figura 13 - Sobreposição dos dois limites do centro histórico definidos pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico e o Plano de Urbanização da cidade de Montemor-o-Novo.





Fonte: Divisão Administração Urbanística da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

ANEXO XI

Figura 14 - Áreas das unidades orgânicas de planeamento e gestão, UOPG1 e UOPG2



 UOPG1 – Zona monumental histórica

 UOPG2 – Zona a conservar

Fonte: Divisão Administração Urbanística da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

ANEXO XII

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo, com a designação Classificação de imóveis.

ANEXO XIII

Figura 19 - Etapa da Volta ao Alentejo em bicicleta



Fonte: Arquivo fotográfico da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo

Figura 20 - Desfile medieval incluído na feira anual da cidade



Fonte: Arquivo fotográfico da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo

Figura 21 - Aspecto da aderência da população a uma iniciativa cultural na Praça Dr. Miguel Bombarda do centro histórico.



Fonte: Arquivo fotográfico da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo

ANEXO XIV

Impressão da peça desenhada do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Montemor-o-Novo com a designação Eixos Viários.

ANEXO XV

Exemplos de anúncios de vendas de imóveis do centro histórico de Montemor-o-Novo em de Julho de 2005.

Palacete
Ref: R000160



Perspectiva da Casa

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 599.000
Área útil: --- **Área bruta:** ---
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: ---

Casa Antiga T7
Ref: R000175



CASA ANTIGA

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 75.000
Área útil: 269.00 m2 **Área bruta:** ---
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: 1951

Moradia
Ref: R000382



MORADIA

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 250.000
Área útil: --- **Área bruta:** 117.00 m2
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: 245.00 m2
Ano construção: ---

Moradia
Ref: R558



MORADIA

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora do Bispo

Para: Venda
Preço: € 190.000
Área útil: --- **Área bruta:** 268.00 m2
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: ---

Fonte: Imóvel Alentejo, Properties of the world, Lda, site: <http://ww.imovel-alentejo.com/pt/default.html>

ANEXO XV (continuação)

Exemplos de anúncios de vendas de imóveis do centro histórico de Montemor-o-Novo em de Julho de 2005 (continuação).

Apartamento T3

Ref: EA441



APARTAMENTO T3

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 122.000
Área útil: 137.00 m2 **Área bruta:** ---
Estado: Novo **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: 2004

Morada T1 Duplex

Ref: R555



CASA ANTIGA

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 39.000
Área útil: 40.00 m2 **Área bruta:** ---
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: ---

Casa Antiga T5

Ref: R000158



MORADIA

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 155.000
Área útil: 120.00 m2 **Área bruta:** ---
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: 2000

Casa Antiga

Ref: R436



MORADIA

Concelho : Montemor-o-Novo
Freguesia: Nossa Senhora da Vila

Para: Venda
Preço: € 130.000
Área útil: 79.00 m2 **Área bruta:** ---
Estado: Usado **Zona:** ---
Área do terreno: ---
Ano construção: ---

Fonte: Imóvel Alentejo, Properties of the world, Lda, site: <http://ww.imovel-alentejo.com/pt/default.html>


ANEXO XVI

Exemplos de anúncios de vendas de imóveis do centro histórico de Montemor-o-Novo em de Dezembro de 2010.

Moradia | Ref: R1182

Concelho: Montemor-o-Novo	Estado: Não Aplicável
Freguesia: Nossa Senhora do Bispo	Ano construção: 0
Zona:	Área útil: ---
Para: Venda	Área bruta: 140,21
Preço: 250.000,00 €	Área do terreno: 194,41


Descrição do imóvel:
Sem descrição disponível.



Moradia T2+3 Duplex | Ref: R772

Concelho: Montemor-o-Novo	Estado: Recuperado
Freguesia: Nossa Senhora do Bispo	Ano construção: 2010
Zona:	Área útil: ---
Para: Venda	Área bruta: ---
Preço: 100.000,00 €	Área do terreno: ---


Descrição do imóvel:
Casa Antiga em obras de recuperação, composta por cozinha, 6 divisões, 2 w.c., terraço com churrasqueira e garagem.



Andar de Moradia T1 | Ref: R1112

Concelho: Montemor-o-Novo	Estado: Recuperado
Freguesia: Nossa Senhora do Bispo	Ano construção: 2009
Zona:	Área útil: ---
Para: Venda	Área bruta: 52,75
Preço: 50.000,00 €	Área do terreno: ---


Descrição do imóvel:
Andar de moradia, r/chão, em obras de recuperação, composto por sala comum, cozinha mobilada e equipada com placa, forno, exaustor e cilindro, despensa, quarto com roupeiro e w.c. com poliban.



Moradia | Ref: R625

Concelho: Montemor-o-Novo	Estado: Usado
Freguesia: Nossa Senhora do Bispo	Ano construção: 0
Zona:	Área útil: ---
Para: Venda	Área bruta: 136,00
Preço: 75.000,00 €	Área do terreno: ---

Descrição do imóvel:
Casa antiga, com duas casas de habitação, com entradas independentes, uma ao nível do R/Chão e a outra no 1.º andar; O 1.º andar, composto por uma sala de estar com salamandra, dois quartos, cozinha, despensa, w.c. e varanda; R/Chão composto por 3 divisões, w.c. e logradouro.



Fonte: Imóvel Alentejo, Properties of the world, Lda, site: <http://www.imovel-alentejo.com/pt/default.html>

ANEXO XVI (continuação)

Exemplos de anúncios de vendas de imóveis do centro histórico de Montemor-o-Novo em de Dezembro de 2010 (continuação).

<p>Morada Ref: R1115</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora do Bispo Zona: Para: Venda Preço: 150.000,00 €</p> <p>Estado: Não Aplicável Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: --- Área do terreno: ---</p> <p>Descrição do imóvel: Moradia no C.H.c/ garagem, esta adaptada c/ para quatro habitações, duas delas estão devolutas e duas arrendadas (rendas antigas de 6,13 e 9,50 € respectivamente).</p> <p>Características</p>	
<p>Morada Ref: R1055</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora do Bispo Zona: Para: Venda Preço: 32.500,00 €</p> <p>Estado: Por recuperar Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: 45,00 Área do terreno: 45,00</p> <p>Descrição do imóvel: Moradia no Centro Histórico com duas divisões no r/c e duas divisões no 1.º andar. O telhado foi reparado.</p> <p>Características</p>	
<p>Morada Ref: R777</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora da Vila Zona: Para: Venda Preço: 52.500,00 €</p> <p>Estado: Por recuperar Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: 79,35 Área do terreno: 116,50</p> <p>Descrição do imóvel: Três moradas de casas, de r/chão, a necessitarem de obras de recuperação.</p> <p>Características</p>	
<p>Morada Ref: R558</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora do Bispo Zona: Para: Venda Preço: 157.500,00 €</p> <p>Estado: Usado Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: 268,00 Área do terreno: ---</p> <p>Descrição do imóvel: Moradia no centro histórico da cidade, composta por hall de entrada, sala de estar, sala de passagem, 3 quartos (dois com roupeiros), cozinha mobilada com móveis em carvalho, tampo em granito, placa, forno, exaustor e esquentador, despensa, casa das máquinas e tratamento de roupa, 2 w.c. com móvel e espelho (um com banheira de hidromassagem), aproveitamento do sótão para arrumos, pátio e garagem com 76 m2. Ótima localização, boa exposição solar e bonitas vistas para o castelo da cidade.</p>	

Fonte: Imóvel Alentejo, Properties of the world, Lda, site: <http://www.imovel-alentejo.com/pt/default.html>

ANEXO XVI (continuação)

Exemplos de anúncios de vendas de imóveis do centro histórico de Montemor-o-Novo em de Dezembro de 2010 (continuação).

<p>Morada Ref: R382</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora da Vila Zona: Para: Venda Preço: 250.000,00 €</p> <p>Estado: Usado Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: 117,00 Área do terreno: 245,00</p> <p>Descrição do imóvel: Moradia de R/chão e 1.º andar, com uma área coberta de 117 m2 e descoberta de 128 m2. O R/chão é composto por seis divisões e um logradouro. O 1.º andar é composto por 8 divisões, terraço e um belíssimo quintal com um poço..</p>	
<p>Morada Ref: R679</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora do Bispo Zona: Para: Venda Preço: 80.000,00 €</p> <p>Estado: Usado Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: --- Área do terreno: ---</p> <p>Descrição do imóvel: Casa Antiga, a necessitar de obras, de r/chão, 1.º e 2.º andar, com uma área de implantação de 90 m2. Ótima localização no centro da cidade.</p> <p>Características Arquitetura Orientação Solar</p>	
<p>Morada Ref: R881</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora do Bispo Zona: Para: Venda Preço: 90.000,00 €</p> <p>Estado: Por recuperar Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: 58,50 Área do terreno: 234,50</p> <p>Descrição do imóvel: Moradia sito no centro histórico da cidade, de r/chão e 1.º andar, composta por 3 divisões em cada um dos pisos e logradouro com 176 m2. Necessita de obras de recuperação.</p> <p>Características</p>	
<p>Casa Antiga Ref: R910</p> <p>Concelho: Montemor-o-Novo Freguesia: Nossa Senhora do Bispo Zona: Para: Venda Preço: 100.000,00 €</p> <p>Estado: Por recuperar Ano construção: 0 Área útil: --- Área bruta: 45,03 Área do terreno: 5,50</p> <p>Descrição do imóvel: Prédio antigo situado o centro da cidade a necessitar de obras de recuperação com área coberta de 45,03 m2 e área descoberta de 5,5 m2. R/C com três divisões, 1.º andar com três divisões e o 2.º andar com duas divisões.</p> <p>Características</p>	

Fonte: Imóvel Alentejo, Properties of the world, Lda, site: <http://www.imovel-alentejo.com/pt/default.html>

ANEXO XVII

Organograma da estrutura de serviços da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo (2006)

ANEXO XVII

Fotografias do Parque infantil “Jardim dos cavalinhos

Figura 55 - Parque infantil “Jardim dos cavalinhos” A, em Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 56 - Parque infantil “Jardim dos cavalinhos” B, em Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO XVIII

Figura 57 - Edifício do antigo Rádio-Cine, em Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 58 - Edifício do Cine-Teatro Curvo Semendo, em Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 59 - Edifício da Biblioteca Municipal – Almeida Faria, em Montemor-o-Novo



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

ANEXO XVIII (continuação)

Figura 60 - Sociedade recreativa Carlista



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 61 - Sociedade recreativa Pedrista



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)

Figura 62 - Convento de São Domingos – museu de arqueologia e universidade Sénior



Fonte: Arquivo fotográfico do autor (2010)