



Divisão de Ordenamento, Planeamento e Gestão Urbanística

Regulamento

“Artigo 8º

Alteração ao uso para habitação

- 1 - Nos lotes que incluem o uso relativo a “serviços/comércio” será admissível a alteração e adaptação para uso habitacional.
- 2 - No caso de edifícios já construídos nos lotes e constituídos em regime de propriedade horizontal, será necessária a autorização dos proprietários de todos as frações.

Artigo 9º

Espaços públicos

- 1 - Os espaços públicos existentes e implementados no local, identificados na planta de implantação, deverão ser objeto de projeto de arquitetura paisagista, tendo por objetivo a melhoria das condições de utilização, através nomeadamente da introdução de maior número de espécies arbóreas, pavimentações e condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.
- 2 - O novo espaço público proposto, identificado na planta de implantação, deverá ser objeto de projeto de arquitetura paisagista, através nomeadamente da introdução de maior número de espécies arbóreas, pavimentações, condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, sanitário canino e mobiliário urbano.

Artigo 10º

Regulamento arquitetónico para os lotes 6 a 11

- 1 - Junção de lotes:
 - a) Os lotes poderão ser agrupados e transformados num único lote.
 - b) No caso referido no número anterior, a superfície total de pavimento será o somatório dos valores estabelecidos para cada um dos lotes.
 - c) A construção a implantar num lote resultante da junção de dois ou mais lotes terá de respeitar a Planta de Implantação, cumprir o disposto no artigo anterior, os parâmetros urbanísticos definidos no quadro sinóptico e de se harmonizar esteticamente com as construções envolventes, em particular no que se refere à sua volumetria e planos de fachada.
- 2 - Ocupação de logradouros:

Os logradouros dos lotes devem ser mantidos como espaços abertos para o usufruto dos habitantes e devem manter a sua limpeza e conservação.
- 3 - Alinhamentos:

Devem ser mantidos os planos de fachada definidos na planta de implantação, não sendo permitidos recuos, nem avanços da totalidade da fachada. Estes são admissíveis apenas em partes da fachada e associados a uma solução arquitetónica, devidamente justificada com o enquadramento urbanístico da envolvente.
- 4 - Fachadas:
 - a) Nas fachadas devem ser mantidas as características presentes na envolvente, nomeadamente, o ritmo e composição dos vãos e o tipo de materiais e revestimentos;
 - b) As fachadas devem manter-se livres de qualquer tipo de infraestruturas, como cabos de eletricidade e, ou, de telecomunicações;
 - c) A cor das fachadas será preferencialmente branca, admitindo-se a utilização de outras cores desde que já existentes na envolvente próxima; quando a proposta de cor for diferente da branca, deverá fazer parte do projeto uma amostra ou indicação do RAL;
 - d) Os revestimentos de fachadas, socos, cunhais, molduras e outros elementos decorativos, deverão em regra ser rebocados, com acabamento liso ou areado fino. Admite-se a aplicação pontual na fachada, de outro tipo de material desde que garantidas as mesmas características arquitetónicas e plásticas do imóvel, bem como a sua integração na imagem urbana envolvente;
 - e) Nas fachadas confinantes ou visíveis da via pública, devem ser previstos dispositivos de ocultação dos estendais de roupa.
 - f) Nos projetos de construção devem ser previstos dispositivos de ocultação ou outras soluções arquitetónicas, de modo a que os aparelhos de ar condicionado não sejam visíveis da via pública; igualmente deverá ser prevista a ligação do esgoto dos referidos aparelhos à rede de drenagem de águas pluviais.
- 5 - Vãos:
 - a) Os vãos serão proporcionados e dimensionados de acordo com as características da edificação;
 - b) Os vãos para acessos a garagens deverão ser devidamente enquadrados na composição de vãos da



Câmara Municipal de Portalegre

Divisão de Ordenamento, Planeamento e Gestão Urbanística

- fachada, bem como no restante contexto envolvente;
- c) Os elementos de obscurecimento dos vãos deverão ser integrados no tipo de material e no desenho;
- d) As caixilharias deverão respeitar as características presentes nos edifícios e/ou no tecido urbano próximo e os materiais admissíveis são: madeira, alumínio lacado, ferro e PVC.
- e) É proibida a criação de marquises.

6 - Coberturas:

- a) A configuração, tipologia, tipo de telha, cor, beirados e platibandas devem manter as características predominantes na envolvente;
- b) O aproveitamento dos sótãos depende da integração na solução arquitetónica global e no contexto envolvente;
- d) Admitem-se soluções de terraço ou coberturas planas, desde que integrados na volumetria predominante na envolvente.

Artigo 11º

Espaços habitacionais – média densidade

Às áreas incluídas nos espaços habitacionais – média densidade são aplicáveis, a alínea b) do ponto 1, a alínea a) do ponto 4 e o ponto 5, do artigo 53º do regulamento do plano diretor municipal de Portalegre.”

QUADRO I - Parâmetros urbanísticos

Nº lote	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2) (máx)	Nº de pisos (máx)	Nº de fogos (máx)	Tipologias	Área total de pavimentos (m2) (máx)	Usos	Obs.
1					Lote a eliminar			
2	169	169	3 + 1 cv	3	1 T4 + 2 T5	676	hab + arr	a)
3	169	169	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	676	hab + gar	a), b)
4	167,50	167,50	3 + 1 cv	6	T1 a T5	670	hab + gar	a), b)
5	189,5	189,5	3	6	2 T1+4 T2	568,5	hab + gar	
6	328,76	194,54	3 + 1 cv	6	T1 a T5	778,16	hab + gar	f), g)
7	259,53	168,67	3 + 1 cv	6	T1 a T5	674,68	hab + gar	f), g)
8	260,83	168,8	3 + 1 cv	6	T1 a T5	675,2	hab + gar	f), g)
9	264	169,45	3 + 1 cv	6	T1 a T5	677,8	hab + gar	f), g)
10	265,62	168,97	3 + 1 cv	6	T1 a T5	675,88	hab + gar	f), g)
11	339,72	212,13	3 + 1 cv	6	T1 a T5	848,52	hab + gar	f), g)
11A	682,27	300	2	-	-	300	com/ser/equipamentos	
12					Lote a eliminar			
13					Lote a eliminar			
14					Lote a eliminar			
15					Lote a eliminar			
16					Lote a eliminar			
17					Lote a eliminar			
18					Lote a eliminar			
19	190,5	190,5	4	6	2 T2/2 T3+2 T3/2 T4	762	hab + ser/com	h)
20	144	144	3	5	1 T4/2 T3+1 T4	498	hab + ser/com	b), h)
21	159	159	3	4	1 T4/2 T3+1 T4	375	hab + ser/com + acesso	b), h)
22	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + arr	b)
23	159	159	3 + 2 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	795	hab + arr + com	b), c)
24	159	159	3 + 2 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	795	hab + arr + com	b)
25	159	159	3 + 2 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	795	hab + arr + com	b)
26	159	159	3 + 1 cv	6	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + ser/com	b), h)
27	159	159	3 + 1 cv	6	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + ser/com	b), h)
28	159	159	3 + 1 cv	6	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + ser/com	b), h)
29	151	151	3 + 1 cv	3	T2 a T3	453	hab + arr	b), d), e)
30	144	144	3	3	3 T3	432	hab	
31	108	108	3 + 1 cv	3	3 T2	432	hab + arr	
32	108	108	3 + 1 cv	3	3 T2	432	hab + arr	
33	144	144	3 + 1 cv	3	3 T3	432	hab + arr	
34	144	144	3	5	1 T4/2 T3+1 T4	564	hab + ser/com	b), h)
35	159	159	3 + 1 cv	6	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + ser/com	b), h)
36	159	159	3 + 1 cv	6	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + ser/com	b), h)
37	159	159	3 + 1 cv	6	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + ser/com	b), h)
38	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
39	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
40	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
41	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)



Câmara Municipal de Portalegre

Divisão de Ordenamento, Planeamento e Gestão Urbanística

42	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
43	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
44	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
45	159	159	3 + 1 cv	3/4	2 T1/1 T2+2 T3/2 T4	636	hab + gar	b)
46	175	175	3	3	3 T3	525	hab	
47	175	175	3 + 1 cv	4	2 T1+2 T4	700	hab + gar	a)
48	164	164	4	4	2 T4+1 T2+1 T0	656	hab + gar	
49	164	164	4	5	3 T3	656	hab + ser/com	h)
50	164	164	4	3	3 T3	656	hab + gar	
51	164	164	4	5	2 T3+1 T4	656	hab + ser/com	h)
52	164	164	4 + 1 cv	6	2 T1+2 T4	820	hab + ser/com + gar	a), h)
53	164	164	5 + 1 cv	7	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	984	hab + ser/com + gar	b), h)
54	164	164	5 + 1 cv	7	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	984	hab + ser/com + gar	b), h)
55	164	164	6 + 1 cv	8	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	1148	hab + ser/com + gar	b), h)
56	164	164	6 + 1 cv	8	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	1148	hab + ser/com + gar	b), h)
57	164	164	6 + 1 cv	8	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	1148	hab + ser/com + gar	b), h)
58	175	175	7 + 1 cv	10	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	1392	hab + ser/com + gar	b) h)
59	175	175	7 + 1 cv	10	2 T2/1 T4+2 T3/2 T4	1392	hab + ser/com + gar	b), h)
60	492	492	3 + 1 cv	-	-	1612	res + ser/com/ind + gar + arr	

Legenda: hab - habitação; gar – garagem; arr – arrecadação; com – comércio; ser – serviços; res – restaurante; ind – indústria (Tipo 3 – lab. próteses dentárias)

a) O espaço do piso em cave é consequência da topografia do terreno, após a abertura dos arruamentos

b) As tipologias são em alternativa

c) Execução facultativa do piso em cave para garagens

d) O piso em cave (com acesso apenas abaixo da cota de soleira) destina-se a arrecadações e admite a área máxima de construção de 144 m² (execução facultativa).

e) O lote deverá garantir o acesso ao lote 38 a partir do arruamento (Av. das Descobertas)

f) Admite-se a junção de lotes, nos termos do regulamento

g) Objeto de regulamento arquitetónico

h) Admite-se a alteração ao uso de comércio/serviços para habitação, nos termos do regulamento

QUADRO II

Nº lote	Nº máximo de fogos	Nº mínimo de fogos	Área de arrecadações (m ²)	Área de garagens (m ²)	Área de comércio (m ²)	Área de serviços (m ²)	Área de restaurantes (m ²)
1							
2	3	3	169	-	-	-	-
3	4	3	-	169	-	-	-
4	6	3	-	167,50	-	-	-
5	6	6	-	189,5	-	-	-
6	6	4	-	194,54	-	-	-
7	6	3	-	168,67	-	-	-
8	6	3	-	168,8	-	-	-
9	6	3	-	169,45	-	-	-
10	6	2	-	168,97	-	-	-
11	6	2	-	212,13	-	-	-
11A	-	-	-	-	300	-	-
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19	4	4	-	-	190,50	-	-
20	3	2	-	-	144	-	-
21	3	2	-	-	57	-	-
22	4	3	159	-	-	-	-
23	4	3	159	-	159	-	-
24	4	3	159	-	159	-	-
25	4	3	159	-	159	-	-
26	4	3	-	-	159	-	-
27	4	3	-	-	159	-	-
28	4	3	-	-	159	-	-
29	3	2	151	-	-	-	-
30	3	3	-	-	-	-	-



Câmara Municipal de Portalegre

Divisão de Ordenamento, Planeamento e Gestão Urbanística

31	3	3	108	-	-	-	-
32	3	3	108	-	-	-	-
33	3	3	144	-	-	-	-
34	3	2	-	-	144	-	-
35	4	3	-	-	159	-	-
36	4	3	-	-	159	-	-
37	4	3	-	-	159	-	-
38	4	3	-	159	-	-	-
39	4	3	-	159	-	-	-
40	4	3	-	159	-	-	-
41	4	3	-	159	-	-	-
42	4	3	-	159	-	-	-
43	4	3	-	159	-	-	-
44	4	3	-	159	-	-	-
45	4	3	-	159	-	-	-
46	4	4	-	-	-	-	-
47	4	4	-	175	-	-	-
48	4	4	-	164	-	-	-
49	3	3	-	-	164	-	-
50	3	3	-	164	-	-	-
51	3	3	-	-	164	-	-
52	4	4	-	164	164	-	-
53	4	3	-	164	328	-	-
54	4	3	-	164	328	-	-
55	4	3	-	164	492	-	-
56	4	3	-	164	492	-	-
57	4	3	-	164	492	-	-
58	4	3	-	175	692	-	-
59	4	3	-	175	692	-	-
60	-	-	270	372	970	-	-
Totais	208	156	1 586	5 089,56	7 244,5		

Totais:

-Área abrangida pelo plano – 29.500 m²

-Área total de lotes – 10.082,23 m²;

-Área total de implantação – 9.065,06 m²

-Área bruta de habitação – 24.559,68 m²;

-Área bruta de construção – 38.002,74 m² (27.779,5 m², edifícios existentes + 4.007 m², garagens existentes + 1.586 m², arrecadações existentes + 1.082,56 m², novas garagens + 3.247,68 m², nova habitação + 300 m², novo lote 11A);

-Índice de utilização – 1,29; (38.002,74 m²/29.500 m²);

-Índice de ocupação – 0,31 (9 065,06 m²/29.500 m²);

-"Índice de ocupação" do PP – 3,80 ("área bruta de construção/área total de lotes");

-"Índice de ocupação" da 10ª alteração ao PP – 3,76 ("área bruta de construção/área total de lotes" = 38.002,74 m²/10.082,23 m²);