

**Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o
Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola**

Índice

I. Memória Descritiva e Justificativa	2
1. Introdução	2
2. Caracterização da área de intervenção proposta	3
3. Justificação e critérios subjacentes à delimitação da área abrangida.....	4
4. Objetivos	6
II. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	9
III. Quadro de Benefícios Fiscais.....	10

Em anexo: - Planta de Delimitação da ARU à esc. 1/2000

I. Memória Descritiva e Justificativa

1. Introdução

Com a entrada em vigor da Revisão do Plano de Urbanização da Vila de Mértola e não tendo até à data sido aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a ARU da Vila de Mértola, justifica-se a necessidade de delimitação de nova Área de Reabilitação Urbana designada: **Núcleo Histórico e Envolvente da Vila Mértola**.

A Câmara Municipal de Mértola, reconhecendo a necessidade e a urgência de promover e de implementar políticas de reabilitação urbana e de revitalização socioeconómica nas áreas urbanas antigas da Vila de Mértola, pretende delimitar e aprovar uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) nos termos do Decreto-Lei n.º 307/09 de 23 de Outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, abrangendo o Núcleo Histórico, o Além-rio, o Arrabalde e o Convento de S. Francisco, com vista a congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

As áreas abrangidas pela proposta de ARU Núcleo Histórico e Envolvente da Vila Mértola, são espaços urbanos históricos de grande importância social, económica e cultural, prioritários em termos da salvaguarda e valorização do património edificado, onde se verifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, para onde se pretende promover uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a aprovar posteriormente através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou de instrumento próprio.

Em continuidade e em coerência com o planeamento municipal de ordenamento do território em vigor, que através do Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico da Vila de Mértola (PSVCHVM) e do Plano de Urbanização da Vila de Mértola (PUVM) delimitaram, classificaram e regularam as áreas do Núcleo Histórico (NH), Solo Urbano a consolidar e reabilitar (UCR), solo consolidado urbano (UCS) e a área do convento (Sub-Zona A1) como zonas de salvaguarda e valorização e de conservação e recuperação do ambiente natural e construído, pretende-se, com a delimitação e aprovação da ARU para essas áreas e posteriormente com a aprovação e implementação da respetiva ORU, alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana às infraestruturas, ao espaço público e aos equipamentos de utilização coletiva, favorecendo a atratividade dos investimentos privados e uma maior convergência destes com os investimentos e apoios públicos na reabilitação urbana, valorizando o património e os recursos da região.

Em complemento interessa referenciar a existência de um Plano de Ação de Regeneração Urbana de Mértola (PARU) o qual se posiciona como um instrumento operativo que permitirá

produzir contributos muito relevantes para a estratégia de regeneração urbana que o Município tem vindo a desenvolver com incidência nesta parcela histórica da Vila de Mértola.

2. Caracterização da área de intervenção proposta

2.1. Nota histórica

Mértola nasceu como porto interior da via fluvial que o Guadiana constituía, situando-se esse primitivo porto sobre o extremo sul da urbe e tendo o acesso garantido através da Porta do Rio (Largo da Misericórdia).

A estrutura urbana do aglomerado é marcada pela rua principal, a Rua Direita (situada junto à muralha, ladeando o rio) e por um conjunto de ruas paralelas que vão descendo da parte mais elevada onde se situava a grande Porta da Vila (Portas de Beja).

O aglomerado estende-se em anfiteatro através de uma vertente xistosa exposta a SE., sendo as construções ou estratos de construções, de épocas variadas, apresentando uma malha urbana ajustada à topografia declivosa do terreno. Torna-se nítida a relação entre as ruas estreitas e acidentadas e os vários níveis por onde estas se estendem, sendo as diferenças de nível entre as ruas paralelas vencidas por pequenas travessas íngremes muitas vezes com recurso à utilização de escadarias.

Durante o período romano, o núcleo tinha já a estrutura atual, situando-se a Acrópole na parte alta, junto ao atual castelo, tendo sido nessa área que as pesquisas arqueológicas descobriram numerosos vestígios de diversas ocupações.

O período Islâmico, não alterou significativamente a estrutura romana preexistente, tendo inclusivamente sido aumentadas as muralhas e edificada a Mesquita. Após a Reconquista Cristã, o Castelo foi reforçado e a Mesquita transformada em Igreja Matriz, sendo já no séc. XVII que a vila se estendeu para fora da sua muralha, construindo-se o Arrabalde que a partir dessa época direcionou o sentido da expansão urbana da vila.

2.2. Evolução Urbana

Atualmente, a maioria das atividades existentes no Núcleo Histórico situam-se no Largo Vasco da Gama e Rua Prof. Baptista da Graça, prolongando-se nessa área de ligação com o Arrabalde através da Rua Serrão Martins e Rua Alves Redol, onde uma considerável concentração de comércio e serviços é agora complementada junto à rotunda por uma nova centralidade quer de atividades como de vivências criada fundamentalmente a partir da década de 70.

É atualmente nesse eixo do Arrabalde que se encontra a maioria dos estabelecimentos comerciais correspondendo a Rua Afonso Costa à expansão verificada a partir do último quartel do séc. XIX durante o qual se verificou uma notável reanimação da vida portuária e mercantil de Mértola. Assim construíram-se edifícios na sua maioria desprovidos de requinte arquitetónico e se alguns se destinaram a habitações, foi na maioria que se

Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola

sedearam edifícios comerciais, de serviços e armazéns que a partir dos anos 20 do século XX passaram a disputar a primazia desde sempre dada ao Guadiana.

3. Justificação e critérios subjacentes à delimitação da área abrangida.

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano do Núcleo Histórico, (também designado de “Vila Velha” de Mértola) Além-rio, o Arrabalde e o Convento de S. Francisco, totalizando uma área de 39,3ha, encontrando-se o Núcleo Histórico totalmente dentro da Zona Especial (ZEP) de Proteção dos Monumentos Nacionais, o Solo consolidado urbano parcialmente integrado e o Solo urbano a consolidar e reabilitar fora desse limite, assim como a área do convento (Sub-Zona A1).

O Núcleo Histórico de Mértola devido à sua implantação topográfica, constitui no seu conjunto um notável miradouro que permite abarcar com um lance de vista uma vasta extensão de paisagem. Pelas mesmas razões, demarca um lugar singular que sobressai da paisagem, sendo que o castelo, as muralhas e o casario envolvente são visíveis a partir de vários pontos exteriores, onde se destacam o Além-rio, o Arrabalde e o Convento de S. Francisco.

Por isso a Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta, “grosso modo” envolve o núcleo intramuros, visando unir entre si sítios representativos da parcela histórica e que englobam parcialmente o Arrabalde (zona de expansão urbana do séc. XVII), o Além-Rio e as designadas Cercas do Convento de São Francisco, vinculando o núcleo original da “Vila Velha” com aglomerados extramuros e que cumulativamente definem a parcela histórica da Vila de Mértola.

A homogeneidade patente, entre as duas áreas situadas na margem direita, Núcleo Histórico e Arrabalde (Além Rio), constitui uma unidade estético-urbanística de grande qualidade e com idênticas características de ambiente urbano.

Esta realidade é reconhecida em estudos técnicos entretanto efetuados, dos quais se destacam o “Projeto Especial de Urbanismo Comercial do Centro Histórico de Mértola” e o “Plano de Ação para a Vila de Mértola” e o Plano de Ação de Regeneração Urbana da Vila de Mértola.

A tendência em curso, que tem conduzido a que as funções centrais acompanhem a orientação do crescimento urbanístico moderno de Mértola, torna urgente e indispensável que o núcleo histórico-monumental não seja segregado e acabe por perder todo o tipo de vida social para além das atividades turísticas de natureza museológica.

Assim a articulação da vila intramuros com o seu envolvente deverá ser cada vez mais pensada como o coração da aglomeração urbana, a imagem que se projeta enquanto urbanidade na confluência da história com a atualidade, e da Vila Velha com a Vila Nova.

A Área de Reabilitação Urbana proposta unifica e vincula a área envolvente ao Casco Velho ultrapassando, no sector Norte o perímetro da ZEP, de modo a alcançar um limite mais

Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola

coerente, que não fragmente os conjuntos edificados, adaptando-se à forma da malha urbana, libertando-se de um limite excessivamente rígido, exclusivamente baseado em critérios de distância a partir dos monumentos classificados, localizados no centro histórico.

Quanto ao Além Rio, bairro da vila de Mértola, edificado na margem oposta, trata-se de um arrabalde animado outrora pela atividade da antiga ponte de barcas e que se encontra hoje em avançado estado de degradação (tal como a vila intra-muros), mau grado a existência de algumas propriedades maiores, de cariz marcadamente suburbano ou rural.

Desde tempos antigos, em consequência da pouca largura da via fluvial nesse local, este sector foi utilizado para travessia entre as duas margens. Com a intensa atividade portuária que acrescia à mera travessia, não espanta que se tenha desenvolvido este arrabalde. Até à atualidade, nunca este conjunto edificado, cuja história é a mesma da parcela intramuros, tinha sido considerado como relevante para ser incluído na área urbana selecionada para ser contemplada pelo plano de pormenor de salvaguarda. Apesar de vários argumentos históricos, de cronologias do edificado, de tipologias construtivas, para o justificar, a agregação desta zona urbana nos limites da Área de Reabilitação Urbana bastaria dizer que o rio (neste caso o Guadiana) fica sempre, nas urbes orgânicas como Mértola, no meio dos espaços construídos.

Aliás, o Rio Guadiana alicerçou desde logo a construção da identidade cultural e paisagística de Mértola, pelo que qualquer estratégia de proteção nunca poderá desprezar a sua importância, sob pena de se perder o génio do lugar que a distingue e faz viver.

A sua inclusão no âmbito da ARU faz todo sentido pois o Além-rio tem características que merecem ser defendidas a todo o custo, de modo a que não se descaracterize o que foi a sua implantação, quer urbana, quer social, na sua dimensão histórica. Além do mais, a imagem não só histórica mas estética da vila de Mértola não pode ser concebida sem o enquadramento das margens e da linha de água. Portanto, o planeamento, regulamentos, estudos e operacionalização de projetos numa área de reabilitação urbana em Mértola não se deveria fazer sem a sua inclusão.

Fernando Varanda destaca, no que se refere à área histórica da vila, o seguinte: “é imperativo que os «núcleos antigos» – a Vila Velha, o Arrabalde e o Além-Rio – sejam encarados como parte de um stock de habitação, com características próprias – e atraentes – e com uma procura que aumentará se a oferta existir. O que atesta a importância de uma política de reabilitação urbana.

Na elevação fronteira ao núcleo histórico, para sul, e na outra margem da embocadura da ribeira de Oeiras, foi edificado em inícios do século XVII por iniciativa dos religiosos da Ordem Terceira Franciscana, um pequeno convento, com a sua igreja, nove celas e uma ampla cerca, e que passou a marcar, desde então, o extremo sul da paisagem urbana de Mértola.

Dado o seu valor patrimonial, sua localização face ao Centro Histórico Mértola e seu enquadramento cénico-paisagístico para quem chega do Sul pela estrada nacional 122 ou quem visita o Castelo e percorre o olhar sobre o Guadiana, torna-se vital a inclusão do

Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola

Convento de S. Francisco na ARU, também ele local gémeo de confluência dos dois rios que banham Mértola - o rio Guadiana e a ribeira de Oeiras.

3.1. Enquadramento da área proposta no planeamento municipal

A gestão urbanística da área de reabilitação proposta é atualmente enquadrada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico da Vila de Mértola (DR. Nº 44 Série II de 22/02 93 com alteração no D.R. nº 205 Série II de 4/9/96).
- Plano Geral de Urbanização de Mértola, (D.R. nº 148 Série II de 02/08/2017)
- Plano Diretor Municipal (em fase de revisão), (RCM nº 162/95, D.R. Série I B de 06/12/1995)

3.2. Enquadramento da área proposta noutros estudos

Outros estudos técnicos de interesse para a operação são a seguir enunciados:

- Plano de Ação de Mértola – “Projeto-piloto Aldeias e Vilas Históricas do Alentejo”;
- Projeto Especial de Urbanismo Comercial do Centro Histórico de Mértola no âmbito do PROCOM;
- Plano Especial de Emergência e Proteção Civil do Centro Histórico de Mértola;
- Plano de Requalificação e Valorização do Castelo de Mértola e sua envolvente no âmbito do “Programa de Valorização Territorial- Castelos do Alentejo”;
- Praticamente toda a área de intervenção proposta (largo Vasco da Gama, rua Alves Redol e Arrabalde), encontra-se dentro do perímetro da ZEP da qual fazem parte o Castelo e cintura de muralhas, a Torre da Couraça Romana e Igreja Matriz, (antiga Mesquita).
- PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana da Vila de Mértola.

4. Objetivos

4.1. Objetivos gerais

Promover uma estratégia e um ciclo de intervenções orientadas para a reabilitação urbana e a revitalização socioeconómica nas áreas urbanas antigas da vila de Mértola, visando a salvaguarda, valorização, animação e promoção do património cultural e integrada num modelo de desenvolvimento urbano sustentável.

- a. Concluir a Candidatura de Mértola a Património da Humanidade. O Bem “Mértola” (núcleo histórico e arrabalde) já está inscrito pela Comissão Nacional da UNESCO na Lista indicativa ao Património Mundial, visto se reconhecer que o mesmo é detentor de Valor Universal Excecional em fatores como os contactos que deixaram marcas que ainda atualmente são perceptíveis na organização urbana, na arquitetura, nos vestígios arqueológicos e nas tradições, aspetos que são atualmente base de uma estratégia consolidada de valorização e divulgação patrimonial.
- b. Propor a Classificação de Mértola (núcleo histórico intramuros e arrabalde) como Conjunto de Interesse Público. No sentido de reforçar e dar mais coerência ao processo de candidatura à UNESCO decorre em simultâneo a preparação de uma proposta de Classificação de Mértola como Conjunto de Interesse Público.

**Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o
Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola**

- c. Consolidar a Materialização do Conceito “Vila-Museu” visando aprofundar o modelo integrado de valorização patrimonial e turística que vem sendo implementado há mais de três décadas na área de intervenção da ARU sobre a base de ativos territoriais aí localizada.
- d. Promover a Conservação, Reabilitação e Utilização do Parque Edificado propondo assegurar o pleno aproveitamento do potencial de uso implantado nos espaços abrangidos pela ARU, condição essencial para evitar a progressão de processos de degradação do edificado.
- e. Requalificar a Rede de Infraestruturas e Espaços Públicos dispondo modernizar os principais sistemas urbanos de suporte ao funcionamento quotidiano da área de intervenção da ARU, com destaque para as infraestruturas do ciclo urbano da água, da eficiência energética, da mobilidade urbana e requalificação do espaço público.

Para a Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola, são adotados como objetivos estratégicos os objetivos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana em vigor, nomeadamente os seguintes:

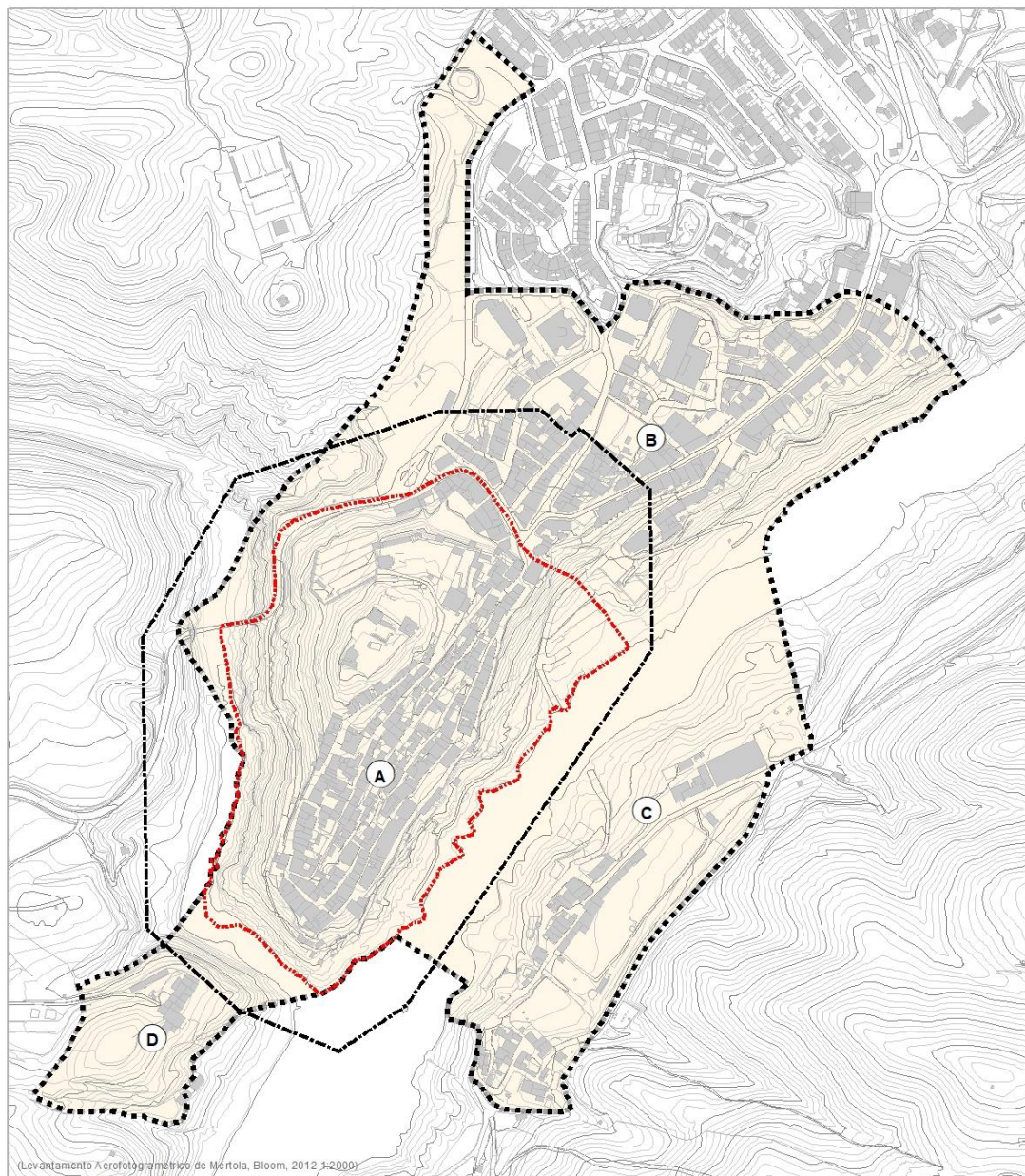
- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernização das infraestruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

**Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o
Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola**

- p. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola

II. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



Câmara Municipal de Mértola
Divisão e Gestão Territorial e Jurídica
Serviço e Gestão Territorial

Serviço: DGTJ / SGT
Desenho/SIG: Ana Maduro
Resp. Técnica - Arq. ra/Urbanismo:
Arq. ta Ana Paula Felix/Arq. ta Sílvia Alexandre/
Dr. Guilherme Machado
Supervisão: Eng. Marta Luz, Ch. DGTJ

Área de Reabilitação Urbana para o Núcleo Histórico e envolvente da Vila de Mértola

Legenda:

- Área de Reabilitação Urbana
Área=39,2936
- Área de Protecção ao Castelo e Muralhas de Mértola
(DR, II Série, nº 37 de 13 de Fevereiro de 1970)
- Área de Intervenção do PSVNH
(DR, II Série nº 205 de 4 de Setembro de 1996)

A - Núcleo Histórico
B - Arrabalde
C - Além Rio
D - Convento

Des. Número
ARU_01a

Data: Abril/2018
Escala: 1:5000

