



**Plano de Pormenor de Conservação, Reconstrução e Reabilitação
Urbana do Centro Histórico de Portalegre**

**2.ª Fase - Proposta Prévia do Plano de Pormenor
ELEMENTOS CONSTITUINTES / REGULAMENTO**

João Lúcio Lopes
arquitectos, lda
Av. 5 de Outubro, 184, 4º Esq. 1050-063 Lisboa



Capítulo I. Disposições gerais

Artigo 1.º Âmbito de Aplicação

1. O presente Regulamento estabelece as regras aplicáveis à ocupação, uso e transformação da área de intervenção do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre (PP), tal como delimitada na planta de implantação.
2. O PP assume a modalidade de plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do disposto no artigo 91.º-A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e dos artigos 21.º e seguintes do regime jurídico da reabilitação urbana.
3. A área de intervenção do PP abrange a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Portalegre (ARU) e coincide com a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 5 - Centro Histórico de Portalegre - delimitada pelo Plano Director Municipal de Portalegre.

Artigo 2.º Objetivos

1. Os objectivos gerais do PP são:
 - a) A qualificação física da respectiva área de intervenção, de modo a adequar o espaço público e semipúblico a uma renovada imagem de modernidade, qualidade e multifuncionalidade;
 - b) A animação cultural e envolvimento sócio-urbano, de modo a criar um espaço urbano mais acolhedor e vibrante, reafirmando as significações do seu património monumental;
 - c) A reconfiguração do parque habitacional nas infraestruturas, dimensão e gestão orientando-o para os públicos-alvo estratégicos;
 - d) A manutenção e reforço dos espaços destinados à iniciativa económica e à criação de emprego, destacando o comércio e serviços ligados à inovação e arte;
 - e) A salvaguarda e valorização do património cultural;
 - f) A requalificação e valorização ambiental;
 - g) A promoção da acessibilidade pedonal no Centro Histórico de Portalegre (CHP);
 - h) O aumento de oferta habitacional de promoção direta dirigida a camadas mais jovens;
 - i) A integração das redes de transporte e relação com as zonas envolventes (entradas e saídas - fluxos pedonais e rodoviários);
 - j) O aumento de investimento no imobiliário e o incentivo à reabilitação urbana.

2. Os objectivos específicos do PP correspondem aos enunciados nos artigos 3.º e 21.º do RJRU.

Artigo 3.º Definições

1. Para os efeitos do presente regulamento consideram-se os conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.
2. Complementarmente, para efeitos de aplicação específica do PP são ainda adoptadas as seguintes definições:
 - a) “Reconhecido valor estético”: elementos de valor estético reconhecidos pela entidade competente ou assinalados nas fichas de edifício em anexo ao presente regulamento e que dele fazem parte integrante;
 - b) “Árvores de grande porte”: árvores centenárias e de grandes dimensões, com claro valor estético e histórico e como tal devidamente identificadas na planta de implantação.

Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial

O PP articula-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, designadamente,

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de Agosto;
- b) Plano Director Municipal de Portalegre (revisão), aprovado por deliberação de 27 de Julho da Assembleia Municipal de Portalegre, publicado através da Declaração n.º 324-A/2007, de 26 de Novembro;
- c) Plano de Pormenor da envolvente à Rua do 1.º de Maio, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 135/2006, de 17 de Outubro.

Artigo 5.º Conteúdo documental

1. O PP é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1:1.000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1.000.
2. O PP é acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Programa estratégico de reabilitação urbana;
 - b) Relatório;
 - c) Relatório ambiental;
 - d) Programa de execução e plano de financiamento;
 - e) Planta de enquadramento;
 - f) Planta da situação existente;
 - g) Extracto do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;

- h) Extracto do regulamento do Plano Director Municipal de Portalegre;
- i) Extracto da Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Portalegre;
- j) Extracto da Planta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Portalegre;
- k) Extracto do regulamento do Plano de Pormenor da Envolvente à Rua do 1.º de Maio;
- l) Extracto da Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Envolvente à Rua do 1.º de Maio;
- m) Extracto da Planta de Condicionantes do Plano de Pormenor da Envolvente à Rua do 1.º de Maio;
- n) Ficha de dados estatísticos;
- o) Relatório sobre recolha de dados acústicos, ou mapa de ruído;
- p) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- q) Planta/Relatório com a indicação dos pedidos de informação prévia, licenças, comunicações prévias e autorizações de operações urbanísticas;
- r) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo Relatório de Ponderação;
- s) Planta de Zonamento.

Capítulo II. Servidões, restrições e níveis de salvaguarda

Artigo 6.º Servidões e restrições

1. Na área de intervenção do PP são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor devidamente assinaladas na planta de condicionantes, nos casos em que é possível a respectiva representação gráfica, designadamente:
 - a) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - b) Zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
 - c) Protecção a infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva.
2. Os imóveis classificados ou em vias de classificação estão identificados no Anexo I ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
3. Os imóveis em vias de classificação como imóveis de interesse municipal estão identificados no Anexo II ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
4. Os imóveis classificados ou em vias de classificação localizados fora da área de intervenção do PP, cujas zonas de protecção abrangem a mesma estão identificados no Anexo III ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 7.º Património arqueológico

1. Quando, no decorrer de qualquer obra ou movimentação de terras, se encontre algum tipo de vestígio arqueológico, é da responsabilidade dos proprietários e promotores a comunicação dessa descoberta à Câmara Municipal de Portalegre.
2. Cabe à Câmara Municipal de Portalegre proceder à análise imediata da descoberta, com os estudos e sondagens necessárias, a fim de se adequarem e compatibilizarem eventuais intervenções arqueológicas com a continuação dos trabalhos da obra.
3. Nas zonas já edificadas, a movimentação de terras para qualquer obra é acompanhada por um arqueólogo.

Artigo 8.º Níveis de salvaguarda

1. Para efeitos de salvaguarda do património edificado, a área de intervenção do PP integra três níveis, devidamente assinalados na planta de implantação:
 - a) Nível 1 - abrange o casco mais antigo do CHP;
 - b) Nível 2 - abrange os eixos comerciais do CHP, cujo crescimento e desenvolvimento se pretende incentivar;
 - c) Nível 3 - abrange as restantes áreas do CHP, incluindo espaços residenciais pontualmente marcados por outros usos.
2. Nos casos em que um edifício confronte com espaços públicos integrados em níveis diversos, aplicam-se as regras referentes ao nível de classificação mais restritivo.

3. Excetuam-se do referido no n.º4 anterior as disposições relativas às fachadas, em que se seguem as regras relativas a cada um dos níveis de espaços públicos com que cada uma das fachadas confronta.

Artigo 9.º Ruído

Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção é classificada como [...].

Capítulo III - Classificação, qualificação e uso do solo

Secção I Disposições gerais

Artigo 10.º Classificação e qualificação

1. A área de intervenção do PP integra-se em solo urbano, na categoria operativa de solo urbanizado.
2. O solo encontra-se qualificado como espaço central de tipo A e espaço central de tipo B.

Artigo 11.º Espaços centrais de tipo A

1. A realização de obras de edificação no espaço central de tipo A rege-se pelas regras gerais constantes do presente regulamento, em observância das especificidades dos vários níveis de salvaguarda.
2. No espaço central de tipo A, a realização de operações de loteamento, designadamente na modalidade de reparcelamento, ou de emparcelamentos e a constituição de propriedade horizontal mantêm as características que contribuem para a singularidade do edificado, nomeadamente arquitectónicas e urbanísticas, preservando obrigatoriamente os elementos físicos existentes que traduzem a estrutura fundiária antecedente.

Artigo 12.º Espaços centrais de tipo B

1. A realização de obras de edificação no espaço central de tipo B rege-se pelas regras gerais constantes do presente regulamento, em conformidade com as especificidades dos vários níveis de salvaguarda.
2. No espaço central de tipo B, as operações de loteamento observam os seguintes parâmetros:
 - a) Índice de Ocupação do solo máximo: 0,5;
 - b) Índice de Utilização do Solo máximo: 1,0;
 - c) Manutenção dos alinhamentos e cêrceas dominantes, com um máximo de 3 pisos;

- d) A profundidade máxima das construções: 15;
- e) A área bruta de construção afecta ao uso habitacional: igual ou superior a 50% da totalidade de área bruta de construção permitida para esta categoria de espaço.

Artigo 13.º Usos

1. O uso dominante na área de intervenção do PP é o uso habitacional;
2. A instalação de usos compatíveis com o uso habitacional depende do cumprimento das seguintes condições cumulativas:
 - a) Quando se justifique a sua importância para a revitalização da zona;
 - b) Quando a alteração de uso não implique obras que alterem as características arquitectónicas dos edifícios, garantindo-se a proteção dos elementos notáveis;
 - c) Que o uso proposto não atente contra a qualidade ambiental e de vida dos habitantes, nomeadamente através do desenvolvimento de atividades que envolvam fumos, ruídos ou que aumentem o risco de explosão ou incêndio no CHP.
3. É proibida a instalação de usos que envolvam actividades que se sirvam de transportes pesados.
4. Na zona de Nível 1 incentiva-se a manutenção dos usos existentes e da aparência exterior dos edifícios.
5. Nas zonas de Nível 2 e de Nível 3 é permitido o uso turístico, desde que devidamente enquadrado e desde que dele não resulte uma sobrecarga excessiva na circulação e estacionamento no CHP.

Artigo 14.º Altura da edificação e volumetria

1. O aumento da altura das edificações só são permitidos caso se verifique uma das seguintes condições alternativas:
 - a) Quando um dos edifícios confinantes, a um lado ou a outro, possua maior altura do que o edifício a intervir aplicando-se então a altura da edificação marginal com valor superior, de modo a garantir a harmonização do conjunto, desde que respeitado o limite do valor da altura da edificação dominante, medido no troço entre dois arruamentos e o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ou
 - b) Quando o aumento da altura da edificação beneficie as condições de habitabilidade e de salubridade da habitação; ou
 - c) Quando o aumento da altura da edificação contribua para melhorar as condições de desenvolvimento de uma atividade económica.
2. Na zona de Nível 1 é interdito o aumento da altura das edificações.
3. Excepciona-se do disposto no n.º 2 anterior, as situações em que o aumento da altura da edificação beneficie as condições de habitabilidade e de salubridade da habitação e desde que as edificações confinantes possuam maior altura aplicando-se então a menor altura verificada em tais edificações.
4. Na zona de Nível 1 é interdita a instalação de andares recuados.

Artigo 15.º Logradouros

1. Admite-se a reconfiguração fundiária dos logradouros, por via de reparcelamento, sempre que tal se mostre necessário para dotar todos os edifícios com eles contíguos de boas condições de habitabilidade, em cooperação com os proprietários.
2. Os proprietários que cedam livremente a totalidade ou parte dos respectivos logradouros para efeitos do disposto no n.º1 anterior beneficiarão de um crédito de edificabilidade, na proporção de um m2 de área bruta de construção para dois m2 de área de logradouro cedida.
3. Os logradouros mantêm-se permeáveis e livres de construção.
4. Os logradouros, saguões, pátios, jardins ou outras áreas de terreno livre de um lote ou parcela mantêm as suas características originais de espaço aberto.
5. Apenas é permitida a realização de obras de ampliação nos logradouros, quando se trate de proporcionar as edificações de melhores condições de habitabilidade e salubridade, nomeadamente, no que diz respeito ao cumprimento das áreas mínimas de habitação, sem prejuízo do estipulado pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
6. Nas zonas de Nível 2 admite-se ainda a realização de obras de ampliação dos logradouros, nos casos em que as mesmas visem a melhoria das condições das atividades económicas instaladas ou propostas, salvaguardada a salubridade das edificações.
7. É permitida a inclusão de áreas destinadas a estacionamento nos logradouros, desde que o mesmo seja mantido descoberto e, preferencialmente, não impermeabilizado.
8. Em qualquer caso, a realização de obras de ampliação em logradouros garante as correctas condições de insolação e de salubridade do edifício ampliado, do restante logradouro e dos edifícios confinantes.
9. Nas zonas de Nível 1 e de Nível 2, são permitidas ocupações de logradouro que favoreçam o enquadramento urbano e paisagístico dos imóveis ou o apoio à atividade comercial, nomeadamente através da instalação de espaços de atividades lúdicas, áreas verdes, esplanadas e ou outras ocupações inovadoras que potenciem o uso desses espaços.
10. Nas áreas de logradouros confiantes com arruamentos é permitida a realização de obras de novas construções, desde que observadas as condições aplicáveis a este tipo de construções.

Artigo 16.º Alinhamentos

1. É interdita a deslocação dos planos de fachada existentes, nomeadamente através de recuos de parte ou totalidade da fachada relativamente ao alinhamento definido pelos edifícios marginais contíguos.
2. É interdita a introdução de corpos salientes em planos de fachada, bem como balanços sobre a via pública, excluindo-se neste caso as varandas, para as quais é admitido um balanço máximo de 50 cm, desde que associadas a um vão.
3. Na zona de Nível 1 é interdita a realização de qualquer alteração aos alinhamentos existentes.
4. Na zona de Nível 2 é incentivada a reposição do alinhamento originário das fachadas, nos termos dos números anteriores.
- 5.

Artigo 17.º Fachadas

1. As características das fachadas são mantidas, nomeadamente, no que respeita aos alinhamentos, ao ritmo e composição dos vãos, ao tipo de materiais e revestimentos, e ainda aos elementos ornamentais existentes.
2. É permitida a utilização de outro tipo de materiais diversos dos tradicionais, desde que se garantam as mesmas características arquitetónicas e plásticas do imóvel, bem como a sua integração na imagem urbana.
3. As fachadas mantêm-se livres de qualquer tipo de infraestruturas, como cabos de eletricidade e ou de telecomunicações.
4. Nas zonas de Nível 1 e de Nível 2:
 - a) A cor das fachadas é preferencialmente branca, admitindo-se a utilização de outras cores, desde que já existentes na envolvente próxima;
 - b) A intervenção nos edifícios é efetuada de acordo com as técnicas de construção e materiais tradicionais, permitindo-se a utilização de outro tipo de materiais, desde que se garantam as mesmas características arquitetónicas e plásticas do imóvel, bem como a sua integração na imagem urbana;
 - c) É incentivada nas fachadas a correção das anomalias resultantes da execução de obras que tenham lesado o aspecto característico do conjunto edificado, com vista à reposição da imagem original do edifício;
 - d) Os elementos ornamentais das fachadas e paramentos visíveis do exterior de elevada qualidade, são mantidos e conservados;
 - e) Os revestimentos em azulejo de reconhecido valor estético e histórico, são mantidos e conservados, bem como devidamente enquadrados no imóvel e na área envolvente;
 - f) No revestimento de elementos compositivos da fachada como molduras dos vãos ou elementos de proteção, são preferencialmente empregues os materiais tradicionais, admitindo-se novos materiais, desde que com as mesmas características estéticas e plásticas dos tradicionais.

Artigo 18.º Demolições

1. A demolição dos edifícios existentes só será permitida após licenciada nova construção para o local.
2. Exclui-se do disposto no n.º 1 antecedente, as seguintes situações, a confirmar mediante vistoria prévia da Câmara Municipal:
 - a) Em caso de ruína técnica e apenas quando o estado de degradação seja considerado irreversível;
 - b) Por razões de segurança ou de proteção civil;
 - c) Melhoria da salubridade e segurança da zona e das construções envolventes.
3. Na zona de Nível 1 a demolição de edifícios só é permitida quando comprovadamente todas as alternativas de reabilitação foram esgotadas e não seja possível o seu aproveitamento ou por razões de segurança ou de proteção civil.

Artigo 19.º Construções novas, remodelações e ampliações

1. As construções novas em parcelas/lotes não ocupados previamente com edificações são inseridas no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria do CHP, não podendo ultrapassar a altura da edificação do edifício marginal que apresente o valor superior.
2. As novas construções resultantes de demolição de edifícios não podem exceder a área de implantação e a área de construção do edifício previamente existente na respectiva parcela/lote, excepto nas condições previstas neste regulamento para ocupação de logradouros ou para aumento da altura da edificação.
3. As alterações ou ampliações de edifícios existentes mantém a composição da fachada existente, respeitando as condições previstas neste regulamento para ocupação de logradouros ou para aumento da altura da edificação
4. Nas zonas de Nível 1 é interdita a marcação visível de lajes em qualquer paramento perceptível do exterior.
5. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 18.º anterior, nas zonas de Nível 1 e de Nível 2 privilegiam-se as obras de conservação e de reconstrução com preservação das fachadas existentes e só quando, pelo avançado estado de degradação ou ruína eminente o mesmo não seja possível, é aplicável o disposto nos números anteriores para as construções novas.

Artigo 20.º Estacionamento

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 2, às intervenções de alteração e ampliação de edifícios existentes e a construção de edifícios novos aplicam-se as regras de estacionamento constantes do Plano Director Municipal de Portalegre e dos regulamentos municipais em vigor.
2. Não se aplica o disposto no n.º 2 nos seguintes casos, a confirmar mediante prévia vistoria da Câmara Municipal:
 - a) A localização, a dimensão e/ou a configuração da parcela assim como as características físicas do local tornem inviável a instalação de estacionamento nos termos gerais;
 - b) A instalação de estacionamento nos termos gerais prejudique a melhoria das condições de habitabilidade ou a melhoria do desenvolvimento de uma atividade económica.
3. Em qualquer caso, o número máximo de lugares de estacionamento a prever no interior da parcela nas operações de ampliação, reformulação de edifícios existentes e na construção de edifícios novos é de um por fração, ou de um por fogo quando se trate do uso habitacional.

Secção II Linguagem arquitectónica e elementos construtivos

Artigo 21.º Vãos

1. Os vãos são proporcionados e dimensionados de acordo com as características da edificação.
2. A altura dos vãos predomina sobre a sua largura.
3. Nas intervenções sobre as fachadas dos edifícios existentes são preservadas a dimensão, a organização e o ritmo dos vãos.
4. É autorizada a abertura de vãos para acessos a garagens, desde que devidamente enquadrada na composição de vãos da fachada, bem como no restante contexto envolvente.
5. É interdita a aplicação, em qualquer vão, de vidros espelhados, rugosos ou martelados, bem como todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam manifestamente prejudicar a harmonia do imóvel ou da zona envolvente.
6. Na zona de Nível 1 é interdita a alteração da composição dos vãos dos edifícios existentes.

Artigo 22.º Montras

1. A autorização para a abertura de novas montras fica condicionada ao cumprimento das seguintes condições cumulativas:
 - a) Abertura ao nível do rés-do-chão;
 - b) Não é permitida a projeção de montras salientes relativamente ao plano do alçado, restringindo-se ao espaço disponível dos vãos referentes à fração comercial;
 - c) É interdita a instalação de estores ou portas de enrolar com caixa exterior ou com caixa não integrada no conjunto.
2. É incentivada a reposição da situação original do edifício, nos casos em que haja intervenção nas montras preexistentes ao presente regulamento.
3. É interdita a destruição das guarnições originais em pedra ou em massa saliente, com vista ao alargamento de vãos ou à constituição de montras maiores.
4. Na zona de Nível 2, incentiva-se a criação de montras.

Artigo 23.º Caixilharia

1. As caixilharias respeitam as características presentes no edifícios e/ou no tecido próximo, sendo permitidos outros materiais, desde que integrados nas características arquitectónicas do edifício e seguindo o desenho da caixilharia pré-existente.
2. Os materiais admissíveis para caixilharias são a madeira, o alumínio lacado, o ferro e o PVC.
3. Na zona de nível 1 a caixilharia original é mantida e conservada.

4. Quando, pelo seu avançado estado de degradação, não for possível a manutenção da caixilharia original na zona de nível 1, são adoptadas características idênticas às preexistentes.

Artigo 24.º Varandas

1. Nas zonas de Nível 1 e 2, as varandas são mantidas e conservadas.
2. Quando, pelo seu estado de degradação, as varandas não possam ser mantidas ou restauradas, incentiva-se a reconstrução das mesmas de acordo com o desenho preexistente, recorrendo às técnicas e materiais tradicionais, ou novas técnicas, desde que de acordo com as características arquitetónicas do edifício.

Artigo 25.º Marquises

É proibida a criação de marquises.

Artigo 26.º Estores, portadas e gradeamentos

1. Os elementos de obscurecimentos dos vãos são aplicados no interior e observam as características tradicionais, nomeadamente, no tipo de material e no desenho.
2. Na zona de Nível 1 é interdita a aplicação nos vãos de estores com caixa de montagem visível do exterior, bem como portadas exteriores.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, na zona de Nível 1, é autorizada a utilização de materiais diversos dos tradicionais, desde que se mantenha o mesmo tipo de acabamento e aspeto geral.
4. Os estores exteriores nos edifícios respeitam as características morfológicas e arquitetónicas dos imóveis e adoptam acabamentos não metalizados e cor uniforme.
5. Apenas é admitida a colocação de gradeamentos em vãos de janelas, portas ou montras nos casos em que os mesmos sejam fixos, de enrolar, de abrir ou de correr, totalmente colocados no interior do vão respetivo, sem qualquer sobreposição às cantarias ou outro elemento notável e sem qualquer elemento saliente do plano da fachada.
6. Nas zonas de Nível 1 e 2, as guardas de janelas de sacada e varandas corridas e elementos semelhantes executados em ferro forjado são mantidos e conservados.

Artigo 27.º Socos e ensoleiramentos

1. Os socos, quando previstos, adoptam uma imagem semelhante à generalidade dos existentes no CHP.
2. Nos revestimentos de fachadas, socos, cunhais, molduras e outros elementos decorativos é interdito o uso de azulejos, cerâmicas, mármore, rebocos rugosos, metais, vidros, materiais sintéticos e plásticos, fibrocimentos e todos os materiais polidos ou brilhantes.

Artigo 28.º Coberturas

1. A configuração, tipologia, tipo de telha e cor dos telhados mantém as características originais, assim como a inclinação e a orientação dos planos dos mesmos.

2. O aproveitamento dos sótãos apenas é admitido quando se verificarem as seguintes condições cumulativas:
 - a) Integração harmoniosa na solução arquitetónica global e no contexto envolvente;
 - b) Adequação ao uso pretendido.
3. Na zona de Nível 1, é interdito o aproveitamento do sótão e a alteração do especto exterior da cobertura do edifício.
4. A instalação de terraços apenas é permitida nos casos em que seja devidamente garantida uma correcta relação com os edifícios confinantes, tanto ao nível da rua, como ao nível da cota mais elevada, utilizando a forma de remate mais frequente na rua onde se insere, a comprovar mediante apresentação de peça ilustrativa da relação desse elemento com os edifícios marginais.
5. As coberturas são em telha de barro vermelho dos tipos lusa, canudo ou romana, de preferência do tipo envelhecido, ou em soluções de terraço.
6. Os beirados são desenhados e construídos de acordo com a construção característica da zona.
7. Nas zonas de Nível 2 e de Nível 3, os beirados são executados em telha de canudo romana.

Artigo 29.º Mansardas

1. As mansardas são conservadas e mantidas.
2. Nas situações em que, atendendo ao seu estado avançado de degradação, as mansardas não possam ser mantidas ou restaurados, incentiva-se a reconstrução das mesmas.
3. Não é permitida a instalação de mansardas em construções novas.

Artigo 30.º Coroamentos (cornijas, beirais e platibandas);

1. Os beirados, as platibandas de reconhecido valor estético e as cornijas são conservados mantidos.
2. Nos casos, em que, atendendo ao seu estado avançado de deterioração os beirados, as platibandas de reconhecido valor estético e as cornijas não possam ser mantidos ou restaurados, incentiva-se a reconstrução dos mesmos, de acordo com as características preexistentes, em observância das características dominantes no CHP.

Artigo 31.º Chaminés

1. As chaminés tradicionais típicas da zona de forma retangular com a cobertura em telha são mantidas e conservadas.
2. Nos casos em que o estado avançado de degradação das chaminés tradicionais não permita a sua conservação, incentiva-se a respectiva reconstrução de acordo com o desenho da chaminé pré-existente, respeitando as características morfológicas e arquitetónicas do edifício sem a alteração das suas dimensões, nomeadamente, altura, largura e profundidade.
3. Na construção de novas chaminés, observam-se as características volumétricas e plásticas predominantes no CHP.

4. A extração de fumos é realizada através das chaminés tradicionais.
5. É interdita a criação de fugas e chaminés noutras materiais que não os tradicionais, bem como a instalação de saídas de fumos e exaustores e outras estruturas arquitetónicas nas fachadas confinantes ou visíveis a partir dos arruamentos, qualquer que seja a sua finalidade.

Secção III Instalações

Artigo 32.º Recetáculos/Contadores

A localização dos recetáculos postais e das caixas dos contadores insere-se harmoniosamente nos alçados, admitindo-se a sua instalação nas portas, desde que com receção pelo interior da habitação e sem volume saliente no exterior.

Artigo 33.º Algerozes e tubos de queda

1. Os algerozes e tubos de queda são integrados em elementos do paramento das fachadas, de forma a evitar a degradação dos seus revestimentos e materiais originais.
2. Na zona de Nível 1, os algerozes e tubos de queda que constituam parte integrante da fachada ou que sejam considerados notáveis e com valor histórico e estético, são mantidos e conservados.

Artigo 34.º Toldos

A instalação de toldos nos edifícios do CHP apenas é permitida desde que observadas as seguintes condições cumulativas:

- a) Correspondência com o vão que se pretende sombrear e apenas ao nível do rés-do-chão;
- b) Observância dos limites da frente do estabelecimento, em projecção horizontal e vertical;
- c) Manutenção de um percurso acessível no arruamento, sem interrupção espacial.

Artigo 35.º Ar condicionado

1. A colocação de quaisquer equipamentos de ar condicionado, de ventilação ou exaustão, ou de outras instalações técnicas semelhantes com impacte na fachada, só é permitida em locais não visíveis da via pública.
2. Nos casos em que, por questões técnicas devidamente fundamentadas, não seja possível a observância do disposto no número anterior, são adoptadas soluções minimizadoras do impacte visual das instalações técnicas na via pública.

3. A instalação de unidades externas de equipamentos de ar condicionado nas fachadas de edifícios apenas é permitida desde que integrada na fachada, de forma a não afetar negativamente a imagem do edifício e desde que não interfira com pormenores notáveis.
4. É interdito o escoamento das condensações dos equipamentos de ar condicionado para as fachadas, sendo as mesmas conduzidas de forma oculta para apropriada rede de drenagem, preferencialmente, através de ligação à rede de esgotos do edifício.

Artigo 36.º Antenas e outros equipamentos

1. É interdita a instalação nas fachadas confinantes ou visíveis a partir dos arruamentos de antenas parabólicas, antenas de televisão, antenas de rádio e similares.
2. Nas coberturas, a instalação de antenas, para-raios, painéis solares e dispositivos similares adopta as soluções que apresentam menores impactes paisagísticos.

Artigo 37.º Publicidade

1. A colocação de elementos publicitários depende de autorização prévia da Câmara Municipal de Portalegre.
2. O tipo, características estéticas, colocação, forma de afixação e iluminação da publicidade, observam as cores, materiais e/ou volumetria das características construtivas dominantes do centro histórico.
3. São proibidos elementos publicitários de qualquer tipo que se sobreponham a elementos notáveis e cuja aplicação possa contribuir para a deterioração desses elementos.
4. Nas zonas de Nível 1 e 3 é minimizada a instalação de publicidade, em termos de volumetria, dimensão, cores e materiais.

Artigo 38.º Letras e sinalética

As letras e sinalética relativas, nomeadamente, à informação sobre a toponímia do núcleo do CHP, à numeração de polícia e a elementos publicitários é uniformizada e devidamente integrada.

Capítulo IV. Espaços públicos

Artigo 39.º Espaço Público

1. É interdita a ocupação do espaço público com materiais ou objetos de qualquer tipo.
2. Nos espaços públicos a colocação de espécies vegetais é identificada e fundamentada em estudos de arquitetura paisagista.
3. É interdita a plantação de espécies subtropicais, privilegiando-se as espécies tradicionais e adaptadas à cultura local.

4. A colocação de qualquer elemento de mobiliário urbano ou similar é previamente autorizada pela Câmara Municipal de Portalegre que indicará quais os modelos adoptados.

Artigo 40.º Espaços preferencialmente pedonais

1. Os espaços preferencialmente pedonais correspondem a espaços em que se privilegia a circulação e estadia de peões e onde é interdita a circulação de veículos automóveis.
2. Admite-se, excecionalmente, a circulação de veículos automóveis para acesso exclusivo aos edifícios cuja entrada se faça unicamente por esses espaços, bem como a circulação de veículos de emergência e de veículos pesados em serviço de cargas e descargas em horário a estabelecer em regulamento municipal.

Artigo 41.º Esplanadas

1. As esplanadas localizam-se nos espaços preferencialmente pedonais, em locais que propiciem a dinamização e revitalização dos espaços, nomeadamente, nos eixos comerciais ou no interior de quarteirões articulados com espaços públicos.
2. Os materiais que constituem os elementos da esplanada enquadram-se com os elementos de mobiliário urbano envolvente, nos termos do disposto no regulamento municipal em vigor.
3. As esplanadas são compostas de forma a manter a via pública livre e desobstruída de elementos que dificultem a movimentação e a leitura do espaço

Capítulo V Execução do Plano

Artigo 42.º Unidades de execução (UE)

1. As UE encontram-se delimitadas na planta de implantação e correspondem a subsistemas urbanos articulados com os vários níveis de salvaguarda do património, a sujeitar aos instrumentos de execução previstos na lei, tendo por objectivo a execução programada das operações urbanísticas a concretizar na ARU.
2. A redelimitação das UE constantes do PP ou a delimitação de novas UE ou sub-unidades de execução pode ser feita na fase de execução do PP, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários, podendo as mesmas ser ajustadas em função do resultado de levantamentos topográficos e cadastrais que venham a ser realizados ou tendo em vista a reconversão de logradouros.
3. As UE delimitadas no PP adoptam as seguintes designações:
 - a) Nível 1: UE 1.1 -Sé; UE 1.2 - Castelo e UE 1.3 -Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona;
 - b) Nível 2: UE 2.1 - Rua 5 de Outubro; UE 2.2 -Rua Luís de Camões; UE 2.3 - Rua dos Muros de Baixo; UE 2.4 - Rua Cândido dos Reis; UE 2.5 - Praça da República; UE 2.6 - Rua de Elvas;
 - c) Nível 3: UE 3.1 Rua da Mouraria; UE 3.2 Rua da Cooperativa Operária; UE 3.3 Largo da Boavista; UE 3.4 Rua Mouzinho de Albuquerque; UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista.
4. Para as UE identificadas na planta de implantação são adoptados os seguintes conteúdos programáticos gerais:
 - a) Nível 1: Preservação da imagem urbana do conjunto edificado ao nível das soluções construtivas e estilos arquitetónicos dominantes, em especial na envolvente dos elementos do património classificado e condicionamento da alteração de uso do edificado.
 - b) Nível 2: Dinamização da atividade económica nos eixos comerciais e a adequação do edificado ao uso dominante, bem como a redefinição da imagem de conjunto, através do incentivo à remoção de elementos dissonantes.
 - c) Nível 3: Preservação das funções habitacionais dominantes, sem prejuízo da instalação de usos compatíveis, nos termos do presente regulamento.

Artigo 43.º Modelos e sistemas de execução

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 44.º seguinte, o modelo de execução aplicável nas unidades de execução integradas nas zonas de nível 1 a 3 é o da iniciativa dos particulares ou, em alternativa, o de iniciativa da entidade gestora, com ou sem associação/administração conjunta, nos termos do disposto no regime jurídico da reabilitação urbana.
2. O sistema de execução aplicável nas UE 1.3 Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona e UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista é o sistema de compensação ou, em alternativa, o sistema de cooperação, sem prejuízo da aplicação dos instrumentos de política urbanística previstos no regime jurídico da reabilitação urbana.

3. Em qualquer caso, é admitido o recurso a um modelo ou sistema de execução baseado em instrumento contratual, nomeadamente, contrato de concessão, contrato de reabilitação urbana, contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano, entre outros.

Artigo 44.º Iniciativa

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes e da possibilidade de iniciativa da entidade gestora e ou de administração conjunta, a iniciativa de execução das UE pertence preferencialmente aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ARU.
2. A iniciativa da execução das UE 1.3 -Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona e UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista pertence aos interessados que representem, pelo menos, 51% do aproveitamento urbanístico total da unidade de execução onde se insere a sua pretensão urbanística ou à entidade gestora da operação de reabilitação urbana.
3. A Câmara Municipal de Portalegre pode autorizar que a iniciativa da execução da UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista seja assumida por interessados que representem uma percentagem do aproveitamento urbanístico inferior à especificada no n.º 2 anterior, desde que a respectiva pretensão urbanística não prejudique o desenvolvimento harmonioso e integrado da unidade de execução e não comporte uma sobrecarga inoportável para as infraestruturas.
4. Sem prejuízo do disposto nos artigos 11.º e 12.º, admite-se na generalidade das UE a realização de operações de loteamento, designadamente na modalidade de reparcelamento, ou de emparcelamentos, desde que antecedidos e baseados em levantamentos topográfico e cadastral especificamente realizados para o efeito.
5. A realização de operações urbanísticas na UE 1.3 -Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona é efectuada no âmbito de uma operação integrada de desenho urbano, sendo precedida da aprovação, por parte da entidade gestora da operação de reabilitação urbana, de um projeto para a totalidade da respectiva área, da iniciativa dos interessados ou da mesma entidade gestora.
6. A realização de operações urbanísticas na UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista é realizada no âmbito de uma operação integrada de desenho urbano nos termos do n.º 9 anterior ou, nos casos em que a pretensão não prejudique o desenvolvimento harmonioso e integrado da unidade de execução, por via de uma ou várias intervenções isoladas.

Artigo 45.º Perequação compensatória

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o mecanismo de perequação compensatória genericamente aplicável às zonas de nível 1, 2 e 3 é o da repartição dos encargos de urbanização, por via da aplicação das taxas urbanísticas fixadas em regulamento municipal, em função da proporção do aproveitamento urbanístico da parcela ou lote.
2. Nas UE 1.3 Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona e UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista aplica-se o mecanismo de perequação compensatória do índice médio de utilização, combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média, ou outro mecanismo que permita alcançar os objectivos legalmente consagrados para a perequação compensatória.

3. A fixação de um mecanismo de perequação compensatória alternativo nos termos do número anterior depende da prévia celebração de um contrato de reabilitação urbana ou de outro instrumento contratual entre os interessados e o Município de Portalegre.
4. Admite-se a compra e venda do índice médio de utilização, desde que circunscrito ao interior das UE 1.3 Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona e UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista, nos termos do artigo 140.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
5. O aproveitamento urbanístico resultante da aplicação do índice médio de utilização comprado à parcela ou lote é contabilizável para efeitos da verificação da legitimidade para a iniciativa da execução das UE 1.3 -Largo Serpa Pinto/Rua Luiz Barahona e UE 3.5 Azinhaga do Picadeiro/Largo da Boavista.

Artigo 46.º Direito de preferência

Os bens imóveis ou grupos de bens imóveis que podem suscitar o exercício de direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento bens classificados ou em vias de classificação ou dos bens situados na respectiva zona de protecção, nos termos do disposto no artigo 37.º da Lei 107/2001, de 8 de Setembro.

Capítulo V Disposições finais

Artigo 47.º Norma revogatória

1. O PP derroga a planta de ordenamento e as seguintes disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Portalegre, na sua área de intervenção: [...]
2. O PP derroga a planta de implantação e as seguintes disposições do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Rua 1.º de Maio, na sua área de intervenção: [...]

Artigo 48.º Casos omissos

Aos casos omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor e o Plano Diretor Municipal de Portalegre.

Artigo 49.º Vigência

O disposto no presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Anexo I - Património Classificado

Ordem	Designação	Freguesia	Localização	Época	Tipo de Classificação	Propriedade	Utilização
1	Sé de Portalegre	Sé	Praça do Município	Séc. XVI/XVIII	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	Estado	Culto
2	Convento de Santa Clara	Sé	Rua de Santa Clara	Séc. XIV	Monumento Nacional (D.L. 8518 de 30/11/1922 e D.L. 25523 de 20/06/1935)	Estado Cedido à C.M. de Portalegre	Biblioteca Municipal
3	Muralhas do Castel	Sé		Séc. XIII	Monumento Nacional (D.L. 8217 de 29/06/1922)	Estado	IPPAR D.L. 106-F/92 de 1 de Junho
4	Lápide do Município	Sé	Praça do Município	-	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	-	-
5	Cruzeiro de São Bernardo	São Lourenço	Alto da Fontedeira	-	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	Estado	Culto
6	Janelas Manuelinas	Sé	Rua 19 de Junho	Sé XVI	Janelas - Monumento Nacional (D.L. 16/06/1910)	Particular	Habitação
7	Palácio Barahona	Sé	Largo Serpa Pinto	Séc. XVIII/XIX	Imóvel de Interesse Público (D.L. 28/82 de 26/02/1982)	Estado	Instituto dos Arquivos Nacionais/ Torre do Tombo D.L. 60/97, de 20 de Março Arquivo Distrital
8	Igreja da Misericórdia e Consistório	Sé	Praça da República	Séc. XVI	Imóvel de Interesse Público (D.L. 33587 DE	C.M. Portalegre	Conservatório de Música e Conservató

2ª Fase - Proposta Prévia do Plano de Pormenor
Plano de Pormenor de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Portalegre
Elementos Constituintes / Regulamento

					27/03/1944		rio
9	Palácio Amarelo	Sé	Largo Cristóvão Falcão, 13	Séc. XVII/XVIII/XIX	Imóvel de Interesse Público (D.L. 516/71 de 24/11/1971)	Particular	Habitação
10	Edifício Rua 5 de Outubro	São Lourenço	Rua 5 de Outubro, 85/87	-	Interesse Municipal (D.L. 129/77 de 29/09/1977)	-	-
11	Edifícios Setecentistas e Chafariz	São Lourenço	Largo 28 de Janeiro	Séc. XVIII/XIX (chafariz)	Interesse Municipal (D.L. 129/77 de 29/09/1977)	-	-
12	Edifício Esquina R 5 Outubro e Travessa 1.º de Maio	São Lourenço	Rua 5 de Outubro / Trav. 1º de Maio	Séc. XVIII	Interesse Municipal (D.L. 129/77 de 29/09/1977)	-	-

Anexo II Património Proposto para Classificação no âmbito do PDM

Ordem	Designação	Freguesia	Localização	Época	Propriedade	Utilização	Classificação Proposta
16	Igreja de São Tiago	Sé	Largo de Santiago	Séc. XVII	Diocese	Culto	Imóvel a Preservar
17	Convento de St Agostinho	Sé	Largo de Sto. Agostinho	Séc. XVII	-	G.N.R. /Cadeia	Imóvel a Preservar
18	Casa Nobre (Visconde Portalegre)	Sé	Lg. Sto Agostinho, 14	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
19	Casa Nobre (Solar dos Condes de Sampaio)	Sé	Rua dos Besteiros, 6	Séc. XVIII	Particular	-	Imóvel a Preservar
20	Casa Nobre (Família Andrade e Sousa)	Sé	Praça do Município	Séc. XVII	-	Cooperativa Agrícola	Imóvel a Preservar
21	Casa Nobre (Castelo Branco)	Sé	Rua da Figueira, 1	Principio Séc. XVIII	C.M. Portalegre	Museu de Tapeçarias	Imóvel a Preservar
22	Casa Nobre (Solar Família Tavares)	Sé	Rua Benvindo Ceia, 26	Séc. XVI	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
23	Casa Nobre (LeCocq)	Sé	Rua 31 de Janeiro, 139	Fins do Séc. XVII	Particular	-	Imóvel a Preservar
24	Casa Nobre (F. Accioli)	Sé	Praça da República	Séc. XVIII	Estado	Escola Superior de Educação	Imóvel de Interesse Municipal
25	Casa Museu do Poeta José Régio	Sé	Rua do Poeta José Régio	Séc. XVII	-	-	Imóvel de Interesse Municipal
26	Paços de Concelho	Sé	Praça do Município	Séc. XVII	Câmara Municipal	Câmara Municipal	Imóvel de Interesse Municipal
27	Museu Municipal	Sé	Rua J.M. Rosa	Séc. XVI/XVIII (alt.)	C.M. Portalegre	Museu Municipal	Imóvel de Interesse Municipal
28	Igreja de São Lourenço	São Lourenço	Largo Visconde de Cidrais	Séc. XVII	-	Igreja Paroquial	Imóvel de Interesse Municipal
29	Palácio Avilez	Sé	Praça da República	Séc. XVIII	Estado	Governo Civil, PSP, Serviço de Finanças	Imóvel de Interesse Municipal
30	Casa Nobre (Condes de Melo)	Sé	Lg. Serpa Pinto / Rua 19 de Junho	Séc. XVII / XVIII (alt.)	Particular	Habitação	Imóvel de Interesse Público
31	Paço Episcopal	Sé	Largo do Paço	Séc. XVIII	Diocese	Resid. Episcopal / Museu	Imóvel de Interesse Público

**Anexo III- Edifícios localizados fora da área de intervenção mas cuja área de proteção
abrange a área de intervenção**

Ordem	Designação	Freguesia	Localização	Época	Tipo de Classificação	Propriedade	Utilização
13	Igreja do Convento de S. Francisco;	Sé	Praça da República	Séc. XIII	Imóvel de Interesse Público (D.L. 47508 de 24/01/1967	Estado	-
14	Fábrica de Cortiça Robinson;	São Lourenço	-	-	Em vias de Classificação	-	-
15	Edifício da Real Fábrica de Lanifícios (Marques de Pombal); Colégio de S. Sebastião (Jesuíta)	São Lourenço	-	Séc. XVIII	Em vias de Classificação	-	-