

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO / OBJECTIVOS DO PLANO DE PORMENOR DO QUARTEIRÃO DO EDIFÍCIO O FACHA
2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
  - 2.1. ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA REGIONAL - PROT/Alentejo
  - 2.2. BASE ECONÓMICA REGIONAL
  - 2.3. SISTEMA URBANO- MODELO SÍNTESE
  - 2.4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DO CONCELHO DE PORTALEGRE (Aviso n.º 1273/2011)
  - 2.5. DADOS URBANÍSTICOS EXISTENTES
3. SOLUÇÃO PROPOSTA
  - 3.1. MODALIDADE ESPECÍFICA
  - 3.2. DO NÚMERO DE PISOS
  - 3.3. DO NÚMERO DE PISOS PROPOSTOS
  - 3.4. DOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS A MANTER
  - 3.5. DOS NOVOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
4. RUÍDO
5. EQUIPA TÉCNICA
6. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
6. FOTOMONTAGENS DO VOLUME DO EDIFÍCIO O FACHA

## 1. INTRODUÇÃO / OBJECTIVOS DO PLANO DE PORMENOR DO QUARTEIRÃO DO EDIFÍCIO O FACHA

Em reunião da Câmara Municipal de Portalegre em 21.02.2011 foi deliberado a elaboração do Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha delimitado pelos arruamentos públicos Largo António José Lourinho, a Rua 1.º de Maio, Travessa ao Largo António José Lourinho e o designado Rossio de Portalegre.

Foi determinado nessa deliberação que o Plano de Pormenor estaria dispensado de relatório ambiental dado área de intervenção ser muito pequena (473,00m<sup>2</sup>) e a não haver afectação do ambiente.

Mais ficou deliberado que se utilizariam os mapas de ruído constates do PDM local para desenvolvimento do Plano de Pormenor.

Pretende-se com este Plano de Pormenor definir as regras base de parâmetros urbanísticos para este quarteirão de modo a permitir o seu desenvolvimento em quatro pisos para uma unidade hoteleira com restauração, comércio e serviços.

Pretende-se assim para o quarteirão de manter o uso de comércio, serviços, hotelaria e restauração.

As características únicas deste quarteirão, quanto à sua inserção no PDM de Portalegre, e a necessidade de rentabilidade da unidade hoteleira, que deve possuir no mínimo 30 quartos para que seja sustentável a sua exploração, não são compatíveis com o seu desenvolvimento dentro do número de pisos actualmente permitidos.

Analisando a situação do quarteirão em função do disposto no PDM, verifica-se deste já a sua singularidade que é regido pelo nº 4, alínea d) do Art.º 48 daquele documento:

**"4 — No solo urbanizado a edificabilidade à parcela ou substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições:**

.....

**d) Para as reconstruções, ampliações e novas construções, a cêrcea máxima é a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que, nesta circunstância, se cumpra o artigo 59.º do RGEU;"**



Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre  
Câmara Municipal de Portalegre  
Relatório do Projecto do Plano de Pormenor

Significa que, em termos práticos, o quarteirão é refém da própria cêrcea existente, limitada a dois pisos, embora o número de pisos dominante na área envolvente seja de quatro. Também na Rua 1º de Maio, na frente deste quarteirão, existe um outro quarteirão com seis pisos sendo um recuado.



Extracto Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre

No Largo António José Lourinho existe uma construção recente com quatro pisos (abaixo representada) e assinalada nas Fichas Individuais do Edificado do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre de Conservação Reconstrução e Reabilitação Urbana, a decorrer, com o nº 01.02.01 situado em frente ao quarteirão em estudo.



Edifício nº. 01.02.01 do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre

Mais recentemente foi aprovada e encontra-se em construção uma unidade hoteleira com cinco pisos na Rua 31 de Janeiro (Rossio Hotel) que contrasta a sua localização numa rua bastante estreita comparado com o espaço livre à volta das três frentes principais do quarteirão do edifício O Facha.



Por outro lado este quarteirão encontra-se integrado no actual Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre de Conservação Reconstrução e Reabilitação Urbana a decorrer pelo que é proposto que seja retirado daquele Plano.

## 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

## 2.1.ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA REGIONAL - PROT/Alentejo

A nova estratégia regional para o Alentejo está definida no âmbito da elaboração do novo PROTA (Plano Regional de Ordenamento do Território - Alentejo) no que respeita ao turismo:

"Consolidar o Alentejo como destino turístico, associado a uma oferta selectiva e ajustada com as características ambientais, naturais e patrimoniais, desenvolvendo uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade."

"A qualidade e diversidade de atractivos permitem que no Alentejo se possa desenvolver um turismo orientado para as mais variadas vertentes: turismo de natureza, turismo cultural, saúde, sol e mar, enoturismo e gastronomia, turismo activo/desportivo, golfe, congressos e incentivos."

## 2.2.BASE ECONÓMICA REGIONAL

Portalegre é indicado como um dos principais pólos económicos regionais *"dada pelo volume de emprego empresarial"* e *"ainda a localização nestes pólos das mais importantes instituições de conhecimento, de inovação e desenvolvimento tecnológico e de serviços e instituições de apoio às empresas, o que lhes confere uma importância determinante da organização territorial e funcionamento da economia regional"*.

É ainda salientada a importância de que pela *"sua natural posição geográfica, o Alentejo Central beneficia do atravessamento do mais importante corredor rodo-ferroviário que liga as duas capitais ibéricas"*.

Na caracterização fundamental dos centros urbanos de localização dos parques empresariais regionais, Portalegre é caracterizado como:

- *"«Porta» do Parque Natural de S. Mamede"*
- *"Pólo de actividades industriais e logísticas"*
- *"Espaço de charneira entre o Alentejo e as Beiras"*

### 2.3.SISTEMA URBANO- MODELO SÍNTESE

"Em termos de inserção inter-regional, o Alentejo é um território de charneira e de grande proximidade á Área Metropolitana de Lisboa, ao Algarve e às regiões da Estremadura e da Andaluzia."

"Évora, Beja, Portalegre, Sines / Santiago do Cacém / St.0 André, e Elvas / Campo Maior são os pilares do policentrismo regional."

Portalegre integra o subsistema urbano norte a par com Elvas -Campo Maior e Ponte de Sor: "Esta polarização tripartida contribui para a coesão do sistema e garante a equidade territorial no acesso ao comércio e serviços."

Neste contexto referem-se alguns dados estatísticos. Em relação à evolução da taxa de ocupação – quarto no distrito de Portalegre para os últimos 10 anos, os dados estatísticos apresentados reportam-se às classificações analisadas e que, para o efeito, foram os Hotéis de 4 estrelas, de 3 estrelas e de 2 estrelas, dado serem as tipologias de unidades que mais se assemelham em termos de qualidade e de serviços, comparativamente com a intenção do promotor de instalação de uma unidade hoteleira de 4 estrelas.

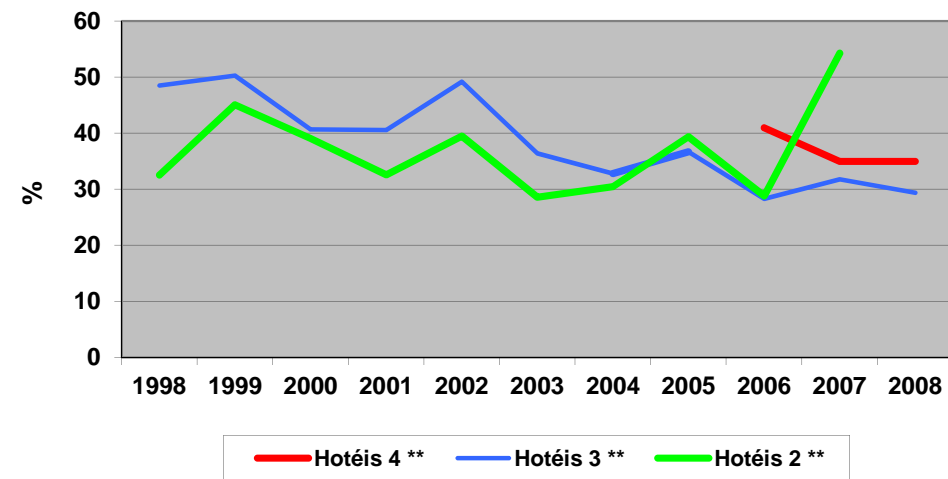
**Evolução da Taxa de Ocupação – Quarto no Distrito de Portalegre**

(Valores em percentagem)

Unidades	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Média [1998 - 2008]
Hotéis 4 estrelas	*	*	*	*	*	*	*	*	41,0	35,0	35,0	37,0
Hotéis 3 estrelas	48,5	50,3	40,7	40,6	49,2	36,4	32,8	36,7	28,3	31,8	29,4	38,6
Hotéis 2 estrelas	32,5	45,1	39,1	32,6	39,5	28,6	30,5	39,4	28,8	54,3	*	37,0

\*Dados não disponíveis

Fonte: Turismo de Portugal, I.P.



Com base nos quadros anteriores, verifica-se que a média da taxa de ocupação – quarto para o período de 1998 a 2008 para o distrito de Portalegre tem-se situado no intervalo compreendido entre os 37,0% e os 38,6% para os hotéis analisados. Contudo, convém ressaltar que para os hotéis de 4 estrelas apenas constam os registos de 2006 a 2008, pelo que a interpretação da taxa de ocupação apurada não poderá ser baseada num período tão curto.

Por outro lado, o início da publicação de dados inerentes à ocupação dos hotéis de 4 estrelas coincidiu com o início de exploração destes estabelecimentos no distrito de Portalegre. Com efeito, até ao presente momento apenas existem três hotéis de 4 estrelas localizados nesta região, designadamente em Alter do Chão, Fronteira e Elvas.

#### **2.4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DO CONCELHO DE PORTALEGRE (Aviso n.º 1273/2011)**

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha com a área de 473,00m<sup>2</sup> localiza-se dentro do perímetro urbano da cidade Portalegre e enquadra-se no PDM de Portalegre publicado em 12 de Janeiro de 2011 em solo urbanizado - área urbana consolidada.

A cartografia de enquadramento da Área de Intervenção no PDM de Portalegre corresponde aos desenhos que acompanham o Plano de Pormenor.

#### **2.5. DADOS URBANÍSTICOS DO EXISTENTE**

- Área total de implantação ( $\sum A_i$ ) – 473,00m<sup>2</sup>

- Área de solo ( $A_s$ ) – 473,00m<sup>2</sup>

- Área de Construção Actual ( $=\sum A_c$ ) – 946,00m<sup>2</sup>

- Índice de utilização do solo existente ( $I_u = \sum A_c / A_s$ ) – 2

- Índice de ocupação do solo ( $I_o = (\sum A_i / A_s) \times 100$ ) - 1

- Nº. de Fogos – Não Aplicável (Não existe habitação neste quarteirão)

- Nº. de Pisos – 2 acima da cota de soleira

- Cota de soleira: Hotelaria/Restauração - 443.44, Serviços/Comércio - 442.90

**Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre**  
**Câmara Municipal de Portalegre**  
**Relatório do Projecto do Plano de Pormenor**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Parâmetros Urbanísticos Existentes								
2	Quarteirão do edifício O Facha	Área de solo (As) m2	Índice de utilização do solo (Iu=Ac/As)	Área total de construção (Ac) m2	Índice de ocupação do solo (Io= (Ai/As) x 100)	Área total de implantação (Ai) m2	Uso	Número de Pisos Acima da Cota de Soleira	Número de Pisos Abaixo da Cota de Soleira
3	Totais	473,00	2,00	946,00	100,00%	473,000	Comércio, Serviços, Hotelaria e Restauração	2	0

*Índices Urbanísticos Existentes*

### 3. SOLUÇÃO PROPOSTA

#### 3.1. MODALIDADE ESPECÍFICA

Adopta-se para este Plano de Pormenor a modalidade específica de Reabilitação Urbana abrangendo Solo Urbanizado – Área Urbana Consolidada correspondendo a uma área crítica de recuperação e reconversão urbana.

Pretende-se que este quarteirão que está inserido no Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre de Conservação Reconstrução e Reabilitação Urbana seja daí retirado embora a estratégia de intervenção não deixe de levar em conta alguns aspectos de relevância mencionados naquele Plano nomeadamente:

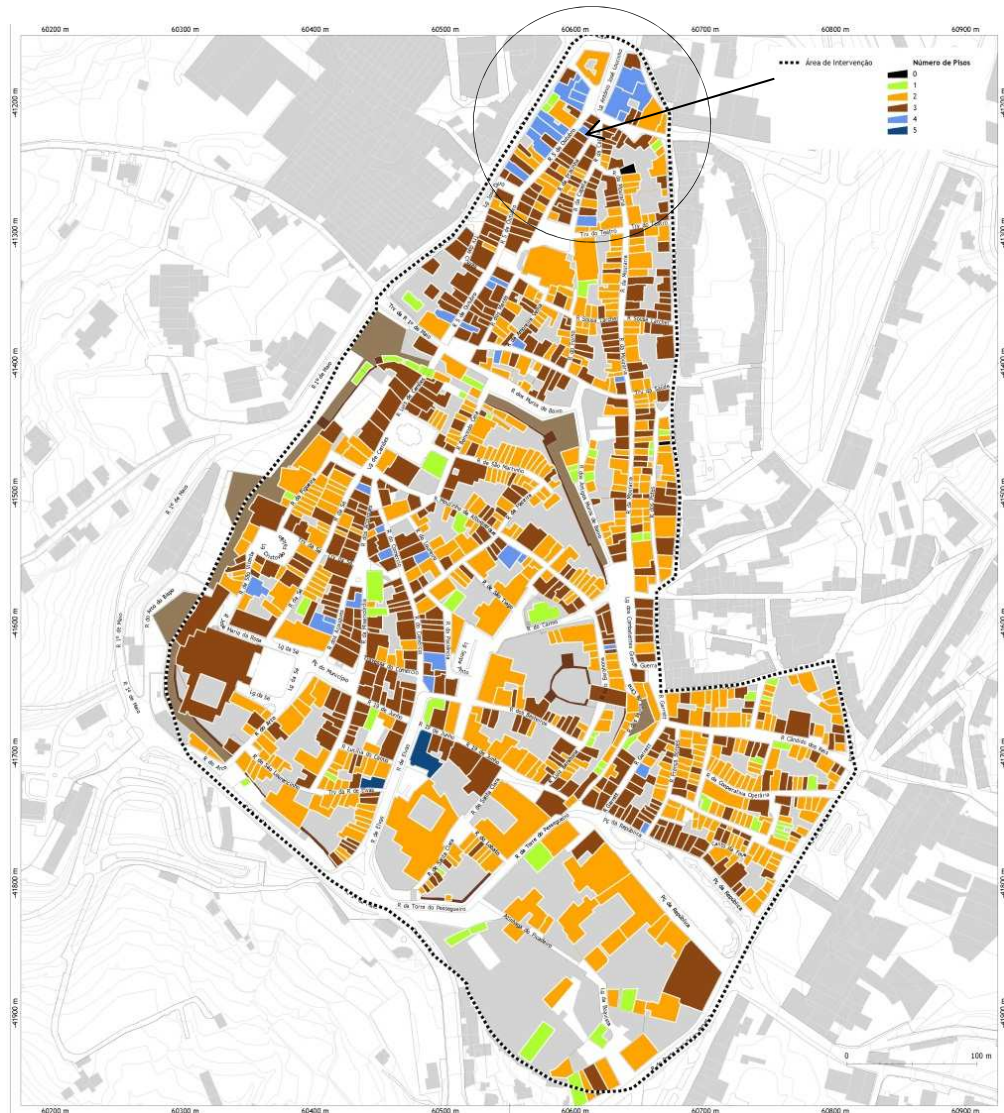
- A sua localização em espaço de transição para o centro histórico;
- A sua contribuição para a montagem de cenários;

#### 3.2. DO NÚMERO DE PISOS

Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre  
Câmara Municipal de Portalegre  
Relatório do Projecto do Plano de Pormenor

O objectivo principal deste Plano é o de demonstrar que o número de pisos e a cércea coerentes que se pretende para o quarteirão é o de quatro pisos acima do solo para uma cércea entre os 14,00m e os 14,50m.

Com este propósito e baseado na peça desenhada do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre de Conservação Reconstrução e Reabilitação Urbana (Número de Pisos) e ao lado reproduzida, nota-se que a densidade de edifícios com 4 pisos em toda a área do centro histórico está concentrada à volta do quarteirão em estudo.

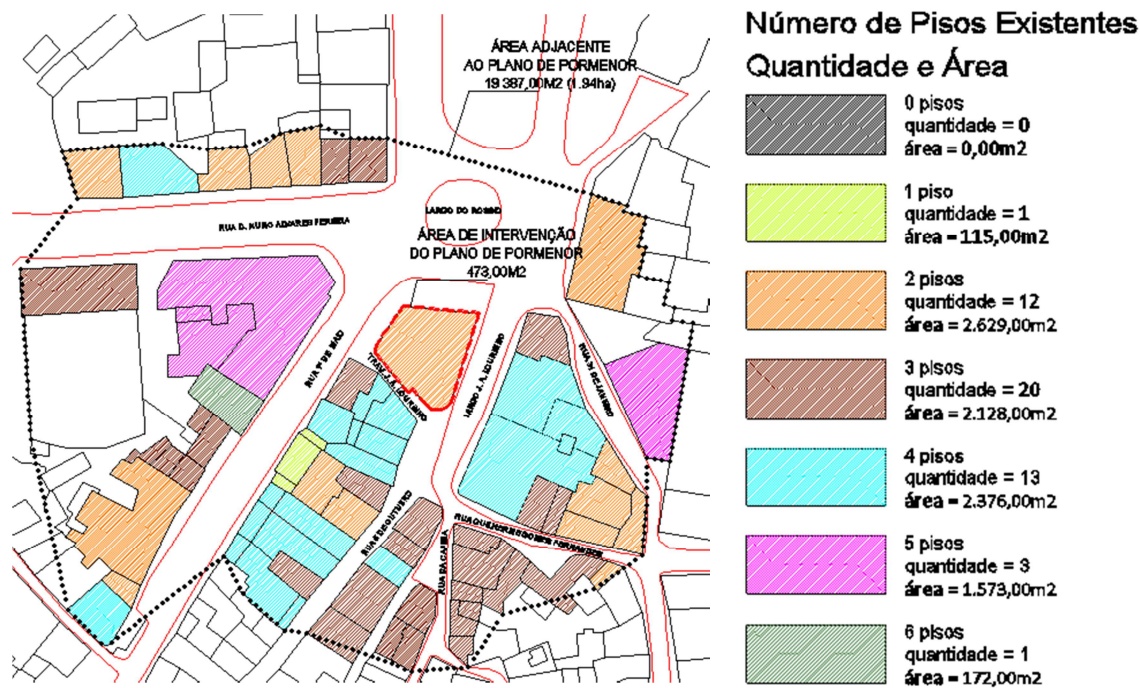


Planta do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Portalegre de Conservação Reconstrução e Reabilitação Urbana (Número de Pisos)



Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre  
 Câmara Municipal de Portalegre  
 Relatório do Projecto do Plano de Pormenor

Por outro lado se considerarmos a zona envolvente próxima confinada aos arruamentos: Largo António José Lourinho, Rua 1º de Maio, Travessa ao Largo António José Lourinho, o designado Rossio de Portalegre, Rua 31 de Janeiro, troço da Rua 5 de Outubro, troço da Rua da Capela e troço da Rua Guilherme Gomes Fernandes, a análise do número de pisos é a seguinte:

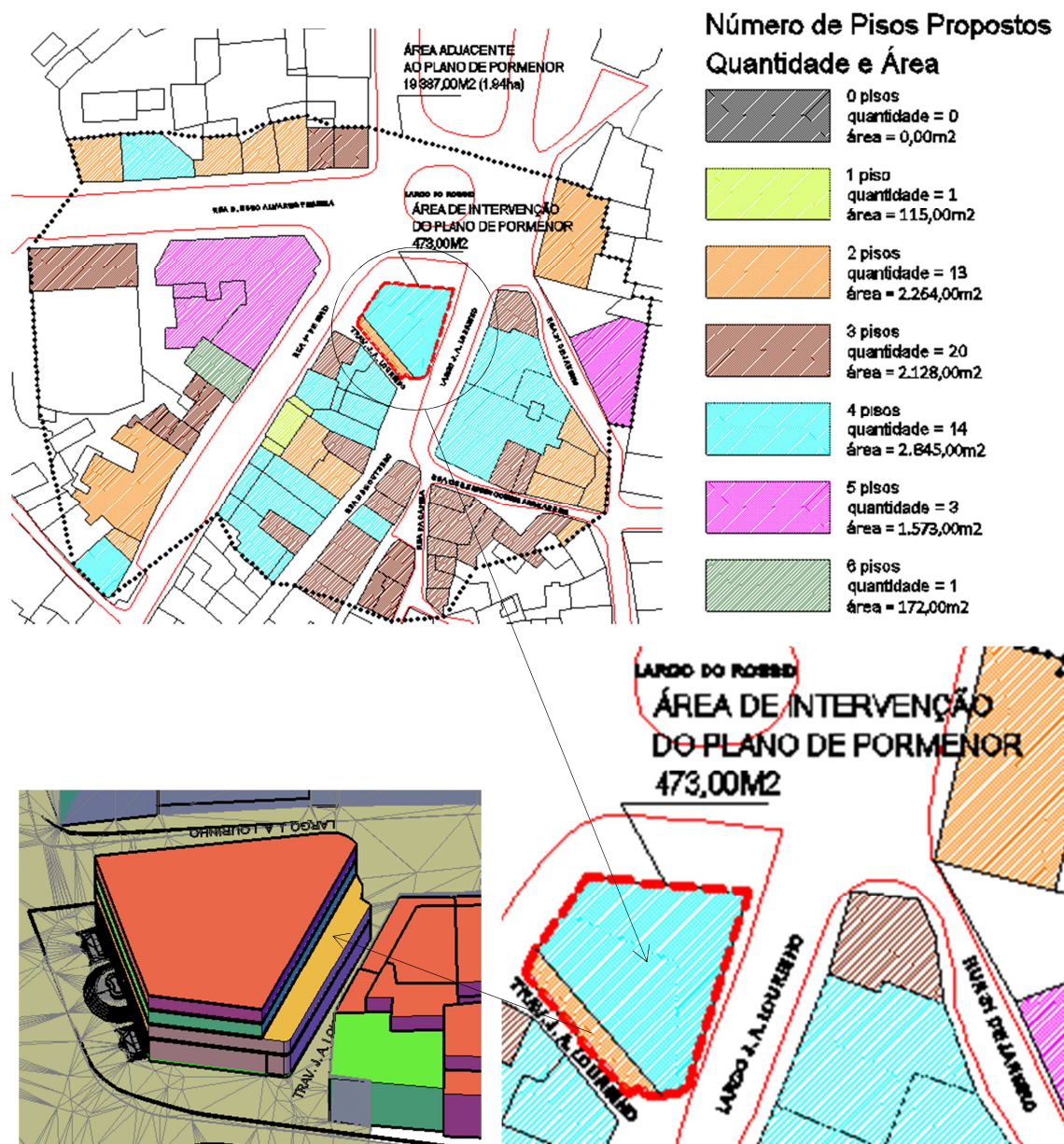


	Pisos Existentes						
	0 Pisos	1 Piso	2 Pisos	3 Pisos	4 Pisos	5 Pisos	6 Pisos
Nº. Pisos	0	1	12	20	13	3	1
Áreas (m <sup>2</sup> )	0	115,00	2.629,00	2.128,00	2.376,00	1.573,00	172,00

Embora o número de edifícios com três pisos seja superior nesta área delimitada de notar que a soma das áreas dos edifícios com quatro ou mais pisos é de 4.121,00m<sup>2</sup>, quase o dobro da área ocupada pelos edifícios com três pisos. Pode assim concluir-se que a dominante de número de pisos em ocupação de área é superior a quatro.

### 3.3. DO NÚMERO DE PISOS PROPOSTOS

A proposta sobre o número de pisos para o quarteirão em estudo é de quatro pisos embora na frente da Travessa ao Largo António José Lourinho se considerasse apenas dois pisos com um recuo de três metros para os restantes pisos.



Nº. Pisos	Pisos Propostos						
	0 Pisos	1 Piso	2 Pisos	3 Pisos	4 Pisos	5 Pisos	6 Pisos
Nº. Pisos	0	1	12	20	13	3	1
Áreas (m <sup>2</sup> )	0	115,00	2.265,00	2.128,00	2.845,00	1.573,00	172,00



**Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre**  
**Câmara Municipal de Portalegre**  
**Relatório do Projecto do Plano de Pormenor**

Quarteirão do edifício O Facha	Empreendimento Turístico, Comércio e Serviços	473,00	4,98	2.353,28m2	1,00	473,00	Piso -2	Apoio à unidade hoteleira	45,00	5	2
							Piso -1	Apoio à unidade Hoteleira/Restauração/Comércio/Serviços	473,00		
							Piso 0	Unidade Hoteleira/Restauração/Comércio/Serviços	473,00		
							Piso 1	Unidade Hoteleira	473,00		
							Piso 2 (recuado alçado sul)	Unidade Hoteleira	395,64		
							Piso 3 (recuado alçado sul)	Unidade Hoteleira	395,64		
							Piso 4 (piso técnico)	Unidade Hoteleira	98,00		
							<b>Total</b>				

Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre  
Câmara Municipal de Portalegre  
Relatório do Projecto do Plano de Pormenor

#### 4. RUÍDO

A área em estudo encontra-se inserida em Zona Mista definida na peça desenhada n.º 02 de acordo com o Mapa de Ruído – Planta n.º01 - Mapa de Zonamento.

O uso destinado ao edifício no Plano é compatível com aquela classificação.

#### 5. EQUIPA TÉCNICA

Área de Trabalho	Especialidade	Técnicos	Formação
	COORDENAÇÃO E DIRECÇÃO DE PROJECTO DO PLANO DE PORMENOR	António Luís Sajara	Arquitecto/Arquit. Urbanista*
INFRA-ESTRUTURAS	INFRA-ESTRUTURAS	António Manuel Farinhas Lopez	Engenheiro Civil
JURÍDICA	NORMATIVA E REGULAMENTAÇÃO / ENQUAD. INSTITUCIONAL	Vera Petiz	Jurista

\* - De acordo com o enquadramento legal para o exercício da profissão (DL 31/2009 e DL 176/98, art.º 42, nº3) constante na Declaração da Ordem dos Arquitectos onde se menciona: "Os actos próprios da profissão de arquitecto consubstanciam-se em **estudos, projectos, planos** e actividades de consultadoria, gestão e direcção de obras, planificação, coordenação e avaliação, reportadas ao domínio da arquitectura, **o qual abrange a edificação, o urbanismo, a concepção e desenho ....etc.**"?

De acordo com DL 292/95, Art.º 2.º, nº 2 o arquitecto paisagista não consta da lista da equipa de técnicos pois está dispensado em virtude de não haver um tratamento específico ao nível do enquadramento paisagístico e do estudo dos espaços exteriores no Plano em estudo.

O Técnico Coordenador

António Luís Sajara  
arquitecto

6. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



6. FOTOMONTAGENS DO VOLUME DO EDIFÍCIO O FACHA



Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre  
Câmara Municipal de Portalegre  
Relatório do Projecto do Plano de Pormenor

