

1. RELATÓRIO DO PLANO

Índice específico

1. Relatório do Plano

Capítulo 1: Introdução

- 1.1 Notas Prévias
- 1.2 Conteúdo e Composição
- 1.3 Âmbito e Objectivos do Plano de Pormenor
- 1.4 Apresentação da Metodologia global aplicada

Capítulo 2: Da Proposta de Plano

- 2.1 Caracterização das propostas de Intervenção
- 2.2 Tipificação das Propostas
- 2.3 Delimitação das Unidades de Execução
- 2.4 Estrutura de Regulamentação do Plano (incluí Mapa de Áreas)
- 2.5 Estrutura das Bases de Informação

Capítulo 3: Síntese dos Estudos de Caracterização

- 3.1 Enquadramento Histórico da Área de Intervenção
- 3.2 Caracterização da Estrutura Edificada
- 3.3 Caracterização do Sistema de Espaços Públicos

Capítulo 4: Delimitação do Cadastro dos edifícios do estado

Capítulo 1: Introdução

1.1 NOTAS PRÉVIAS

A elaboração do Plano de Pormenor para a Zona Envolvente da Rua Envolvente da Rua 1.º de Maio (adiante designado PP) **está consignada no Plano Estratégico Polis Portalegre** (adiante designado Plano Estratégico), especificamente identificada como acção 5.2.3.1

Tal como o efectuado aquando dos Estudos de Base (1.ª fase do PP) convirá, previamente a qualquer apresentação dos trabalhos realizados e dos avanços propositivos delineados registar um conjunto de considerações/situações prévias que determinam não só a metodologia, como o conteúdo e as resposta aos objectivos consignados para o PP.

Desde logo, é de salientar que as considerações/situações que seguidamente se avançam são decorrentes dos estudos da primeira fase, sendo que tal vem salientar o facto de, apesar de alterações diversas introduzidas entre as intenções da 1.ª Fase e as concretizações desta 2.ª fase, as grandes linhas estratégicas do plano se terem mantido nesta Proposta de Plano.

Importa pois referenciar as quatro grandes características inerentes ao PP desde o seu início até a sua presente concretização formal, a saber:

- de **sequencialidade**;
- de **integração**;
- de **convergência**;
- de **eficácia**;

Plano de sequencialidade:

O Plano Estratégico – Polis Portalegre - que fundamenta a elaboração do PP e do qual deriva a própria justificação de existência deste plano deve assumir-se, inabalavelmente, como documento de referência enquadrador da estratégia de intervenção para o PP;²

Assim sendo, o presente **PP** é, desde logo, **um documento de sequência**: isto é, dá expressão (ao nível de um instrumento de gestão do território de âmbito estratégico e de conteúdo material bem definido) a uma determinada política de planeamento territorial. Neste caso, **de uma política de planeamento urbano** para a Cidade de Portalegre, política essa que assenta num entendimento mais alargado

¹ Página 39 do Plano Estratégico

² Essa incontornabilidade não obsta, apesar de tudo, que se verifique, que os objectivos e o âmbito específico em termos de proposta global, definidos no Plano Estratégico para o PP, não estão totalmente claros e precisos.

PortalegrePolis,SA

(territorial e conceptualmente) **de um dado modelo de ordenamento do território** para o sistema urbano nacional que deriva do, genericamente denominado, Programa Polis.

Assim, e sem que isso signifique recusar a vontade, a capacidade e a legitimidade da proposição e da invenção, o **PP deverá ser**, antes de mais, a **expressão documental**, em termos de planeamento urbano, que:

- por um lado, **corporeize a nível de projecto urbano a estratégia** para a zona histórica de Portalegre definida, primeiro no PDM e posteriormente no Plano Estratégico (sem renunciar a algumas validas considerações já enunciadas no Plano de Salvaguarda):
- por outro lado **vincule**, administrativamente, tanto os **particulares como as entidades públicas** a essa definição estratégica.

Plano de Integração

Acresce ainda que a **Área de Intervenção do PP está integrada numa área mais vasta que corresponde à área de intervenção do Programa Polis**, e, como tal, a enunciação dessa característica óbvia do PP como documento de integração. Integração essa, válida, não só em termos territoriais – inclusão numa área de intervenção estratégica e programática mais vasta – como em termos e relacionamento com outros estudos que abrangem a área de intervenção do PP, estudos esses, dos quais se poderão apontar os mais destacados para efeitos de elaboração do Plano:

- Em primeira instância: o **Plano Director Municipal**;³
- Em segunda instância: o **Plano de Pormenor de Salvaguarda** e Valorização do Núcleo Histórico e Envolvente de Portalegre e o **Plano de Tráfego** para o Centro da Cidade de Portalegre.⁴

Resulta daqui a verificação da **necessidade do PP se cruzar e integrar com esses documentos** sendo que, a nível informativo, deverá assimilar o trabalho efectuado no âmbito do Plano de Salvaguarda e que em termos viários deverá assimilar o trabalho já efectuado no âmbito do Plano de Tráfego.⁵

³ Instrumento publicado e eficaz;

⁴ Planos em elaboração não publicados e por tal não eficazes.

⁵ Seria descabido e até revelador de incapacidade de diálogo descurar o imenso e meritório trabalho já produzido sobre e para a Área de Intervenção do PP, nomeadamente nos dois estudos referenciados.

Plano de convergência

O núcleo essencial das acções que se pretendem implementar na Área de Intervenção do PP relacionam-se com as propostas que se pretendem levar a cabo na Rua 1.º de Maio. Ou seja, o **PP** tem, como uma das suas **principais missões, consagrar**, em termos de instrumento de planeamento, o **Projecto de Execução de Reconfiguração da Rua 1.º de Maio** (adiante denominado Projecto da Rua 1.º de Maio). Esse Projecto está igualmente definido no Plano Estratégico e integra três grandes vertentes de acção, todas elas incluídas no ponto 1. Investimentos Polis do item 5.2.4. Projectos e Obras:

- Reconfiguração da Rua 1.º de Maio e articulação com sistemas pedonais – alínea c) do sub-ponto 2. Circuitos Pedonais;⁶
- Parque de Estacionamento de Superfície junto ao Museu das Tapeçarias de Portalegre – alínea d) do Ponto 3. Parques de Estacionamento;⁷
- Requalificação do Espaço Público envolvente à Muralha contigua à Rua 1.º de Maio – Ponto 6. Requalificação do Espaço Público envolvente à Muralha.⁸

Estas **três grandes vertentes de acção**, que integram sequencialmente dezenas de intervenções urbanas e que se relacionam - temática e territorialmente – com outras acções identificadas no item 5.2.4, Projectos e Obras do Plano Estratégico, **estão** (com excepção de um pequeno troço da Rua) **todas incluídas na Área de Intervenção do PP**.

Como tal, os **estudos inerentes ao Projecto para a Rua 1.º de Maio** – promovidos pelas mesmas entidades do PP e executadas pela mesma equipa técnica do PP – **estão directamente relacionadas com os estudos do presente Plano** e, como tal, devem ser absolutamente inter-ligados, tanto em termos de elaboração como de formatação e de apresentação.⁹

Assim sendo, e essencialmente em termos propositivos, **o PP “recebe” as propostas avançadas no Projecto da Rua**, assumindo essa “recepção” como elemento significativo que une toda a estratégia para a Área de Intervenção do Plano.

⁶ Páginas 41 e 42 do Plano Estratégico;

⁷ Páginas 43 e 44 do Plano Estratégico;

⁸ Páginas 46 e 47 do Plano Estratégico;

⁹ Tal não obsta que, como é evidente, correspondam – Projecto da Rua e PP – a dois processos separados em termos formais e, conseqüentemente, documentais, o que não invalida a inclusão, num e noutro, de material conjunto que permita uma melhor leitura das soluções adoptadas.

Plano de eficácia:

Reunindo e sintetizando os três anteriores pilares pelos quais se deve reger o PP – sequencialidade, integração e convergência – **a característica da eficácia deve ser o termo basilar do Plano**. Essa eficácia advém – a montante - exactamente dos pilares anteriormente enunciados e, a jusante, de uma necessidade: a de **cumprimento de um determinado programa num dado prazo** que devem ser incontornavelmente respeitados para dar cumprimento a um programa de intervenções estratégica e operacionalmente pré-definido. Esse cumprimento não deve ser executado por razões meramente administrativas ou por imposições políticas mas, fundamentalmente:

- para **credibilização do processo de planeamento urbano** e para garantir a conjugação de esforços dos vários intervenientes – públicos e privados - no processo;
- para permitir que o tempo seja encarado como um factor indissociável, não só da relação custos/benefícios, mas fundamentalmente da oportunidade de intervenção, e da **capacidade de integração das várias acções propostas**.

Neste sentido, os **trabalhos no âmbito deste PP dirigiram-se, desde logo, e principalmente numa fase de proposta de plano, para avanços propositivos concretos**, recebendo as componentes analíticas:

- dos Planos e Estudos legitimadores do próprio PP – O PDM e o Plano Estratégico;
- dos Planos que abrangem a Área de Intervenção do PP – essencialmente Plano de Salvaguarda e Estudo de Tráfego.

Esta faceta da eficácia, e a característica de se direccionar mais para a definição de intervenções e menos para a produção analítica, só pode ser garantida porque:

- As **principais acções** (ou conjunto de acções) **encontram-se definidas no Plano Estratégico**;
- Houve já **contributos importantes de reflexão sobre essa área** por parte de diversas entidades;
- Grandes partes das acções nucleares do PP estão enquadradas pelo **Projecto da Rua 1.º de Maio** que se encontra numa etapa propositiva bastante avançada (ainda que em fase de Estudo Prévio);¹⁰
- Algumas das vertentes de **caracterização da Área de Intervenção** estão abordadas no **Plano de Salvaguarda¹¹ e no Estudo de Tráfego;¹²**

¹⁰ Neste aspecto será de realçar que o PP consagra igualmente as propostas constantes do Projecto da Rua 1.º de Maio, que são consideradas como propostas intrínsecas ao próprio PP, pelo que as propostas do plano terão de se adicionar todas as ideias inerentes às propostas já consideradas no mencionado Projecto.

¹¹ Evidentemente que no tocante ao material analítico do Plano de Salvaguarda foram devidamente consideradas as questões relacionadas com os diferentes objectivos inerentes a esse estudo e a distância temporal dos mesmos

1.2 CONTEÚDO E COMPOSIÇÃO

Sendo o presente documento do plano – o Relatório – o elemento explicativo, por excelência, do desenvolvimento e do resultado do processo inerente ao próprio Plano, será útil apresentar, desde logo, qual a estrutura global da Proposta de Plano.

Antes de mais, em termos de resultado formal o PP, respeita integralmente o conteúdo programático da legislação em vigor no âmbito dos instrumentos de gestão do território. Importa, deste modo, relacionar os elementos integrantes desse, pré-definido, conteúdo com a constituição formal da proposta de plano apresentada. Assim, o PP integra três volumes:

- Volume I: Elementos Constituintes do Plano – que se apresentem rectificadados nesta versão de **Revisão da Proposta de Plano**;
- Volume II: Elementos de Acompanhamento do Plano – dos quais somente se apresenta nesta fase de **Revisão da Proposta de Plano** este Relatório uma vez que, os outros elementos não incluem alterações minimamente significativas, em relação à Proposta de Plano de Maio de 2004;
- Volume III: Anexos dos Elementos de Acompanhamento do Plano – cujo conteúdo técnico não sofre alterações minimamente expressivas nesta fase de Revisão;

O Volume I, **Elementos Constituintes** do Plano, inclui os seguintes elementos:

- Regulamento do Plano
- Planta de Implantação, escala 1/1.000
- Planta de Condicionantes

O Volume II: **Elementos de Acompanhamento** do Plano, inclui os seguintes elementos:

(o próprio e presente) Relatório;

- Programa de Execução;
- Plano de Financiamento;
- Planta de Enquadramento;
- Extracto do PDM;
- Planta da Situação Existente;
- Cortes Gerais;
- Plantas de Caracterização da Estrutura Edificada Existente;
- Planta de Modelação;

(tanto mais que se efectuou no âmbito deste PP um levantamento exaustivo da área de intervenção). Tal não obsteu, como já foi referido, que o material disponível fosse utilizado como informação relevante que foi tratada.

¹² No que concerne ao Estudo de Tráfego, e não havendo ainda resoluções finais, as propostas do PP deverão ser consideradas nessas mesmas resoluções sendo igualmente válido que as recomendações do Estudo de Tráfego sejam (e já foram em termos de Estudo Prévio) avaliadas em sede do presente Plano de Pormenor.

PortalegrePolis, SA

- Planta de Gestão;
- Perfis-Tipo Transversais e Perfis-Tipo Longitudinais;
- Planta de Apresentação;

O Volume III: **Anexos dos Elementos de Acompanhamento** do Plano, inclui as Base de Informação

1.3 ÂMBITO E OBJECTIVOS DO PLANO DE PORMENOR

Prévio à explicitação do âmbito do PP apresentam-se os objectivos estratégicos e de enquadramento da intervenção Polis em Portalegre e, antes de mais, os objectivos genéricos do próprio Programa.

Programa Polis - Principais Objectivos específicos:

- Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com forte componente ambiental;
- Desenvolver acções que contribuam para a requalificação e revitalização de centros urbanos e que promovam a multifuncionalidade desses centros;
- Apoiar outras acções de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturais tais como frentes de rio ou de costa;
- Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel em centros urbanos.

Grandes Linhas de Intervenção do Polis Portalegre

- Reformulação/Reconversão de Vias de hierarquia superior;
- Reformulação e/ou Construção de Espaços de Estacionamento;
- Potenciação e Valorização da Rede de Transportes Públicos;
- Reformulação e Reconversão da Rede de Acessibilidades.

Importa agora referenciar precisamente qual a caracterização que é definida para o **PP no Plano Estratégico**.¹³

Tendo em consideração a área de intervenção do Programa Polis de Portalegre e as características das intervenções propostas, deverá ser executado um Plano de Pormenor para a Zona envolvente da Rua 1º. De Maio.

No seguimento da definição do PDM e das definições do Arq. Sequeira Mendes (Arquiespaço), o Plano de Pormenor irá:

- enquadrar as acções previstas para a envolvente da Rua 1º. De Maio;
- reger a ocupação da faixa poente;
- definir os princípios de requalificação da zona envolvente das muralhas.

Área de intervenção: 11 hectares (aprox.)

¹³ Página 39 do Plano Estratégico

Decorrente dessa caracterização, acima referenciada **ressalta a evidência de que os grandes núcleos de intervenção definidos para o PP são convergentes com acções determinadas para o Projecto de Execução para a Rua 1.º de Maio**. Esta situação vem corroborar a característica de convergência do PP, isto é, a incontornabilidade de directo relacionamento entre os dois estudos, o do Plano e o do Projecto da 1.º de Maio.

1.4 APRESENTAÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

As considerações prévias enunciadas no ponto 1. do presente Relatório são cruciais para a **definição da metodologia** que se aplicou neste PP. Relembrem-se as principais características deste Plano:

- **Sequencialidade** (de outros estudos anteriores, principalmente do PDM e do Plano Estratégico);
- **Integração** (em outras políticas urbanas mais abrangentes);
- **Convergência** (com o Projecto da Rua 1.º de Maio);
- **Eficácia** (enfoque nos avanços propositivos).

Nas duas páginas seguintes são apresentados esquemas ilustrativos da metodologia utilizada e do faseamento efectuado e previsto para a realização dos trabalhos inerentes ao PP.

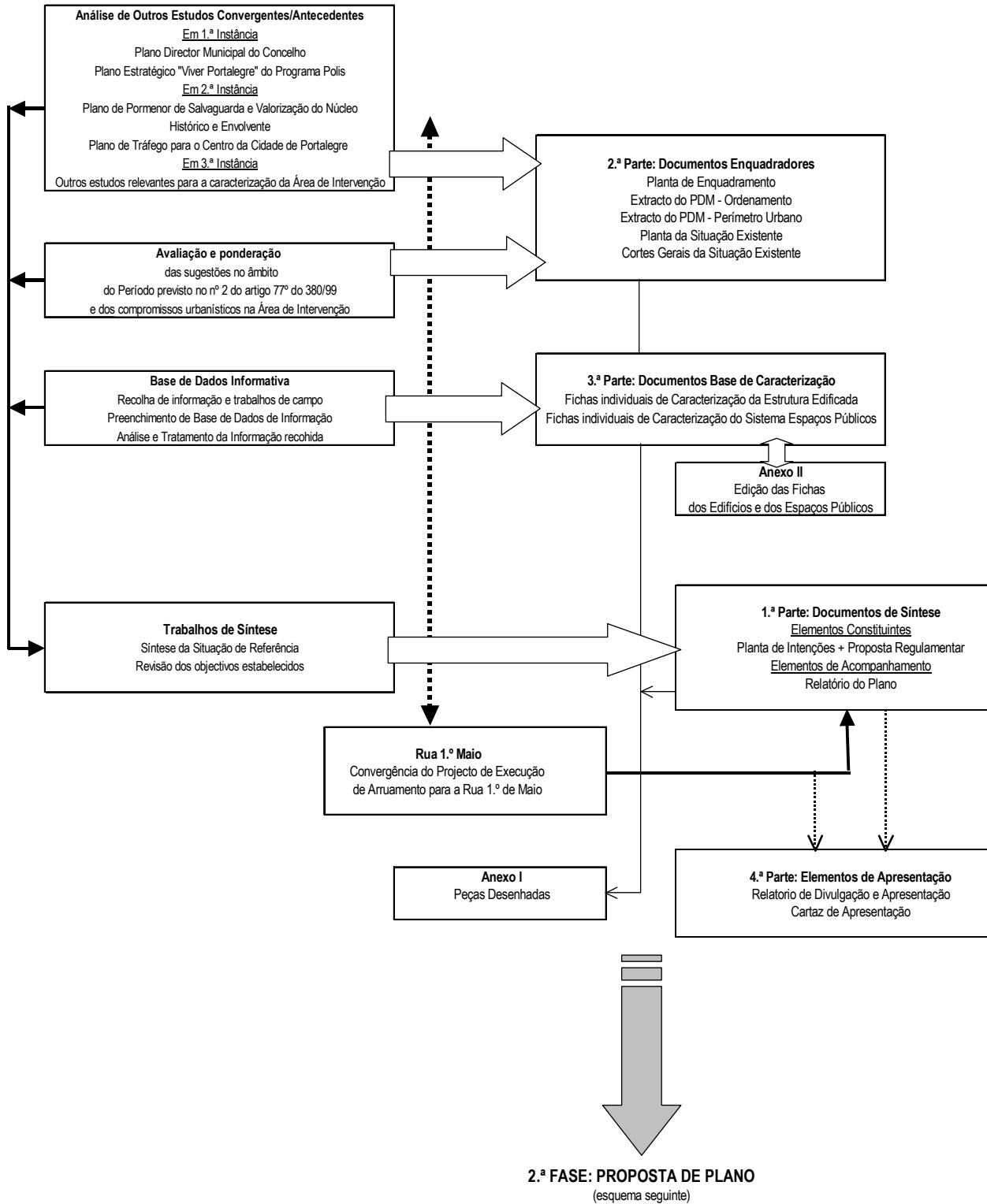
Notas específicas acerca do conteúdo da 2.ª fase do PP

- i) **A não disponibilização aquando da realização desta 2.ª fase do levantamento cadastral actualizado impossibilitou:**
 - a) a análise relativa à reconversão cadastral a empreender impedido a elaboração da base cartográfica completo da Planta de Gestão;
 - b) completar com dados relativos à área de lote, área de implantação e área de construção da Base de Informação relativa às Unidades Edificadas;
 - c) completar a Planta da Situação Existente com a delimitação das diversas unidades cadastrais nomeadamente e determinação da estrutura do domínio privado;
- ii) **A não disponibilização aquando da realização da 2.ª fase do levantamento actualizado das redes de infra-estruturas impossibilitou:**
 - a) a elaboração dos estudos sectoriais relativos a essas matérias bem como, correspondentemente, a formulação consistentes de propostas de intervenção relativa a essas questões;
 - b) a transposição do traçado (e eventualmente de outras características) dessas redes para a planta de condicionantes determinando assim a existência da registos não assinalados nessa planta constituinte e fundamental do PP;

- iii) **A não efectivação de um gabinete do plano radicado na Área de Intervenção** impossibilitou a realização de um conjunto de tarefas pré-definidas que obrigou à execução da Base de Informação (sobre estrutura edificada e espaços públicos) pela equipa técnica do Plano o que origina algumas lacunas informativas que, no entanto, poderão ser colmatadas na fase de gestão e implementação do Plano;

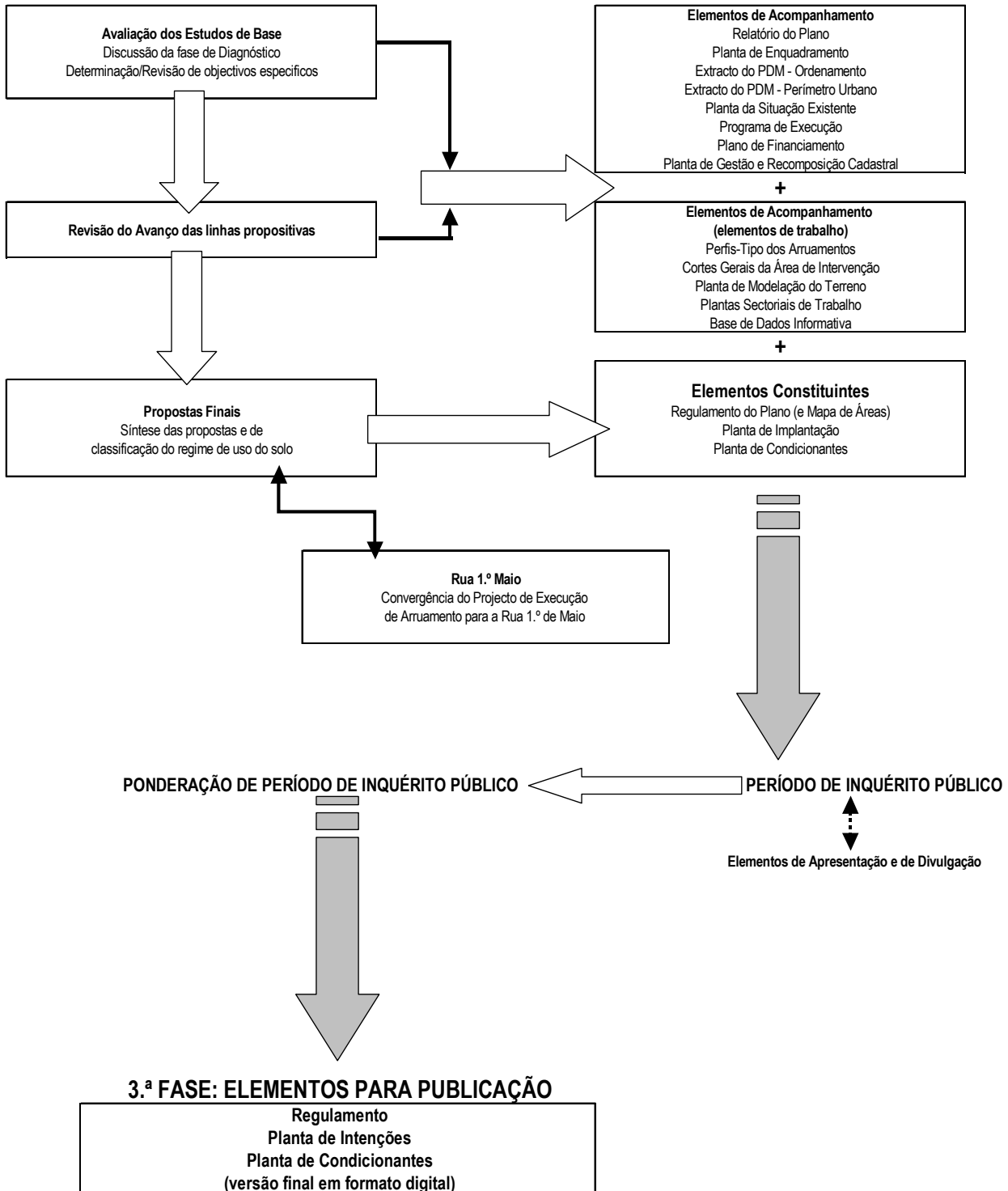
METODOLOGIA GERAL APLICADA

1.ª FASE: ESTUDOS DE BASE



METODOLOGIA GERAL APLICADA

2.ª FASE: PROPOSTA DE PLANO E 3.ª FASE: APROVAÇÃO E PUBLICAÇÃO



Capítulo 2: Da Proposta de Plano

2.1 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

A base justificativa para as propostas específicas para a Área de Intervenção que desde já se apresentam poderá resumir-se na seguinte equação:

**PROPOSTAS = PLANO ESTRATÉGICO + TRABALHO DE CAMPO + ESTUDOS DE BASE
+ PROJECTO RUA 1.º MAIO + REFLEXÃO EM TORNO DOS ESTUDOS DE BASE**

Para um melhor entendimento das propostas consignadas neste PP são apresentados um conjunto de quadros demonstrativos dos fundamentos, sequencialidade e integração dessas propostas no âmbito do Plano.¹⁴

Na fase de estudos prévios foram avançadas um significativo conjunto de intenções que se dividiam em:

- Intenções-Áreas;
- Intenções-Sítios e
- Intenções-Rotas.

Nesta segunda fase do PP essas intenções foram revistas e concretizadas tendo sido sistematizadas seguindo a descrição prevista no Plano Estratégico. A saber:

- 1.ª Vertente: Projectos e Obras – Investimentos Directos Polis
 - Componente 1: Circuitos Pedonais;
 - Componente 2: Requalificação Urbana do Passeio Público;
 - Componente 3: Requalificação do espaço público envolvente à muralha;
 - Componente 4: Outros
- 2.ª Vertente: Projectos e Obras – Outros Investimentos
- 3.ª Vertente: Projectos executados ou em curso;
- 4.ª Vertente: Acções minimizadores do impacte das obras
- 5.ª Vertente: Acções de Sensibilização ambiental e Comunicação;
- 6.ª Vertente: Outras Acções

¹⁴ Alguns desses quadros são apresentados neste Relatório e outros são demonstrados no Programa de Execução

Quadro 1.2.1 (em três partes)

Caracterização das Intervenções no âmbito do Plano de Pormenor – Identificação das Acções segundo descrição prevista no Plano Estratégico.

CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO PLANO DE PORMENOR - IDENTIFICAÇÃO DAS ACÇÕES					
SEGUNDO DESCRIÇÃO DAS ACÇÕES PREVISTAS NO PLANO ESTRATÉGICO			Identificação		
			n.º linha de acção	Número da Acção	
1 Estudos de Cracterização 1.1 Estudo de incidência Ambiental 1.2 Levantamento Topográfico/Cartográfico 1.3 Estudo de Tráfego 2 Levantamento Cadastral 3 Plano de Pormenor					
4 Projectos e Obras					
Investimentos POLIS					
Circuitos Pedonais					
a) Percurso de Ligação à zona do Largo da Sé					
a1) Ligação às urbanizações a meia encosta				4.1A1	
Redimensionamento e Arranjo do Largo S.Barbomieu (do "Inatel")		Implica expropriações de terrenos e demolir Edifício 65			4.1
Qualificação da Rua de S.Barbomieu desde Inatel até Rotunda		Implica Requalificações pontuais			4.2
Qualificação da Azinhaga 1.º de Maio		Implica expropriações de terrenos para acertos de arruamento			4.3
a2) Ligação ao Parque de estacionamento de S.Pedro				4.1A2	
Ligação – Rua do Arco / Rua 1.º Maio / Parque Estacionamento S.Pedro		Implica construção de ligação vertical e rampas de acesso e demolições dos Edifícios 13, 17, 18 e 30			4.4
Ligação entre os logradouros da Rua do Arco e o Largo da Sé		Localização de Equipamento (g) - Implica demolições dos Edifícios 4, 14, 15 e 16			4.5
Nova edificação no Parque S.Pedro em paralelo com estrutura que assegure uma ligação franca à cota da Rua 1.º de Maio		Nova Construção (h) que implica operações de recomposição cadastral			4.6
Ligação Largo Semeador ao Parque de São Pedro		Implica expropriações de terrenos para criação de percurso e área verde			4.7
b) Percurso de ligação à zona do Museu das Tapeçarias e Palácio Amarelo				4.1B	
Estruturas de ligação - via muralhas e Museu - da Rua 1.º de Maio até cota alta		Implica construção de estruturas de acesso vertical			4.8
Requalificação do Largo de São Vicente		Implica retirada do estacionamento			4.9
c) Reconfiguração da Rua 1.º de Maio / articulação com sistemas pedonais				4.1C	
Intervenção nos edifícios ao longo da 1.º Maio entre Rua do Arco e Paço Episcopal		alargamento da Rua - Implica expropriações e demolições de Edifícios 23,24,25 e 26			4.10
Reconversão da Rua do Arco do Bispo (actual estacionamento aleatório)		Implica retirada do estacionamento			4.11
Reforgo e qualificação da ligação Largo do Paço / Rua 1.º Maio através das escadilhas do Arco e de novas escadas		Implica construção de nova escadaria			4.12
Redimensionamento do Cruzamento Rua 1.º Maio / Travessa 1.º Maio		Implica articulação com Projecto da Rua 1.º de Maio			4.13
Requalificação do topo norte do Lado Poente da Rua 1.º Maio (ocupando terrenos de antiga Fábrica/Mosagem)		Em conjugação com loteamento aprovado			4.14
Consolidação urbana do lado Poente da Rua 1.º de Maio (entre Inatel e Centro Saúde)		Previsão de novas construções (d, e e f) que implicam expropriações, demolições dos Edifícios 85 e 90 e recomposição cadastral			4.15
Redimensionamento da zona da Rua 1.º de Maio onde confluem "três cruzamentos" junto ao acesso ao Parque e ao Centro Saúde		Implica expropriações dos terrenos do Centro Saúde para acertos da via			4.16
Arranjos diversos de reconfiguração da Rua 1.º de Maio		Implica expropriações dos terrenos para acertos da via			4.17
Requalificação Urbana do Passeio Público					
a) Eixo Praça da República / Praça da Sé				4.2A	
Reforgo da qualificação da Praça do Município e no Largo da Sé (até Rua 19 de Junho)		Implica restrições de circulação e acertos topográficos			4.18
Requalificação do espaço público envolvente à Muralha					
a) Zona exterior até à Rua 1.º de Maio				4.3A	
Arranjo do lado nascente da Rua 1.º de Maio (no troço entre o "cruzamento" e o Museu)		Implica expropriações, demolições dos Edifícios 59,60,61,62,63 e 64 e estão previstas novas construções (b e c)			4.19
b) Zona interior entre Museu das Tapeçarias e a Sé				4.3B	
Ligação Rua da Figueira / Rua 1.º Maio		Através de conjugação com Museu da Tapeçaria			4.20
Aproveitamento dos logradouros entre as Muralhas e o Largo Frederico Laranjo		implica demolições dos Edifícios 46 e 51			4.21
Aproveitamento dos logradouros entre as Muralhas e a Rua da Figueira		implica parcerias com particulares			4.22
Outros Investimentos					
Palácio Amarelo				4.4	
Recuperação e proposta de classificação do Palácio Amarelo		Implica Estudo de candidatura e localização de equipamento cultural			4.23

CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO PLANO DE PORMENOR - IDENTIFICAÇÃO DAS ACÇÕES				
SEGUINDO DESCRIÇÃO DAS ACÇÕES PREVISTAS NO PLANO ESTRATÉGICO			Identificação	
			n.º linha de acção	Número da Acção
5 Intervencções executadas ou em curso				
a) Parque de Estacionamento de S. Pedro			5A	
Arranjo do Parque de Estacionamento de S. Pedro	Relacionada com ligação à Rua 1.º de Maio e ao Largo do Semeador			5.1
b) Implementação do Plano de Estrutura Verde da Cidade			5B	
Valorização da estrutura verde do Largo Frederico Laranja	Implica restrições de circulação e de estacionamento			5.2
Valorização da estrutura verde do Largo Cristóvão Falcão	Implica restrições de circulação e de estacionamento			5.3
Criação de estrutura verde na encosta Rua 1.º Maio / Rua do Arco do Bispo	implica expropriações e demolir os Edifícios 23,24,25 e 26			5.4
Criação de zona verde no percurso de ligação do Parque S. Pedro ao Largo Semeador	implica expropriação de terrenos			5.5
6 Acções minimizadoras do impacto das obras				
a) Implementação de Posto de informação Polis			6A	
Implementação do Posto Permanente nas instalações da PortalegrePolis na Praça do Município	Previsão de localização de Equipamento			6.1
b) Criação de Site informativo e colocação de quiosques multimedia na Cidade			6B	
Previsão dos "Sítios Polis" como elementos acolhedores dos quiosques	Implica preparação de protótipo			6.2
c) Colocação e decoração de tapumes de obras que minimizem impacto			6C	
Colocação de tapumes nas obras de manutenção e reconversão de edifícios	implica estudo global			6.3
Colocação de tapumes nas obras de demolição de edifícios	implica estudo global			6.4
Colocação de tapumes nas obras de novas construções	implica estudo global			6.5
7 Acções de sensibilização ambiental e comunicação				
a) Passeios Polis - integração na iniciativa de percursos urbanos			7.1	
"Sítios Polis" - elemento escultórico de composição urbana de referência	implica estudo global e preparação de protótipo			7.1
"Sítio Polis" - P : Porta Sul	no Largo do Semeador			SPP
"Sítio Polis" - O	na Rua 1.º de Maio no acesso ao Parque S. Pedro			SPO
"Sítio Polis" - R	na Rua 1.º de Maio no acesso ao Passeio Poente			SPR
"Sítio Polis" - T	no Largo de São Bartolomeu			SPT
"Sítio Polis" - A : Porta Norte	na Rua 1.º de Maio no cruzamento com Travessa 1.º de Maio			SPA
"Sítio Polis" - L	no Largo Frederico Laranja			SPL
"Sítio Polis" - E	no Largo Cristóvão Falcão			SPE
"Sítio Polis" - G	nas Escadinhas da Rua do Arco			SPG
"Sítio Polis" - R	na Rua de São Lourençinho no cruzamento com Rua do Arco			SPR
"Sítio Polis" - E	na Praça do Município			SPE
"Rotas Polis" - percursos urbanos de referência	implica estudo global e execução de roteiros específicos			7.2
"Rota do Sol"	Desde Sítio-Polis P a Sítio-Polis A, (P.O.R.T.A.)			31.2.1
"Rota da Cidade"	Desde Sítio-Polis A a Sítio-Polis E, (A.L.E.G.R.E.)			31.2.2

CARACTERIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO PLANO DE PORMENOR - IDENTIFICAÇÃO DAS ACÇÕES			
SEGUINDO DESCRIÇÃO DAS ACÇÕES PREVISTAS NO PLANO ESTRATÉGICO			Identificação
			n.º linha de acção
8 Outras Acções			
Restrições à Circulação automóvel e ao estacionamento			8.1
Previsão de restrições à circulação e ao estacionamento em 12 espaços públicos da área de intervenção	Implica aplicação de plano de circulação e intervenções pontuais nos espaços públicos		8.1
restrições à circulação	Rua do Arco		8.1.1
restrições à circulação	Largo da Sé		8.1.2
restrições à circulação	Praça do Município		8.1.3
restrições à circulação	Rua João Fonseca Achioli		8.1.5
restrições à circulação	Rua de São Lourençinho		8.1.6
restrições à circulação	Travessa da Rua de Elvas		8.1.7
restrições à circulação	Travessa da Rua Nova		8.1.8
restrições ao estacionamento	Rua do Arco do Bispo		8.1.9
restrições à circulação	Rua Luis de Camões		8.1.10
restrições à circulação	Largo Cristovão Flacão		8.1.11
restrições ao estacionamento	Largo Frederico Laranjo		8.1.12
Classificação de imóveis e/ou conjuntos			8.2
Proposta de Classificação de 8 imóveis no seio da Área de Intervenção	Implica processos de candidatura específicos e intervenções de qualificação dos imóveis		8.2
	Museu de Tapeçaria Guy Fino		8.2.1
	Casa Nobre da Praça do Município		8.2.2
	Casa Nobre Antrade e Sousa		8.2.3
	Paço Episcopal		8.2.4
	Casa Nobre - Escola		8.2.5
	Casa Nobre Avilez		8.2.6
	Edifício do INATEL		8.2.7
	Edifício principal do Centro de Saúde		8.2.8
	Capela do Centro de Saúde		8.2.9

2.2 TIPIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

As propostas – identificadas e caracterizadas seguindo a sistematização do Plano Estratégico - estão tipificadas em sete grupos e estão territorialmente enquadradas em cinco Unidades de Estudo.

Em termos de tipificação as intenções encontram-se divididas em:

- Estudos;
- Expropriações;
- Demolições / Indemnizações;
- Intervenções no Espaço Público;
- Intervenções em Áreas Verdes;
- Construção de Equipamentos;
- Novas Construções;

Estas **intervenções que se encontram desde já listadas e enquadradas em termos estratégicos e programáticos estão plasmadas na Planta de Implantação e individualmente identificadas na denominada Planta de Gestão** (Peças Desenhada A70 dos Elementos de Acompanhamento) e derivam tanto das opções constantes do Plano Estratégico, como dos avanços propositivos que emanam do Projecto da Rua 1.º de Maio, como, principalmente, das reflexões e avanços em relação aos Estudos de Base do PP.

Precisamente a partir dessas reflexões deverão ser enunciadas três componentes fulcrais na (agora apresentada) proposta de plano:

- Aprofundamento da estratégia inerente às propostas de intervenção com o promotor do Plano e com outros agentes de intervenção da área de intervenção;
- Apreciação e discussão das propostas de intervenção consignadas nos Estudos de Base com a Comissão de Acompanhamento do Plano;
- Optimização, aferição e conseqüente pormenorização das diversas propostas por forma a terem, agora, capacidade de aplicação tanto a nível gráfico – com expressão na Planta de Implantação – como a nível jurídico – com expressão no Regulamento do Plano – como ainda no plano operacional – com expressão no Programa de Execução e respectivo esquema de financiamento.

Nesta fase de proposta de plano estão já detalhadamente definidas as tipologias de intervenção para a estrutura edificada e para o sistema de espaços públicos.¹⁵

Deste modo, e para todos os elementos da área de intervenção, serão identificadas as acções passíveis de se enquadrarem no espírito da estratégia de intervenção, sendo que essas acções estão identificadas na Planta de Implantação, definidas objectivamente no Regulamento e programadas temporal e financeiramente no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

Para os elementos da estrutura edificada estão definidas – como foi já previamente explicitado - um conjunto de tipologias de intervenção que serão assinaladas na ficha respectiva de cada edifício e, em termos de eficácia regulamentar no respectivo Mapa de Áreas.

¹⁵ Para este efeito deverá verificar-se o ponto relativo à síntese dos estudos de base.

2.3 DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

Em termos territoriais propõe-se que a área de intervenção integre cinco unidades de execução, unidades essas que devem ser entendidas como entidades territoriais que incluem diversas zonas que têm, entre si, a coincidência de terem um conjunto de denominadores e/ou características comuns.

Por essa razão estas unidades podem constituir-se como “as partes” da Área de intervenção do PP nas quais, operacionalmente, se vão “executar” integradamente as propostas consignadas no Plano.¹⁶

Observem-se então as características que conformam as cinco unidades de execução e percebam-se os correspondentes denominadores comuns.

- Unidade de Execução 1 (UE1);

Centro Histórico

Abrange toda a Área de Intervenção a nascente e a norte da Rua 1.º de Maio não confinante com esta. Ou seja, abrange toda a zona entre a Rua de Elvas e a Praça do Município e as Ruas a Norte desta Praça, Rua de S. Vicente, Rua da Sé e o denominado “quarteirão de ouro”.

Corresponde a uma zona em que os usos dominantes – para além da manutenção ainda relativamente considerável da função residencial - são o comércio e algumas unidades de equipamentos colectivos relevantes para a Cidade (como a Sé e o Museu das Tapeçarias por exemplo) e em que o objectivo primordial é a salvaguarda e valorização da estrutura pré-existente tanto a nível de estrutura edificada como de sistema de espaços públicos.

Confirmando essa ideia genérica as principais intervenções previstas para esta Unidade de Execução relacionam-se com acções de qualificação do espaços público e de salvaguarda e valorização da estrutura edificada.

Algumas das intervenções de valorização que se pretendem efectuar – tal como a reformulação do regime de circulação e estacionamento e a implementação de percursos pedonais de referência só poderão ser cabalmente avaliados (e consequentemente propostos em detalhe) aquando da compatibilização (leia-se gestão integrada) entre os diversos estudos para a zona e da execução do levantamento cadastral actualizado.

¹⁶ Para um correcta percepção das diferentes propostas para cada uma das UE's devem-se atentar de forma mais relevantes na Planta de Implantação e respectivo Regulamento (elementos constituintes) e Planta de Gestão (elemento de acompanhamento).

Todavia estas intenções revelam-se como cruciais para empreender acções que visem não só uma simples manutenção da situação (sempre desencorajadora e cómoda) mas, essencialmente, contribuir para um harmonioso relacionamento entre estrutura edificada e o sistema de espaços públicos para dotar o denominado “centro histórico” de capacidade de, para além de se poder tornar um local digno para residir se torne numa área aprazível de visitar.

Em termos específicos, somente em situações excepcionais deverá ser previsível – no âmbito deste PP - a possibilidade de aumentar a ocupação do solo e/ou a volumetria das construções existentes.



Vista do Largo Cristóvão Falcão – que se pretende requalificar empreendendo, entre outras, acções de reformulação do sistema de circulação e estacionamento – e do Palácio Amarelo – no qual se pretendem vir a empreender acções de programação cultural.



Vista do Largo Frederico Laranjo que se pretende qualificar de forma a se tornar num “centro” de actividade lúdica mas também comercial.

- Unidade de Execução 2 (UE2);

Rua 1.º de Maio

Abrange a área nascente confinante à Rua 1.º de Maio desde a Travessa da Rua 1.º Maio (limite norte da Área de Intervenção) até ao Largo do Semeador. Isto é, abrange toda a área de intervenção do projecto de reconfiguração da Rua e que se constitui pois, pela própria natureza de eficácia desse projecto, como uma unidade de execução natural do PP.

Corresponde a uma zona com situações não estruturadas de edifícios de habitação e comércio em que o objectivo primordial é a consolidação urbana e a requalificação da Rua 1.º de Maio, para além da criação de um novo espaço público de Excelência na ligação com o Museu das Tapeçarias, em local em que se efectuaram, muito recentemente, algumas acções de demolição de edifícios.

As principais pretensões para esta Unidade radicam essencialmente em três aspectos que assentam, obviamente, e em primeira instância, numa resposta consistente ao objectivo prioritário de reformulação (termo que abrange em si mesmo diversas iniciativas de vária índole) da Rua 1.º de Maio e como tal consagrar no PP as propostas constantes do próprio Projecto da Rua;

- Promover a ligação da Rua 1.º de Maio ao denominado “centro histórico” (UE1) nomeadamente através do Museu das Tapeçarias e da Rua do Arco do Bispo e escadinhas que a esta dão acesso;
- Estabelecer uma ideia de continuidade da Rua 1.º de Maio conferindo-lhe uma imagem urbana singular desde o Largo do Rossio (já fora da Área de Intervenção do Plano) até ao Largo do Semeador;
 - i) Estruturação de novos espaços públicos de relevância para a Cidade – que em termos emblemáticos poderá denominar-se Largo 1.º de Maio e Largo de S. Bartolomeu.



Largo de S. Bartolomeu, situação existente (Março de 2004)



Largo de S. Bartolomeu, antevisão de situação proposta



Rua 1.º de Maio / Muralhas do Castelo, junto ao acesso ponte do Museu da Tapeçaria (situação existente)



Rua 1.º de Maio / Muralhas do Castelo, antevisão de situação proposta

- Unidade de Execução 3 (UE3).

Encosta Poente

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

Corresponde a uma zona em que o objectivo primordial é a estruturação urbana por via, entre outras situações, de intervenções de edificação no plano marginal da Rua 1.º de Maio.

É uma Unidade de Execução especial (leia-se diferente) no contexto do PP uma vez que é uma zona em que se empreenderão acções de consolidação urbana através da implementação de novas construções. Esses novos elementos edificados derivam da consubstanciação do plano marginal da Rua, nos terrenos em encosta desde o Largo de S. Bartolomeu até ao Centro de Saúde, envolvendo a introdução pontual de edifícios de habitação/comércio.

Pretende-se essencialmente dotar o lado poente da Rua 1.º de Maio de um carácter eminentemente urbano – a Rua tem de ter uma importância estruturante na Cidade não só em termos viários mas essencialmente em termos de imagem e de vivência – mas que, simultaneamente preserve os valores de relacionamento com a excepcional envolvente paisagística, valorizando o seu posicionamento único como “miradouro urbano contínuo”.

Para levar a cabo essas intenções foram consideradas três situações-chave:

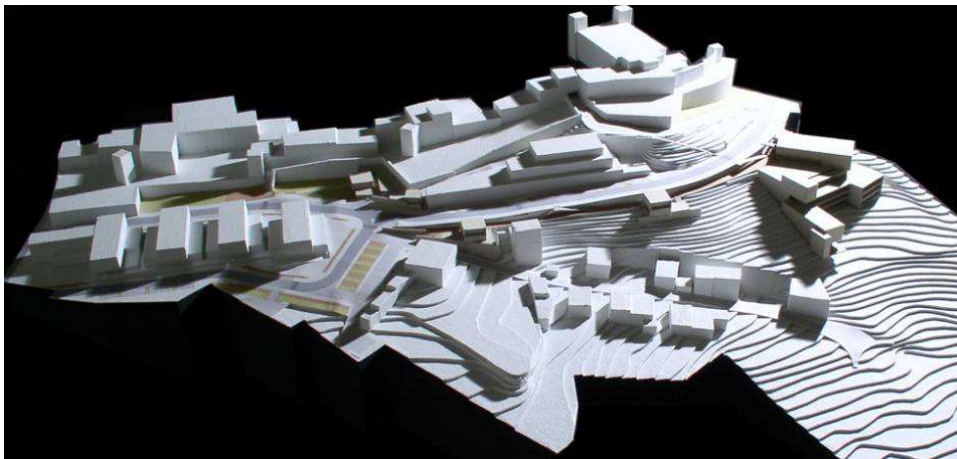
- Em primeiro lugar a ocupação da encosta desde o Largo de S. Bartolomeu até ao Centro de Saúde abrange (à partida) um conjunto de unidades cadastrais sobre as quais se irão empreender acções de ocupação do solo que privilegiam, acima de tudo, o relacionamento entre a Rua e a encosta, não se prevendo assim uma capacidade construtiva elevada e dando especial atenção às questões relacionadas com o impacto destas construções na configuração desta encosta poente da Cidade de Portalegre;
- Em segundo lugar deverá levar-se a cabo uma acção de concertação entre as definições previamente avançadas para o denominado Loteamento da Moagem e as propostas avançadas acima descritas para a encosta poente. Tal concertação deverá ter em conta o objectivo primordial de conferir à Rua 1.º de Maio uma imagem urbana singular, sendo que tal não deverá significar unicidade em termos de imagem arquitectónica mas sim capacidade de reconhecimento de uma mesma filosofia de intervenção que passa necessariamente pela possibilidade da Rua 1.º de Maio assumir um papel estruturante na Cidade;

PortalegrePolis, SA

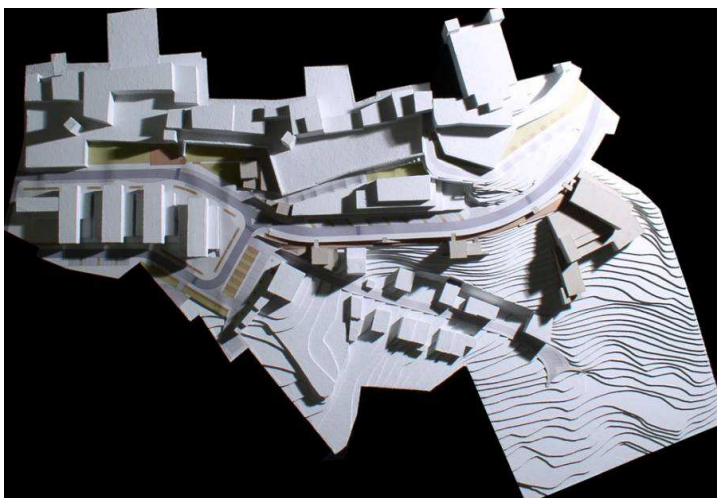
- Neste sentido, o Largo de S. Bartolomeu (fronteiro ao INATEL) assume um papel determinante pela que a sua completa reformulação deverá ser encarada como passo essencial para a concretização dos objectivos para esta Unidade de Execução (ver UE2).



Vista geral da encosta poente (vista do Monte da Penha)



Antevisão da estrutura urbana proposta (1)



Antevisão da estrutura urbana proposta (2)

- Unidade de Execução 4 (UE4).

Rua do Arco

Trata-se de uma Unidade de Execução cuja delimitação decorre do processo de reflexão após a realização e apresentação dos estudos de base do PP e advém de uma proposição específica da Câmara Municipal para a zona em questão.

Integra os terrenos entre o Largo da Sé, a Rua do Arco e a Rua 1.º de Maio pretende concretizar a reconversão global do quarteirão definido pelas Ruas acima indicadas.

Essa reconversão implicará a demolição de diversos edifícios entre os quais o corresponde aos serviços da Câmara situado no Largo da Sé.

Tal concretização só se torna viável coma execução de um projecto especial de intervenção urbana e com a previsão de um equipamento de cariz cultural a implementar na nova estrutura edificada a construir ao longo do lado poente da Rua do Arco. Construção essa que tem, entre outros objectivos, estabelecer a ligação entre a parte baixa dessa Rua – directamente relacionada com a Rua 1.º de Maio – e a parte alta da Rua do Arco em que se cruza com o Largo da Sé.

- Unidade de Execução 5 (UE5).

Parque de S. Pedro

Tal como a Unidade de Execução 4, também esta UE relativa ao Parque de S. Pedro se delimitou entre o período de apresentação da 1.ª fase do PP e a elaboração da presente Proposta de Plano.

Esta situação – que se cataloga logo à partida de especial – é estruturante no contexto do PP uma vez que permitirá não só potenciar o Parque de S. Pedro como, principalmente, empreender uma iniciativa emblemática que:

- unirá a Rua do Arco, a Rua 1.º de Maio e os vários patamares do Parque de S. Pedro;
- acarreta a construção de um elemento de ligação vertical que une os vários pontos (leia-se várias cotas) referenciados que se poderá converter numa peça arquitectónico-urbanística singular e marcante, não só para a área de intervenção, mas para toda a Cidade;
- Esse elemento vertical de ligação estará inter-ligado com uma nova edificação a construir numa pequena parte do actual Parque.

Em complemento com esta acção estruturante prevê-se igualmente a continuação da reformulação da Rua 1º de Maio, num troço particularmente difícil (apertado entre dois planos marginais de complicada intervenção) entre o Centro de Saúde e o Largo do Semeador, Largo esse que deverá ser alvo igualmente de acções de qualificação que pressupõem a reformulação da circulação rodoviária, sendo que se prevê igualmente a criação de um percurso de ligação (acompanhado de uma zona verde virada a sul) entre o Largo do Semeador e o Parque de S. Pedro.

Refira-se ainda, que a implantação da referida nova construção a edificar no Parque acarreta a supressão directa de 38 lugares de estacionamento. No entanto, no âmbito da reconversão do próprio parque de estacionamento prevê-se a criação (numa plataforma intermédia ainda não utilizada presentemente) de mais 40 lugares. Verificando, ainda, que nessa nova construção se prevê a localização de 20 lugares de estacionamento cobertos (embora se deva aferir tal número no desenvolvimento do projecto de arquitectura) tem-se assim que esta proposta implica, contabilizando a supressão e os novos lugares, um *saldo positivo* de 22 lugares de estacionamento.

Esta situação vem corroborar um dos principais objectivos das propostas de intervenção para S. Pedro e que passa pela rentabilização das largas dezenas de lugares de estacionamento do Parque, lugares esses absolutamente necessários para garantir a eficácia global das propostas do PP uma vez que a Proposta de Plano prevê a reconversão do sistema de estacionamento principalmente na UE1.

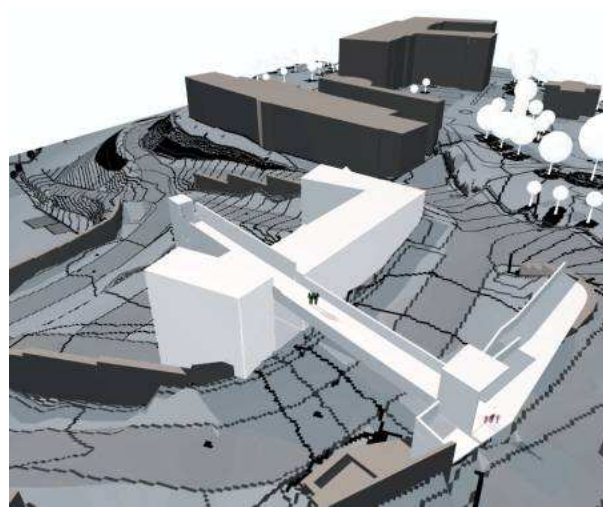
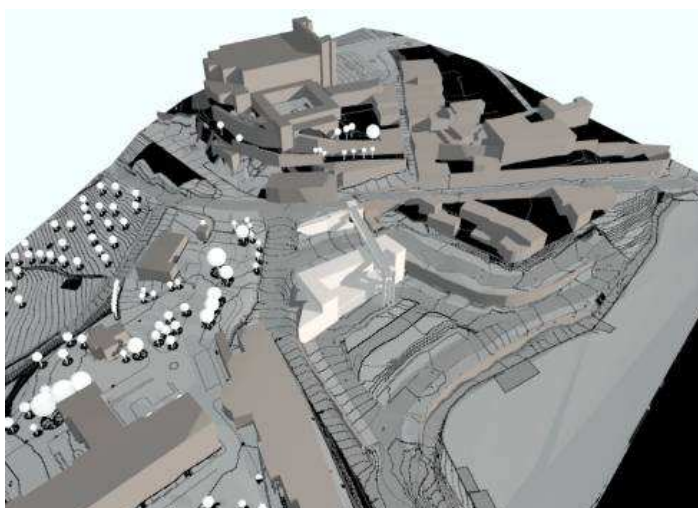
PortalegrePolis, SA



Vista Geral do Parque S. Pedro (de sul para norte)



Vista Geral do Parque S. Pedro (de norte para sul)



Antevisão de propostas de intervenção

2.4 ESTRUTURA DE REGULAMENTAÇÃO

2.4.1. Âmbito

O Regulamento do Plano é um dos seus elementos constituintes pelo que integrará o Volume 1 da presente Proposta de Plano. Esta abordagem ao Regulamento neste Relatório visa, tão só, referenciar qual o tipo de abordagem efectuada. Abordagem essa que se centrou num estreito relacionamento entre os documentos fundamentais fazendo realçar a essência de cada um desses documentos. Isto é:

- a Planta de Implantação traduz graficamente e plasma de forma potente a nível de desenho, as ideias e as propostas;
- o Regulamento traduz de forma eficaz e consistente o que se quer efectuar e o que não se quer efectuar na Área de Intervenção do Plano remetendo para o Mapa de Áreas indicações propositivas;
- o Mapa de Áreas, que passa a incorporar, para além das correntes disposições de um documento desse tipo, um diversificado conjunto de elementos que permitem perceber, para cada uma das unidades edificadas, um completo quadro de indicadores e de disposições que abrangem vertentes diversas.

Assim, e para uma melhor percepção de qual o entendimento preconizado nesse Mapa de Áreas, o mesmo é seguidamente apresentado nas páginas seguintes.

De referir que o Mapa de Áreas que seguidamente se apresenta, não é exactamente igual ao patente como Anexo ao Regulamento, já que o que consta deste Relatório, incorpora as disposições relativas às unidades edificadas e demolir que, como tal, são registadas de forma distinta na Planta de Implantação e que não estão consignadas no Mapa de Áreas regulamentar.

2.4.2 Nota Explicativa do Mapa de Áreas

1.ª Parte: Identificação – caracterização da unidade edificada e/ou cadastral

1. *Parcela* - área de território, física e juridicamente autonomizada, marginada e ou acessível por via pública, que, não sendo resultante de uma operação de loteamento, se encontra apta para construção;

Trata-se do caso de:

- i) Cinco unidades cadastrais que compõem a totalidade da Unidade de Execução 3, Encosta Poente;
- ii) Quatro Unidades cadastrais que compõem a totalidade da Unidade de Execução 4, Rua do Arco;
- iii) Doze unidades cadastrais integrantes das Unidades de Execução 1 e 2
- iv) Unidade cadastral correspondente à Unidade de Execução 4, Parque de S. Pedro.

2. *Lote* - área do terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor .

Só se verifica um caso de um dos lotes do denominado Loteamento da Moagem.

3. *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/fogos ou outros fins.

Situação mais corrente e que abrange cerca de 170 casos identificados.

4. *Área de Parcela ou Lote* – só são assinaladas as áreas das unidades cadastrais em que foi fornecida informação.

Ou seja, das 23 (22 parcelas + 1 lote) unidades cadastrais identificadas nos Pontos 1 e 2.

2.ª Parte: Acção / Tipo de obras permitidas – identifica quais as acções permitidas em cada unidade considerada

Para cada uma das cerca de 190 unidades existente (22 parcelas + 1 lote + 170 unidades edificadas) é identificada a tipologia de intervenção permitida, envolvendo quatro patamares distintos:

- i) acções que não implicam demolição;
- ii) acções que implicam prévia demolição e posterior construção;
- iii) acções de demolição sem posterior acção de construção; iv) acções de construção.

i) sem demolição – obras que não implicam qualquer acção de demolição parcial ou total da unidade edificada considerada e que podem ser de dois tipos:

Obras de Manutenção – que correspondem ao conjunto das obras de conservação, beneficiação e consolidação;

Obras de Reconversão – que são as obras de reabilitação e/ou recuperação que impliquem alteração de uso e/ou alterações do esquema estrutural e do aspecto exterior original.

No caso deste PP trata-se da generalidade dos casos, cerca de 170.

ii) prévia demolição – obras que implicam prévia e necessariamente uma acção de demolição parcial ou total da unidade edificada considerada e que podem ser de dois tipos:

Obras de Reconstrução – é a execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo à traça primitiva da construção existente

Obras de Substituição – são as obras que resultam da construção de novas edificações após obras de demolição do edifício original sem necessidade de respeitar o disposto para as obras de reconstrução.

No caso deste PP só se verifica em quatro unidades cadastrais (na UE4, Rua do Arco)

iii) demolição – tipo de obras que implicam a demolição parcial ou total da unidade edificada considerada sem que se verifique qualquer acção posterior de edificação, resultando essa operação de demolição na integração dos respectivos terrenos no sistema de espaços públicos.

PortalegrePolis,SA

No caso deste PP verifica-se em doze unidades cadastrais nas UE1 e UE2.

iv) Obras de Construção - são obras de criação de novas edificações

No caso deste PP só se verifica em seis unidades cadastrais (cinco na UE 3, Encosta Poente e uma na UE5, Parque S. Pedro)

3.ª Parte: Potencial de edificabilidade – identificação e caracterização da capacidade máxima de edificabilidade na unidade considerada

Determinação da tipologia de intervenção relacionada com o potencial máximo de edificabilidade em cada unidade cadastral sendo que essa intervenção envolve dois patamares distintos: i) sobre volumetrias existente; ii) Construção nova (situação esta que só se verifica em seis unidades: 5 da UE3 e uma da UE5)

i) Sobre volumetria existente – resultante do tipo de obras permitido na unidade considerada identifica-se a correspondente intervenção quantitativa sobre a volumetria existente para determinar o consequente potencial de edificabilidade.

Supressão – na unidade considerada a edificabilidade é nula

Corresponde aos actos de demolição sem posterior construção.

Diminuição – na unidade considerada a edificabilidade passa a ser menor do que a existente

Manutenção - na unidade considerada a edificabilidade continua a ser igual à existente

Corresponde à esmagadora maioria dos cerca de 190 casos.

Ampliação (sem mais implantação) - na unidade considerada a edificabilidade passa a ser maior do que a existente mas a área de implantação não é aumentada

Ampliação (com mais implantação) - na unidade considerada a edificabilidade passa a ser maior do que a existente podendo a área de implantação ser aumentada

ii) Construção Nova – correspondem a obras de criação de novas edificações

No caso deste PP só se verifica em seis unidades cadastrais (cinco na UE 3, Encosta Poente e uma na UE5, Parque S. Pedro)

4.ª Parte – Indicadores máximos

1. Áreas Máxima de Implantação e de Construção:

Não sendo conhecidas da esmagadora maioria das unidades as actuais áreas de implantação e de construção adoptou-se, nesses casos, o critério de quantificação relativa.

Igual; área máxima é exactamente igual à existente

Que abrange grande parte dos casos.

Igual x 2; exemplo: unidade edificada passa de 1 para 2 pisos ou de 2 para 4 pisos

Igual x 1,5; exemplo: unidade edificada passa de 2 para 3 pisos

PortalegrePolis,SA

Igual x 1,33; exemplo: unidade edificada passa de 3 para 4 pisos

Igual / 2; exemplo: unidade edificada passa de 2 para 1 piso ou de 4 para 2 pisos

Igual / 3; exemplo: unidade edificada passa de 3 para 1 piso

Igual / 1,5; exemplo: unidade edificada passa de 3 para 2 pisos

Igual / 1,3333; exemplo: unidade edificada passa de 4 para 3 pisos

Dado preciso: n m²

Só as construções novas das Unidades de Execução 3 (3 casos), Unidade de Execução 4 (1 caso) e da Unidade de Execução 5 (1 caso) terão registados os dados precisos.

2. Cércea máxima (e conseqüente número máximo de pisos)

Não sendo conhecidas da esmagadora maioria das unidades as actuais cerceas adoptou-se, nesses casos, o critério de quantificação relativa.

Igual – cércea máxima é exactamente igual à existente

Que abrange grande parte dos casos.

Igual + 3; exemplo: cércea máxima passa a ser igual à existente acrescida de 3 metros (unidade edificada é ampliada de 1 piso)

Igual + 6; exemplo: cércea máxima passa a ser igual à existente acrescida de 6 metros (unidade edificada é ampliada de 2 pisos)

Igual - 3; exemplo: cércea máxima passa a ser igual à existente menos 3 metros (unidade edificada é diminuída de 1 piso)

Igual - 6; exemplo: cércea máxima passa a ser igual à existente menos 6 metros (unidade edificada é diminuída de 2 pisos)

Dado preciso: n m

Só as construções novas das Unidades de Execução 3 (3 casos), Unidade de Execução 4 (1 caso) e da Unidade de Execução 5 (1 caso) terão registados os dados precisos.

3. Cotas de referência

Não sendo conhecidas da esmagadora maioria das unidades as actuais cotas de soleira e de cumeeira adoptou-se, nesses casos, o critério de quantificação relativa.

i) em relação à cota de cumeeira:

Igual – cota de cumeeira máxima é exactamente igual à existente

Que abrange grande parte dos casos.

Igual + 3; exemplo: cota de cumeeira máxima passa a ser igual à existente acrescida de 3 metros (unidade edificada é ampliada de 1 piso)

Igual + 6; exemplo: cota de cumeeira máxima passa a ser igual à existente acrescida de 6 metros (unidade edificada é ampliada de 2 pisos)

PortalegrePolis, SA

Igual - 3; exemplo: cota de cumeeira máxima passa a ser igual à existente menos 3 metros (unidade edificada é diminuída de 1 piso)

Igual - 6; exemplo: cota de cumeeira máxima passa a ser igual à existente menos 6 metros (unidade edificada é diminuída de 2 pisos)

Dado preciso: n m

Só as construções novas das Unidades de Execução 3 (3 casos), Unidade de Execução 4 (1 caso) e da Unidade de Execução 5 (1 caso) terão registados os dados precisos.

i) em relação à cota de soleira:

Igual – cota de cumeeira máxima é exactamente igual à existente

Que abrange grande parte dos casos.

Dado preciso: n m

Só as construções novas das Unidades de Execução 3 (3 casos), Unidade de Execução 4 (1 caso) e da Unidade de Execução 5 (1 caso) terão registados os dados precisos.

5.ª Parte – Usos e Estacionamento

1. Usos

i) Acima do solo: indicação dos usos a que deverá estar afectada a estrutura edificada.

Sem, no entanto, especificar, tipologias e número de unidades (fogos no caso da habitação)

ii) Abaixo do Solo: as situações em que se permita outro uso que não estacionamento serão objecto de observação específica a contemplar no Mapa de Áreas.

2. Estacionamento

Só serão indicados os lugares no caso das construções novas.

O Regulamento do plano dispõe acerca dos casos de unidades edificadas existentes.

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação			Acção / Tipo de Obras permitidas						Potencial de Edificabilidade						Áreas Máximas		Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admitidos				Estacion.										
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote	sem demolições		prévia demolição		demolições		sobre a volumetria existente						De Implantação	De Construção	Acima do Solo	Abaixo do Solo	Cércea Máxima	Cota de Soleira	Cota de Cumeeira	Acima do Solo				Abaixo do Solo		Lugares na Parcela								
			Manutenção	Reconversão	Reconstrução	Substituição	Demolição Parcial	Demolição Total	Construção (nova)	Supressão	Diminuição	Manutenção	Ampliação (sem mais implantação)	Ampliação (com mais implantação)								Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1	Piso - 2									
algarismo	letra	(em m2)	Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Co	Sp	Dm	Mv	Asi	Aci	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	(em n.º)					
UNIDADE DE EXECUÇÃO 1																																				
1			1									1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente											Er		existente		
2			1									1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente											Er		existente		
3			1									1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente											Er		existente		
5			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											H	C / S		existente	
6				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente											H	H	C / S		existente
7			1									1			existente	existente	2	1	existente	existente	existente											Ec	Ec	Est		existente
8			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											H	C / S		existente	
9				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											H	C / S		existente	
10				1								1			existente	existente	2	1	existente	existente	existente											H	C / S	Est		existente
11				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											H	C / S		existente	
12				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											H	C / S		existente	
19			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Er	Er		existente	
20			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Er	Er		existente	
21			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Er	Er		existente	
22			1									1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente											Er	Er	Er		existente
27			1									1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente											H	H	H		existente
28				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+3	existente	existente+3											H	H	H		existente
29				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+3	existente	existente+3											H	H	H		existente
30				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente											H	H	H		existente
31				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente											H	H	H		existente
32				1								1			existente	existente x 1,5	3	0	existente+3	existente	existente+3											H	H	H		existente
33			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Ec	Ec		existente	
34				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente											H	H	H		existente
35				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											H	H		existente	
36			1									1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente											Ec	Ec		existente	
37			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Ec	Ec		existente	
38				1									1		existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Ec	Ec		existente	
39						1						1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente											Ec	Ec		existente	
Sub-totais UE1 (parte 1)			14	13	0	1	0	0	0	0	0	25	3	0																						

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação			Acção / Tipo de Obras permitidas						Potencial de Edificabilidade					Áreas Máximas			Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admilitados				Estacion.				
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote	sem demolições		prévia demolição		demolições		sobre a volumetria existente					De Implantação	De Construção	Acima do Solo	Abaixo do Solo	Cérea Máxima	Cota de Soleira	Cota de Cumeeira	Acima do Solo		Abaixo Solo		Lugares na Parcela					
			Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi								Alc	Piso 3	Piso 2	Piso 1		Piso 0	Piso -1	Piso -2		
algarismo	letra	(em m2)	Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Alc	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1	Piso -2	(em n.º)	
UNIDADE DE EXECUÇÃO 1																														
40				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	C / S		existente	
41				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	C / S		existente	
42				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
43			1									1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			C / S	C / S	C / S		existente		
44			1									1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
45			1									1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
46								1		1																				
47				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
48				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
49				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
50				1									1		existente	existente x 2	2	0	existente+3	existente	existente+3				H	C / S		existente		
51								1		1																				
52			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	C / S		existente	
108			1									1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente						Ee		existente	
109				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
110				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
111				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
112				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
113				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
114				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
115				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
116				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
117				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
118				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
119				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
120				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
121				1									1		existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
122				1									1		existente	existente	3	0	existente	existente	existente			H	H	C / S		existente		
123				1									1		existente	existente x 0,75	3	0	existente-3	existente	existente-3			H	H	C / S		existente		
124				1									1		existente	existente x 1,5	3	0	existente+1	existente	existente+3			H	H	C / S		existente		
Sub-totais UE1 (parte 2)			5	23	0	0	0	2	0	2	1	13	14	0																

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação			Acção / Tipo de Obras permitidas						Potencial de Edificabilidade					Áreas Máximas		Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admitidos				Estacion.						
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote	sem demolição		prévios demolição		demolição		sobre a volumetria existente					De Implantação	De Construção	Acima do Solo	Abaixo do Solo	Cérea Máxima	Cota de Soleira	Cota de Curmeira	Acima do Solo				Abaixo Solo		Lugares na Parcela				
			Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi								Aci	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1		Piso -2			
algarismo	letra	(em m2)	Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Aci	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1	Piso -2	(em n.º)				
UNIDADE DE EXECUÇÃO 1																															
125				1								1			existente	existente	3	1	existente	existente	existente								Est	existente	
126				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente									existente	
127				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente									existente	
128				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente									existente	
129				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente									existente	
130				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente									existente	
131				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					Ee	Ee			existente	
132				1										1	existente x 1,1	existente x 1,1	2	0	existente	existente	existente					Ee	Ee			existente	
133				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
134				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
135				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
136				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente					H	H	H		existente	
137				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
138				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
139				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
140				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
141				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente					H	H	H		existente	
142				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
143				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
144				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
145				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
146				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
147				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
148				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
149				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente					H	H	H		existente	
150				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente					H	H	H		existente	
151				1										1	existente	existente x 1,5	3	0	existente	existente	existente+3					H	H	H		existente	
152				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
153				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					H	H			existente	
155				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente					H	H	H		existente	
Sub-totais UE1 (parte 3)			2	28	0	0	0	0	0	0	0	28	1	1																	

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação			Acção / Tipo de Obras permitidas							Potencial de Edificabilidade		Áreas Máximas		Número máx. de Pisos		Cotas de Referência		Usos Adm. Utilizados			Estacion.													
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote (em m2)	sem demolições			prévia demolição		demolições		Construção (nova)	sobre a volumetria existente	Áreas Máximas		Acima do Solo	Abaixo do Solo	Cotas de Soleira	Cota de Cumeeira	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1	Piso -2	Lugares na Parcela (em n.º)										
			Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn			De Implantação	De Construção												Acima do Solo	Abaixo do Solo	C/rea Máxima	Acima do Solo	Abaixo do Solo					
algarismo	letra	(em m2)	Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Abi	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)					(em n.º)									
UNIDADE DE EXECUÇÃO 1			UNIDADE DE EXECUÇÃO 2																															
156				1						23																								
157				1						24																								
158				1						25																								
159				1						26																								
160				1						54	a																							
161				1						55	a																							
162				1						56	a																							
163				1						57	a																							
164			1							58	b																							
165				1						59	b																							
166				1						60	b																							
167				1						61	b																							
168				1						62	c																							
169				1						63	c																							
170				1						64	c																							
171				1						65	c																							
172				1						66																								
173				1						67																								
174				1						68																								
175				1						69																								
Sub-totais UE1 (parte 4)			7	13	0	0	0	0	0																									
Total Unidade Execução 1			26	77	0	1	0	2	0	2	1	34	20	1																				
									106	0	106																							

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação			Acção / Tipo de Obras permitidas					Potencial de Edificabilidade					Áreas Máximas		Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admitidos				Estacion.						
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote	sem demolições		prévia demolição		demolições		sobre a volumetria existente					De Implantação	De Construção	Acima do Solo	Abaixo do Solo	Cérea Máxima	Cota de Soleira	Cota de Curmeira	Acima do Solo				Abaixo Solo		Lugares na Parcela			
			Mantimento	Reconversão	Reconstrução	Substituição	Demolição Parcial	Demolição Total	Construção (nova)	Supressão	Diminuição	Mantimento	Ampliação (sem mais implantação)								Ampliação (com mais implantação)	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1		Piso -2		
algarismo	letra	(em m2)	Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Acj	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)								(em n.º)		
UNIDADE DE EXECUÇÃO 2																														
81				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente				H	H			existente	
82				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					Est			existente	
83				1								1			existente	existente	4	0	existente	existente	existente	H	H	H	H				existente	
84				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente	H	H	H	H	C / S			existente	
86				1								1			existente	existente	4	1	existente	existente	existente		H	H	C / S	Est			existente	
87				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					Infra			existente	
88				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					Es			existente	
89				1									1		existente x 1,5	existente x 1,5	1	0	existente	existente	existente					Es			existente	
91				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					Er			existente	
92				1									1		igual x 1,5	existente x1,2	3	0	existente	existente	existente		Es	Es	Es				existente	
93				1								1			existente	existente	3	0	existente	existente	existente		Es	Es	Es				existente	
94				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					Infra			existente	
99				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					H			existente	
100				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente					H			existente	
101							1					1			existente	existente	1	1	existente	existente	existente					H	Arm		existente	
102							1					1			existente	existente	1	1	existente	existente	existente					H	Arm		existente	
103				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					Ediv			existente	
104				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente					Ediv			existente	
105							1					1			existente	existente	1	1	existente	existente	existente					Ediv	Arm		existente	
106							1					1			existente	existente	2	1	existente	existente	existente					C / S	Arm		existente	
106a							1					1			existente	existente	2	1	existente	existente	existente					C / S	Arm		existente	
107				1								1			existente	existente	2	1	existente	existente	existente					Mis	Arm		existente	
Sub-totais UE2 (parte 2)			8	9	0	5	0	0	0	0	0	20	0	2	0	0														
Total Unidade Execução 2			10	21	0	3	0	14	0	4	3	32	3	6	0	0														
									50	0	50																			

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação		Acção / Tipo de Obras permitidas						Potencial de Edificabilidade						Áreas Máximas		Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admilitados				Estacion.														
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote	com demolições			prévia demolição			sobre a volumetria existente						De Implantação	De Construção	Acima do Solo	Abaixo do Solo	Cércea Máxima	Cota de Soleira	Cota de Cumeeira	Acima do Solo		Abaixo Solo		Lugares na Parcela													
			Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Alc								Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0		Piso -1	Piso -2											
algarismo	letra	(em m2)	Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Alc	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)	(em m)	(em m)	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1	Piso -2	(em n.º)										
UNIDADE DE EXECUÇÃO 2																																							
23							1		1																														
24							1		1																														
25							1		1																														
26							1		1																														
54	a						1						1																										
55	a						1						1																										
56	a						1						1																										
57	a						1						1																										
59	b						1							1																									
60	b						1							1																									
61	b						1							1																									
62	c						1				1																												
63	c						1				1																												
64	c						1				1																												
65							1																																
66			1									1			existente	existente	2	1	existente	existente	existente																	existente	
67				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	0	
68				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	0	
69				1									1		existente	existente+2	2	0	existente+3	existente	existente+3																	0	
70			1									1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	0	
71				1										1	existente1,5	existente1,2	2	0	existente	existente	existente																	0	
72				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	0	
73				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente																	0	
74				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente																	0	
75				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	0	
76				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	0	
78				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	existente	
79				1								1			existente	existente	1	0	existente	existente	existente																	existente	
80				1								1			existente	existente	2	0	existente	existente	existente																	existente	
Sub-totais UE2 (parte 1)			2	12	0	0	0	14	0	4	3	12	5	4	0	0																							

MAPA DE ÁREAS - 1.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS EXISTENTES

Identificação			Acção / Tipo de Obras permitidas						Potencial de Edificabilidade					Áreas Máximas		Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admitidos				Estacion.		
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote (em m ²)	sem demolições		prévia demolição		demolições			sobre a volumetria existente					De Implantação (em m ²)	De Construção (em m ²)	Acima do Solo (em n.º)	Abaixo do Solo (em n.º)	Cércea Máxima (em m)	Cota de Soleira (em m)	Cota de Cumeeira (em m)	Usos Admitidos				Lugares na Parcela (em n.º)	
			Mn	Rv	Rc	Sb	Dp	Dt	Cn	Sp	Dm	Mv	Asi	Ací								Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0		Piso -1
UNIDADE DE EXECUÇÃO 3																											
93								1		1																	
99								1		1																	
Total Unidade Execução 3			0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0													
							2	0	2																		
UNIDADE DE EXECUÇÃO 4																											
4	g							1		1																	
13								1		1																	
14	g							1		1																	
15	g							1		1																	
16	g							1		1																	
17								1		1																	
18								1		1																	
98								1		1																	
Total Unidade Execução 4			0	0	0	0	0	8	0	8	0	0	0	0													
							8	0	8																		
TOTAL ÁREA INTERVENÇÃO (existente)																											
			38	98	0	6	0	26	0	16	4	116	25	7			2,1	0,1									
							168	0	168																		

referente somente a novas unidades edificadas

MAPA DE ÁREAS - 2.ª PARTE: UNIDADES EDIFICADAS PREVISTAS E PROPOSTAS																					
Identificação			Construção (nova)	Áreas Máximas		Número máx. de Pisos			Cotas de Referência		Usos Admitidos						Estacion. Lugares na Parcela (em n.º)				
Unidade Edificada	Parcela ou Lote	Área da Parcela ou Lote (em m2)		De Implantação (em m2)	De Construção (em m2)	Acima do Solo (em n.º)	Abaixo do Solo (em n.º)	Cércea Máxima (em m)	Cota de Soleira (em m)	Cota de Cumeeira (em m)	Acima do Solo			Abaixo do Solo							
algarismo	letra	(em m2)	Cn	(em m2)	(em m2)	(em n.º)	(em n.º)	(em m)	(em m)	(em m)	Piso 3	Piso 2	Piso 1	Piso 0	Piso -1	Piso -2	Piso -3	Piso -4	Piso -5	Piso -6	
UNIDADE DE EXECUÇÃO 1																					
	m	1.362,0	1	200	400	2	0	7	461,3	468,3				C	C					0	
	Total UE 1	1.362,0	1	200	400	2,0	0,0													0	
UNIDADE DE EXECUÇÃO 2																					
	a	938,0	1	675	1.764	3	3	10	456,6	466,6		H	H	C	C / Est	Est	Est				51
	b	205,0	1	205	305	2	0	7	454,8	461,8				C	C / Arm						
	c	66,0	1	66	116	2	0	7	456,8	463,8				C	C / Arm						
	i	200,0	1	100	200	2	0	7	existente	existente +7				H	H						
	j	200,0	1	100	200	2	0	7	existente	existente +7				H	H						
	l	166,0	1	115	460	4	0	13	-	soleira+13	H	H	H	H							
	Total UE 2	1.775,0	6	1.261	2.169	3	1														51
UNIDADE DE EXECUÇÃO 3																					
	d	214,0	1	100	300	1	3	4	457,5	461,5				C	H	H / Est	Est				2
	e	4.404,0	1	100	200	1	2	4	460,0	463,5				C	H	H / Arm					0
	f	5.284,0	1	422	3.398	1	6	4	463,5	467,5				H / C	Mis	Mis	Mis	Mis	Mis	Mis	60
	Total UE 3	9.902,0	3	622	3.898	1,0	3,7														62
UNIDADE DE EXECUÇÃO 4																					
	g	1.362,0	1	657	1.477	1	2	16	466,6	482,6				Mis	Mis	Mis					0
	Total UE 4	1.362,0	1	657	1.477	1,0	2,0														0
UNIDADE DE EXECUÇÃO 5																					
	h	720,0	1	370	1.120	3	2	12	458,0	469,5	Mis	Mis	Mis	Mis	Mis / Est	Mis / Est					20
	Total UE 5	720,0	1	370	1.120	3,0	2,0														20
TOTAL ÁREA INTERVENÇÃO (previsto)																					
		13.759,0	11	2.910	6.660	2,7	2,2														134

MAPA DE ÁREAS - LEGENDA

- n** Número de unidade edificada existente directamente relacionada com a **Base de Informação** (Anexo I dos Elementos de Acompanhamento do Plano)
- y** Letra identificativa de parcela/lote a constituir a da correspondente unidade edificada prevista a implantar nessa unidade cadastral
- Área da Parcela ou Lote** Registo só possível de ser efectuado mediante levantamento da estrutura cadastral existente
- existente** Identifica que um determinado indicador (Áreas Máximas admitidas, Cérceas máximas admitidas, Cotas de referência ou lugares de estacionamento) se devem manter tal como estão na situação existente
- existente+n** Identifica o grau de aumento (ou diminuição) de um determinado indicador existente em face da previsão de alteração do potencial de edificabilidade máximo

Usos preferenciais

- H** Habitação
- C** Comércio
- S** Serviços
- Arm** Armazenagem
- Tur** Turismo
- Mis** Misto (sem uso preferencial admitido)
- Est** Estacionamento
- En** Equipamento
- Ee** Equipamento de Ensino
 - Es** Equipamento de Saúde
 - Ec** Equipamento Cultural
 - Er** Equipamento Religioso
 - Ea** Equipamento Administrativo
 - Ediv** Equipamento Diversos

2.4.3 Notas Especificas

Relativamente às disposições constantes do presente regulamento deverão ser mencionadas duas referências que são cruciais, não só para o entendimento das especificadas de área de intervenção, como pela percepção das intenções de actuação sobre a mesma.

Estas duas referências, necessitam, obviamente de esclarecimentos que seguidamente se apresentam:

a) Conformidade do PP com o PDM do Concelho de Portalegre

(Resolução do Conselho de Ministros 112/94 de 8 de Novembro)

O proposto no presente PP – consubstanciado administrativamente pelo Regulamento e plasmado cartograficamente na Planta de Implantação – respeita na integra, particularizando obviamente em diversos pontos, todas as disposições constantes no PDM do Concelho de Portalegre actualmente em vigor, como seguidamente se identifica, recorrendo à transposição de extractos do Regulamento do PDM com duas excepções:

- A aferição da delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor previsto no ponto 6.3 do Artigo 115.º do Regulamento do PDM do Concelho de Portalegre, e cujo enunciado e programa corresponde ao presente Plano de Pormenor. Aferição essa efectuada, de forma consequente e óbvia, no âmbito do Plano Estratégico do Polis Portalegre e transposta na integra para a delimitação deste Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Rua 1.º de Maio;
- A proposição, para a Unidade de Execução 3 do PP, de um índice de utilização bruto de 0,48 quando o PDM dispõe um índice de 0,4. Sendo certo, todavia, que:
 - i) esse índice indicado no PDM se refere à totalidade de área de intervenção desse Plano de Pormenor a executar;
 - ii) o índice de utilização bruto para a globalidade da área de intervenção do presente Plano é, na actualidade, e ainda antes da aplicação das propostas do PP, de 0,46.

Artigo 115.º

Plano Geral de Urbanização de Portalegre

6.3-Plano de Pormenor da Rua do 1.º de Maio.-Ocupação das faixas adjacentes à Rua do 1.º de Maio e das suas ligações à encosta poente e ao centro histórico de Portalegre.

Linhas programáticas.- Definição dos moldes da ocupação da Rua do 1.º de Maio, ponderando:

- *A alteração do seu uso, pois a nova variante irá reduzir o volume de tráfego que lhe confere o actual estatuto de circular, possibilitando-lhe a aquisição de uma «feição mais urbana».*
- *A médio prazo a construção da Avenida de Frei Amador Arrais irá de igual modo diminuir a sua carga viária. Deverá assumir-se como eixo ordenador da ocupação da zona:*

- *Regrando a edificabilidade na faixa a poente da Rua do 1.º de Maio, com especial destaque para o desenho do arranque das Azinhagas de São Bartolomeu e das Caronas, incluindo o enquadramento dos edifícios existentes e conseqüente articulação com a zona de intervenção dos Planos de Urbanização n.ºs 1 e 2 e com a área de equipamentos de saúde existentes e previstos;*
- *Garantindo a abertura de penetrações que estabeleçam os eixos da estrutura viária da meia encosta, com fundamento no sistema de azinhagas existente;*
- *A possibilidade de lançamento de uma operação onde sejam estabelecidos os modos de articulação entre a Rua do 1.º de Maio e a malha do centro histórico.*

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,4 e uma cêrcea de dois/três pisos, com um máximo pontual de quatro pisos.

Sendo de referir que:

- O presente Plano de Pormenor cumpre na íntegra todas as linhas programáticas enunciados neste ponto 6.3 do artigo 115.º do PDM;
- a propósito da edificabilidade nas áreas consolidadas dos espaços urbanos (categoria de uso que abrange a área de intervenção do PP) e das suas excepções o PDM reza que;

Artigo 58.º

Edificabilidade nas áreas consolidadas

6-Os índices de utilização bruta máximos permitidos dentro das áreas consolidadas definidas no Regulamento do PDM de Portalegre, sem prejuízo de valores menores nele prescritos ou em outros instrumentos de planeamento legalmente aprovados e em vigor, são:

a) Nível 1-cidade de Portalegre: 0,8;

b) Nível 2-aglomerados urbanos de Alagoa, Alegrete, Fortios, Carreiras e Urra: 0,5;

c) Nível 3-restantes aglomerados: 0,3.

Artigo 59.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no n.º 6 do artigo anterior:

*1) **As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão com estudos plenamente eficazes.** Nestas áreas os índices urbanísticos aplicáveis serão os que se encontram estipulados nos respectivos regulamentos;*

Pelo que, a proposição no âmbito do PP de um índice de utilização bruto, sendo superior ao consignado no previsto na *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3*, no quadro do desenvolvimento do PU de Portalegre não contraria, todavia, o regime de edificabilidade genérico preconizado para os espaços urbanos. Tanto mais que o índice de utilização bruto global previsto para a área de intervenção do PP (global: tendo em conta a situação consolidada existente, típica de uma zona histórica como a presente, mais as iniciativas de demolição e/ou construção nova propostas) é de 0,51. Ou seja, claramente abaixo do considerado máximo para áreas consolidadas dos espaços urbanos da Cidade de Portalegre segundo o próprio PDM.

Assim sendo justificam-se as iniciativas preconizadas para a Unidade de Execução 3 do PP, tanto mais que estas visam consagrar o objectivo definido: i) nas linhas programáticas do próprio ponto 6.7 do artigo 115.º do Regulamento do PDM para que esta zona possa “*assumir um estatuto urbano*”; ii) no Plano Estratégico gerador do Polis Portalegre;

b) Conformidade com os Parâmetros de dimensionamento da portaria 1136/2001 de 25/09

Segundo o PDM o regime de cedências está estabelecido no artigo 60.º do respectivo regulamento sendo salvas as excepções no artigo 61.º desse mesmo Regulamento

*Artigo 61.º
Excepções*

.....

2) *As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, logo que os planos ou estudos que as regulam se encontrem elaborados e plenamente eficazes e desde que o regime de cedências se encontre fixado em regulamento próprio.*

Assim sendo, a excepção a que alude o artigo anterior do Regulamento do PDM aplica-se com toda a propriedade à área de intervenção do PP, uma vez que, constituindo-se este Plano, ele próprio, (após publicação) como *plenamente eficaz* assume um regime de cedências particular dadas as características histórico-morfológicas. Essas características, com óbvias incidências na estrutura urbana acarretam assim alguns graus de excepção na aplicação no regime geral de cedências, tanto o preconizado genericamente no PDM como o estabelecido na Portaria 1136/2001.

No entanto, e tendo em conta essas particularidades óbvias registe-se um não total cumprimento nos seguintes aspectos:

- i) estacionamento: está previsto um total aproximado de 383 lugares o que corresponde a cerca de 1,6 lugares por fogo (ver Ficha do Conteúdo Técnico do PP). Refira-se, no entanto, que em todas as novas edificações previstas no âmbito deste PP se cumprem, na íntegra, os requisitos mínimos;
- ii) infra-estruturas/ arruamentos: dado o momento histórico de estruturação a maioria dos elementos do sistema de espaços públicos, não cumpre, obviamente, todos os requisitos da Portaria, sendo que a reformulação da Rua 1.º de Maio procura, ai sim, respeitar os parâmetros da referida Portaria;
- iii) Espaços verdes e de utilização colectiva e de Equipamentos de utilização colectiva: a proposta do PP prevê um total de 16.334 m² para estas cedências sendo que, para cumprir a Portaria, seria necessário um mínimo de 21.750 m². No entanto, esse diferencial, deriva, obviamente, das circunstâncias particulares desta área de intervenção, pela predominância de grandes equipamentos já existentes e pela existência de diversas áreas verdes privadas que compõem um sistema de espaços verdes de inter-penetração entre o domínio público e do domínio privado.¹⁷

¹⁷ Refira-se que, dos 60.558m² de área bruta de construção (*abc*) prevista no âmbito do PP, mais de 15.000 m² de *abc* são (estão) destinados a equipamentos de utilização colectiva.

De forma a evidenciar igualmente o relacionamento (a nível de programação de equipamentos) da Área de Intervenção do Plano com a Cidade é apresentada na Planta de Enquadramento (Desenho A10) a localização e a identificação dos diversos equipamentos que se situam não somente na área de intervenção como na sua envolvente directa, assumindo essa envolvente directa como o Centro Histórico da Cidade.

Neste relatório é apresentada igualmente a listagem e tipificação dos equipamentos identificados nessa Planta de Enquadramento.

EQUIPAMENTOS CULTURAIS

C1, Biblioteca Municipal;

C2, Museu da Cidade;

C3, Arquivo Distrital

C4, Casa Poeta J.Régio

C5, Galeria da C.M.P.

C6, Museu de Tapeçaria

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

S1, Casa de Saúde

S2, Centro de Saúde / Sanatório

EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS / PROTECÇÃO CIVIL

A1, Secretaria da PSP

A2, GNR

A3, Governo Civil

A4, PSP

A5, Serviço Nacional de Protecção Civil

EQUIPAMENTOS DE ENSINO

E1, Internato Masculino

E2, Instituto Politécnico

E3, Conservatório Regional

E4, Escola Silvina Candeias

E5, Escola Superior de Educação

Para além destes equipamentos acima elencados regista-se igualmente a presença na área envolvente da área de intervenção de diversos equipamentos religiosos e de diversos serviços urbanos de apoio à comunidade em que avulta, como é óbvio a Câmara Municipal e alguns dos serviços afectos à Câmara.

2.5 ESTRUTURA DAS BASES DE INFORMAÇÃO

2.5.1 Âmbito das Bases de Informação

Uma das principais alterações derivadas do “nova”¹⁸ arquitectura legislativa do urbanismo e ordenamento do território deriva precisamente de identificação e *numenclatura* dos documentos resultantes dos actos de ordenar e planear o território. Assim de **Planos de Ordenamento** passa-se a **Instrumentos de Gestão**. A diferença, pode-se dizer, é de mera alteração de identificação administrativa mas tal não deverá ser assim. E não deverá ser assim porque o acto de intervir sobre o território, projectando um futuro desejado, não se esgota minimamente num Plano mas assume verdadeira essência no acto de gerir esse território a partir do tal instrumento que é - precisamente para ser gerido - muito mais do que um mero documento que plasma, circunstancialmente no tempo e no modo uma determinada solução/cenário de desejo para um determinado sitio.

Assim sendo, neste PP, a denominada Base de Informação da Estrutura Edificada, constitui-se como um elemento de absoluta relevância já que é o documento que, por excelência, permitirá aos gestores do plano:

- Concentrar toda a informação da estrutura edificada numa base informativa comum;
- Actualizar sistematicamente todos os dados referentes a cada um dos elementos dessa estrutura;
- Efectuar processos de avaliação parciais e globais, intercalares e finais do PP e da Área de Intervenção;

Mas, à partida, a grande vantagem da Base de Informação é proporcionar um *interface* eficaz, imediato, transparente e flexível de relacionamento entre o Cidadão e a Administração Pública. Na verdade, a cada uma das Unidades Edificadas corresponde uma **Ficha Individual** onde estão carregadas um significativo conjunto de dados e que poderão ser apreciados, analisados, completados e editados em qualquer momento. Esta será certamente a grande vantagem deste manancial informativo que tem, apesar de tudo um óbice conjuntural uma vez que o levantamento da estrutura edificada não foi efectuado sobre levantamento cadastral pelo que deverá ser, sempre, actualizável a partir dessa base-matriz.

Seguidamente apresentam-se um conjunto de notas explicativas que contribuem para uma melhor leitura desta base de informação.

¹⁸ Lei 48/98 e Decreto-lei 380/99 são diplomas já com cerca de meia década de existência mas ainda constituem certamente novidade até porque os tempos de planear são tempos *alongados*.

2.5.2 Base de Informação da Estrutura Edificada: Nota Explicativa e Considerações prévias

1.ª Parte: Identificação

Campo 1: Localização

pela Toponímia actual

Campo 2: Data

do último levantamento efectuado

Campo 3: Código

identificação interna da Base de informação

Observações: i) Não obedecem necessariamente a uma sequencialidade por Rua ou Unidade de Execução;

ii) Por se tratar de uma sequência desde logo executada na fase de Estudos de Base poderá verifica-se a existência tanto de *iatos* como de duplicações nesta sequência.

Campo 4: Unidade de Execução

identificação da unidade de execução (UE) a que pertence a edificação

2.ª Parte: Caracterização

Campo 5: Usos

identificação dos usos sendo que:

- “0” indica inexistência do uso referenciado;
- “n” indica o número de unidades do uso referenciado.

Observações

- i) a identificação dos usos e ocupações foi registada de forma visual pelo que se poderão registar a necessidade de algumas aferições quantitativas;
- ii) o levantamento – realizado entre Outubro de 2003 e Janeiro de 2004 – deverá ser aferido;
- iii) no caso da referenciação a “Industria” e/ou “Equipamento” são especificadas as situações em questão;

Campo 6: Estado Conservação

Identifica a situação da unidade edificada consoante quatro patamares: Bom, Razoável, Mau e Ruína

Identifica ainda a situação da existência de obras à data do levantamento (se o sub-campo nada assinalar então a unidade edificada nem está em obras nem em construção)

Campo 7: Época Construção

Identifica a época de construção do edifício principal da unidade edificada consoante cinco *balizas temporais* Até 1600; de 1600 a 1900; de 1900 a 1960; de 1960 a 1990; pós 1990.

Observações: A identificação de uma unidade edificada como pertencente a uma época de construção anterior a 1600 não significa que a actual unidade edificada tenha sido construída antes do século XVII mas sim que o edifício considerado ocupa uma implantação em todo semelhante a uma outra anterior que já existia naquela localização.

Campo 8: Classificação Arquitectónica:

Caracterização da valia patrimonial mediante cinco níveis: Classificado; a Classificar; Notável; Acompanhamento; Dissonante.

A identificação “sem classificação” remete para unidades edificadas que, por razões diversas, e que não foram suscitadas na fase de Estudos de Base, não devem ser sequer integradas na estrutura edificada.

3.ª Parte: Indicadores de base (existentes e propostos)

Campo 9: Número de pisos

Identificação do número de pisos existentes acima da cota de soleira (independentemente do seu alinhamento) e do número máximo de pisos permitido no âmbito do Plano de Pormenor.

Campo 10: Cotas

Identifica as cotas de soleira e de cumeeira existentes e propostas. As existentes são as derivadas do levantamento topográfico do promotor. As propostas derivam das novas edificações a prever na área de intervenção ou da reconversão das existentes.

Tendo em conta que cada unidade edificada pode ter mais do que um número de polícia são indicadas, quando tal é possível, as cotas para os vários números de polícia.

Campo 11: Áreas e Índices

Identifica, em relação ao existente e ao (máximo) proposto os seguintes dados: Área do Lote; Área de Logradouro; Área de Implantação; Área de Construção e os correspondentes Índices líquidos de implantação e de construção.

Observações

- i) a área do lote e a área de logradouro só são referenciados em relação às unidades cadastrais sobre as quais existe um apuramento do levantamento cadastral;
- ii) em relação às unidades edificadas existentes as áreas de implantação e de construção foram obtidas a partir das bases cartográficas disponibilizadas e não correspondem a dados cadastrais precisos;
- iii) em consequência os índices referenciados – sempre Índices ao lote - dizem unicamente respeito às unidades cadastrais identificáveis.

4.ª Parte: Identificação Fotográfica e Observações

Campo 11: Observações

Notas e situações particulares referentes à unidade edificada em questão.

Campo 12: Fotografias

Registo fotográfico realizado entre Outubro de 2003 e Janeiro de 2004.

5.ª Parte: Intervenções Propostas

Secção I: Relativa à unidade edificada (com correspondência no Mapa de Áreas que acompanha a Planta de Implantação)

Campo 13: Tipo de Intervenção

Identifica qual o tipo de intervenção preconizado no âmbito do Plano de Pormenor para cada unidade edificada, considerando três tipologias de intervenção:

- Na unidade edificada **não está prevista a execução de demolições** sendo que as possibilidades de intervenção preconizadas podem ser de: **Manutenção** ou de **Reconversão**;

- Na unidade edificada **está prevista a execução prévia de demolições** sendo que as possibilidades de intervenção preconizadas podem ser de: **Reconstrução** ou de **Substituição**;
- Na unidade edificada **estão previstas acções de demolição** a sendo que as possibilidades de intervenção preconizadas podem ser de: **Demolição Total** ou de **Demolição Parcial**;

Campo 14: Potencial de Edificabilidade

Identifica qual a capacidade construtiva inerente a cada unidade cadastral preconizado no âmbito do Plano de Pormenor, considerando duas tipologias de intervenção:

- Qual a relação entre o potencial de edificabilidade existente e o previsto sendo que as possibilidades de intervenção preconizadas podem ser de: **Supressão, Diminuição, Manutenção, Ampliação sem mais implantação** ou **Implantação com mais implantação** ;
- A identificação das situações de **Construção Nova**;

Observações i) a identificação de construção nova abrange duas possibilidades: as novas edificações propostas no âmbito do plano e as edificações previstas em alvarás de loteamento em vigor;

Secção II: Relativa ao Logradouro

Campo 15: Tipo de Intervenção

Identifica qual o tipo de intervenção preconizado no âmbito do Plano de Pormenor para cada um dos logradouros considerando três tipologias de intervenção:

- Em termos de **reestruturação cadastral** estão previstas quatro possibilidades, a primeira que identifica a inexistência de logradouro, e outra três identificativas de acção: não alteração dos limites cadastrais, integração no sistema de espaços públicos, integração em operação de recomposição entre particulares;
- Em termos de **situação geral** estão previstas quatro possibilidades, a primeira que identifica a inexistência de logradouro, e outra três identificativas de acção: manutenção da situação, alteração de pavimento, localização de estacionamento;
- Em termos de **potencial de edificabilidade** estão previstas cinco possibilidades, a primeira que identifica a inexistência de logradouro, e outras quatro identificativas de acção: anular qualquer potencial de edificação, manutenção das estruturas existentes, erradicação das estruturas provisórias existentes, possibilidade de construção de garagem/anexo;

6.ª Parte: Custos e proveitos

Secção I: Relativa aos Custos (com correspondência ao nível do Plano de Financiamento do PP)

Campo 16: Expropriação

Identifica as situações em que se deverá executar o instituto da expropriação. São considerados dois casos:

- quando o terreno passa para o Domínio Público da Câmara passando a integrar o sistema de espaços públicos da Cidade;

PortalegrePolis,SA

- quando o terreno passa para o Domínio Privado da Câmara passando a constituir-se como terreno destinado à localização de equipamento ou área verde de utilização colectiva.

O valor considerado para a expropriação é de **20,00€ por m2** segundo valor avançado em sede de Regulamento Municipal (*Quadro XIX, Valores de referência de terrenos para construção*) para dentro do Perímetros Urbano da Cidade de Portalegre.

Campo 17: Indemnização

Identifica as situações em que se deverão proceder a indemnizações por via da demolição de edifícios. São considerados dois casos:

- quando o edifício é demolido por forma a que o terreno no qual ele se implanta passe para o Domínio Público da Câmara passando a integrar o sistema de espaços públicos da Cidade;
- quando o edifício é demolido por forma a que o terreno no qual ele se implanta passe para o Domínio Privado da Câmara passando a constituir-se como terreno destinado à localização de equipamento ou área verde de utilização colectiva.

O valor considerado para a expropriação, nos casos específicos previstos no Plano de Pormenor, é de **500,00€ por m2** tendo em consideração que:

- i) o valor médio de transacção de imóveis usados na Cidade de Portalegre (em 2003) é de 750 €;
- ii) os edifícios cuja demolição é prevista no âmbito do Plano de Pormenor correspondem a situações de imóveis com alguma vetustez e sem boas condições de conservação;
- iii) o valor corresponde, não a uma regra de imposição mas a uma referência para efeitos de determinação aproximada de custos inerentes à execução do Plano.

Secção II: Relativa às Receitas (com correspondência ao nível do Plano de Financiamento do PP)

Campo 18: TMU (Taxa devida nas edificações)

Identifica qual a taxa devida caso se esgote o potencial de edificabilidade da unidade edificada em questão. No caso concreto da execução do presente Plano de Pormenor deverão considerar-se prioritariamente os seguintes casos:

- Unidades Edificadas a construir;
- Unidades edificada em que se prevê a ampliação em relação à volumetria existente;

Para melhor entendimento da metodologia inerente às taxas aplicadas, junto se apresenta quadro explicativo (*Quadro I*).

Campos 19 e 20: IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e IMT (Imposto Municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis)

Identifica – segundo o disposto na Lei 26/2003 - qual o valor devido em sede de IMI e de IMT em relação a cada unidade edificada. Relativamente a estas identificações deverão sublinhar-se os seguintes factores:

PortalegrePolis,SA

- É considerada a aplicação geral de fórmula sem isenções e/ou regras especiais eventualmente aplicáveis;
- São consideradas, por insuficiência de dados cadastrais, as áreas de construção globais das unidades edificadas e não das diversas unidades componentes existentes de cada unidade edificada , por exemplo, a título de propriedade horizontal;
- Os valores correspondem assim (pelo referenciado no pontos anteriores) não a regras concretas mas a referências para efeitos de determinação aproximada de custos inerentes à execução do Plano;

Para melhor entendimento da metodologia inerente às taxas aplicadas, junto se apresenta quadro explicativo (*Quadro II*).

QUADRO I

APLICAÇÃO DA TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DEVIDA NAS EDIFICAÇÕES

$$TMU = \sum \frac{Kli \times K3 \times Si \times V}{100} + \frac{K2 \times Programa \text{ plurianual} \times \Omega 1}{\Omega 2}$$

variável	item	valor da variável	Exemplos					
			1	2	3	4	5	6
			ampliação com 100m2 construção	moradia nova com 300m2 de construção	hotel com 2.000 m2 de construção	fábrica com 1.000 m2 de construção	ampliação para escritórios com 50m2	comércio com 200m2 de construção
Kli	Coefficiente de uso	2 2,5 1 habitação comércio&serviços industria&turismo	2	2	1	1	2,5	2,5
K3	Coefficiente de infraestruturaração	1 para o perímetro urbano de Portalegre	1	1	1	1	1	1
Si	Superficie total de construção/ampliação (em m2)	(varia)	100	300	2.000	1.000	50	200
V	Custo de construção por m2 (em €)	500 valor arredondado prevendo taxa para 2005	500	500	500	500	500	500
			100.000	300.000	1.000.000	500.000	62.500	250.000
			100	100	100	100	100	100
			1.000	3.000	10.000	5.000	625	2.500
K2	Coefficiente de influência do programa	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Programa	Para o ano de 2004 (em €)	25.879.296	25.879.296	25.879.296	25.879.296	25.879.296	25.879.296	25.879.296
Ω1	Área total do Concelho (em ha)	2.647 por se situar em perímetro urbano	2.647	2.647	2.647	2.647	2.647	2.647
			9.777	9.777	9.777	9.777	9.777	9.777
Ω2	Área total do terreno objecto da operação (em ha)	(varia)	0,01	0,1	0,4	0,2	0,005	0,02
			10	98	391	196	5	20
TMU	Taxa devida nas edificações (segundo artigo 33.º)	Resulta da aplicação da Fórmula	1.010	3.098	10.391	5.196	630	2.520
	valor da TMU por m2 de construção/ampliação		10,10	10,33	5,20	5,20	12,60	12,60

a construções destinadas maioritaria e/ou exclusivamente a habitação considera-se a aplicação de uma TMU média de 10,00 €
 as construções destinadas maioritaria e/ou exclusivamente a comércio&serviços considera-se a aplicação de uma TMU média de 12,00 €
 as construções destinadas maioritaria e/ou exclusivamente a industria&turismo considera-se a aplicação de uma TMU média de 5,00 €

10,00 € por cada m2 de construção/ampliação
 12,00 € por cada m2 de construção/ampliação
 5,00 € por cada m2 de construção/ampliação

Quadro II

Lei n.º 26/2003

Código do Imposto Municipal sobre imóveis (IMI) e do Imposto Municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis (IMT)

(Artigo 10.º: Valor Patrimonial Tributário dos Prédios Urbanos)							IMI	IMT			
Vt	=	Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv	Taxa IMI (ex C.A.)	Valor IMI	Taxa IMT (ex SISA)	Valor IMT
Valor patrimonial tributário	=	Valor base dos prédios edificados	Área Bruta de Construção	Coefficiente de Afectação	Coefficiente de Localização	Coefficiente de Conforto	Coefficiente de Vetustez	a aplicar sobre Vt	= Vt x Taxa IMI	a aplicar sobre Vt	= Vt x Taxa IMT
Valores considerados para aplicação simples da fórmula no âmbito do PP	=	considerando o valor de 500 €/m2 de construção	dado pelo registo da Base de Informação	para efeitos de calculo de base foi considerado o Ca = 1 (habitação)	para efeitos de calculo de base foi considerado o Cl = 1,5	para efeitos de calculo de base foi considerado o Cq = 1	dado pelo registo da Base de Informação				

Seguidamente apresenta-se, para efeitos de demonstração, o exemplo de uma Ficha Individual de Estrutura Edificada sendo que a Base de Informação completa constitui o Anexo I do Volume 2 relativo aos Elementos de Acompanhamento.

Plano de Pormenor - POLIS de Portalegre

Ficha de Intervenção na Estrutura Edificada

Data Janeiro 2004 Código ED 152 Unidade Execução: UE1

Localização Rua Lucília do Carmo n.º 26

Usos:		Estado de Conservação
Habituação	2	Razão I
Comércio	0	
Restauração e similares	0	Época de Construção
Serviços Urbanos	0	Entre 1800 e 1900
Turismo	0	Intervenção Posterior 1990: No
Indústria		Classificação Arquitectónica
Equipamento		Edifício Acompanhado
		Possíveis Elementos Notáveis: No

Áreas e Índices	Existente	Máximo Previsto
Área Lote	0	0
Área Logradouro	0	0
Área Implantação	97	97
Área Construção	194	194
Índice Implantação	0	0
Índice Construção	0	0
Aumento da Área de Construção:	0	

N.º	Cota de Soleira existente	Cota de Soleira proposta	Cota de Cumeeira existente	Cota de Cumeeira proposta
18	479.5	Igual à existente	0	
24	477.8	Igual à existente	0	
26	478.9	Igual à existente	0	

Observações:

Existe, no séc. XIV, um edifício neste local, tendo sido, mais tarde, substituído. Existe igualmente um acesso pela Rua João da Fonseca Acto II n.º 18.



Intervenções Propostas

Componente do Lote/ Parcela	Tipo de Intervenção			Potencial de Edificabilidade	
	Sem Demolições	Com prévia Demolição	Com Demolições	Sobre Volumetria Existente	Construção Nova
Unidade Edificada	Manutenção	-	-	Manutenção	No
	Restrição Cadastral		Situação Geral	Potencial de Edificabilidade/ Estabelecimento	
Logradouro (Total Lote/Parcela)	Logradouro existente		Logradouro existente	Logradouro existente	

Proveitos e Custos

Proveitos (Taxas e Impostos)		Custos	
TMU:	1,940 €	Expropriação:	0€
IMI:	382 €	Indemnização:	0€
IMT:	0€		

Observações:

Não tem logradouro (informação não confirmada pelo cadastro)

João Lúcio Lopes arquitectos, 2004
com Lúcia Saizez Camalho

Capítulo 3: Síntese dos Estudos de Caracterização

3.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Situada na Serra de S. Mamede, Portalegre localiza-se num planalto a cerca de 477 m de altitude. Esta cidade alentejana é hoje capital do Distrito com o mesmo nome e tem duas freguesias, da Sé e de São Lourenço. A cidade conta, actualmente, com cerca de 15.238 habitantes.¹⁹



Vista de Portalegre

A derivação etimológica é ainda hoje discutida por vários autores sendo três as hipóteses mais debatidas: *Amaya*, *Portus Alacer* e *Porto Alegre*.

Existe a lenda de que Lysias, filho de Baco, seria o original fundador da povoação, inspirando-se no nome de sua filha Maya, pondo o nome à localidade de *Amaya*. Devido às lutas constantes da Idade Média esta povoação terá sido destruída voltando a ser erguida, embora não no mesmo local, por D. Afonso III em 1259 no local onde existiam umas vendas de nome Portelos, o que mais tarde terá dado a origem ao nome de Portalegre.

Uma segunda versão sustenta que Portalegre deriva de *Portus Alacer*; *Portus* seria o nome de um local entre a Penha de S. Tomé e o Cabeço do Mouro e *Alacer* da beleza do local.

A versão que reúne mais adeptos é a última, que aponta para que Portalegre tenha surgido com base nas palavras *Porto*, de passagem ou entrada e *Alegre* por se ter como bela a localidade. A evolução da pronúncia local terá originado, mais tarde, o aparecimento de Portalegre.²⁰

¹⁹ Fonte: Instituto Nacional de Estatística; Censos 2001

²⁰ "Lendas – Historietas – Etimologias Populares e outras Etimologias Respeitantes às Cidade, Vilas, Aldeias e Lugares de Portugal Continental – Compilações" de Alexandre de Carvalho Costa

PortalegrePolis,SA

A origem da cidade é tão controversa e incerta como a sua etimologia, mas apesar das várias teorias sobre a origem de Portalegre, estudos minuciosos apontam para que as certezas que existem não sejam anteriores ao século XIII, quando a formação de um núcleo urbano significava não só uma forma de gestão e administração do território como também a sua marcação para fins defensivos. Sob esta intenção terá crescido um pequeno núcleo já existente que hoje nos aparece como a cidade de Portalegre.

Constituída *Vila* em 1229, Portalegre vem a receber o seu primeiro foral em 1259, bem como a construção da sua fortaleza, que não ficaria ainda concluída, a mando de D. Afonso III.²¹

Terá sido D. Dinis que terminou a construção desta fortificação em 1290, e que beneficiou dela como tal, com as suas dez torres e sete portas, das quais ainda é possível reconhecer algumas das torres e lanços de muralhas.

Como tantos outros locais de Portugal, também Portalegre teve de resistir a consecutivas investidas bélicas em épocas de guerras e conquistas, e como tantas outras teve que renascer e reedificar-se.

Uma nova emissão de forais é levada a cabo por D. Manuel em 1511 para, entre outros objectivos, actualizar o seu sistema tributário em benefício do poder central. É por essa altura, em 1527, mas já sob a autoridade de D. João III, que é efectuado o primeiro recenseamento da população portuguesa em que a *comarca de Entre o Tejo e Odiana*, actual região do Alentejo, contava com 48.804 fogos e Portalegre registava já um total de 1.224 fogos e 5.676 habitantes.²²

A categoria de “cidade” era, naquela época, apenas atribuída aos locais em que a presença religiosa estivesse fortemente marcada através da existência de um bispado. Em Agosto de 1549 é criada a diocese de Portalegre pelo Sumo Pontífice, Paulo III, e um ano depois Portalegre é elevada à categoria de cidade pelo rei D. João III.

²¹ “ROTEIRO e Subsídios para a História da Cidade de Portalegre” de Luísa F. Lopes da Silva

²² “Foral Manuelino de Portalegre” de Isilda Garraio

PortalegrePolis,SA

O seu primeiro bispo, D. Julião de Alva, nomeado ainda em 1549, foi o mandatário da construção da actual Sé de Portalegre cuja conclusão apenas se cumpriu no final do século XVIII, em 1795, junto com a finalização do Paço Episcopal.



Vista parcial do Paço Episcopal. Séc. XVI a XVIII

A Sé, considerada como o edifício mais marcante da cidade, foi erguida com três naves sustentadas por colunas góticas, uma “soberba frontaria e 12 óptimos altares”²³; a sua fachada possui duas torres monumentais e na porta principal duas colunas de mármore. Apesar dos diversos restauros a que foi submetida podemos ainda reconhecer os seus fiéis traços ao estilo barroco, com a exuberante decoração no exterior e no interior.



Sé de Portalegre. Séc XVI a XVIII

²³ “Portugal Antigo e Moderno”, Dicionário 7, PHE – PUS de Augusto Soares d’Azevedo Barbosa de Pinho Leal

PortalegrePolis,SA

É em 1619 que será escrito “O Tratado da Cidade de Portalegre” pela mão do Padre Diogo Pereira Sotto Maior, grande conhecedor da região de Portalegre e da sua história.

Este tratado procura as origens da cidade de Portalegre nas opiniões de diversos teóricos e refere as suas tradições orais. O abastecimento de água, seu sistema e localização é um dos temas que o Padre Diogo Pereira Sotto Maior enuncia, embora os assuntos mais focados tenham sido as biografias dos primeiros bispos que passaram pela cidade, que dirigiram e exerceram o seu poder na diocese local.²⁴

A partir de meados do século XVII, Portalegre começa a ser lugar de solares e casas fidalgas marcando o arranque de uma era próspera.²⁵

As casas apalaçadas e antigos solares são, hoje em dia, tidos como notáveis testemunhos da passagem da classe nobre pela cidade, como a casa existente na Praça do Município pertencente a várias famílias, à época, descendentes de uma classe distinta e de reconhecimento público: os Ataídes, os Pereiras, os FONSECAS, os Pinheiros e os Sosas.



Casa Nobre do século XVII na Praça do Município.

Um dos edifícios nobres, e um dos actuais *ex-libris* de Portalegre, é o Palácio Amarelo; situado no Largo Cristóvão Falcão este palácio era a residência da família nobre dos Rombos de Tavares e depois dos viscondes de Abrançalha. Hoje em dia acolhe a Comissão de Protecção de Crianças e Jovens.

²⁴ “Tratado da Cidade de Portalegre” de Diogo Pereira Sotto Maior

²⁵ “Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Portalegre e Envolvente” da Câmara Municipal de Portalegre e Cidade Utópica, Desenho Urbano e Arquitectura, Lda



Palácio Amarelo - construído no século XVII sofrendo modificações nos séculos XVIII e XIX.

Em meados do século XVIII encontramos a cidade de Portalegre como um dos vários pólos industriais do país em que os lanifícios constituíam a principal fonte empregadora do local.²⁶

Contudo, o século XVIII foi marcado por diversos avanços militares, espanhóis e franceses e, sendo a região alentejana raiana uma das portas de entrada no país, facilmente Portalegre se viu à mercê da passagem e das acções do inimigo.

Inevitavelmente a principal actividade económica da região começou a enfraquecer e em 1789 o número de teares em funcionamento na cidade não ultrapassavam os três²⁷, embora o Marquês de Pombal tenha estabelecido na cidade a 'Real Fábrica de Panos' com o objectivo de incrementar o aumento da produção e da qualidade da indústria têxtil na região.²⁸

²⁶ "Portugal Antigo e Moderno", Dicionário 7, PHE – PUS de Augusto Soares d'Azevedo Barbosa de Pinho Leal

²⁷ "Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Portalegre e Envolvente" da Câmara Municipal de Portalegre e Cidade Utópica, Desenho Urbano e Arquitectura, Lda

²⁸ "Guia Expresso – Das Cidades e Vilas Históricas de Portugal: Portalegre, Castelo de Vide e Marvão"

PortalegrePolis,SA

Actualmente, Portalegre continua a ser reconhecido pela produção de tapeçarias tendo um museu que reúne um conjunto significativo e de grande valor para a região: o Museu de Tapeçaria Guy Fino, situado na Rua da Figueira.



Museu de Tapeçaria Guy Fino

Apesar das invasões francesas que vitimaram o país no fim do século XVIII e inícios do século XIX a produção de cortiça conseguiu garantir o seu lugar no sector industrial.

Por outro lado, a partir de meados do século XIX a cidade assistiu a um decréscimo considerável de construções monumentais, verificando-se apenas algumas alterações e restauros, nomeadamente no já referido Palácio Amarelo. Em meados do mesmo século foram vividas em Portalegre de forma intensa as diversas mudanças e vitórias partidárias entre regeneradores e progressistas que assinalavam os seus triunfos no topo do Plátano do Rossio de Portalegre plantado nesta altura e que ainda hoje sobrevive.²⁹

Durante vários séculos o perímetro da cidade de Portalegre foi praticamente constante.

Foram realizadas algumas construções e substituições e a arquitectura moderna marcou o seu lugar com a construção da Caixa Geral de Depósitos pela mão do arquitecto Porfírio Pardal Monteiro.

Em 1979 é criada a Escola Superior de Educação de Portalegre apesar de apenas em 1985 ter dado início formalmente às suas actividades. Esta escola viria, mais tarde, a ser integrada no actual Instituto Politécnico de Portalegre.³⁰

Mais recentemente, em 1984, Portalegre pode assistir à criação do Centro Regional de Segurança Social da cidade da autoria do arquitecto João Luís Carrilho da Graça.

Hoje em dia Portalegre é uma cidade com uma densidade populacional de 1537,5 hab/Km² e com um taxa de desemprego abaixo da média das cidades portuguesas (Portalegre: 4%; média das cidades Portuguesas 4,5%).³¹

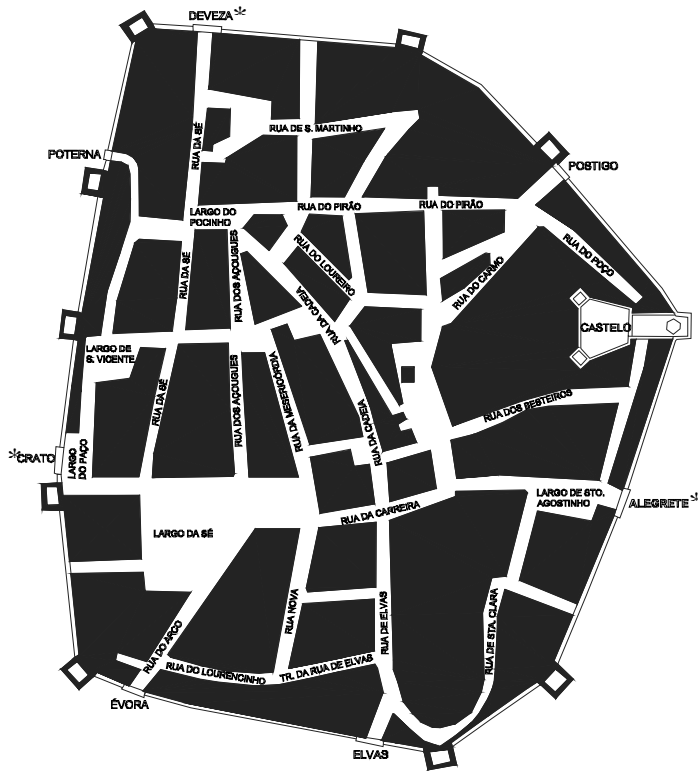
²⁹ "Portugal – memórias das cidades" edição do Diário de Notícias, 2001

³⁰ Página oficial da internet da Escola Superior de Educação de Portalegre

³¹ "Atlas das Cidades de Portugal", Instituto Nacional de Estatísticas, 2002

PortalegrePolis,SA

Nesta cidade muralhada existiam 7 portas de entrada: Deveza, Poterna, Crato (actual Arco do Bispo), Évora, Elvas, Alegrete e Postigo³² mas, presentemente, apenas continuam erguidas as portas da Deveza, Alegrete e do Crato, testemunhos da época medieval.



Cerca Muralhada de D. Dinis

(*) – portas ainda existentes.

À imagem das 'bastilles' francesas da época, os traçados das ruas de Portalegre seguem o conceito de eixos orientadores da cidade através da ligação das suas portas por vias animadas com praças, e que conduzem aos edifícios notáveis da cidade; é o caso da Rua 19 de Junho (antiga Rua da Carreira) que liga as portas do Alegrete e do Crato (actual Arco do Bispo) e que é interceptada pela Praça do Município.³³

³² "ROTEIRO e Subsídios para a História da Cidade de Portalegre" de Luísa F. Lopes da Silva

³³ O Centro Histórico da Cidade de Portalegre" de Isilda Garraio



Arco do Bispo (antiga Porta do Crato)

São ainda vestígios da Idade Média a cidade acastelada que é Portalegre, com as ruas estreitas traçadas ao longo de grandes declives e *intra* muralhas.

A cerca medieval, construída na época de D. Dinis, tem ainda alguns fragmentos reconhecíveis, que, com o tempo, foram sendo apropriados como paramentos de alguns dos edifícios que, “aninhados” na antiga fortificação, proporcionam uma paisagem singular.

Nas imediações da Sé permanece ainda um cariz comercial reflexo de um período próspero, testemunho da existência de uma Judiaria no século XVI, onde se encontrariam as personalidades do panorama político da época.



Estrutura edificada tradicional corrente do centro histórico

A tradição alentejana, mais reconhecível, completa o mosaico das várias épocas materializado nas casas caiadas de branco com as barras de ocre amarelo e azul.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA

(extraído dos Estudos de Base e adaptado)

a) Explicitação da Base de Dados³⁴

Por forma a dar cabal cumprimento à composição de uma base informativa sólida procedeu-se à execução de uma base de dados detalhada e sistematizada, tanto da estrutura edificada como do sistema de espaços públicos, sendo que, as considerações sobre esta segunda vertente estão expressas no ponto seguinte do presente relatório.

Sobre a **estrutura edificada procedeu-se então a um levantamento exaustivo de todos os elementos componentes** desse estrutura integrantes da Área de Intervenção. Esse levantamento obedeceu a um conjunto de regras e de critérios logísticos e operacionais para além dos óbvios critérios técnicos que presidiram ao mesmo.

Em primeiro lugar o objectivo nuclear deste levantamento era, não só, proporcionar uma visão detalhada e sistematizada das actuais condições dos edifícios mas permitir, acima de tudo, ter um documento que se pudesse constituir como elemento de monitorização e gestão da Área de Intervenção.

Assim **cada um dos edifícios passa a ter um “bilhete de identidade”** na base de dados, "bilhete" que incorpora uma série de dados que seguidamente se explicitarão.

Isto é, para além de um retrato circunstanciado no tempo (o levantamento tem uma data fechada) a base de dados deveria assumir um carácter flexível permitindo incorporar três vertentes distintas mas todas elas relevantes:

- **Introduzir as alterações** aos dados entretanto assinalados;
- **Introduzir os aspectos propositivos** específicos para cada uma das situações;
- **Permitir uma visão rápida e completa** de cada um dos edifícios, permitindo igualmente que os proprietários/usufrutuários/cidadãos tenham acesso directo e fácil à informação;³⁵

Em termos operacionais terão de ser feitas algumas referências:

- A cartografia de base para realização desta base de dados é a “Planta da Situação Existente”;
- Uma vez que o levantamento cadastral não se encontra efectuado e disponibilizado: i) a identificação dos diversos edifícios não corresponde à estrutura cadastral; ii) não é possível completar os dados relativos a áreas e índices;

³⁴ A Ficha Individual exemplificativa encontra-se patente no ponto 2.5.2 do presente Relatório, Base de Informação da Estrutura Edificada: Nota Explicativa e Considerações prévias

³⁵ Uma vez disponibilizada e versão final da base de dados a entidade gestora do PP poderá operar de forma imediata sobre essa base de dados podendo utilizar e aplicar a informação dos mais variados moldes, desde a concepção de registos cartográficos actualizáveis até à montagem de um serviço on-line de informação ao cidadão.

c) Análise sumária dos resultados do levantamento

A análise da qual se apresentam agora alguns dados de síntese está baseada no levantamento sistemático que já foi enunciado e cuja edição de todas as Fichas Individuais de todos os edifícios existentes na Área de Intervenção consta do Anexo I do Volume 2.

Refira-se, a esse propósito, que o presente estudo poderá (deverá) ser sempre actualizado e optimizado, pelo que, tanto os dados de base, como as consequentes sínteses analíticas, poderão sofrer ajustamentos/aferições em fase subsequente do estudo.

Ressalve-se ainda que:

- somente em 3 situações, num total de 178, não houve possibilidade de, por condições logísticas se efectuar o levantamento dos edifícios;
- em algumas situações a identificação da base, que advém da Planta da Situação Existente, não corresponde na exactidão à situação existente da estrutura edificada (embora tal só se verifique em meia dezena de situações).

ci) Época de Construção³⁶

(ver Desenho A51, Planta Identificativa da Evolução Histórica da Estrutura Edificada)³⁷

Tal como seria de esperar numa Área tão particular como a presente verifica-se que a grande maioria dos edifícios foram construídos antes do século XX, concretamente três em cada quatro edifícios “têm” mais de cem anos.

Se esta situação é, em si mesma, reveladora da valia, quanto mais não seja em termos históricos e de memória colectiva e de imagem de Cidade, da Área de Intervenção, não deixa, todavia de revelar, desde logo, a sua excepcionalidade que é, obviamente sinónimo de fragilidade e de sensibilidade. Sinónimos que se poderão revelar na sua plenitude na alínea seguinte relacionada com o estado de conservação dos edifícios.

Verifica-se igualmente que é praticamente inexpressiva a percentagem de edifícios construídos, ou que tenham sofrido intervenções significativas, na última década.³⁸

³⁶ Neste ponto específico do estudo foi crucial a consulta realizada ao Plano de Salvaguarda pelo que, desde já, se manifesta o apreço pelo trabalho desenvolvido pelo promotor e equipa técnica desse Plano.

³⁷ Refira-se, que a existência de um significativo número de edifícios identificados como construídos antes de 1500 não significa em absoluto que o edifício hoje existente tenha sido construído antes do Século XVI. Significa, isso sim, que: i) a implantação do edifício hoje existente é coincidente com um anterior edifício, esse sim anterior a 1500; ii) a presente edificação tem a sua raiz original numa estrutura edificada anterior a 1500. Consideradas estas ressalvas, pareceu importante, apesar de tudo, verificar as permanências e as sobreposições da estrutura edificada na Área de Intervenção, verificação essa crucial para o entendimento do carácter desta Área.

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO

Época de Construção	Número de Edifícios	Percentagem em relação ao total de edifícios
Até 1500	39	21,9%
Entre 1500 e 1800	14	7,9%
Entre 1800 e 1900	76	42,7%
Entre 1900 e 1990	39	21,9%
Após 1990	7	3,9%
<i>(edifícios sem classificação)</i>	3	1,7%
Total	178	100,0%
<i>(edifícios que tiveram intervenções significativas após 1990)</i>	4	2,2%

cii) Estado de Conservação³⁹

(ver Desenho A52, Planta Identificativa do Estado de Conservação da Estrutura Edificada)

De forma, praticamente inevitável, se relacionada com a época de construção da estrutura edificada, verifica-se que cerca de 40% dos edifícios estão em mau estado de conservação ou mesmo em ruína.

Esse valor, não é, no entanto, excessivamente negativo se atendermos ao facto de:

- Mais de três quartos dos edifícios terem mais de 100 anos de construção;
- Muitos desses edifícios já sofreram vários processos de adaptação/alteração/reconversão;
- Em muitas situações se cruzarem situações sociais difíceis como casos de estrutura e herança cadastral muito complicadas, tudo isto associado ainda a
 - difíceis condições de localização/topografia;
 - um desajustamento do relativamente à tipologia construtiva e
 - claramente a dificuldades financeiras e operacionais por parte de proprietários, inquilinos e Câmara Municipal.

³⁸ Embora não esteja aqui patente a – evidente - elevadíssima percentagem de edifícios que sofreram obras de manutenção e/ou recuperação e/ou reconversão nos últimos anos.

³⁹ Dos 7 edifícios que estão identificadas como “sem classificação” refira-se que: um já tinha sido entretanto demolido; dois estavam incluídos em outros edifícios e em relação a quatro foi logisticamente impraticável efectuar um levantamento minimamente rigoroso.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação	Número de Edifícios	Percentagem em relação ao total de edifícios
Bom	46	25,8%
Razoável	58	32,6%
Mau	55	30,9%
Em ruína	14	7,9%
<i>(edifícios sem classificação)</i>	7	3,9%
Total	178	101,1%

ciii) Volumetria - Número de Pisos

(ver Desenho A53, Planta Identificativa da Volumetria da Estrutura Edificada)

Nesta vertente do levantamento é clara a predominância dos edifícios de dois/três pisos, embora neste caso se deva salientar que uma parte, ainda assim, relevante dos edifícios, a esse número de pisos não corresponda uma multiplicação imediata de 3 metros pelo número de pisos para determinar a altura máxima do edifício. É óbvia, neste caso, a relação com edifícios de tipologia excepcional ou edifícios notáveis.

Ainda assim é notório que não existem elementos construtivos salientes em termos altimétricos (para além dos já referenciados edifícios excepcionais como a Sé) e que o peso relativo dos edifícios de um só piso – mas de 20% - é ainda assim significativo.

VOLUMETRIA - NÚMERO DE PISOS

Número de Pisos	Número de Edifícios	Percentagem em relação ao total de edifícios
1	36	20,2%
2	95	53,4%
3	39	21,9%
4	3	1,7%
<i>(edifícios sem classificação)</i>	5	2,8%
Total	178	100,0%

civ) Usos e Ocupações

(ver Desenho A54, Planta Identificativa dos Usos da Estrutura Edificada)

Neste campo dos usos da estrutura edificada deverão ser salientados os seguintes resultados genéricos:

- Em menos de dois terços dos edifícios está presente o uso habitacional (112 em 178 edifícios);
- É pouco expressivo o número de edifícios em que existem dois ou mais usos (somente 12);
- As actividades turísticas e industrial estão – pode dizer-se – ausentes da Área de Intervenção;
- Somando as situações de comércio com os similares de hotelaria (restauração, bares, cafés, etc...) verifica-se que existem somente 30 estabelecimentos comerciais no total da Área de Intervenção o que é uma densidade comercial manifestamente baixa (menos de 3 estabelecimentos por ha e cerca de 0,17 por edifício);
- O número total de fogos, 234, equivale a uma densidade bruta de cerca de aproximadamente 20 fogos/ha;
- No entanto, tal relação imediata deverá ser ponderada com o facto de um só edifício, na Rua 1.º de Maio, ter 38 edifícios o que significa que na restante área teremos 196 fogos o que corresponderia então a cerca de 16 fogos/ha;
- Revela-se assim que o peso do uso habitacional e a respectiva densidade estão num patamar relativamente baixo para uma área urbana central;
- Constata-se ainda que, em mais de 80% dos edifícios que têm uso habitacional, são situações em que esses edifícios têm somente 1 ou 2 fogos o que revela a quase inexistência da tipologia da habitação multifamiliar.

USO DOMINANTE

Uso e Ocupação (edifícios em que o uso está presente)

Uso	Número de Edifícios	Percentagem em relação ao total de edifícios
Habitação	112	62,9%
Comércio	17	9,6%
Restauração	13	7,3%
Serviços	15	8,4%
Turismo	1	0,6%
Industria	1	0,6%
Equipamentos	18	10,1%
<i>(edifícios sem classificação)</i>	7	3,8%
Total Ocorrências	184	
Total	178	103,2%

Uso e Ocupação (Número total de ocorrências)

Uso	Número de Edifícios em que o uso existe	Número total de Unidades
Habitação	112	221
Comércio	17	23
Restauração	13	17
Serviços	15	15
Turismo	1	1
Industria	1	1
Equipamentos	18	18
<i>(edifícios sem classificação)</i>	7	7
Total	178	303

Uso e Ocupação - Habitação: Agregação residencial

Número de Fogos	Número de Edifícios	Percentagem em relação ao total de edifícios de uso habitacional
1	50	44,6%
2	43	38,4%
3	12	10,7%
4	4	3,6%
5	0	0,0%
6	1	0,9%
7	1	0,9%
38	1	0,9%
Total Edifícios de Uso Habitacional	112	100,0%
<i>(edifícios sem classificação)</i>	7	
Total Edifícios	178	

3.3 CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

(retirado dos Estudos de Base e adaptado)

a) Explicitação da Base de Dados

Tal como foi já referenciado no ponto anterior de forma a dar cabal cumprimento à composição de uma base informativa sólida procedeu-se à execução de uma base de dados detalhada e sistematizada, tanto da estrutura edificada como do sistema de espaços públicos.

Relativamente ao sistema de espaços públicos procedeu-se então a um levantamento exaustivo de todos os elementos componentes desse sistema integrantes da Área de Intervenção. Esse levantamento – tal como da estrutura edificada - obedeceu a um conjunto de regras e de critérios logísticos e operacionais para além dos óbvios critérios técnicos que presidiram ao mesmo, critérios e objectivos esses que já foram explicitados no ponto anterior.

Relembre-se que, para além de um retrato circunstanciado no tempo (o levantamento tem uma data fechada) a base de dados deveria assumir um carácter flexível permitindo incorporar três vertentes distintas mas todas elas relevantes:

- **Introduzir as alterações** aos dados entretanto assinalados;
- **Introduzir os aspectos propositivos** específicos para cada uma das situações;
- **Permitir uma visão rápida e completa** de cada um dos espaços públicos permitindo às entidades gestoras/responsáveis agir em consonância de cada uma das situações;

b) Apresentação da Ficha de Caracterização Preliminar dos Espaços Públicos

Integra três campos de dados:

1. **Identificação**, que inclui dados sobre:
 - 1.1 Localização (extracto da Planta da Situação Existente);
 - 1.2 Toponímia (actual e antiga)
 - 1.3 Codificação;
 - 1.4 Datação da informação;
 - 1.5 Fotografias do espaço.

2. **Caracterização geral**, que inclui dados sobre:
 - 1.6 Tipologia formal;

- 1.7 Condições de circulação;
- 1.8 Condições de estacionamento
- 1.9 Observações.

3. **Caracterização das intervenções propostas** para os espaços públicos (que se cruza com os aspectos de gestão e de regulamentação) e que identifica as acções possíveis de implementar.

c) Análise sumária dos resultados de levantamento ⁴⁰


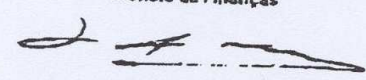
Relativamente ao sistema de espaços públicos, e tendo em conta uma apreciação sintética em relação aos resultados da base de dados salientam-se os seguintes aspectos:

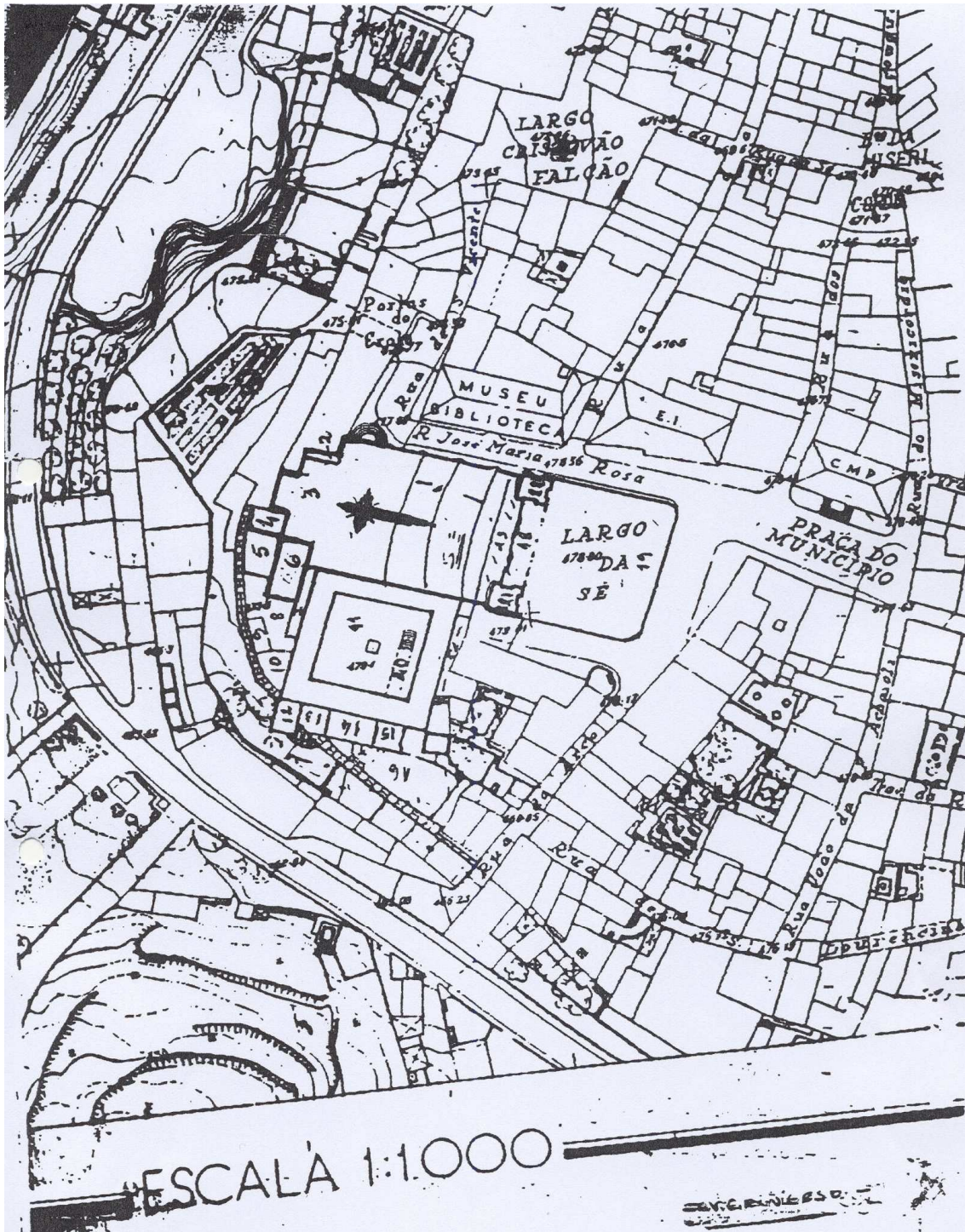
- Quanto à tipologia a **dominância da Rua** é evidente, sendo que cerca de três quartos dos espaços públicos considerados se enquadram nessa tipologia espacial;
- Em termos de circulação verifica-se uma situação que sendo evidente (quanto mais não seja pelo reconhecimento da área de intervenção), não deixa de ser sintomática da situação das “nossas cidades”, e não só Portalegre, e mais concretamente dos respectivos centros históricos: o tipo de **circulação que domina os espaços é claramente a circulação rodoviária** em detrimento da circulação pedonal que é nitidamente secundarizada e, quando esta domina é, muitas vezes, por via da imposição de exclusão do automóvel;
- Não deixa de ser curioso verificar, todavia, que essa **circulação rodoviária dominante se faz, maioritariamente num só sentido** adaptando-se assim à forma da cidade mas também ao fenómeno do estacionamento longitudinal que é efectuado mesmo em ruas de perfil “acanhado”;
- Como seria de esperar de um tecido urbano desta natureza os **trajectos do transporte público limitam-se praticamente à Rua 1.º de Maio** não se verificando qualquer atravessamento da Área de Intervenção;
- No que concerne ao **estacionamento** e situação comprova e vem na sequência do já verificado para a circulação automóvel: **a sua presença é sistemática em quase metade dos espaços** públicos considerados, sendo que nos restantes 17 espaços, em 8 não se verifica a existência de estacionamento e em 9 a sua presença é pontual;

Dos 22 espaços que têm presença de estacionamento, **em 9 espaços esse estacionamento é efectuado de forma totalmente aleatória** sendo que em outros 9 é efectuado de forma programada. Em outros 4 espaços verifica-se a presença das duas situações, estacionamento aleatório e programado em simultaneidade.

⁴⁰ Existem 30 Fichas para 27 Espaços Públicos uma vez que a Rua 1.º de Maio foi subdividida em quatro troços distintos para melhor percepção das suas características ao longo do seu traçado.

Capitulo 4: Delimitação do Cadastro dos edificios do estado

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS 17.02 - PORTALEGRE
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 12 - PORTALEGRE CONCELHO: 14 - PORTALEGRE FREGUESIA: 09 - SE ARTIGO MATRICIAL: 1136 NIP:	
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO	
Av./Rua/Praça: Largo do Município Lugar: Código Postal: 7300-110 PORTALEGRE	
CONFRONTAÇÕES	
Norte: Jose MAna Rosa e Paço Episcopal Sul: Rua do Arco e Rua 1º de Maio Nascente: Praça do Município Poente: Com quintal e Paço Episcopal	
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	
Tipo de Prédio: Prédio em Prop Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente Descrição: Igreja da Se, coposta por 3 naves, Capela-Mor, 2 sacristias, que compreende a paroquial e a da Se, 1 vestiário, o claustro com a pequena capela de Nosso Senhor dos Passos e sua sacristia, Cartão Paroquial, 3 salas onde estão instaladas a sala das sessões, vestiário e Arquivo do Reverendíssimo Cabido, 2 pequenas arrecadações, um pequeno quintal com arrecadação, 2 torres, uma com 5 sinos e um relógio, oito compartimentos situados por sobre a Igreja e dois existentes sob as referidas instalações capitulares, quintal anexo, átrio de entrada e adro da frente Afectação: Serviços	
DADOS DE AVALIAÇÃO	
Avaliação nos termos do CCPIA: SC: 2 381 m2, SD: 1 958 m2. Monumento Nacional, n.º 3 do art.º 19.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho. Ano de inscrição na matriz: 1970 Valor patrimonial actual: €148 850,20 Determinado no ano: 2003	
TITULARES	
Identificação fiscal: 501481036 Nome: ESTADO PORTUGUES Morada: DIRECÇÃO GERAL DO PATRIMÓNIO DO ESTADO AV ELIAS GARCIA N 103, LISBOA, 1050-098 LISBOA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	
ISENÇÕES	
Identificação fiscal: 501481036 Motivo: PERMANENTE II - CODIGO CONTRIBUICAO PREDIAL Início: 1000 Valor isento: €148.850,20	
Cópia via internet em 2006-01-13	
O Chefe de Finanças  (JOSE FERNANDO AMANSO LAGEM)	



COMPOSIÇÃO DA SÉ DE PORTALEGRE

- 1 - Três Naves
- 2 - Sacristia Paroquial
- 3 - Capela Mor
- 4 - Arrecadação
- 5 - Sacristia da Sé
- 6 - Vestiário
- 7 - Escadas
- 8 - Quintal
- 9 - Arrecadação
- 10 - Arrecadação
- 11 - Claustros
- 12 - Capela do Senhor dos Passos
- 13 - Cartório do Cabido
- 14 - Sala do Cabido
- 15 - Sala de Reuniões do Cabido
- 16 - Quintal
- 17 - Cartório Paroquial
- 18 - Atrio de Entrada
- 19 - Adro da Frente
- 20 - Escadas
- 21 - Torre c/ dois sinos
- 2 2 - Torre c/ cinco sinos
- 23 - Oito compartimentos situados por sobre a Igreja



