

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Objecto, âmbito territorial e regime)

1. O Plano de Pormenor para a Envolvente da Rua 1º de Maio, adiante designado Plano, tem como objecto a ocupação, o uso e a transformação do solo da área adiante designada como Área de Intervenção, delimitada na Planta de Implantação.
2. O Plano é elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

Artigo 2.º

(Relação com outros instrumentos de gestão territorial)

A Área de Intervenção é regulada pelo Plano Director Municipal de Portalegre, ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/94, de 8 de Novembro, adiante designado por PDM.

Artigo 3.º

(Composição do Plano - Conteúdo documental)

1. O Plano é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação elaborada à escala 1/500;
 - c) Planta de Condicionantes, elaborada à escala 1/500.
2. O Mapa de Áreas constituiu o Anexo I ao Regulamento, que dele faz parte integrante.
3. A Ficha de Tratamento Paisagístico constitui o Anexo II ao Regulamento, que dele fazem parte integrante.
4. O Plano é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução;

- c) Plano de Financiamento;
- d) Planta de Enquadramento, elaborada à escala 1/25000;
- e) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM, elaborada à escala 1/25000 (extracto da folha "O1" do PDM), complementada por extracto da Planta do Perímetro Urbano de Portalegre, elaborada à escala 1/5000 (extracto da folha "P14" do PDM);
- f) Planta da Situação Existente, elaborada à escala 1/500;
- g) Cortes Gerais, elaborados à escala 1/500;
- h) Plantas Demonstrativas;
- i) Caracterização da intervenção nos Elementos Constituintes do Sistema de Espaços Públicos: Perfis-Tipo, Transversais e Longitudinais;
- j) Planta de Modelação, elaborada à escala 1/500;
- k) Planta de Gestão, elaborada à escala 1/500;
- l) Planta de Apresentação, elaborada à escala 1/500.
- m) Carta de Ruído

Artigo 4.º **(Definições)**

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a. **Área bruta de construção** - Soma das áreas brutas de todos os pisos, construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão das garagens, serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios, sótãos não habitáveis, varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, terraços descobertos, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- b. **Superfície impermeabilizada** - Soma das áreas do terreno ocupadas por edifícios, por piscinas, por vias, passeios ou estacionamento asfaltados e por demais obras que impermeabilizem o terreno;

- c. **Área de implantação** - Valor em m² correspondente à área resultante da projecção no plano horizontal de edifícios ou outras construções, incluindo anexos e excluindo varandas balançadas, cimalhas, beirados e platibandas;
- d. **Cércea** - Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- e. **Cota de soleira** - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Nos casos em que o edifício se situar entre arruamentos em diferentes níveis, apresentando entradas em ambos, a entrada principal será aquela que permita melhores condições de acesso pedonal ao seu interior;
- f. **Estudo urbanístico** – Projecto, de iniciativa pública ou privada, que dispõe sobre a configuração pretendida para determinado espaço, integrando e compatibilizando funcional e esteticamente as suas diversas componentes e definindo um programa de reconversão ou modificação desse espaço.
- g. **Índice de construção bruto ou índice de utilização bruto** – Quociente da área de construção pela superfície total do prédio a lotear.
- h. **Índice de implantação** – Quociente entre a área medida em projecção zenital da construção e a área do solo afectada à operação;
- i. **Indústria compatível** - Estabelecimentos industriais classificados de tipo 3 e 4 de acordo com a Portaria nº 464/2003, de 6 de Junho, situados em estrutura urbana dotada de infra-estruturas adequadas ao seu funcionamento e instalados no respeito pelas tipologias urbanas existentes;
- j. **Logradouro** – Espaço não coberto pertencente a um lote ou parcela adjacente ao edifício nele implantado. A sua área é igual à do lote ou parcela, deduzida a superfície de implantação das construções nele existentes;
- k. **Lote** - Área de terreno destinada à construção resultante de uma operação de loteamento e ou da aprovação de obras de urbanização;
- l. **Número de pisos** – Número de pavimentos sobrepostos, acima e abaixo da cota de soleira, indicando expressamente a sua situação, com excepção de desvãos;

- m. **Obras de alteração** – Obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, bem como a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação, ou da cêrcea;
- n. **Obras de ampliação** - Obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, a cêrcea ou o volume de uma edificação existente;
- o. **Obras de beneficiação** – Obras que têm por fim a melhoria de desempenho de uma construção, sem alteração da estrutura ou o desenho existente, as quais seguem o procedimento estipulado para as obras de conservação;
- p. **Obras de conservação** - Obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza ;
- q. **Obras de consolidação** – Obras que visam o reforço dos elementos estruturais, com eventual substituição parcial de algum, sem alteração dos esquemas funcional ou estrutural do edifício, as quais seguem o procedimento estipulado para as obras de conservação;
- r. **Obras de construção** – Obras de criação de novas edificações;
- s. **Obras de demolição** - Obras de destruição total ou parcial de uma edificação existente;
- t. **Obras de manutenção** – Correspondem ao conjunto das obras de conservação, beneficiação e consolidação;
- u. **Obras de reabilitação** - Obras que visam adequar e melhorar as condições funcionais de um ou vários edifícios, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico, bem como o seu aspecto exterior original, as quais seguem o procedimento estipulado para as obras de conservação;
- v. **Obras de reconstrução** – Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;

- w. **Obras de reconversão** – Obras de reabilitação ou recuperação que impliquem alteração de uso ou alterações do esquema estrutural e do aspecto exterior original, as quais seguem o procedimento estipulado para as obras de conservação;
- x. **Obras de recuperação** – Obras que visam adequar, melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho funcional de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original, as quais seguem o procedimento estipulado para as obras de conservação;
- y. **Obras de substituição** – Obras que resultam da construção de novas edificações após a realização de obras de demolição no edifício original, constituindo um regime especial relativamente ao disposto para as obras de reconstrução as quais seguem o procedimento estipulado para as obras de reconstrução;
- z. **Parcela** – Área de terreno não resultante de operação de loteamento, marginada e ou acessível por via pública e susceptível de receber construção;
- aa. **Unidade edificada** – Construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura, destinadas a servir de habitação com um ou mais alojamentos ou fogos ou outros fins;
- bb. **Uso Misto** - Uso de uma unidade edificada que compreende as seguintes actividades: comércio, serviços, empreendimentos turísticos equipamento colectivo, sendo, ainda, admitida a habitação.

Artigo 5.º

(Vinculação)

O presente Plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

Capítulo II - Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

(Servidões e restrições)

Na Área de Intervenção do Plano, vigoram as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, relativas ao património classificado ou em vias de classificação, devidamente assinaladas na Planta de Condicionantes.

Artigo 7.º

(Regime aplicável)

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior obedece ao disposto na legislação aplicável e no presente Plano.

Artigo 8.º

(Identificação do Património edificado)

1. Os imóveis classificados abrangidos pela Área de Intervenção estão identificados na Planta de Condicionantes e são designados por:

- a) Muralhas do Castelo;
- b) Sé/Praça do Município;
- c) Palácio Amarelo, sito no Largo de Cristóvão Falcão, 13.

2. Os imóveis classificados que se situam encontram fora da Área de intervenção mas cujas áreas de protecção são abrangidas pela Área de Intervenção estão identificados na Planta de Condicionantes e são designados por:

- a) Convento de Santa Clara, sito na Rua de Elvas;
- b) Prédio sito na Rua de 5 de Outubro/Travessa de 1.º de Maio.
- c) Janelas Manuelinas, sitas na Rua 19 de Junho;

Capítulo III - Concepção do espaço e uso do solo

Artigo 9.º

(Classificação e qualificação do solo)

1. A totalidade da Área de Intervenção encontra-se classificada como solo urbano.
2. A Área de Intervenção, tal como delimitada na Planta de Implantação, subdivide-se nas seguintes unidades de gestão:
 - a) Área Urbana Consolidada, coincidente com a área delimitada pelas Unidades de Execução 1 e 2;
 - b) Área Urbana a Consolidar, coincidente com o espaço abrangido pela Unidade de Execução 3;
 - c) Área Urbana a Reconverter, coincidente com a delimitação física das Unidades de Execução 4 e 5.
2. A totalidade da Área de Intervenção é classificada como zona mista, para efeitos de aplicação do disposto no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 10.º

(Edificabilidade)

Os parâmetros urbanísticos a observar na realização de operações urbanísticas nas Unidades Edificadas identificadas na Planta de Implantação são os constantes do Mapa de Áreas anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 11.º

(Usos)

1. Na Área de Intervenção, de acordo com o disposto no Mapa de Áreas, Anexo I do Regulamento e que dele faz parte integrante, admitem-se os seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Actividades comerciais;
 - c) Actividades terciárias;
 - d) Actividades de restauração e bebidas;
 - e) Uso misto
 - f) Alojamento turístico;

- g) Armazenagem;
- h) Equipamentos;
- i) Espaço Público;
- j) Infra-estruturas;
- l) Estacionamento.

2. Quando a habitação coexista com quaisquer outros usos compatíveis, estes localizar-se-ão, preferencialmente, no piso térreo e com acesso independente a partir da rua.

Artigo 12.º

(Indústria Compatível)

A instalação de indústria compatível só é admitida no piso térreo das unidades edificadas e com acesso independente a partir da rua, de acordo com o disposto no Mapa de Áreas anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 13.º

(Definição do regime de propriedade)

1. Tendo em conta a natureza da propriedade, a Área de Intervenção subdivide-se em:
 - a) Solos do domínio público integrantes do sistema de espaços públicos;
 - b) Solos afectos à localização de equipamentos de utilização colectiva;
 - c) Solos do domínio privado.
2. As áreas referidas no número anterior encontram-se delimitadas na Planta de Implantação.

Capítulo IV – Espaço Público

Artigo 14.º

(Sistema de espaços públicos)

O conjunto das áreas assinaladas na Planta de Implantação constitui o sistema de espaços públicos, que integra as seguintes zonas:

- a) Zona para circulação automóvel;
- b) Zona de estacionamento;
- c) Zona para peões;
- d) Zona Verde.

Artigo 15.º

(Estudos urbanísticos)

Para o conjunto dos espaços públicos devem ser realizados estudos urbanísticos de iniciativa da Câmara Municipal ou dos particulares, nos quais são estabelecidos:

- a) O tipo de pavimentação das faixas de rodagem, dos estacionamentos, dos passeios pedonais e das áreas verdes;
- b) A localização das passadeiras para peões e a localização e dimensionamento das paragens de autocarros;
- c) A localização de contentores de lixo ou outros sistemas de recolha de resíduos sólidos urbanos;
- d) A localização e tipo de mobiliário urbano, o equipamento de iluminação pública e o sistema de sinalização;
- e) A plantação de elementos arbóreos;
- f) A localização de obras de arte.

Artigo 16.º

(Utilização do subsolo)

Nas áreas afectas ao sistema de espaços públicos é permitida a utilização do subsolo para estacionamento.

Artigo 17.º

(Infra-estruturas)

1. A ocupação do subsolo com infra-estruturas de qualidade obedece às especificações dos serviços técnicos da Câmara Municipal.
2. A ocupação do espaço aéreo com estruturas, fios, cabos ou quaisquer obstáculos fixos ou móveis será excepcionalmente admitida nos casos em que sejam observadas as especificações técnicas dos serviços da Câmara Municipal, nomeadamente no que respeita aos materiais a utilizar ou ao enquadramento da solução proposta na envolvente.

Artigo 18.º

(Arruamentos e passeios)

1. A largura da rodovia, dos passeios e o plano das fachadas das edificações marginais são os assinalados nos perfis transversais constantes do documento referido na alínea i) do n.º 4, do artigo 4.º.
2. As cotas altimétricas dos arruamentos e as dimensões indicadas nos perfis podem ser ajustadas, até ao máximo de 0,50m, aquando da realização dos respectivos projectos de execução.

Artigo 19.º

(Restrições)

1. No sistema de espaços públicos é interdita a edificação, com excepção do disposto no presente Plano.

2. É, ainda, interdita a realização de quaisquer intervenções que prejudiquem a remodelação de terrenos assinalados na Planta de implantação ou a execução de arranjos paisagísticos assinalados na mesma planta, nomeadamente:

- a) Alteração da configuração ou topografia dos terrenos;
- b) Derrube de árvores ou destruição do coberto vegetal.

Artigo 20.º

(Mobiliário urbano)

Nos espaços públicos é permitida a implantação de mobiliário urbano, desde que daí não resulte a impossibilidade de acesso de viaturas de transporte público, bombeiros, segurança, higiene e saúde pública ou prejudicada a realização de actividades de animação.

Capítulo V - Obras de edificação, de demolição e demais operações urbanísticas

Secção I: Disposições gerais

Artigo 21.º

(Identificação do tipo de obras a efectuar nas Unidades Edificadas)

O tipo de obras a efectuar nas Unidades Edificadas está identificado no Mapa de Áreas, anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 22.º

(Imóveis cuja classificação é proposta)

1 - É proposta a classificação dos seguintes imóveis:

- a) Casa nobre (Andrade e Sousa), sita na Praça do Município, 28;
- b) Casa nobre (Avilez), sita na Rua João Fonseca Achioli, 1;
- c) Casa nobre (Antiga Escola), sita na Rua de São Lourencinho;
- d) Casa nobre (INATEL), sita no Largo de S.Bartolomeu, 2;
- e) Casa nobre, sita na Praça do Município, 22;
- f) Edifício Principal (Antigo Sanatório Rodrigues de Gusmão) e Capela do Centro de Saúde, sito na Rua 1.º de Maio;
- g) Paço Episcopal, sito no Largo do Paço;
- h) Museu Tapeçarias Guy Fino, sito na Rua da Figueira, 9.

2 – Até à classificação dos imóveis listados no número anterior, é estabelecida uma faixa de enquadramento até 50 metros do perímetro exterior, demarcada na Planta de Implantação.

3 – A apreciação de projectos de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios e, bem assim, todos os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local serão apreciados, caso a caso, pela Câmara Municipal tendo em vista a preservação dos elementos arquitectónicos, históricos e culturais de relevo.

Artigo 23º

(Intervenções nos imóveis classificados ou cuja classificação é proposta)

1. Nos imóveis classificados ou cuja classificação é proposta apenas são permitidas obras de conservação ou recuperação, sem prejuízo da realização de operações urbanísticas que concorram manifestamente para valorização do património construído nos termos da legislação geral aplicável.
2. O pedido de licenciamento ou de autorização para a realização das operações urbanísticas permitidas nos imóveis classificados ou cuja classificação é proposta é acompanhado, sem prejuízo do disposto no Artigo 4.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e de Taxas e Compensações Urbanísticas (RMUETCU, Aviso n.º 536/2004 da 2.ª Série do Diário da República de 28 de Janeiro) por elementos escritos e desenhados que caracterizem adequadamente as preexistências, nomeadamente:
 - a) Levantamento desenhado completo;
 - b) Levantamento fotográfico ou fotogramétrico completo;
 - c) Caracterização histórica;
 - d) Caracterização arqueológica;
 - e) Caracterização artística.
3. Os elementos referidos no número anterior, bem como qualquer projecto relativo ao património edificado na Área de Intervenção, são elaborados de acordo com as orientações da Câmara Municipal.

Artigo 24.º

(Operações de loteamento)

Na Área de Intervenção do Plano são proibidas operações de loteamento, com excepção de operações de reparcelamento e emparcelamento e do disposto no artigo 48.º do presente Regulamento.

Artigo 25.º

(Obras que não impliquem alteração ou ampliação)

Nas unidades edificadas em que não é permitida a realização de obras de alteração ou obras de ampliação devem preservar-se, em qualquer caso:

- a) A forma da cobertura;
- b) A estética das fachadas;
- c) A salubridade do logradouro.

Artigo 26.º

(Obras de Ampliação, Substituição ou Construção)

1. A autorização ou licenciamento de obras de ampliação implica a realização de obras de beneficiação de toda a Unidade Edificada.
2. Na autorização ou licenciamento de obras de ampliação ou de obras de substituição deve ser respeitado o nivelamento do número de pisos e da cêrcea pelas médias dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício, no troço entre duas transversais.

Artigo 27.º

(Logradouros)

1. Com excepção da manutenção de preexistências de interesse reconhecido pela Câmara Municipal e das situações referenciadas no Mapa de Áreas, em que se prevê o aumento da área de implantação de uma dada Unidade Edificada, nos logradouros não é permitida a edificação.
2. É admitida a ocupação até 20% da área do logradouro com pavimentos impermeáveis.
3. Com excepção das Parcelas Pe, Pf, Ph, Pi, Pj, Pl, em que o logradouro é totalmente *non aedificandi*, nos casos em que se adoptem soluções arquitectónicas de qualidade reconhecida pela Câmara Municipal, devidamente integradas na envolvente e sem impactos negativos na imagem urbana, é excepcionalmente admitida a ocupação do logradouro até 50% da sua área total.

4. As superfícies dos logradouros, saguões, pátios, jardins ou outros espaços livres não podem ser reduzidas, salvo quando se trate de dotar o edifício com as condições mínimas de salubridade.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, é permitida, a título excepcional, a construção de instalações sanitárias ou cozinhas nos logradouros nos casos em que não seja possível a sua inclusão no interior dos fogos, desde que tenham acesso directo a partir do edifício e seja salvaguardada a integração no conjunto edificado.
6. Nos logradouros é proibida a descarga de entulhos e a instalação de lixeiras e parques de sucata, de depósito de materiais de qualquer tipo, bem como de construções precárias ou anexos.

Artigo 28.º

(Estacionamento e garagens)

1. Sem prejuízo do disposto no Mapa de Áreas anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante, para cada Unidade Edificada, o estacionamento não pode ser inferior a um lugar por fogo ou a um lugar por cada 50m² de área bruta de construção com uso não habitacional.
2. O disposto no número anterior não se aplica quando a impossibilidade da sua concretização seja reconhecida pela Câmara Municipal, designadamente:
 - a) Quando seja tecnicamente inviável a construção da garagem, do lugar ou lugares de estacionamento ou dos acessos à garagem ou ao lugar ou lugares de estacionamento;
 - b) Quando seja contraditória com as disposições aplicáveis ao tipo de obra indicado no Plano;
3. Sempre que não se verifique o disposto no n.º 1 do presente artigo, observar-se-á o disposto no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas.

Secção II: Área Urbana Consolidada coincidente com a UE1 e a UE2

Disposições Especiais

Artigo 29.º

(Caves)

1. Apenas é permitida a construção de caves de acordo com o definido no Mapa de Áreas anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.
2. Nos edifícios destinados a equipamentos de utilização colectiva ou empreendimentos turísticos, é admitida a instalação em cave de serviços de apoio.

Artigo 30.º

(Sótãos)

O aproveitamento dos sótãos depende de:

- a) Integração adequada na solução arquitectónica global;
- b) Compatibilidade com o uso pretendido.

Artigo 31.º

(Coberturas)

1. As coberturas são em telha de barro vermelho dos tipos lusa, canudo ou romana ou em soluções de terraço.
2. Nas operações urbanísticas em edifícios classificados, cuja classificação é proposta ou localizados nas zonas de protecção do património edificado só é admitido o uso de telha de canudo.
3. Os beirados são executados de acordo com a construção típica da zona.
4. A inclinação das águas das coberturas não deve ultrapassar os 28 graus.
5. Em obras de construção, reconstrução ou ampliação as chaminés devem respeitar as formas e dimensões usuais da região, não sendo permitidas condutas isoladas de evacuação de fumos e gases visíveis do exterior, excepto em edifícios do tipo industrial ou noutros casos devidamente justificados.

Artigo 32.º
(Caixilharias e Vãos)

1. Os caixilhos devem ser, preferencialmente, em madeira, com desenho e pintura conforme às soluções tradicionais.
2. Em situações convenientemente justificadas podem admitir-se caixilhos noutras materiais, desde que respeitem o desenho próprio das boas soluções tradicionais e respectiva paleta cromática.
3. Os dispositivos para obscurecimento dos vãos devem ser constituídos por portadas em madeira pintada, com desenho apropriado e com aplicação interior.
4. Em alternativa ao disposto no número anterior, podem ser utilizados outros materiais, desde que compatíveis com o sistema construtivo, mantendo-se o mesmo tipo de acabamento.
5. Os vãos são proporcionados e dimensionados de acordo com as soluções tradicionais, atendendo às características da edificação.
6. A maior dimensão dos vãos é a altura e a menor a largura.
7. Nas intervenções sobre as fachadas dos edifícios existentes devem ser preservadas a dimensão e a organização dos vãos.
8. Nos novos edifícios os vãos devem reproduzir os ritmos e proporções dominantes do respectivo contexto urbano.

Artigo 33.º
(Montras)

1. A autorização para a abertura de novas montras fica condicionada ao cumprimento cumulativo das seguintes condições:
 - a) Abertura ao nível do rés-do-chão, em estabelecimento comercial, de restauração e bebidas, ou de serviços;
 - b) Reconhecimento pelos serviços técnicos da Câmara Municipal da sua necessidade para o desenvolvimento da actividade em causa, salvaguardado o correcto enquadramento urbanístico.
2. Em todas as montras devem ser observadas as seguintes condições:

- a) Não projecção relativamente ao plano do alçado restringindo-se ao espaço disponível dos vãos referentes à fracção comercial;
 - b) Não instalação de estores ou portas de enrolar com caixa exterior ou com caixa não integrada no conjunto;
3. Sem prejuízo da qualidade arquitectónica das preexistências, poderá tolerar-se o parcial encerramento de vãos, para execução de montras, desde que o registo do vão preexistente seja preservado, nomeadamente com a manutenção das cantarias ou outras.

Artigo 34.º

(Marquises)

É proibida a criação de marquises.

Artigo 35.º

(Revestimentos e acabamentos)

- 1 As paredes exteriores devem, em regra, ser rebocadas, com acabamento liso ou areado fino, podendo ser admitido outro material, desde que devidamente justificados pela qualidade do projecto.
- 2 É interdita a marcação de lajes nas empenas, podendo, no entanto, ser admitida em circunstâncias devidamente justificadas pela qualidade do projecto.
3. As fachadas serão preferencialmente pintadas na cor branca, sempre que possível com cal.
- 4 Quando a proposta de cor for diferente da branca, e desde que suave, deve fazer parte do projecto uma amostra da paleta cromática pretendida.
- 5 No revestimento de elementos decorativos/protecção e em molduras de vãos, serão preferencialmente utilizados os seguintes materiais:
- a) Argamassa pintada numa das cores tradicionais;
 - b) Granito, lioz e mármore, desde que aparelhados e com acabamento a ponteadado, bujardado fino ou amaciado, podendo ser admitido outro material ou acabamento, desde que devidamente justificados pela qualidade do projecto.

6. É interdita a aplicação de pedras ornamentais polidas em fachadas, quando não devidamente justificadas pela qualidade do projecto.
7. O assentamento de portas e caixilharias será sempre de cor, não se aceitando acabamentos metálicos aparentes e ou brilhantes. Fora do núcleo histórico de Portalegre poderão ainda ser aplicadas madeiras envernizadas ou enceradas.
8. A serem aplicados estores no exterior dos edifícios, estes deverão respeitar a unidade arquitectónica dos imóveis e ser de cor uniforme, com acabamentos não metalizados, não podendo as respectivas guias exceder a largura de 2 cm.
9. Só serão permitidas ferragens envernizadas ou pintadas nas cores tradicionais.

Artigo 36.º

(Receptáculos postais e caixas de contadores)

1. Os receptáculos postais domiciliários são colocados de forma que a distribuição postal se faça pelo exterior dos edifícios, excepto em casos especiais a avaliar pela Câmara Municipal, nomeadamente o prejuízo da composição de fachada.
2. A localização de receptáculos postais e de caixas dos contadores terá em vista a inserção harmoniza nos alçados.
3. A instalação, utilização ou conservação de receptáculos postais é feita de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de Abril, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 21/98, de 4 de Setembro.

Artigo 37.º

(Toldos)

1. Na instalação de toldos são observadas cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) Instalação ao nível do rés-do-chão, em correspondência com o elemento que seja necessário sombrear;
 - b) Instalação preferencial em estabelecimentos de natureza institucional, comercial ou terciária;

- c) Execução em lona, ou equivalente, com reatibilidade;
 - d) Execução numa só água, sem abas laterais nem palas pendentes;
 - e) Não obstaculizar a passagem de veículos e transeuntes ou ultrapassar o plano de lancil do passeio, quando existente;
 - g) Não ocultação, danificação, adulteração ou apoio de pormenores notáveis ou elementos construtivos das fachadas tais como cantarias, outras guarnições de vãos, gradeamentos ou brasões;
2. Não é permitida a instalação de toldos fixos ou equivalentes.
3. Em todos os arruamentos deve guardar-se um corredor liberto de toldos com perfil transversal de 3,5m.

Artigo 38.º

(Saída de fumos e exaustores)

1. A instalação de saídas de fumos e exaustores deverá ser feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos ou dos principais pontos de vista e deverá ser executada de acordo com as especificações dos serviços técnicos da Câmara Municipal.
2. É interdita a instalação de saídas de fumos e exaustores nas fachadas e outras estruturas arquitectónicas que confinem com arruamentos, qualquer que seja a sua finalidade.

Artigo 39.º

(Antenas e dispositivos similares)

A instalação de antenas, pára-raios, painéis solares e dispositivos similares cinge-se às situações e soluções com menores ou nulos impactes paisagísticos e deve ser executada de acordo com as especificações dos serviços técnicos da Câmara Municipal.

Artigo 40.º

(Unidades externas de equipamentos de ar condicionado)

1. As unidades externas de equipamentos de ar condicionado são preferencialmente instaladas atrás de platibandas em terraços, pátios ou logradouros, em posição que não seja visível dos arruamentos ou dos principais pontos de vista.

2. A instalação de unidades externas de equipamentos de ar condicionado nas fachadas de edifícios é permitida, desde que em nicho próprio tapado por grelha metálica pintada na mesma cor da fachada, ou desde que não afectem negativamente a imagem do edifício sem interferência com pormenores notáveis.
3. As condensações dos equipamentos de ar condicionados serão conduzidas de forma oculta para apropriada rede de drenagem.

Artigo 41.º

(Lote B e Lote C da UE 2)

Até serem desenvolvidas, nos termos do disposto no Mapa de Áreas, as Unidades Edificadas previstas na Planta de Implantação para os lotes Pb e Pc, integrados na Unidade de Execução 2, estes serão objecto do tratamento paisagístico constante da Ficha de Tratamento Paisagístico anexa ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 42.º

(Terrenos afectos a Equipamentos de Saúde)

1. Nos terrenos afectos ao Centro de Saúde integrados na UE2 apenas podem ser admitidas operações urbanísticas destinadas a ampliação deste equipamento, de acordo com o disposto no Mapa de Áreas, Anexo I do Regulamento e que dele faz parte integrante.
2. No caso de as instalações do antigo Sanatório Rodrigues de Gusmão deixarem de ser afectadas a equipamento de saúde, o uso dos respectivos edificios pode ser reconvertido para uso misto.

Secção III – Área Urbana a Consolidar – Disposições Especiais

Artigo 43º

Unidade de Execução 3

Os parâmetros urbanísticos para a Áreas Urbana a Consolidar são os expressos no Mapa de Áreas, anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Secção IV: Área Urbana a Reconverter - Disposições Especiais

Artigo 44.º

(Disposições comuns)

1. A Área Urbana a Reconverter, coincidente com as Unidades de Execução 4 e 5, será objecto de estudos urbanísticos, prevendo-se a substituição diferida das construções existentes.
2. Até à entrada em vigor dos estudos referidos no número anterior, apenas são permitidas obras de conservação, beneficiação ou consolidação.

Artigo 45.º

(Disposições específicas para a UE 4)

1. Na UE4 será constituída uma única parcela destinada a uso misto.
2. Os limites do polígono de implantação da Unidade de Execução 4 são os definidos pela Rua do Arco, pelos contornos das paredes exteriores do claustro, pelo muro de suporte que o circunda e pela linha perpendicular à Rua do Arco que intersecta a recta resultante da intersecção dos planos das paredes exteriores do Claustro e da Sé.
3. Pela natureza e valor do espaço abrangido, o estudo urbanístico para a Unidade de Execução 4 deverá constituir um elemento de referência, orientado por níveis de excelência arquitectónica e urbanística que permitam qualificar as posteriores intervenções de renovação urbana.
4. O estudo urbanístico para a Unidade de Execução 4 deverá obedecer aos seguintes condicionamentos:

PortalegrePolis,SA

- a) Cércea máxima (medida a partir da cota de 478,80 m): 6,40 m;
- b) Número máximo de pisos (acima da cota de 478,80 m): 1;
- c) O alinhamento longitudinal do piso (acima da cota de 478,80 m) será feito através de uma linha paralela à Rua do Arco, com 41 m;
- d) Afastamento do plano longitudinal referido na alínea anterior, à recta resultante da intersecção dos planos das paredes exteriores do Claustro e da Sé: 30 m;
- e) Empena máxima: 10 m;
- f) Número máximo de pisos (abaixo da cota de 478,80 m): 2;
- g) Dimensão vertical máxima de cada um dos pisos (abaixo da cota de 478,80 m): 5,20 m.
- h) A área do primeiro piso (abaixo da cota de 478,80 m) deverá corresponder, em projecção horizontal, à soma da totalidade da área do piso superior, com a área delimitada pela empena máxima admitida, medida a partir do prolongamento do plano perpendicular à Rua do Arco, que forma a empena do piso superior, até à recta referida na parte final do número anterior;
- i) A área do segundo piso (abaixo da cota de 478,80 m) deverá corresponder, em projecção horizontal, à soma da totalidade da área do piso superior à cota de 478,80 m.

Artigo 46.º

(Disposições específicas para a UE 5)

1. Na UE5 serão constituídas duas parcelas, uma destinada a estacionamento público e a outra a uso misto.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o número de lugares de estacionamento actualmente existentes não pode, por nenhuma forma, ser diminuído.
3. Os parâmetros urbanísticos da parcela a edificar estão previstos no Mapa de Áreas, anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Capítulo VI – Execução do Plano

Artigo 47.º

(Unidades de execução)

1. A Área de Intervenção subdivide-se em cinco Unidades de Execução, delimitadas na Planta de Implantação:

a) Unidade de Execução 1 (UE1) - Centro Histórico:

Abrange toda a Área de Intervenção a nascente da Rua 1.º de Maio não confinante com esta via, com excepção do quarteirão definido pela Rua da Sé e Praça do Município.

b) Unidade de Execução 2 (UE2) - 1.º de Maio:

Abrange a área imediatamente confinante com a Rua 1.º de Maio desde a Travessa 1.º de Maio até ao Largo do Semeador (com excepção da Área Urbana a Consolidar e o denominado Parque de S. Pedro) e ainda a zona em redor da Azinhaga de S. Bartolomeu.

c) Unidade de Execução 3 (UE3) - Encosta Poente:

Abrange a área poente confinante à Rua 1.º de Maio desde a Azinhaga de S. Bartolomeu até o limite da unidade cadastral pertencente ao complexo do Centro de Saúde.

d) Unidade de Execução 4 (UE4) – Rua do Arco:

Abrange área confinada entre o Claustro e o Largo da Sé e a Rua do Arco, melhor definida no artigo 45.º do presente regulamento.

e) Unidade de Execução 5 (UE5) – Parque de S. Pedro:

Abrange a área afecta ao denominado Parque de Estacionamento de S. Pedro.

Artigo 48.º

(Objectivos)

1. Na UE 1 (Centro Histórico) os principais objectivos são a salvaguarda e valorização da estrutura edificada pré-existente e do sistema de espaços públicos.
2. Na UE 2 (1.º de Maio) os principais objectivos são a consolidação urbana, a requalificação da Rua 1.º de Maio e a criação de novos espaços públicos na ligação com o Museu das Tapeçarias bem como no cruzamento da Azinhaga de S. Bartolomeu com a Rua 1.º de Maio.
3. Na UE 3 (Encosta Poente) os principais objectivos são a reestruturação urbana, nomeadamente através de edificação no plano marginal da Rua 1.º de Maio.
4. Na UE 4 (Rua do Arco) os principais objectivos são a reconversão especial de todo o quarteirão nela incluído, designadamente através da demolição e substituição de todas as unidades edificadas pré-existentes, bem como da sua transformação fundiária.
5. Na UE 5 (Parque de S. Pedro) os principais objectivos são a qualificação do parque de estacionamento, a implementação de uma ligação pedonal deste último ao centro histórico da Cidade, e a implantação de edificação.

Artigo 49.º

(Sistema de execução)

O sistema adoptado para a execução do plano é o sistema de compensação, nos termos do qual a iniciativa de execução pertence aos particulares.

Artigo 50.º

(Instrumentos de Execução)

A execução do presente Plano far-se-á por recurso aos instrumentos previsto nos artigos 126.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, designadamente com recurso à expropriação para execução do plano nas áreas como tal delimitadas na Planta de Implantação.

Artigo 51.º

(Mecanismos de perequação compensatória)

1. O presente Plano altera o potencial edificatório na Unidade de Execução 3, pelo que deve ser feita a perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes.
2. O mecanismo de perequação utilizado é o do índice médio de utilização combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média.
3. O índice médio de utilização da Unidade de Execução 3 é de 0,48 e a área de cedência média é de 21,7%.

Capítulo VII – Disposições Finais e Transitórias

Artigo 52.º

(Normas supletivas)

As regras estabelecidas no PDM ou noutros instrumentos de gestão territorial eficazes incidentes sobre a Área de Intervenção são aplicáveis em tudo o que não esteja previsto no presente Regulamento.

Artigo 53.º

(Entrada em vigor)

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.