



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

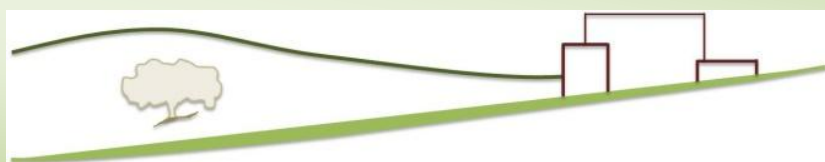
Departamento de Engenharia Civil e Arquitectura

Mestrado Integrado em Arquitectura

Dissertação / Projecto conducente à obtenção do Grau de Mestre em Arquitectura

ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:

Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana



VOLUME II

Inês Vaz

Orientadora: Prof. Doutora Ana Lúcia Virtudes

Covilhã, Junho de 2010

ÍNDICE

Lista de Figuras

Agradecimentos

Resumo

Abstract

<u>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</u>	13
1. Relevância e oportunidade da temática	14
2. Objectivos	16
3. Estado da Arte	18
4. Metodologia	22
5. Estrutura	24

PARTE I – ENQUADRAMENTO TEÓRICO DO PROJECTO URBANO

<u>CAPÍTULO II – PROJECTO URBANO: ASPECTOS FORMAIS / CONCEPTUAIS</u>	28
1. Breve enquadramento nas políticas urbanísticas recentes	29
2. Conteúdos funcionais do projecto urbano	32
2.1. Tipologias habitacionais	32
2.2. Actividades terciárias: comércio e serviços	37
2.3. Infra-estruturas	38
2.4. Operacionalidade no âmbito do Plano de Pormenor	41
3. Requisitos do Desenho Urbano	44
3.1. Metodologia de análise	44
3.2. Paisagem Natural	46

3.3. Paisagem Urbana	48
4. Síntese: Projecto Urbano - Aspectos Formais/Conceptuais	53
<u>CAPÍTULO III – ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA: DESAFIOS E PROBLEMÁTICAS</u>	54
1. Origem e significados	55
2. Problemáticas das áreas de expansão urbana, suas consequências e soluções	58
3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	61
4. Síntese dos desafios e problemáticas nas áreas de expansão urbana	67
<u>CAPÍTULO IV – PARQUES URBANOS MULTIFUNCIONAIS</u>	68
1. Importância dos espaços verdes nos núcleos urbanos	69
1.1. Espaços verdes existentes na cidade	69
1.1.1. Árvore	71
1.1.2. Parque urbano	73
2. Exemplos de boas práticas de parques urbanos	74
2.1. Parque da Cidade do Porto	75
2.2. Parque da Paz, Almada	77
2.3. Parque Urbano da Póvoa de Varzim	78
2.4. Parque Urbano Dr. Fernando Melo, Ermesinde	79
2.5. Parque da Fundação Calouste Gulbenkian	81
3. Síntese: O papel dos parques urbanos como elemento de projectos urbanos	83
<u>CAPÍTULO V – CONCLUSÃO</u>	84
Bibliografia	90

Lista de Figuras

Lista de Tabelas

PARTE II – ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana

MEMÓRIA DESCRITIVA

CAPÍTULO VI – DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DA SITUAÇÃO PRÉ-EXISTENTE NA ÁREA DE ESTUDO 15

1. Levantamento e análise da área de estudo	17
2. Caracterização da situação pré-existente	22
2.1. Situação cadastral pré-existente	22
2.2. Tecido edificado pré-existente	24
2.2.1. Índices e parâmetros urbanísticos	36
3. Conformidade com os instrumentos de gestão territorial	39
3.1. Regras gerais de edificabilidade e urbanização.....	40
3.2. Enquadramento no Plano Director Municipal de Portalegre.....	43
3.2.1. Usos do Solo	43
3.2.1.1. Solo urbanizado	45
3.2.1.2. Solo cuja urbanização é possível programar	47
3.2.2. Condicionantes aos usos do solo	48
3.2.2.1. Domínio público hídrico	50

3.2.2.2. Infra-estruturas (Espaços canais)	52
3.2.2.3. Outras infra-estruturas	53
3.2.3. Síntese das regras de edificabilidade do PDM	54
3.3. Enquadramento no Plano de Urbanização da Encosta Poente da Cidade de Portalegre	55
3.3.1. Zonamento	55
3.3.2. Condicionantes	57
3.3.3. Síntese das regras de edificabilidade do PU	60
4. Síntese do diagnóstico da situação pré-existente na área de estudo	61

CAPÍTULO VII – PROPOSTA DE PROJECTO URBANO NA ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE: Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana 63

1. Objectivos da intervenção urbana	65
2. Programa da proposta de projecto urbano	67
3. Medidas projectuais / Elementos marcantes da proposta de intervenção urbana	69
3.1. Reparcelamento proposto / alterações fundiárias	69
3.2. Distribuição de actividades e funções / tipologias habitacionais	71
3.2.1. Área habitacional	83
3.2.1.1. Habitação colectiva	84
3.2.1.2. Habitação unifamiliar	88
3.2.2. Edifícios comerciais / serviços	94
3.2.2.1. Centro Comercial	95
3.2.2.2. Área de restauração (esplanada central)	96
3.2.3. Equipamentos	96
3.2.3.1. Quartel dos Bombeiros e Heliporto	98

3.2.3.2. Lar de idosos	99
3.2.3.3. Espaço infantil	101
3.2.3.4. Zonas de repouso	103
3.2.3.5. Zonas de estacionamento automóvel	105
3.2.3.6. Praça central	107
3.2.4. Arruamentos viários e pedonais	108
3.2.4.1. Arruamento V1 – Rua Central	109
3.2.4.2. Arruamento V2 – Rua secundária	111
3.2.4.3. Arruamento V3 – Rua interior do quarteirão	112
3.3. Elementos de ligação à paisagem natural	114
3.3.1. Parque urbano multifuncional	114
3.3.2. Percurso pedestre	117
3.3.3. Corredor ecológico da Ribeira	119
3.3.4. Cortina arbórea	120
3.4. Índices e parâmetros urbanísticos	121
ANEXOS	124
<u>Anexo A</u> – Caracterização da situação pré-existente na área de estudo	125
<u>Anexo A.1</u> – Fichas de levantamento do edificado pré-existente	162
<u>Anexo A.2</u> – Quadros síntese de caracterização do edificado pré-existente	163
<u>Anexo A.3</u> – Análise do edificado pré-existente	168
<u>Anexo B</u> – Síntese dos parâmetros de dimensionamento da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março (espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, equipamentos e número de lugares de estacionamento)	172
<u>Anexo C</u> – Síntese dos parâmetros de dimensionamento do PDM de Portalegre (espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, equipamentos e número de lugares de estacionamento)	178

Anexo D – Conceitos técnicos	180
Anexo D.1 – Definições	181
Anexo D.2 – Índices e parâmetros urbanísticos	190
Anexo E – Fotografias da maqueta	195

PEÇAS DESENHADAS

A – Estudo da situação pré-existente	ESCALA
A/1 – Planta de localização (Foto aérea)	1/10000
A/2 – Planta de implantação do edificado pré-existente	1/2000
A/3 – Planta de tipologias do edificado pré-existente	1/2000
A/4 – Planta do número de pisos do edificado pré-existente	1/2000
A/5 – Planta do estado de conservação do edificado pré-existente	1/2000
A/6 – Planta das áreas de construção do edificado pré-existente	1/2000
A/7 – Planta da ocupação física do edificado pré-existente	1/2000
A/8 – Planta de ocupação do piso 1 do edificado pré-existente	1/2000
A/9 – Planta de ocupação do piso 2 do edificado pré-existente	1/2000
A/10 – Extracto da Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Portalegre	1/2000
A/11 – Extracto da Carta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Portalegre	1/2000
A/12 – Extracto do Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre	1/2000

A/13 – Planta da situação cadastral pré-existente	1/2000
A/14 – Planta do espaço positivo da situação pré-existente	1/2000
A/15 – Planta do espaço negativo da situação pré-existente	1/2000
A/16 – Planta dos elementos naturais pré-existentes	1/2000
A/17 – Planta de implantação do edificado pré-existente a manter	1/2000

B – Estudo da proposta de projecto urbano

B/18 – Planta de implantação da proposta de projecto urbano	1/1500
B/19 – Planta da situação cadastral proposta	1/2000
B/20 – Planta de implantação do edificado proposto	1/2000
B/21 – Planta de tipologias do edificado proposto	1/2000
B/22 – Planta do número de pisos do edificado proposto	1/2000
B/23 – Planta de ocupação do piso 1 do edificado proposto	1/2000
B/24 – Planta de ocupação do piso 2 do edificado proposto	1/2000
B/25 – Planta de ocupação do piso 3 do edificado proposto	1/2000
B/26 – Planta de ocupação do piso 4 do edificado proposto	1/2000
B/27 – Planta de áreas de construção do edificado proposto	1/2000
B/28 – Planta do espaço positivo da proposta	1/2000
B/29 – Planta do espaço negativo da proposta	1/2000
B/30 – Planta dos elementos naturais da proposta	1/2000
B/31 – Perfis - tipo dos arruamentos propostos	1/200

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – Foto aérea da área de estudo	17
FIGURA 2 – Situação pré-existente na Área de Estudo	19
FIGURA 3 – Situação cadastral pré-existente	23
FIGURA 4 – Elementos naturais existentes na área de estudo	25
FIGURA 5 – Número de pisos do edificado pré-existente	27
FIGURA 6 – Ocupação do piso 1 do edificado pré-existente	28
FIGURA 7 – Ocupação do piso 2 do edificado pré-existente	30
FIGURA 8 – Espaço positivo da situação pré-existente	31
FIGURA 9 – Espaço negativo da situação pré-existente	32
FIGURA 10 – Infra-estruturas presentes na situação pré-existente	34
FIGURA 11 – Extracto da Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Portalegre	44
FIGURA 12 – Condicionantes aos Usos do Solo	49
FIGURA 13 – Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre .	56
FIGURA 14 – Proposta de Projecto Urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre	70
FIGURA 15 – Reparcelamento proposto / alterações fundiárias	72
FIGURA 16 – Tipologia do edificado proposto	73
FIGURA 17 – Áreas de construção do edificado proposto	74
FIGURA 18 – Espaço positivo da proposta	75
FIGURA 19 – Espaço negativo da proposta	76

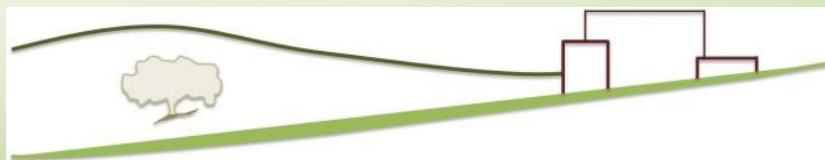
FIGURA 20 – Número de pisos do edificado proposto	78
FIGURA 21 – Ocupação do piso 1 do edificado proposto	79
FIGURA 22 – Ocupação do piso 2 do edificado proposto	80
FIGURA 23 – Ocupação do piso 3 do edificado proposto	81
FIGURA 24 – Ocupação do piso 4 do edificado proposto	82
FIGURA 25 – Localização da habitação colectiva	84
FIGURA 26 – Perfis – tipo dos arruamentos propostos	86
FIGURA 27 – Localização das habitações unifamiliares em banda	89
FIGURA 28 – Localização das habitações unifamiliares geminadas	91
FIGURA 29 – Localização das habitações unifamiliares isoladas	93
FIGURA 30 – Localização dos edifícios comerciais / serviços	94
FIGURA 31 – Localização do Quartel dos Bombeiros e Heliporto	98
FIGURA 32 – Localização do Lar de Idosos	100
FIGURA 33 – Localização do espaço infantil	101
FIGURA 34 – Localização das zonas de repouso	103
FIGURA 35 – Localização das zonas de estacionamento automóvel	105
FIGURA 36 – Localização da praça central	107
FIGURA 37 – Localização dos arruamentos V1	109
FIGURA 38 – Localização dos arruamentos V2	111
FIGURA 39 – localização dos arruamentos V3	113
FIGURA 40 – Localização dos parques urbanos multifuncionais	114

FIGURA 41 – Elementos naturais da proposta	115
FIGURA 42 – Localização do percurso pedestre	117
FIGURA 43 – Localização do corredor ecológico da ribeira	119

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – Tabela síntese dos índices e parâmetros urbanísticos da situação pré-existente	37
TABELA 2 – Tabela síntese dos índices e parâmetros urbanísticos da proposta de projecto urbano	121

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



PARTE II

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**

MEMÓRIA DESCRITIVA

A Parte II desta dissertação diz respeito à proposta de projecto urbano a realizar para a área de estudo, a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, e está repartida por dois capítulos. O Capítulo VI consiste no diagnóstico urbanístico da situação pré-existente na área de estudo, através do seu levantamento e análise, da sua caracterização ao nível da situação cadastral encontrada, do respectivo tecido edificado e da conformidade com os instrumentos de gestão territorial. Pretende-se esclarecer as regras gerais de edificabilidade e urbanização, tal como o enquadramento da área de estudo no Plano Director Municipal de Portalegre e no Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre. Por último, o Capítulo VII centra-se na elaboração da proposta de projecto urbano propriamente dita, de modo a alcançar os objectivos traçados através das respectivas medidas projectuais e elementos marcantes; e de acordo com o programa de intervenção urbana e o do estudo prévio.

ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:

Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana



CAPÍTULO VI

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DA ÁREA DE ESTUDO

Este capítulo trata do diagnóstico urbanístico da área de estudo pré-existente. Primeiramente efectua-se o levantamento e análise dos elementos existentes na área referida, sendo no ponto seguinte tratada a sua caracterização (através do levantamento da situação cadastral e do tecido edificado pré-existente, onde se esclarecem também os índices e parâmetros urbanísticos da realidade existente na área de estudo). No ponto 3 encontra-se justificada a conformidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente com as regras gerais de edificabilidade e urbanização emanadas do Plano Director Municipal de Portalegre e do Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre.

LEVANTAMENTO E ANÁLISE DA ÁREA DE ESTUDO. 1

Para a análise da área de estudo foram necessárias várias deslocações ao local de modo a observar *in situ* a situação preexistente. Assim sendo, foi possível proceder-se ao levantamento pormenorizado e exaustivo dos elementos morfológicos pré-existentes na área de estudo, sejam estes elementos edificados ou elementos naturais.



Figura 1 – Foto aérea da área de estudo (FONTE: *autor*), [PLANTA A/1]

Como se pode observar na figura anterior a área de estudo localiza-se a poente da cidade de Portalegre, numa área de expansão urbana, assim classificada no PDM de Portalegre e inserida no perímetro urbano da sede de concelho. Tem a dimensão total de 31 hectares e para além do PDM encontra-se abrangida por um Plano de urbanização [PLANTA A/12].

Numa primeira fase foi determinante para o levantamento da situação pré-existente (ver figura seguinte) o recurso a elementos fotográficos adquiridos com o apoio do município.

Sendo que, posteriormente, a consulta da planta em formato digital dwg de toda a área de estudo, bem como de parte da sua envolvente, facultada pela Câmara Municipal de Portalegre, foi imprescindível no apoio ao esclarecimento e levantamento das características do local e ao tomar de consciência das principais potencialidades e debilidades.

Nesta caracterização importa referir desde logo a separação geográfica das diversas parcelas que constituem a estrutura fundiária e a caracterização da estrutura edificada pré-existente, factores determinantes para a intervenção no local. Esta caracterização resultante do levantamento *in situ*, permitiu chegar identificar alguns aspectos da métrica urbanística considerados fundamentais, nomeadamente, as áreas de implantação dos edifícios, a dimensão e formato das parcelas, a existência e tipo de anexos, os tipos de ocupação, as épocas de construção ou o estado de conservação dos imóveis, entre outros aspectos.

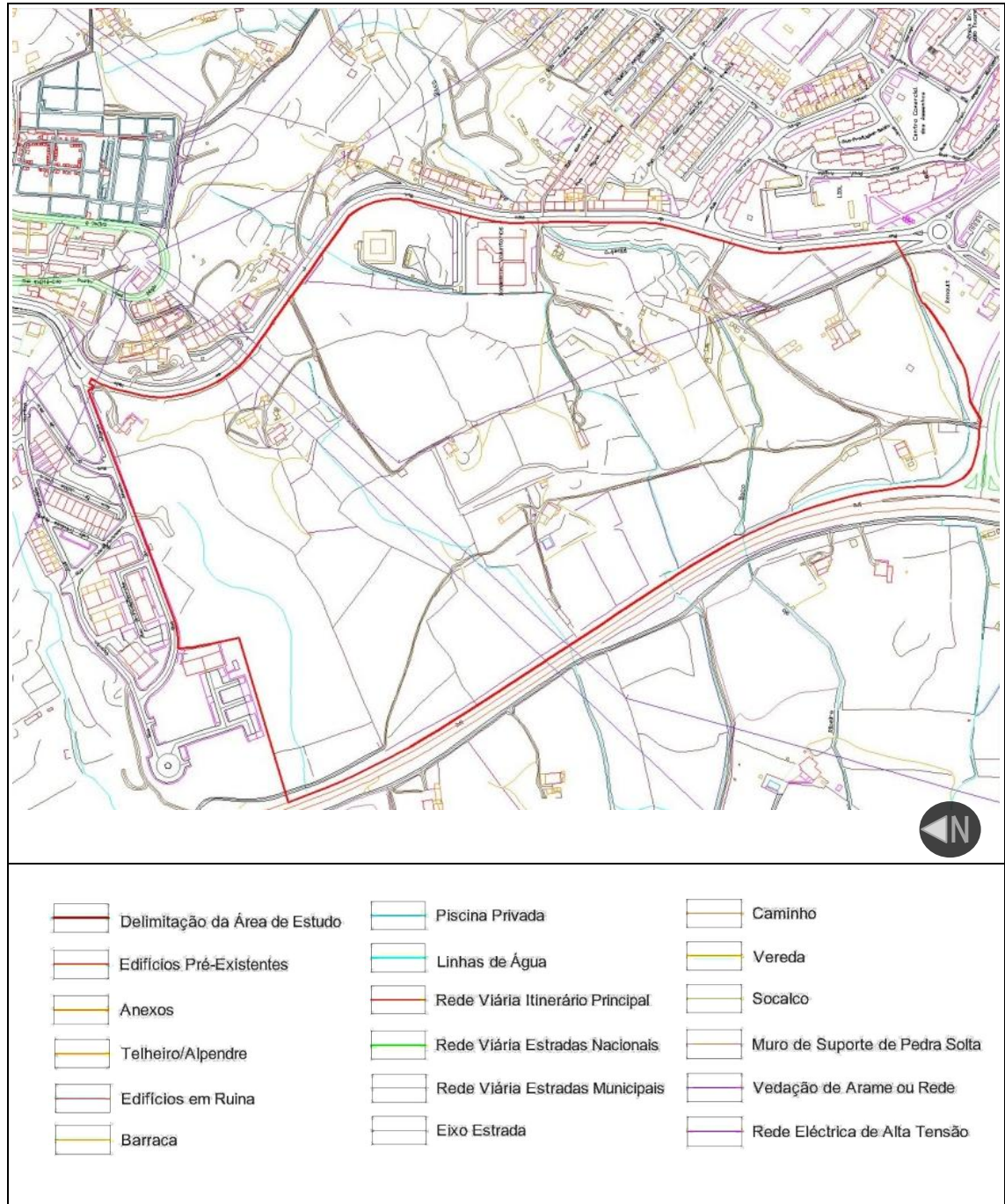


Figura 2 – Situação Pré-Existente na Área de Estudo (FONTE: CMP PORTALEGRE - Extracto Cartográfico propriedade da Câmara Municipal de Portalegre, cedido para fins académicos) [PLANTA A/2], (Escala: gráfica)

Através da caracterização da situação pré-existente na área de intervenção [PLANTA A/2], é possível compreender o actual estado urbanístico desta e fazer o enquadramento nas características morfológicas da sua envolvente. Observa-se a inexistência de um aglomerado urbano consistente, ou seja de malha urbana

descontínua, e programado, ou seja sem resultar de propostas de desenho urbano que considerem o seu conjunto; tornando-se, por isso, uma área de expansão urbana que se poderá designar por fragmentada, com edifícios dispersos e desconexos entre si e alguns arruamentos sem a lógica de conjunto, de que são evidentes alguns acessos locais sem saída.

Pela análise da referida planta [PLANTA A/2] é possível observar-se o disperso e desenquadrado tecido urbano existente, sendo cada um dos edifícios que o constituem, com dimensões, volumetrias, materiais, métrica (vãos) ou coberturas diferentes. O que se repete relativamente à estrutura viária pré-existente, que, sendo quase inexistente, se materializa em degradados e assimétricos caminhos, que apenas permitem o difícil acesso às edificações existentes. Muitos destes caminhos são traçados a partir dos muros de pedra aparelhada que servem primeiramente para a delimitação do cadastro presente no local, tal como se pode observar.

Na planta de implantação do edificado pré-existente [PLANTA A/2] percebe-se, também, a existência de quatro linhas de água, das quais apenas uma se encontra parcialmente à superfície e da rede eléctrica de alta tensão que atravessa a área de estudo.

Poder-se-á identificar a existência de vinte edifícios, cujas características são analisadas separada e individualmente nas respectivas fichas de caracterização [ANEXO A.1; PLANTA A/17]. As referidas fichas de levantamento dos edifícios esquematizam os elementos observados, necessários a uma correcta caracterização da estrutura edificada, designadamente:

- Localização em planta;
- Recolha fotográfica;
- Identificação do edifício:
 - Localização;
 - Tipo de propriedade (privada ou publica);

- Tipologia – tipo de construção (residência, equipamento ou devoluto – PLANTA A/3);
 - Tipo de ocupação (unifamiliar, habitação colectiva ou devoluto – PLANTA A/7);
 - Indicadores numéricos (área da parcela, área de implantação, área livre de uso privado, área de construção [PLANTA A/6], área de anexos, número de fogos e número de pisos [PLANTA A/4]).
- Caracterização do edifício:
 - Época de construção;
 - Estado de conservação (ruína, mau, razoável ou bom [PLANTA A/5]);
 - Tipologia de enquadramento na situação pré-existente (agrupado, gaveto ou isolado);
 - Tipo de estrutura (pedra, taipa ou betão armado);
 - Espaço exterior (existência de anexo e acesso à via pública).
 - Estado atribuído a cada edifício após a sua caracterização (a manter ou a demolir) [PLANTA A/17].

No que diz respeito às parcelas existentes que constituem a estrutura fundiária na área de estudo que se encontram desprovidas de edificado, as fichas de levantamento são mais condicionadas em termos de informação, uma vez que apenas é possível a análise do tipo de propriedade existente (privada ou pública) e de dois valores numéricos, a respectiva área da parcela e a área livre de uso privado, que na ausência de edifício obviamente têm o mesmo valor. Estes parâmetros resultantes da caracterização do edificado pré-existente encontram-se reunidos num quadro síntese [ANEXO A.2] e posteriormente traduzidos em tabelas e plantas [ANEXO A.3] onde se fará uma análise pormenorizada.

CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO PRÉ-EXISTENTE. 2

Situação cadastral pré-existente. 2.1

A visualização mais detalhada da separação geográfica pré-existente entre parcelas, denominada como cadastro, deu origem à planta da situação cadastral (ver figura seguinte) que representa a divisão fundiária da propriedade, elemento fundamental para a análise da área de estudo e obrigatória em qualquer proposta de projecto urbano.



Perante a figura anterior [PLANTA A/13] pode-se observar a situação cadastral pré-existente na área de estudo, que se caracteriza pela forma irregular das parcelas e pela dimensão diversificada desde a mais pequena com cerca de 25 m² até à maior com mais de 3 hectares encontrando-se, na sua maioria 20 parcelas entre o total de 37, providas de edificação.

Assim sendo, na situação cadastral aqui descrita, visualiza-se um total de trinta e sete parcelas, sendo dezanove destas providas de edificação para fins habitacionais, uma parcela com edificação de equipamentos colectivos (Quartel do Bombeiros), e as restantes dezassete parcelas encontram-se desocupadas, sem qualquer função específica.

Tal como foi referido anteriormente, as parcelas possuem dimensões diferentes entre si, donde se conclui, após o seu levantamento e análise detalhada, que possuem uma superfície média de 8.146 m², sendo a de menores dimensões a parcela n.º 12, com 25,01 m² e a maior, a parcela n.º 21, com uma dimensão de 34.971,02 m² ou seja 3,4 hectares.

Tecido edificado pré-existente. 2.2

Para que seja possível uma caracterização eficaz do tecido edificado pré-existente, é fundamental proceder-se à elaboração de todas as plantas de caracterização de cada imóvel que irão, por sua vez, clarificar a análise realizada anteriormente. Assim sendo, nas plantas que caracterizam e esclarecem de forma sintetizada o tecido edificado, serão destacados os elementos pré-existentes a vários níveis urbanísticos:

- Primeiramente, a apreciação da topografia através das curvas de nível que modelam o terreno e dos elementos naturais aí presentes (que neste caso correspondem às 4 linhas de água);
- Seguidamente, pela determinação do número de pisos e do tipo de actividade existente em cada imóvel, do esclarecimento da morfologia e da composição urbana através da análise do espaço positivo (edificado) e do espaço negativo (arruamentos) quer da área de estudo, quer da sua envolvente – necessário para a programação de um desenho urbano que garanta a continuidade à cidade e respeite as pré-existências;
- Por último, a averiguação de todos os tipos de infra-estruturas presentes na área de intervenção (como é o caso dos espaços canais, das redes eléctricas ou da rede de telecomunicações).

As curvas de nível que permitem caracterizar aspectos relativos à topografia, aos desníveis de terrenos são elementos geográficos que permitem compreender o local, sendo consideradas determinantes no projecto urbano que se pretende

implementar na área de estudo. Também a consideração dos elementos naturais [PLANTA A/16] é imprescindível e definidora da composição do desenho urbano.

Após a visualização da figura seguinte [PLANTA A/16] poder-se-á tomar consciência destes elementos naturais, nomeadamente das 4 linhas de água presentes no local. Destas linhas de água, apenas uma delas se encontra à superfície, embora seja apenas parcialmente, como anteriormente se referiu.

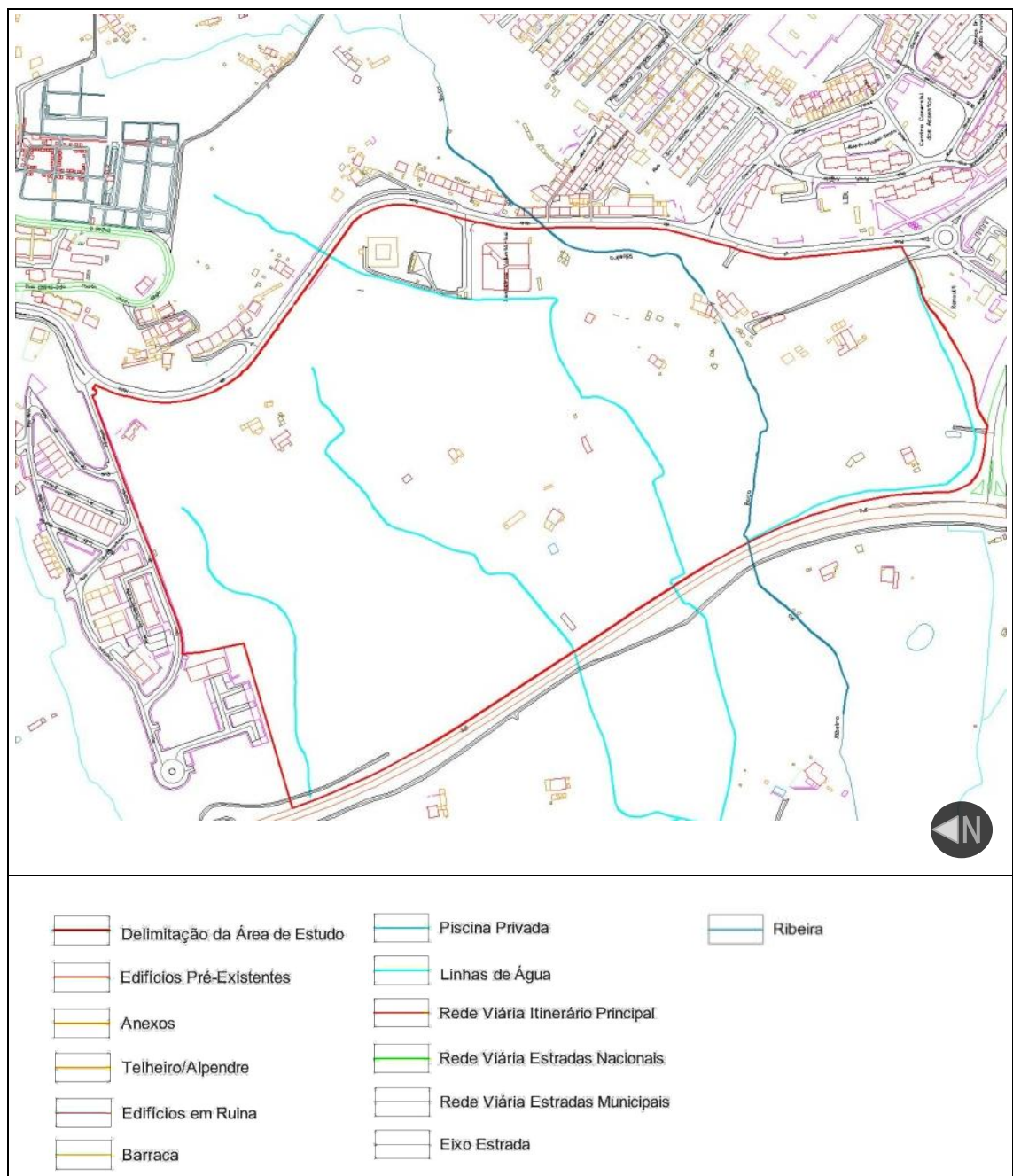


Figura 4 – Elementos naturais existentes na área de estudo (FONTE: *autor*), [PLANTA A/16]; (Escala: gráfica)

Na proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação serão respeitadas as servidões impostas por todas as linhas de água, cuja funcionalidade será atribuída ao elemento marcante principal da proposta, o parque urbano multifuncional, como espaços complementares da estrutura ecológica urbana deste bairro.

Uma vez que os elementos naturais [PLANTA A/16] assumem um papel determinante no desenho urbano, no caso concreto da proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, a ribeira que se encontra à superfície influenciará a implantação do tecido edificado que se encontra nas suas imediações.

A caracterização da área de estudo não se resume apenas à observação de forma directa dos seus elementos naturais, mas também, a uma análise profunda e detalhada do seu tecido edificado. Sendo, desta forma, o levantamento das cercas dos edificados, um elemento relevante para esta caracterização.

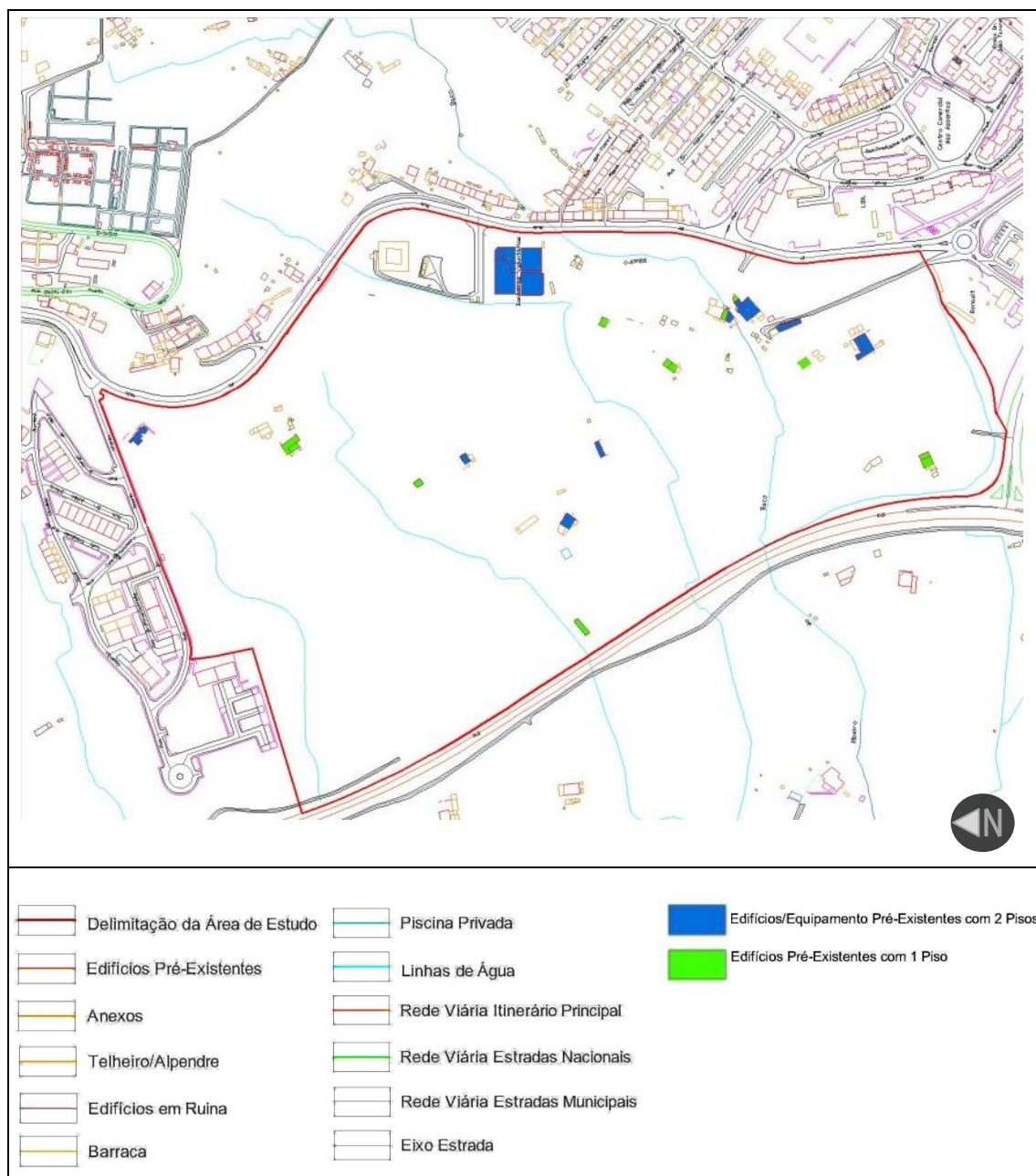


Figura 5 – Número de pisos do edificado pré-existente (FONTE: *autor*), [PLANTA A/4]; (Escala: gráfica)

Como tal, na figura anterior [PLANTA A/4], é possível visualizar-se a azul, o edificado pré-existente correspondente a dois pisos acima da cota de soleira e a verde, o edificado pré-existente com apenas um piso acima da cota de soleira. Donde se conclui que, de todo o edificado pré-existente, 9 destes edifícios possuem um piso, e 11 possuem dois pisos, em que um deles tem como função equipamento, sendo que os restantes se destinam exclusivamente a fins habitacionais.

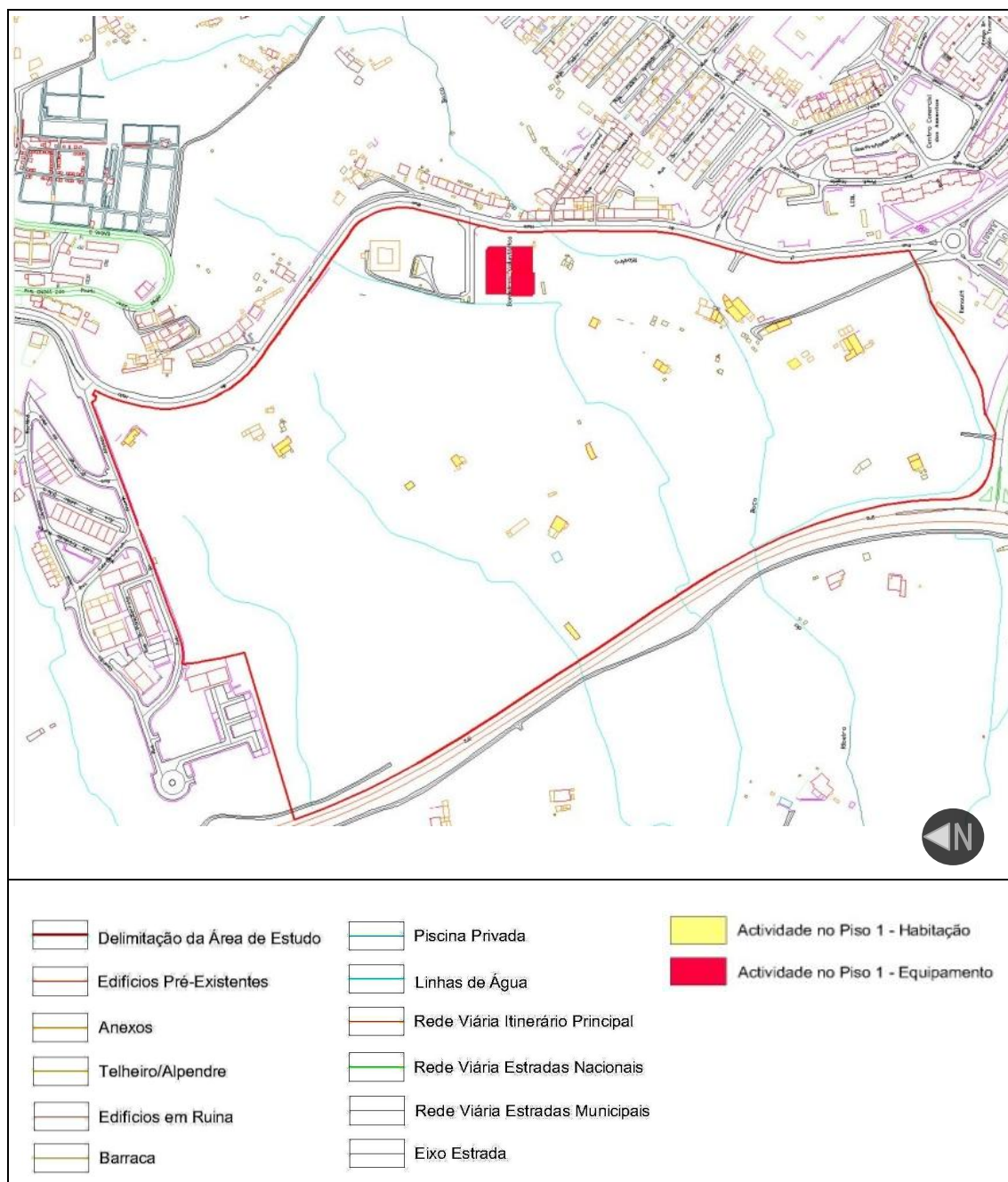


Figura 6 – Ocupação do piso 1 do edificado pré-existente (FONTE: *autor*), [PLANTA A/8], (Escala: gráfica)

Ora, a partir da análise realizada ao número de pisos do edificado pré-existente [PANTA A/4], poderão avaliar-se, também, as suas cêrceas ou os tipos de actividades existentes em cada um destes pisos, tal como se pode constatar tanto na figura anterior [PLANTA A/8], como na figura seguinte [PLANTA A/9]. Assim, perante a figura anterior [PLANTA A/8], pode-se concluir que de uma maneira geral os edifícios pré-existentis são ocupados nos pisos térreos exclusivamente pela função residencial. A

única excepção aplica-se apenas a um destes edifícios, que tem como actividade para o primeiro piso a função de equipamento, correspondente ao edifício n.º 20.

Já na figura seguinte [PLANTA A/9] encontram-se assinalados as actividades do segundo piso acima da cota de soleira. Há semelhança da análise feita aos pisos térreos, também os segundos pisos aqui observados, possuem dois tipos de actividades diferentes: habitação e equipamento, sendo este último aplicável apenas a um edifício, denominado como Quartel dos Bombeiros.

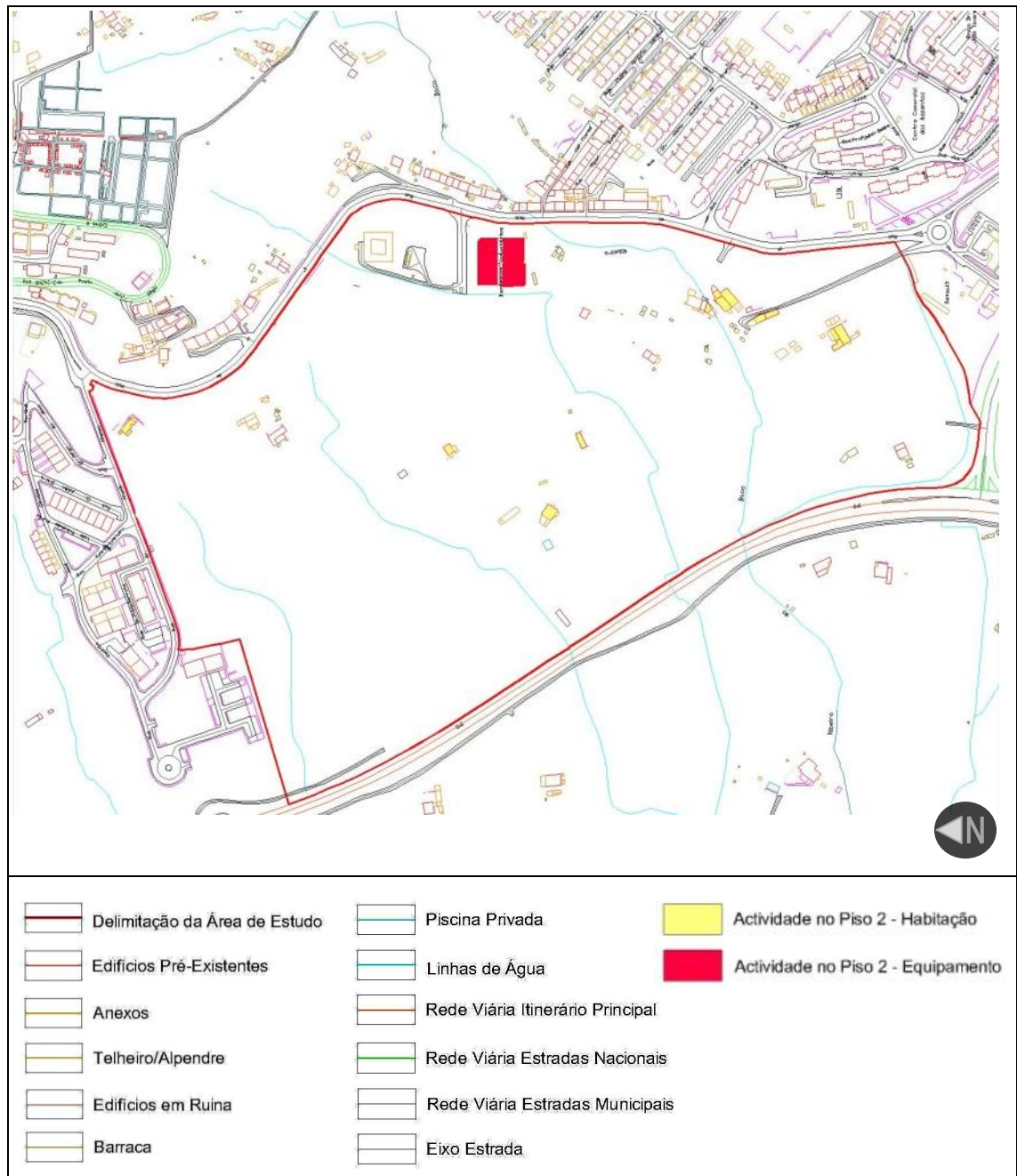


Figura 7 – Ocupação do piso 2 do edificado pré-existente (FONTE: *autor*), [PLANTA A/9], (Escala: gráfica)

Para a caracterização da situação pré-existente é necessário analisar o seu edificado no que diz respeito à actividade presente em cada piso, ou seja, se possui a função de habitação ou de equipamento.

Pela análise da figura seguinte (espaço positivo da situação pré-existente – PLANTA A/14) é possível retirar algumas conclusões que NO respeita à organização do território, ou seja, ao desenho urbano pré-existente. Observa-se também a malha

urbana envolvente caracterizada pela predominância de edifícios unifamiliares em banda que acompanham os arruamentos.

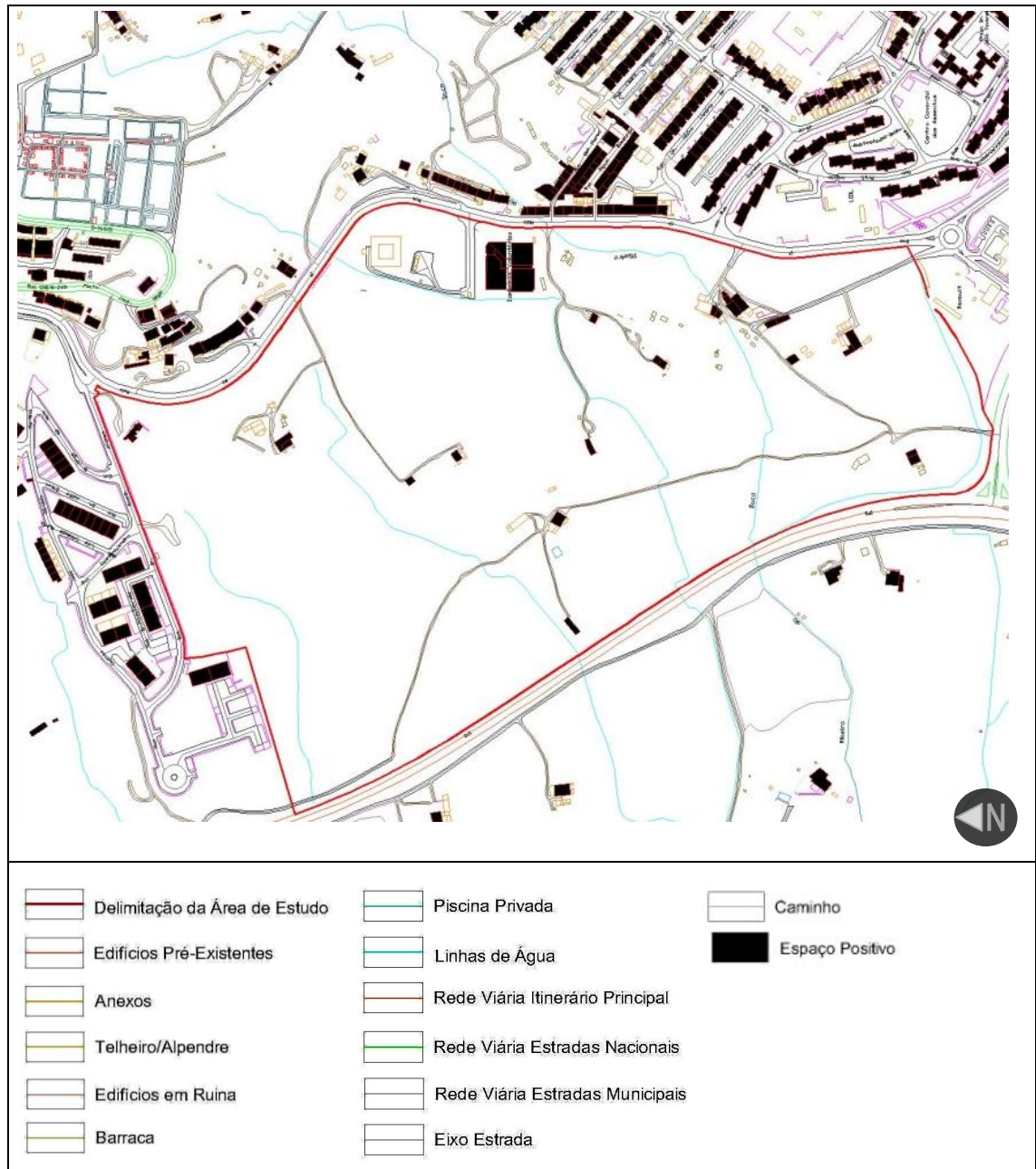


Figura 8 – Espaço positivo da situação pré-existente (FONTE: *autor*), [PLANTA A/14], (Escala: gráfica)

Esta análise é possível através da observação da figura anterior [PLANTA A/14], em que se encontra assinalado todo o edificado, denominado, em termos urbanísticos, como o espaço positivo da estrutura urbana. A determinação do espaço positivo existente permite analisar, como foi anteriormente referido, algumas particularidades

da organização da malha urbana de modo a informar a proposta de desenho urbano, tendo sempre em consideração as pré-existências e o meio envolvente.

No seguimento desta perspectiva surge tratada de igual forma, a caracterização da área de intervenção e do seu meio envolvente segundo a determinação do seu espaço negativo pré-existente, tal como se pode verificar na figura seguinte [PLANTA A/15].



Figura 9 – Espaço negativo da situação pré-existente (FONTE: *autor*), [PLANTA A/15], (Escala: gráfica)

Na figura acima apresentada [PLANTA A/15], que se denomina como a planta do espaço negativo pré-existente, é possível observar-se a determinação de quais são os espaços da presente área que se caracterizam como espaços negativos do núcleo urbano. O espaço negativo é materializado através dos arruamentos presentes de modo a perceber a sua ligação com a envolvente. Observa-se que os arruamentos são frequentemente becos sem saída nem continuidade com a envolvente, servindo apenas para assegurar a acessibilidade aos imóveis e propriedades.

As ruas assinaladas na figura anterior [PLANTA A/15] evidenciam a inexistência de qualquer hierarquia entre os arruamentos pré-existentes, que foram sendo traçados à medida das necessidades de aceder a cada imóvel, sem qualquer estudo sobre os perfis, pavimentos ou outras características relativas ao tráfego de pessoas e bens. A intenção de distinguir as ruas e estabelecer uma hierarquia entre elas através de medidas projectuais relativas à distribuição das actividades, à criação de pólos de centralidade (com a presença reforçada do terciário), de área mais pacatas e intimistas (exclusivamente residenciais) ou de diferentes perfis (ruas mais largas associadas ao topo da hierarquia viária e mais estreitas nos outros casos) serão considerados na proposta de projecto urbano.

Em suma, na figura anterior [PLANTA A/15] encontram-se assinalados quatro tipos de arruamentos imprescindíveis de ter em consideração, designados por rede viária de itinerário principal, rede viária de estradas nacionais, rede viária de estradas municipais e caminhos.

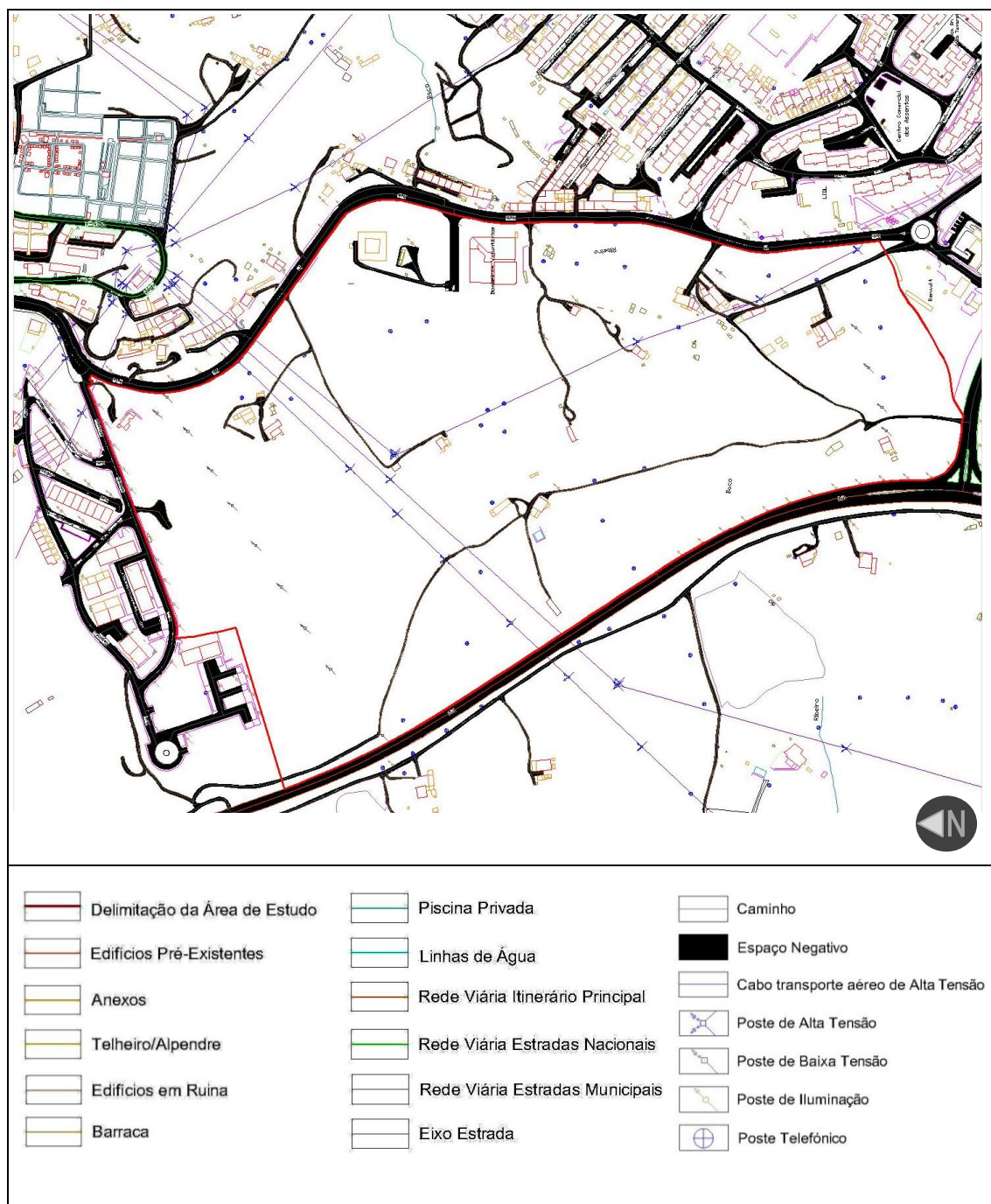


Figura 10 – Infra-estruturas presentes na situação pré-existente (FONTE: autor), (Escala: gráfica)

Por último, é importante para a caracterização de uma determinada área a análise das infra-estruturas pré-existentes. Assim, observando a figura anterior, conclui-se que a área de intervenção possui diversos tipos de infra-estruturas, agrupadas em arruamentos, rede eléctrica e rede telefónica.

No que diz respeito à infra-estrutura de arruamentos, esta intitula-se para uma melhor compreensão como o espaço negativo, como atrás foi referido. Relativamente às infra-estruturas de rede eléctrica presentes no local, estas designam-se por rede eléctrica de alta tensão, rede eléctrica de baixa tensão e rede eléctrica de iluminação. Importa não esquecer a rede telefónica.

A análise desta última figura é de extrema importância para qualquer futura intervenção urbanística no local. Esta análise permite identificar as condicionantes aos usos do solo resultantes destas redes de infra-estruturas, ou seja, as respectivas servidões administrativas que estas redes implicam e que se pretendem respeitar na proposta de projecto urbano.

Aos elementos edificados e às parcelas pré-existentes atribuiu-se uma identificação, uma caracterização, que irão definir se cada edificado será para manter ou demolir na proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação [PLANTA A/17].

Apesar de serem ambos exequíveis, salienta-se a importância de conservação, sempre que possível, do edificado pré-existente, pois este é um dos pontos-chave da proposta de projecto urbano desenvolvida nesta dissertação.

A caracterização dos elementos edificados pré-existentes informa a proposta de desenho urbano, determinando os elementos a propor e as respectivas medidas projectuais para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, sendo a valorização, conservação, preservação e integração dos edifícios pré-existentes um dos objectivos da proposta de intervenção urbana apresentada nesta dissertação.

Índices e parâmetros urbanísticos¹. 2.2.1

Para uma melhor compreensão da situação pré-existente na área de estudo é imprescindível a determinação de alguns parâmetros da métrica urbanística ou de índices urbanísticos como a densidade habitacional e a densidade populacional. Para a estimativa do número de residentes, considera-se que a dimensão média das famílias não ultrapassa as três pessoas por agregado familiar, em concordância com os dados oficiais dos *Censos de 2001*², que indicam exactamente 2,8 pessoas por família como média nacional.

Em áreas consideradas de baixa a baixa densidade, como é o caso da área de intervenção aqui estudada, o controlo da edificabilidade não é considerado o problema de maior relevância, uma vez que a dimensão e forma dos lotes serão também parâmetros cruciais a considerar pelas suas implicações nos custos de infra-estruturação.

Seguidamente é apresentada a Tabela 1 (*Tabela síntese dos índices e parâmetros urbanísticos da situação pré-existente*) referente aos valores dos índices urbanísticos de acordo com a situação pré-existente encontrada na área de intervenção, caracterizada como uma área de expansão urbana de baixa densidade³ (as definições que esclarecem os conceitos relacionados com os índices e parâmetros de urbanísticos encontram-se tratados no ANEXO D.2).

¹ Têm por base o Decreto – regulamentar n.º9/2009 (estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo) e o livro “*Normas Urbanísticas, Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais*” da DGOTDU (Direcção Geral do Ordenamento do Território)

² Instituto Nacional de Estatística, “*Censos 2001 – Resultados definitivos: centro*”, p.81

³ “*Normas Urbanísticas, Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais*”, DGOTDU, p.246

TABELA SÍNTESE DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA SITUAÇÃO PRÉ-EXISTENTE

Níveis de Densidade	Área de Expansão Urbana de Baixa Densidade	
	Valores de referência ⁴	Valores calculados da área de estudo existente
Sb (ha) Superfície Bruta	---	31 (310.000 m ²)
Sliq (m²) Superfície Líquida	---	285.538,33
P (pessoas) N.º de Pessoas	---	64
D (hab/ha) Densidade Populacional	2,5 a 5	2
Dhab (fogos/ha) Densidade Habitacional	1,0 a 1,7	0,74
Iu (máx.) Índice de Utilização do Solo	0,025 a 0,060	0,038
ht (n máx.) Altura Total da Fachada	2 a 3	3
ac (m²/hab) Área Coberta por Habitante	60 a 90	84,87
Dimensão média dos fogos(m²)	Entre 150 e 400	236,15
ΣAj (m²) Área Total de Construção	---	11.879,84
ΣAj hab (m²) Área Total de Construção de Habitação	---	5.431,54
ΣAj equip (m²) Área Total de Construção de Equipamentos	---	6.448,3
POS (%) Porcentagem de Ocupação do Solo	---	2,14
Ac (m²/fogo) Área Coberta por Fogo	---	236,15
Ac hab.colectiva (m²/fogo) Área Coberta de Habitação Colectiva/Fogo	---	254,82
Ac hab.unif. (m²/fogo) Área Coberta de Habitação Unifamiliar/Fogo	---	226,2
Ceq (m²/hab) Capitação de Equipamentos	---	396,4
Cesp.verdes (m²/hab) Capitação de Espaços Verdes	---	0

Tabela 1 – Tabela síntese dos índices e parâmetros urbanísticos da situação pré-existente (FONTE: autor)

⁴ Considerados para as áreas de baixa densidade, “Normas Urbanísticas, Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais”, DGOTDU, 1990

Deste modo, pode-se concluir que, comparativamente aos valores de referência pré-definidos para os índices urbanísticos⁵ apresentados na tabela anterior (*Tabela 1 – Tabela síntese dos índices e parâmetros urbanísticos da situação pré-existente*), os valores dos índices nesta área de expansão urbana enquadram-se, quase que na sua totalidade, nos parâmetros considerados mais adequados para o tipo de área em causa, ou seja de baixa densidade⁶. Os valores dos índices urbanísticos resultantes do levantamento e análise feitos à situação pré-existente na área de intervenção descritos na Tabela 1 definem e caracterização de forma positiva a capacidade de uso e ocupação urbanística existente na área de estudo.

Apenas no que se refere aos dois tipos de densidades calculadas, populacional e habitacional, é que os valores finais, 2 unidade e 0,74 unidade respectivamente, não se encontram no intervalo considerado o mais viável para uma área de baixa densidade⁷, [2,5 a 5 unidade] e [1,0 a 1,7 unidade].

⁵ Têm por base o Decreto – regulamentar n.º9/2009 (estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo) e o livro “*Normas Urbanísticas, Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais*” da DGOTDU (Direcção Geral do Ordenamento do Território

⁶ “*Normas Urbanísticas, Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais*”, DGOTDU, p.246

⁷ Idem

CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL. 3

As bases de ordenamento de um dado território registam e informam sobre tudo o que lhe diz respeito, considerando não apenas o que foi realizado mas também as ideias e propostas de transformações que se pretendem concretizar.

O ordenamento é, então, uma análise e uma elaboração de sínteses explicativas do diagnóstico sobre o território, independentemente da procura de soluções e da acção transformadora que competem ao plano, ao projecto e à gestão urbanística. O plano é um meio de intervenção, mas é também um instrumento de comunicação com a comunidade local e de legitimação das opções técnicas como as medidas projectuais que contempla. Desta forma, as análises urbanísticas são consideradas interpretações influenciadas pela percepção subjectiva do território real. Por isso, as leituras analíticas no contexto de uma intervenção urbanística; um plano ou projecto urbano; têm sempre uma forte carga de conteúdos preconcebidos modelados pelas motivações e experiências dos intervenientes. As soluções urbanísticas não são directamente dedutíveis da informação científica e do conhecimento sobre o território, mas também da opinião e expectativas que a comunidades local tem sobre o espaço do qual se apropriou e onde vive.

Os estudos e o cálculo da intensidade de uso do solo e de volumetrias das edificações são fundamentais para fins analíticos e para fins regulamentares, no âmbito dos projectos urbanos. A utilização dos índices urbanísticos para fins regulamentares, deve acompanhar os aspectos conceptuais de forma, da composição e do desenho urbano, garantindo um controlo adequado da ocupação, uso e transformação do solo. Para tal, é essencial a consulta dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente tendo em conta a conformidade dos mesmos com as medidas projectuais para área de estudo, de modo a tornar a proposta mais exequível. Este aspecto não será portanto descurado nesta proposta de projecto urbano.

No caso da proposta de projecto urbano desenvolvida no âmbito da presente dissertação, procede-se à interpretação das regras dos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local, tendo em conta, quer as regras gerais de edificabilidade e urbanização quer as regras impostas pelo Plano Director Municipal de Portalegre e pelo Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre vinculados para esta área de intervenção.

Regras gerais de edificabilidade e urbanização. 3.1

As regras gerais de edificabilidade e urbanização a cumprir no âmbito da elaboração de qualquer tipo de projecto urbano em áreas de expansão urbana, provêm quer de requisitos gerais tais como os parâmetros de dimensionamento de espaços colectivos, arruamentos e estacionamento⁸, quer no RGEU⁹, bem como de âmbito local (PDM e PU). De uma maneira geral, de modo a que o desenho urbano da proposta de projecto urbano seja elaborado de forma coerente, respeitando tanto o edificado pré-existente como o edificado proposto, é necessário que cumpra todas estas regras de edificabilidade e urbanização. Este cumprimento é também vantajoso à futura exequibilidade da proposta, tornando-a mais realista.

Como tal, o RGEU informa o desenho do edificado no que diz respeito a aspectos como a cércea dos imóveis, uma vez que é necessário que seja respeitada a conhecida regra dos 45°, que basicamente exige uma largura do arruamento igual ou superior à cércea dos edifícios confinantes (não ultrapassando a linha recta dos 45° traçada a partir do alinhamento da edificação fronteira)¹⁰. Outra das regras diz

⁸ Que se encontram referidas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março (estabelece os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva)

⁹ RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 1951

¹⁰ RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 1951, artigo 59º.

respeito aos logradouros que não podem ter uma superfície inferior a 40 m² e terem no mínimo 6 metros de profundidade entre o edifício e o limite do lote, incluindo no ponto mais desfavorável. Claro que dada a sua longa duração em termos de vigência, algumas das disposições do RGEU encontram-se desadequadas face aos padrões actuais. Veja-se o exemplo das áreas mínimas exigidas em função das tipologias dos fogos (por exemplo 91 m² no caso do T3, valor muito aquém da generalidade dos padrões de conforto e habitabilidade que actualmente se associam a esta tipologia; mesmo utilizada em edifícios de habitação colectiva).

Relativamente aos parâmetros de dimensionamento das superfícies para espaços verdes e de utilização colectiva, para infra-estruturas viárias, equipamentos e número de lugares de estacionamento, estes devem respeitar as regras de edificabilidade impostas pelo Plano Director Municipal de Portalegre [ANEXO C], aplicáveis à área de intervenção tratada no âmbito da presente dissertação, assim como as regras gerais¹¹. É importante salientar que todas estas regras de edificabilidade e urbanização regulamentam os parâmetros mínimos de dimensionamento aplicáveis à proposta de projecto urbano. Trata-se contudo de valores mínimos de referência.

De acordo com as regras de edificabilidade e urbanização descritas no Plano Director Municipal de Portalegre em vigor, nas áreas de expansão urbana, como é o caso da área de estudo, todas as novas edificações terão de dispor dentro do perímetro da parcela, lote ou das suas partes comuns privadas, espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos do uso da edificação e da sua dimensão.

Comparativamente aos valores apresentados pelas regras gerais de edificabilidade¹², os parâmetros estipulados pelo PDM nas áreas de expansão urbana, prevalecem sobre os primeiros, uma vez que São mais condicionadores no estabelecimento do número mínimo de lugares de estacionamento.

¹¹ Deliberadas na Portaria n.º 216-B/2008 [ANEXO B] anteriormente referida.

¹² Idem

Uma vez analisadas todas as regras de edificabilidade e urbanização aplicáveis à proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, conclui-se que os requisitos impostos pelo referido PDM (descritas no [ANEXO C]) sobrepõem-se às regras de edificabilidade a nível nacional (apresentadas na portaria anterior, [ANEXO B]), pois deverão ser cumpridas as regras com um nível mais elevado de exigência urbanística.

Quanto ao número mínimo de lugares de estacionamento de cariz público, os que se aplicam são os definidos em portaria, uma vez que o PDM em vigor não define quaisquer parâmetros deste tipo (estando os conceitos técnicos aplicáveis descritos no ANEXO D.1).

Também as regras gerais aplicáveis às operações de edificação e de urbanização¹³ vieram prever que os projectos de loteamento devem estabelecer áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos. Assim sendo, tal como regulamenta esta lei¹⁴:

- Os parâmetros de dimensionamento das áreas acima referidas são os estabelecidos nos quadros I e II da portaria anterior;
- Os valores apresentados nesses quadros são, sempre, os mínimos a considerar;
- O dimensionamento do número de lugares de estacionamento a cumprir deve ser determinado em função da tipologia dos fogos e caso esta informação seja omissa deve ser considerado o valor da área média do fogo.

¹³ Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, versão actualizada do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro – Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização.

¹⁴ Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, N.º 3, Artigo 6.º

Enquadramento no Plano Director Municipal de Portalegre. 3.2

O Plano Director Municipal de Portalegre está em vigor desde 1994 tendo já sido alvo de alterações. Em 2007¹⁵ foi proposta a sua revisão, de modo a substituir, assim, a versão inicial ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros¹⁶.

A revisão deste PDM decorreu ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹⁷, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais necessárias e posteriormente publicado no Diário da República¹⁸, depois de decorrido o prazo para discussão pública¹⁹.

A estratégia de desenvolvimento para o concelho corresponde à implementação de objectivos globais que utilizam o PDM como ferramenta de materialização dos mesmos. Esses objectivos globais traduzem-se, de forma sintetizada, em tornar Portalegre num território ambientalmente qualificado, em reposicionar esta cidade no contexto do sistema urbano nacional, apostando na reconversão e requalificação urbanística. Pretende-se transformar Portalegre num concelho economicamente competitivo, através de apostas claras nas tecnologias de informação e na inovação adaptada aos sectores tradicionais e por último, reforçar os elementos de coesão e desenvolvimento social de Portalegre.

Usos dos Solo. 3.2.1

De acordo com a Carta de Ordenamento elaborada no âmbito do Plano Director Municipal de Portalegre, segundo o uso e transformação do solo, a área de

¹⁵ Declaração nº 324-A/2007.

¹⁶ Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/94, de 6 de Outubro.

¹⁷ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro.

¹⁸ Diário da República n.º 268 com o n.º 22502/2003 (2ª série), de 19 de Novembro.

¹⁹ A 22 de Janeiro de 2007 a 26 de Março de 2007

estudo encontra-se classificada como solo urbano²⁰ e solo cuja urbanização é possível programar, tal como se pode verificar na figura seguinte [PLANTA A/10].

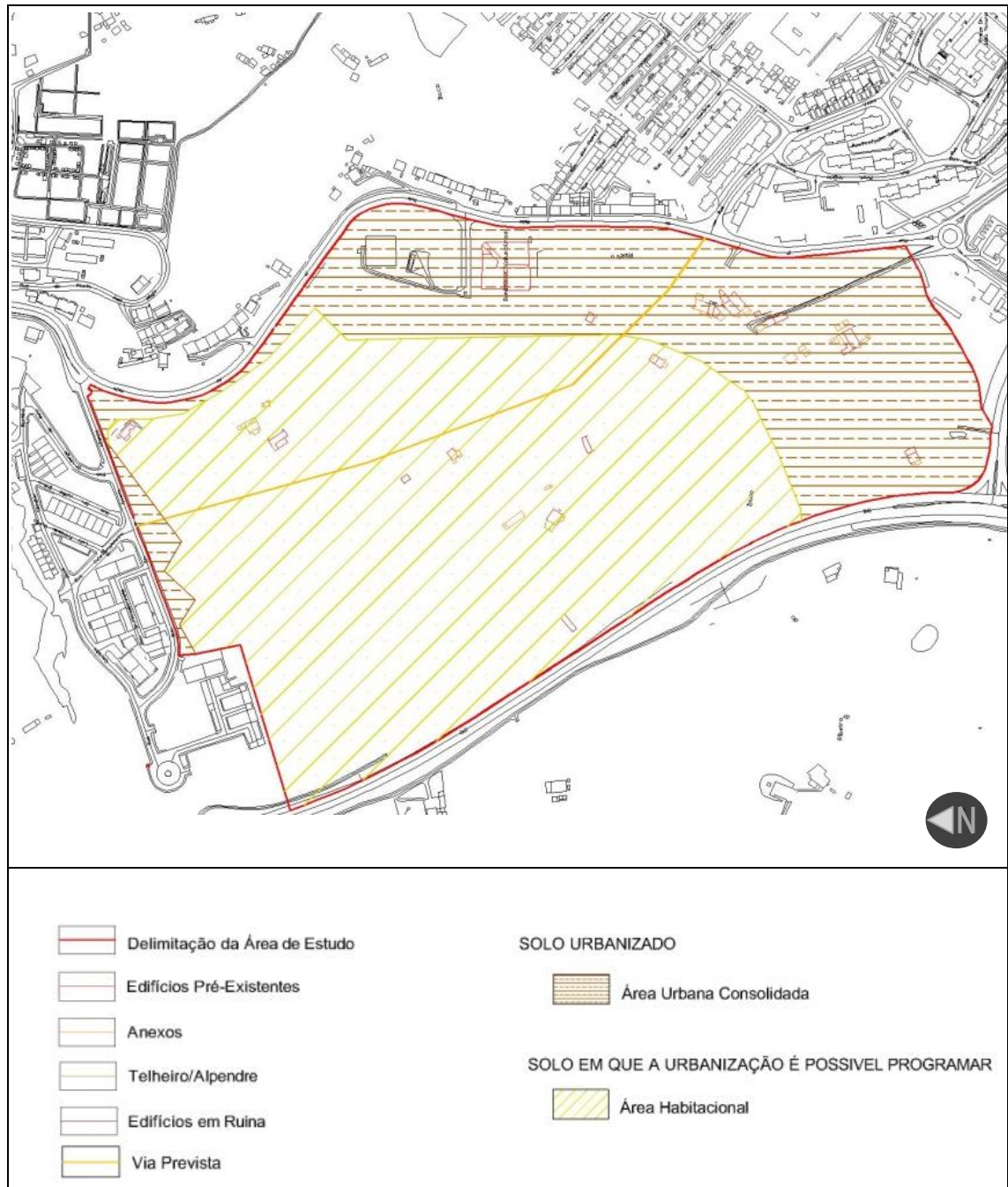


Figura 11 – Extracto da Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Portalegre (FONTE: *autor*), [PLANTA A/10]; (Escala: gráfica)

²⁰ Mais propriamente como solo urbano de Nível I, segundo a hierarquia urbana regulamentada, que corresponde à Cidade de Portalegre.

Segundo o PDM, o solo urbano caracteriza-se por se destinar predominantemente à construção ou implementação de áreas complementares não edificáveis, dispondo ou podendo vir a adquirir um elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações. O solo urbano destina-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outros fins, como actividades terciárias, indústria, agricultura ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional. O uso do solo urbano subdivide-se em três categorias, sendo que apenas duas destas se podem observar na área de estudo, nomeadamente, solos urbanizados e solos cuja urbanização é possível programar.

Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional, como são os solos urbanos, podem existir equipamentos e edifícios industriais, de comércio e serviços cuja actividade seja compatível com o uso habitacional, desde que providos de sistema de controlo da poluição e instalados isoladamente de modo a evitar a degradação da qualidade de vida dos residentes e a causar incómodos para o meio ambiente envolvente. Estes aspectos foram considerados na proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre apresentada nesta dissertação, que cria um bairro habitacional em coexistência com equipamentos e com o sector terciário.

Solo Urbanizado. 3.2.1.1

No que diz respeito ao solo urbanizado que compõe parte da área de estudo [PLANTA A/10], este é constituído por áreas urbanas consolidadas ou com operações urbanísticas válidas para uso habitacional, de comércio, serviços e turismo, áreas de equipamentos e áreas industriais existentes. O solo urbanizado corresponde a um tecido urbano consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano de acordo com os índices urbanísticos definidos. Não está autorizada para o local a instalação de actividades agro-pecuárias, depósitos de

produtos perigosos e de sucata nem a deposição de resíduos, sendo estes encaminhados para o destino adequado.

No caso das regras de edificabilidade aplicáveis à área de estudo, a cumprir no decorrer da elaboração da proposta de projecto urbano²¹, correspondentes a áreas que dispõem de loteamentos aprovados (o que não é o caso) ou que têm instrumentos de gestão territorial eficazes, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização (o que é o caso), mantêm-se em vigor as regras já estabelecidas nestes planos. Como tal, uma vez que a área de estudo já dispõe de plano de urbanização, as regras de edificabilidade e urbanização em vigor serão as definidas por este instrumento de gestão territorial, o qual será tratado no ponto 3.3. (*Enquadramento no Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre*).

No Capítulo VII acerca do Plano Director Municipal de Portalegre, denominado por “*Disposições Complementares e Finais*”, encontram-se três artigos gerais que se aplicam directamente à área de estudo. No que diz respeito às regras da designada Condição Geral de Edificabilidade²², aplicam-se seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento ou de electricidade, individuais ou colectivas, de iniciativa pública ou de iniciativa privada.

Quanto à existência de estacionamento, todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro da parcela, lote ou das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos do uso da edificação e da sua dimensão [ANEXO C].

Relativamente às parcelas de terreno destinadas à cedência para espaços verdes e de utilização colectiva (trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores urbanos, enquadrados na estrutura ecológica do sistema urbano, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estadia descontraída por parte da população utente); incluem jardins,

²¹ Estas baseiam-se na alínea 1 do Artigo 48.º do PDM de Portalegre.

²² Artigo 65.º do PDM de Portalegre.

equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares); incluem infra-estruturas viárias - arruamentos (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas), estacionamento público e equipamentos de utilização colectiva (inclui os edifícios e superfícies envolventes – destinadas à prestação de serviços às colectividades - saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública ou protecção civil - à prestação de serviços de carácter económico – mercados ou feiras, e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto). Estes espaços serão sempre objecto de cedência a título gratuito ao município e passarão a integrar o domínio público municipal.

Os parâmetros a respeitar caso se trate de alguma das parcelas referidas no parágrafo anterior²³ estão discriminados no [ANEXO B] da presente dissertação.

Solo cuja urbanização é possível programar. 3.2.1.2

No caso do solo cuja urbanização é possível programar incluído na carta de ordenamento do PDM em vigor na área de estudo, esta categoria de uso do solo apresenta potencialidades para a ocupação urbana, assumindo a capacidade de vir a adquirir características de espaço urbano, mediante a sua infra-estruturação de acordo com os planos de pormenor ou operações de loteamento.

O espaço cuja urbanização é possível programar em causa, será destinado a áreas habitacionais, que correspondem aos solos que podem vir a ser urbanizados, predominantemente para habitação, mas podendo incluir também serviços, comércio, empreendimentos turísticos, equipamentos e estabelecimentos industriais. Tal como é referido anteriormente para o solo urbanizado, as regras de edificabilidade a cumprir

²³ Que se encontram descritos na Portaria n.º 1136/ 2001, de 25 de Setembro, mais recentemente referenciados no DL n.º 60/07, de 4 de Setembro, através da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

neste caso respeitam, também, o plano de urbanização (ponto 3.3. – *Enquadramento no Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre*) elaborado para a área de estudo²⁴.

Quanto às parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias - arruamentos, estacionamento público e equipamentos de utilização colectiva [ANEXO C], serão sempre objecto de cedência a título gratuito ao município e passarão a integrar o domínio público municipal. Os parâmetros a respeitar caso se trate de alguma das parcelas referidas no parágrafo anterior²⁵ estão discriminados no [ANEXO B] da presente dissertação, como é referido de igual modo no ponto anterior (3.2.1.1. *Solo Urbanizado*).

Condicionantes aos usos do solo. 3.2.2

De acordo com a Carta de Condicionantes elaborada no âmbito do Plano Director Municipal de Portalegre em vigor, a área de estudo encontra-se sujeita a servidões administrativas e às respectivas restrições de utilidade pública²⁶. Uma vez realizada a transposição da Carta de Condicionantes para a área de estudo (ver figura seguinte), salientaram-se todas as servidões que limitam esta área. Assim sendo, as servidões administrativas²⁷ que condicionam a edificabilidade na área de estudo são:

- Domínio Público Hídrico – Linhas de água;
- Infra-Estruturas (Espaços Canais) – Rede viária Itinerário Principal, Rede viária Estradas Nacionais e Rede viária Estradas Municipais;

²⁴ Artigo 54.º, alínea 1, do PDM de Portalegre.

²⁵ Que se encontram descritos na Portaria n.º 1136/ 2001, de 25 de Setembro, mais recentemente referenciados no DL n.º 60/07, de 4 de Setembro, através da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

²⁶ Tal como refere o artigo 6.º do PDM de Portalegre.

²⁷ DGOTDU, *Servidões e restrições de utilidade pública, 4.ª Edição, 2000*

- Outras Infra-Estruturas – Rede Eléctrica de Alta Tensão.

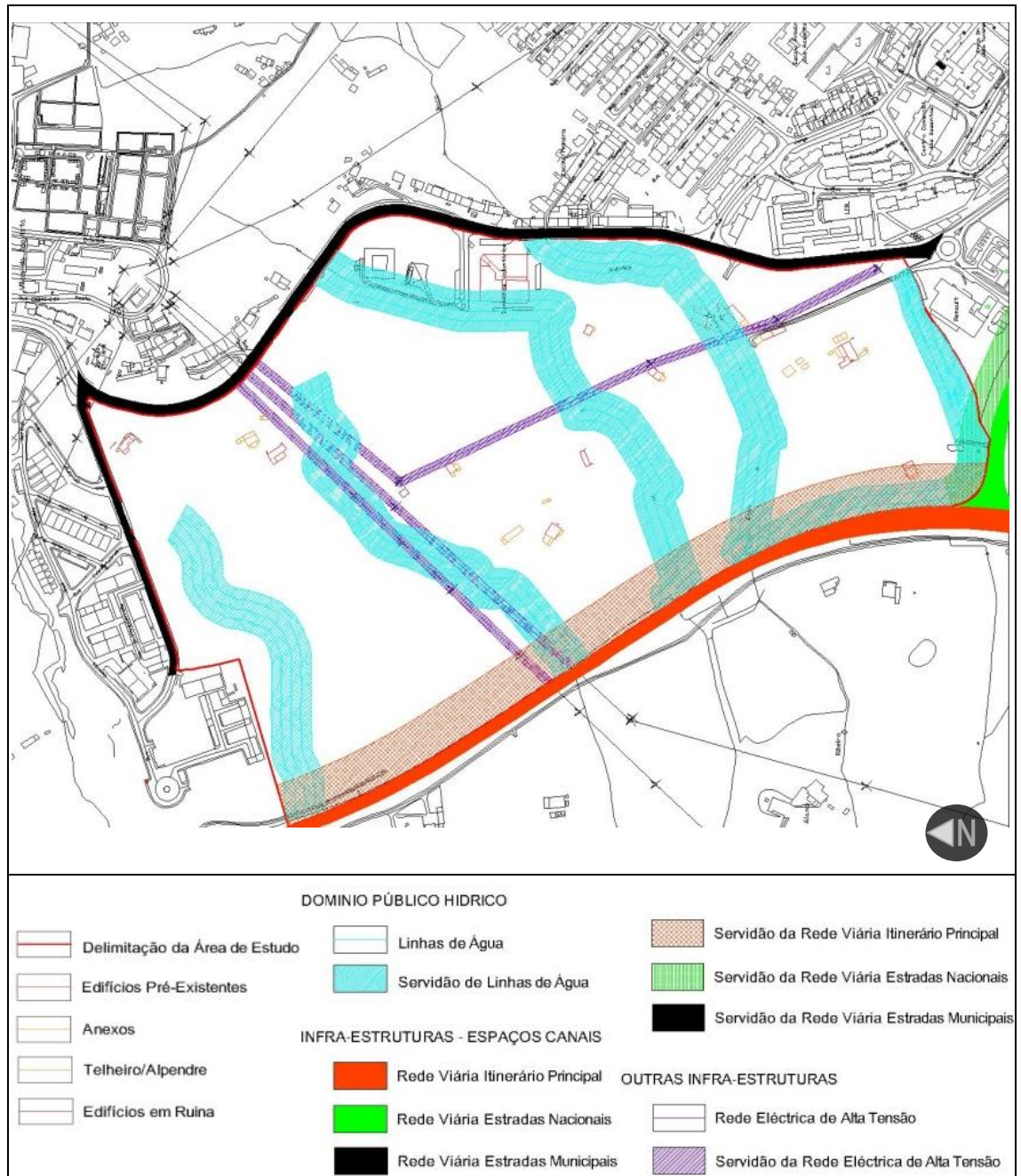


Figura 12 – Condicionantes aos Usos do Solo (FONTE: *autor*), [PLANTA A/11]; (Escala: gráfica)

Domínio Público Hídrico. 3.2.2.1

O domínio público hídrico é constituído pelo conjunto de bens que pela sua natureza são considerados de uso público e de interesse geral, que justificam o estabelecimento de um regime de carácter especial aplicável a qualquer utilização ou intervenção nas parcelas de terreno localizadas nos leitos das águas do mar, correntes de água, lagos e lagoas, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, a fim de os proteger. Assim, nos terrenos do domínio público hídrico deverá garantir-se o acesso universal à água e a passagem ao longo das águas, neste caso das ribeiras. Por outro lado, importa também salvaguardar os valores que se relacionam com as actividades piscatórias e portuárias (não aplicáveis ao estudo de caso).

No caso das linhas de água presentes na área de estudo, o domínio público fluvial compreende os cursos de água não navegáveis nem fluviáveis, com os respectivos leitos e margens, desde que localizados em terrenos públicos ou os que por lei sejam reconhecidos como aproveitáveis para fins de utilidade pública, como a produção de energia eléctrica, irrigação ou canalização de água para consumo público.

É necessário salientar que todos os bens que se encontrem no domínio público hídrico estão submetidos a um regime especial de protecção em ordem a garantir que desempenham o fim de utilidade pública a que se destinam, tornando as linhas de água existentes na área de estudo inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis²⁸. Os recursos de domínio público hídrico são de uso e fruição comum que não produza alteração significativa da qualidade e da quantidade da água²⁹. As linhas de água presentes na área de estudo encontram-se identificadas na Planta de Elementos Naturais Pré-Existentes, apresentada anteriormente [PLANTA A/16].

No que diz respeito às restrições que este tipo de servidão impõe em toda a área que abrange as linhas de água, é necessário ter em conta o leito de cheia e a margem das mesmas. Como tal, a largura da margem a respeitar será de 10 metros

²⁸ De acordo com o artigo 822.º do Código Civil.

²⁹ Artigo 58.º da Lei n.º 58/2005 – Aprova a lei da água

para cada lado dos extremos da ribeira, aos quais se somam mais 10 metros de servidão previstos na lei para as linhas de água³⁰. Como consequência da servidão de domínio público hídrico, os proprietários das parcelas privadas em leitos e margens de águas públicas devem mantê-las em bom estado de conservação e estão sujeitos a todas as obrigações que a lei estabelecer no que respeita à execução de obras hidráulicas necessárias à gestão adequada das águas públicas em causa, nomeadamente de correcção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza. No entanto, a Câmara Municipal pode substituir-se aos proprietários para a realização destas tarefas, desde que as linhas de água se encontrem em aglomerado urbano, como é o caso das existentes na área de estudo.

Nas áreas compreendidas na servidão do domínio público hídrico são proibidas as seguintes acções:

- Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
- Executar quaisquer tipos de obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;

Contudo, nas mesmas áreas podem ser admitidas a implementação de infra-estruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica, tal como a instalação de equipamentos de lazer que não impliquem a construção de edifícios.

É, então, no seguimento desta condicionante que se prevê, no decorrer da elaboração da proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação, a implementação de um parque urbano multifuncional em toda a extensão desta servidão administrativa, cujo papel é a integração na área de estudo, quer da paisagem natural quer da paisagem urbana, funcionando como o elemento marcante unificador das pré-existências e da proposta, garantindo a continuidade urbana no seu todo.

³⁰ De acordo com a Lei nº. 58/2005, de 29.12, artigo 4º e Lei nº.54/2005, de 15.11, artigos 10 e 11

Infra-estruturas (Espaços canais). 3.2.2.2

Os terrenos ao longo dos arruamentos estão sujeitos a um regime de servidões administrativas que se destina a proteger essas vias de ocupações que podem afectar a visibilidade e a segurança da circulação.

A rede rodoviária é constituída pela rede nacional fundamental (onde se inclui a rede viária do Itinerário Principal de acesso a Portalegre) com vias de comunicação de maior interesse nacional que asseguram a ligação entre os centros urbanos com influência supra distrital³¹ e pela rede nacional complementar (onde está a rede viária das Estradas Nacionais) que assegura a ligação entre a rede nacional fundamental e os centros urbanos de influência concelhia ou supra concelhia, mas infra - distrital³².

Neste quadro estão incluídas duas servidões que limitam a área de estudo, a rede viária correspondente ao Itinerário Principal e a rede viária das Estradas Nacionais. De acordo com a legislação em vigor³³, as zonas de servidão “non aedificandi” para a rede viária Itinerário Principal materializa-se em 50 metros para cada lado do eixo da via e nunca a menos de 20 metros da zona da estrada. Já para a rede viária Estradas Nacionais, as áreas por esta servidão afectadas, terão de cumprir 20 metros para cada lado do eixo da via e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada.

Na rede viária Itinerário Principal são proibidos os acessos directos de propriedades públicas ou privadas e de vias de comunicação não classificadas³⁴, tal como a ocupação da zona da estrada, com excepção de serviços de telecomunicações relacionados com a exploração e a segurança das rodovias. Desta forma, prevê-se para esta área a continuação do parque urbano multifuncional integrado no domínio público hídrico [PLANTA A/11]

³¹ Art.º 2.º e Anexo I do DL n.º 222/98 – Plano rodoviário nacional

³² Art.º 4.º e Anexos II e III do DL n.º 222/98 – Plano rodoviário nacional

³³ Art.º 5.º do DL n.º 13/94 (estabelece o conjunto de disposições legais regulamentadoras da protecção das estradas nacionais)

³⁴ Art.º 10.º do DL n.º 13/94 (estabelece o conjunto de disposições legais regulamentadoras da protecção das estradas nacionais)

No que diz respeito à rede viária de Estradas Municipais, estas têm faixas de protecção que se destinam a garantir a segurança do trânsito e a permitir a realização de futuros alargamentos e obras de beneficiação. As áreas definidas como zonas “non aedificandi”, em que não é permitido efectuar quaisquer construções, traduzem-se numa faixa de 6 metros para cada lado do eixo da estrada municipal, que podem ser alargados até ao máximo de 8 metros do mesmo eixo³⁵. Por outro lado, nessas mesmas zonas “non aedificandi” podem ser admitidas construções a efectuar dentro dos aglomerados urbanos, quando para estes existam planos de urbanização aos quais essas construções devam ficar subordinadas, como é ao caso da área de estudo³⁶.

Na rede viária Estradas Municipais não é permitido o emprego de arame farpado em vedações a altura inferior a 2 metros acima do nível da berma, nem a colocação de fragmentos de vidro nos coroamentos dos muros de vedação.

Outras infra-estruturas. 3.2.2.3

O carácter de utilidade pública das redes de produção, transporte e distribuição de energia eléctrica e as questões de segurança que lhe estão associadas justificam a constituição de servidões administrativas que se destinam a facilitar o estabelecimento dessas infra-estruturas, a eliminar todo o perigo previsível para as pessoas e a evitar danos em bens materiais. Tal como mostra a PLANTA A/11, a Rede Eléctrica presente na área de estudo é a Rede Eléctrica de Alta Tensão, entendida como uma rede eléctrica com tensão superior a 45 kV e igual ou inferior a 110 kV³⁷.

³⁵ Art.º 58.º da Lei n.º 2110 - Regulamento geral das estradas e caminhos municipais

³⁶ Art.º 58.º e 61.º da Lei n.º 2110

³⁷ Art.º 4.º DL n.º 182/95 - define os princípios gerais aplicáveis ao exercício das actividades de produção, transporte e distribuição de energia eléctrica

As instalações eléctricas devem garantir afastamentos mínimos, não devendo perturbar a livre e regular circulação nas vias públicas ou particulares, prejudicar outras linhas de energia ou de telecomunicação, ou causar danos às canalizações de água, gás ou outras³⁸. Os afastamentos mínimos resultantes destes Regulamentos de Segurança são restrições que devem ser observadas aquando da instalação das redes eléctricas ou no acto de licenciamento de edificações a localizar na proximidade das linhas eléctricas já existentes. Tal como se encontra regulamentado³⁹, a servidão da rede eléctrica de alta tensão proíbe a construção de quaisquer edifícios a uma distância mínima de 4 metros, entre os fios condutores de alta tensão e os imóveis.

Síntese das regras de edificabilidade do PDM. 3.2.3

A análise efectuada à conformidade com as regras de edificabilidade e urbanização do Plano Director Municipal de Portalegre, aplicáveis à proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, baseou-se na identificação dos usos do solo e condicionantes, através do Extracto da Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Portalegre [PLANTA A/10] e do Extracto da Carta de Condicionantes do mesmo PDM [PLANTA A/11], respectivamente.

No que diz respeito aos usos do solo [PLANTA A/10], a área de intervenção urbana rege-se por dois tipos de solos: solo urbanizado e solo cuja urbanização é possível programar, em que ambos se regem pelos parâmetros de dimensionamento gerais definidos pela Portaria 216-B/2008 [ANEXO B] e pelo PDM de Portalegre [ANEXO C].

³⁸ Art.º 5.º do Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

³⁹ No art.º 29.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro - Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão

Tendo em conta as condicionantes do PDM de Portalegre e as respectivas servidões administrativas [PLANTA A/11], depreende-se quais as zonas da área de estudo que se encontram livres para edificar, uma vez que é necessário respeitar o domínio público hídrico (linhas de água), as infra-estruturas de espaços canais (rede viária do Itinerário Principal, rede viária de Estradas Nacionais e rede viária de Estradas Municipais) e infra-estruturas de rede eléctrica de Alta Tensão presentes no local.

Enquadramento no Plano de Urbanização da Encosta Poente da Cidade de Portalegre. 3.3

Zonamento. 3.3.1

De acordo com o relatório do estudo prévio (Março de 2005), elaborado no decorrer da realização do Plano de Urbanização para a área de estudo considerada, a Câmara Municipal de Portalegre deliberou⁴⁰ a elaboração do referido plano e estipulou o período para a formulação de sugestões pela população⁴¹. Assim sendo, o Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre também designado por PU destaca-se, em termos de ordenamento do território, como o plano de maior incidência específica; ou seja; detalhe na área de estudo (ver figura seguinte).

O PU define no seu regulamento o índice de utilização bruto máximo (igual ao quociente da área de construção pela superfície total do prédio a lotear; quando o prédio a lotear for marginado por arruamento público) permitido dentro das áreas de expansão urbana, sem prejuízo de valores menores nele prescritos ou em outros

⁴⁰ Em 29/05/2002.

⁴¹ com início em 18.11.2002 e fim em 31.12.2002.

Condicionantes. 3.3.2

Na elaboração do Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, a composição urbana pré-existente e a organização da cidade tradicional foi determinante em termos de composição. A estratégia adoptada para o plano assenta nas características fisiográficas do território, nas funções existentes, no carácter a conferir à expansão, nas linhas de água existentes, no relevo do terreno, na presença de antigas estruturas agrícolas, na existência do IP 2 e no loteamento vizinho existente a norte. Esta estratégia propõe para a área de estudo uma zona com uso predominantemente habitacional, mas com o apoio de áreas destinadas a equipamentos e a comércio, sendo toda a área referida salvaguardada, em duas grandes direcções, por uma estrutura verde principal e uma estrutura verde secundária, localizando-se, pontualmente, uma área para jardim público, como anteriormente se referiu.

A estrutura verde principal, projectada no plano de urbanização, tem como objectivo a protecção do acesso ao IP 2, comportando-se como um contínuo natural através do qual se desenvolvem zonas de protecção às linhas de água e espaços verdes ligados aos equipamentos propostos adjacentes. Estas áreas poderão ser desenvolvidas em fase de elaboração do plano de urbanização em parques urbanos ou áreas de recreio e lazer para a população residente.

Já a estrutura verde secundária projectada será integrada no contínuo construído que deverá prever espaços para recreio infantil, juvenil, idosos e adultos, espaços de convívio e encontro, nomeadamente através de praças arborizadas, alamedas, jardins públicos, funcionando de um modo generalizado como parques urbanos multifuncionais.

Neste PU são propostas zonas igualmente importantes para o apoio ao desenvolvimento da área em causa, nomeadamente, áreas destinadas a equipamentos e uma área destinada a comércio (incluída numa zona habitacional).

Os equipamentos previstos no plano de urbanização para a área de estudo dizem respeito a equipamentos de nível local, nomeadamente áreas desportivas, ensino, saúde, recreio e tempos livres, entre outros. A localização destas áreas de equipamentos é próxima das áreas verdes e das áreas centrais, sobretudo viárias, sendo a sua finalidade tirar o máximo partido de cada uma das situações e adequar-se ao modo de vida actual, baseado no transporte automóvel individual.

A única área para comércio projectada localiza-se em edifícios multifamiliares, que se podem desenvolver ao longo de alamedas e praças arborizadas, apenas ao nível do r/chão de cada edificado.

Quanto à rede viária proposta pelo Plano de Urbanização para a área de estudo, esta considera três categorias para os percursos rodoviários, sem esquecer os percursos pedonais idealizados para o interior dos quarteirões, sendo estes definidos pelos três tipos de vias propostos por este plano, tal como se pode verificar na planta anterior:

- V1 – Via Principal, com 12 metros de perfil transversal (cada faixa de rodagem automóvel com 4 metros de largura e 2 metros de passeio em cada lado);

- V2 – Distribuidoras Principais, com 12 metros de perfil transversal (cada faixa de rodagem automóvel com 3,75 metros de largura e 2,25 metros de passeio em cada lado);

- V3 – Distribuidoras Locais, com 9,7 metros de perfil transversal (cada faixa de rodagem automóvel com 3,25 metros de largura e 1,60 metros de passeio em cada lado).

No que diz respeito às regras de edificabilidade e urbanização definidas para a área abrangida, classificada como uma área predominantemente habitacional, o plano de urbanização a cumprir classifica-as em cinco categorias de densidades. Estas categorias de densidades habitacionais adequam-se à morfologia do terreno e às

tipologias habitacionais previstas, sendo que apenas quatro se aplicam directamente à área de estudo, como se pode constatar na planta anterior, referente ao PU.

Cada categoria de densidade possui regras e características distintas:

- Nível H2:

- i.u.b. – 0,6;
- Edifícios multifamiliares;
- 4 Pisos acima da cota de soleira;
- Admite um máximo de 2 pisos abaixo da cota de soleira;
- Prevê, ao nível do r/chão, a possibilidade de usos mistos de carácter diário que apoie a população nas suas necessidades diárias.

- Nível H3:

- i.u.b. – 0,5;
- Moradias em banda ou geminadas;
- 3 pisos acima da cota de soleira;
- Admite apenas 1 piso abaixo da cota de soleira.

- Nível H4:

- i.u.b. – 0,4;
- Moradias geminadas ou isoladas;
- 2 pisos acima da cota de soleira;
- Admite apenas 1 piso abaixo da cota de soleira.

- Nível H5:

- i.u.b. – 0,3;
- Moradias geminadas;

- 2 pisos acima da cota de soleira;
- Admite apenas 1 piso abaixo da cota de soleira.

Síntese das regras de edificabilidade do PU. 3.3.3

O Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre [PLANTA A/12] delibera, para a área de intervenção da proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação, um conjunto de regras de edificabilidade e urbanização aplicáveis a qualquer acção urbanística que se pretenda efectuar neste local. Apesar de ser necessário respeitar as regras impostas pelo PDM de Portalegre, quando se trata de uma intervenção directa nesta encosta da cidade, são as regras de edificabilidade e urbanização do PU que se aplicam primeiramente, uma vez que se trata de um plano em escala inferior, logo possuem um maior nível de pormenor. Assim sendo, o PU atribui à área de estudo inserida no aglomerado urbano de Nível 1 no perímetro urbano de Portalegre, um índice de utilização bruto máximo de 0,6, uma vez que se trata de uma área de expansão urbana.

Para além de restringir a edificabilidade na Encosta Poente de Portalegre a este índice urbanístico, o PU também apresenta uma série de condicionantes e restrições urbanas que influenciarão o desenho urbano da proposta de projecto urbano da presente dissertação, como se pode visualizar na [PLANTA A/12]:

- Estrutura verde - estrutura verde principal (protecção ao IP2), estrutura secundária e jardim público;
- Área habitacional – nível H2 (edifícios multifamiliares), nível H3 (moradias em banda ou geminadas), nível H4 (moradias geminadas ou isoladas) e nível H5 (moradias isoladas);

- Rede viária – V1 (via principal), V2 (distribuidoras principais) e V3 (distribuidoras locais);
- Outros usos – equipamentos e comércio.

SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO PRÉ-EXISTENTE NA ÁREA DE ESTUDO. 4

O Capítulo VI desta dissertação, que diz respeito ao diagnóstico urbanístico da área de estudo, tratou no primeiro ponto do seu levantamento e da sua análise [ANEXO A.3]. Esclareceu, em seguida, a caracterização desta área [ANEXO A]. Essa caracterização foi conseguida pela análise realizada à situação cadastral [PLANTA A/13] e ao tecido edificado pré-existente [ANEXO A.3], nomeadamente, através da elaboração de fichas de levantamento dos imóveis e das parcelas [ANEXO A.1] (com o respectivo quadro resumo [ANEXO A.2]) e do cálculo dos índices e parâmetros urbanísticos da situação pré-existente [TABELA 1; ANEXO D.2].

Já no terceiro ponto, foi estudada a conformidade desta área com os instrumentos de gestão territorial. Aqui foi tratada, numa primeira fase, a conformidade com as regras gerais de edificabilidade e de urbanização existentes no âmbito nacional [ANEXO B] (apresentação dos parâmetros urbanísticos e de todos os conceitos técnicos aplicáveis à área de intervenção, necessários para uma completa compreensão destes conceitos [ANEXO D] apresentados ao longo da presente dissertação). Numa segunda fase foi analisada a conformidade com o Plano Director Municipal em vigor [PLANTA A/10], através dos usos do solo existentes (solo urbanizado e solo cuja urbanização é possível programar), das condicionantes [PLANTA A/11] presentes na área de estudo (Domínio Público Hídrico, espaços-canais e outras

infra-estruturas) e da síntese das regras de edificabilidade impostas pela conformidade com este plano [ANEXOC].

Numa última fase deste ponto, esclareceu-se a conformidade da área de intervenção com o plano de urbanização [PLANTA A/12] recorrendo à apreciação dos usos do solo, das condicionantes e da síntese das regras de edificabilidade deste plano.

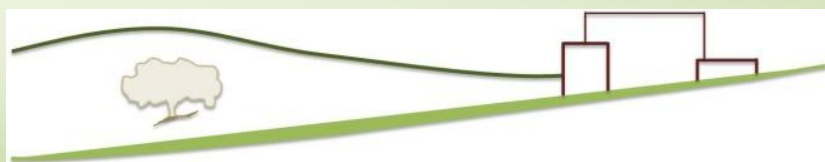
Concluindo, é com o levantamento e caracterização da área de estudo, principalmente da estrutura edificada, que é possível tirar conclusões quanto à situação pré-existente, confirmando, neste caso, as considerações tomadas no início desta dissertação, nomeadamente no Capítulo I (*Introdução*).

Com a observação da estrutura edificada na Encosta Poente da Cidade de Portalegre, definida como uma área de expansão urbana, percebe-se que também este local, destinado à concretização de acções de edificação e de urbanização, continua desprovido de qualquer plano que defina o processo de urbanização, existindo, por isso, edificações pontuais, sem qualquer consideração pelo conjunto urbano. Isto acontece pelo facto de não se encontrar definido o desenho urbano, mesmo com a existência de um Plano de Urbanização elaborado para o local, que se limita a traçar os arruamentos e a definir alguns parâmetros construtivos.

Perante estas conclusões, a realização desta dissertação toma todo o sentido, uma vez que pretende formular soluções e medidas projectuais de intervenção urbana. Como tal, o principal objectivo é a elaboração de um projecto urbano que promova a determinação de um código de identidade local e o desenho urbano tendo em consideração a área de estudo como um todo. Este projecto visa contribuir para a criação de uma nova estratégia urbana, criando uma nova vivência e urbanizando através de uma solução de desenho urbano, esta área de expansão urbana. Por outro lado, pretende-se contribuir para que os munícipes de Portalegre possam usufruir desta área cujo elemento marcante é a criação de um parque urbano multifuncional.

ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:

Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana



CAPÍTULO VII

PROPOSTA DE PROJECTO URBANO NA ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE: Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana

O Capítulo VII aqui apresentado centra-se na descrição detalhada da proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, salientando as medidas projectuais que estão na base desta dissertação. Nos dois primeiros pontos trata-se da apresentação dos objectivos e do programa da proposta de intervenção urbana. É, então, no terceiro ponto deste capítulo que se esclarecem pormenorizadamente as medidas projectuais e os elementos marcantes constituintes da proposta de projecto urbano, tendo em conta o reparcelamento proposto e as alterações fundiárias, a estrutura edificada e a estrutura natural proposta e os respectivos índices e parâmetros urbanísticos.

OBJECTIVOS DA INTERVENÇÃO URBANA. 1

Uma vez analisada e caracterizada a área de intervenção bem como os seus elementos integrantes, principalmente a estrutura edificada, foram definidos os objectivos da intervenção urbana tratada na presente dissertação:

- Esclarecer o código de identidade da área de intervenção, tendo como base as pré-existências no local, nomeadamente os elementos edificados e os elementos naturais;
- Criar infra-estruturas necessárias a futuras urbanizações na zona, tais como a implementação de uma estrutura de rede viária coerente, capaz de satisfazer o desenvolvimento urbano e assegurar a continuidade da malha urbana;
- Propor uma solução de desenho urbano, na qual seja possível a definição de medidas projectuais, tais como, a composição dos quarteirões, os arruamentos viários e pedonais, os espaços públicos colectivos (equipamentos e espaços verdes) ou a distribuição das actividades e funções, tendo em consideração as preocupações da sua integração na paisagem natural e na paisagem urbana;
- Criar uma proposta de projecto urbano que defina o desenho para o conjunto da área de estudo, tendo como elemento central da proposta um parque urbano multifuncional para a cidade;
- Oferecer aos habitantes aos visitantes um vasto leque de actividades, integradas na estrutura edificada e na estrutura natural,

nomeadamente, a programação de actividades terciárias, comércio e serviços, espaços de recreio e lazer e equipamentos de utilização colectiva, tornando esta área de expansão urbana um ponto atractivo na cidade de Portalegre, integrando-a de forma positiva na malha urbana;

- Destacar na composição da malha urbana os elementos morfológicos propostos que compõem esta parte da cidade, nomeadamente a estrutura ecológica das ribeiras preexistentes, que são integradas no desenho urbano como elementos de composição urbana e não como meros espaços de enquadramento dos edifícios,
- Criar uma nova centralidade na cidade e no bairro, justificada em medidas projectuais que favorecem a predominância do sector terciário (comércio e serviços), que justificam a localização, orientação e dimensão da praça (o local de máxima centralidade), que explicam os perfis mais generosos dos arruamentos ou que definem a opção por edifícios de maior volumetria e densidade construtiva. Em contraste com este novo centro do bairro e da cidade, propõem zonas que se pretendem mais pacatas e sossegadas de predominância habitacional e tipologias de moradias unifamiliares, onde as ruas se tornam mais estreitas e intimistas.

PROGRAMA DA PROPOSTA DE PROJECTO URBANO. 2

O programa da proposta de projecto urbano prevê as seguintes acções:

- Edifícios de habitação colectiva, bifamiliar e unifamiliar;
- Edifícios de habitação que integram também actividades terciárias (comércio a serviços);
- Centro comercial, que funcionará como um dos pontos mais atractivos da cidade;
- Uma zona central que sustenta uma área de restauração (esplanada central) e uma praça; símbolo de máxima centralidade; destinada ao encontro e à estadia projectada com intencionalidade estética, o elemento morfológico central das actividades colectivas, capaz de atrair residentes e utentes provenientes não só deste bairro mas de outros locais da cidade;
- Equipamentos de utilização colectiva, como são o caso do Quartel dos Bombeiros e do Heliporto, o Lar para idosos numa tipologia diferente da habitual que integra habitações unifamiliares para este segmento da população a par de serviços comuns, um espaço infantil, zonas de repouso e estadia onde se pode simplesmente estar e parque para o estacionamento automóvel, que apoiam as diversas áreas lúdicas;
- A criação de uma vasta área de espaços verdes de utilização colectiva, materializada na implementação de um parque urbano multifuncional na área de intervenção, capaz de sustentar actividades lúdicas, pedagógicas e culturais;

- Percurso pedestre que serve toda a estrutura verde proposta, com capacidade de guiar os seus visitantes ao longo deste bairro;
- Corredor ecológico da Ribeira, que funciona como elemento morfológico da composição urbana que assegurará a protecção e preservação deste elemento natural que é a linha de água;
- Cortina arbórea que serve como capa ou barreira protectora dos espaços colectivos, nomeadamente da zona central a criar na proposta de projecto urbano, do percurso pedestre existente no parque urbano multifuncional, do corredor ecológico da ribeira e da estrutura verde proposta de ligação ao acesso até ao Itinerário Principal n.º 2. Funciona também como elemento de ligação dos espaços comerciais presentes no projecto e remate dos quarteirões.

MEDIDAS PROJECTUAIS / ELEMENTOS MARCANTES DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO URBANA. 3

Reparcelamento proposto / alterações fundiárias. 3.1

No projecto urbano aqui apresentado [PLANTA B/18] é proposto um conjunto de medidas projectuais necessárias à intervenção urbana a que a presente dissertação se propõe, em que o principal objectivo é a determinação do desenho urbano na Encosta Poente de Portalegre. Uma vez que neste local é inexistente qualquer plano urbanístico que contemple o desenho urbano e a integração de elementos urbanos que definem a urbanização deste espaço, esta proposta afigura-se bastante premente.

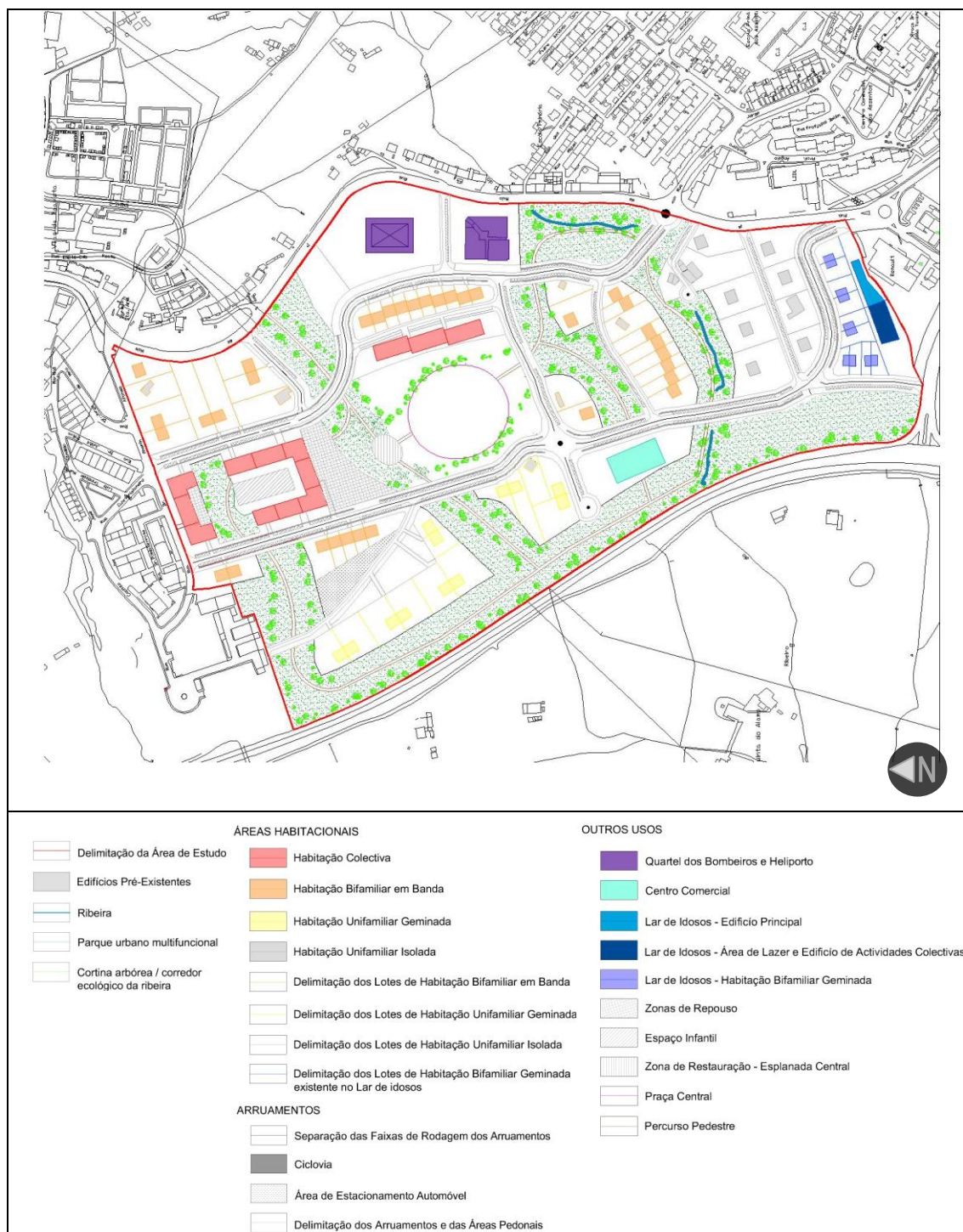


Figura 14 – Proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre (FONTE: *autor*), [PLANTA B/18], (Escala: gráfica)

Como se pode observar na figura anterior a estrutura ecológica da proposta segue-se perto o traçado das 4 ribeiras que de nascente para poente atravessam a área de estudo, sendo que uma delas (a Sul, aproximadamente entre o Quartel dos

Bombeiros e o Centro Comercial) se propõe trazer à superfície de modo a evidenciar aos cidadãos o contacto e a proximidade da presença da água neste bairro da cidade.

No quarteirão mais a Sul localiza-se o Lar de idosos composto por 10 moradias unifamiliares geminadas a par dos espaços colectivos. A opção por estas tipologias de habitação para este equipamento colectivo, visa garantir nos utentes um espaço residencial mais próximo da casa que anteriormente deixaram, que o modelo “tradicional” de lares de idosos, de quartos dispostos num edifício não poderá garantir com tanta evidência.

Os edifícios de habitação colectiva que integram também o terciário como se observa na figura anterior predominam nas vertentes dos quarteirões que compõem a praça de modo a reforçar no local os requisitos de lugar central.

Uma vez deliberados os objectivos principais desta proposta de projecto urbano, bem como o seu programa de intervenção urbana, é importante que, após a elaboração do desenho urbano propriamente dito desta proposta (apresentado na [PLANTA B/18]), se realize uma análise do cadastro resultante desta intervenção [PLANTA B/19].

Se em muitos planos de pormenor a inexistência ou a desactualização do cadastro não são casos raros, no presente projecto, a estrutura fundiária da propriedade foi desde o início um elemento a ter em consideração. Nem sempre foi fácil conciliar a forma e dimensão das parcelas com a proposta de desenho urbano, pelo que em alguns casos os lotes propostos, os traçados viários ou os espaços colectivos implicaram proceder a reparcelamentos, divisões ou emparcelamentos de propriedades. Contudo, todos estes mecanismos de alteração fundiária são legítimos e previstos em operações urbanísticas como a que aqui se pretendeu desenvolver. Trata-se apenas de aplicar os mecanismos realmente previstos nesta matéria. Por outro lado, a estrutura fundiária tida em consideração corresponde na realidade às parcelas existentes e por isso tem associada os respectivos proprietários. Ora, como foi por várias vezes justificado nesta dissertação, pretende-se que a proposta aqui traçada possa vir a ser o mais exequível possível, pelo que nos pareceu determinante responder a este desafio difícil de desenhar a cidade, esta área de expansão urbana com o cadastro real.

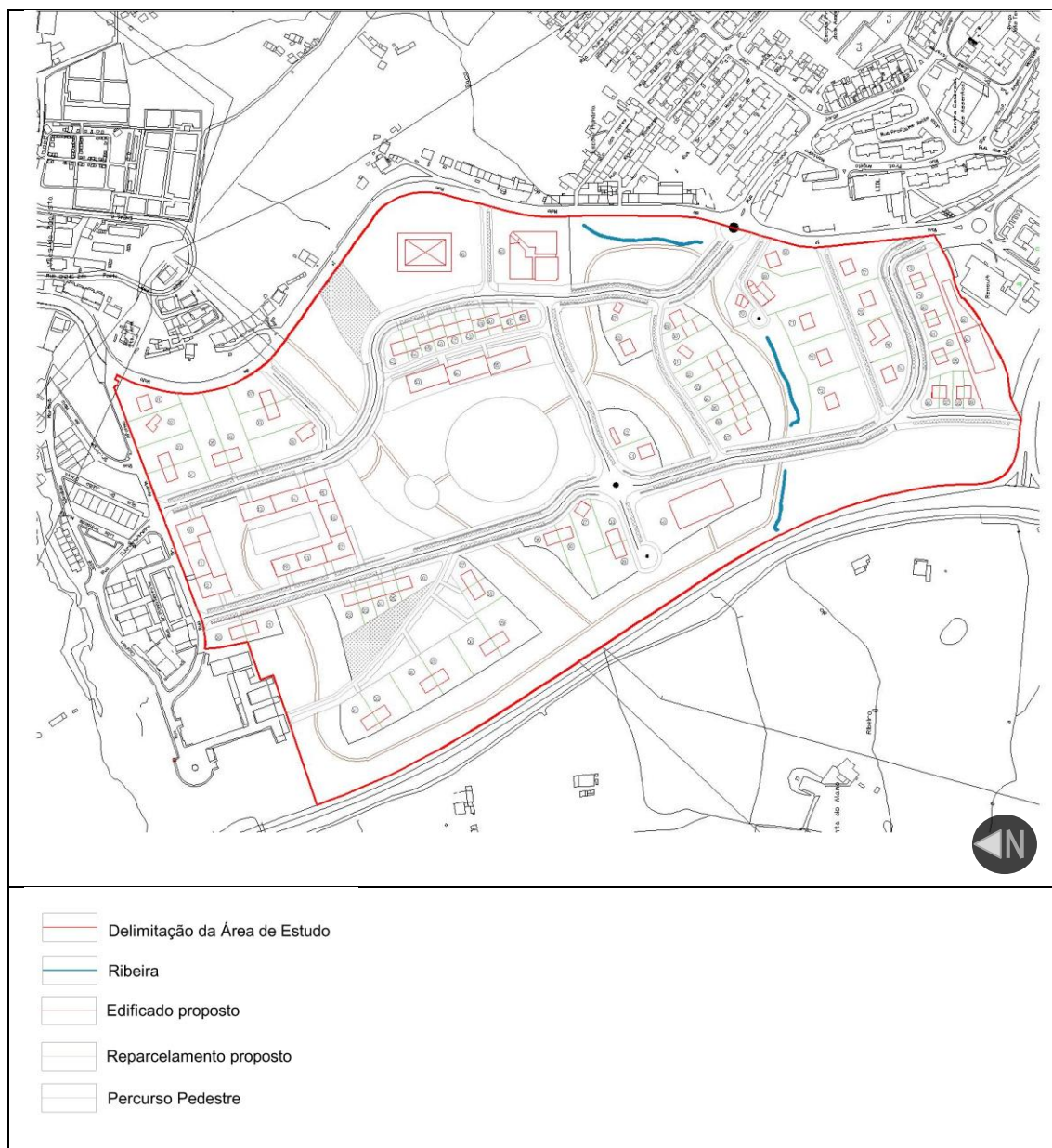


Figura 15 – reparcelamento proposto/alterações fundiárias (FONTE: *autor*), [PLANTA B/19], (Escala: gráfica)

Pois, tendo em conta a situação cadastral pré-existente [PLANTA A/13], o reparcelamento das parcelas pré-existentes comparativamente aos lotes propostos, foi sem dúvida inevitável. Consequentemente, as devidas alterações fundiárias foram definidas adequando-se ao novo desenho urbano. Não se tratou de exercitar o desenho subordinado ao cadastro mas sim de desenhar com o cadastro.

Desta forma, conclui-se a existência de 89 Lotes (ver figura seguinte), em que todos estes possuem estrutura edificada, consoante a tipologia habitacional ou as actividades propostas [PLANTA B/21].

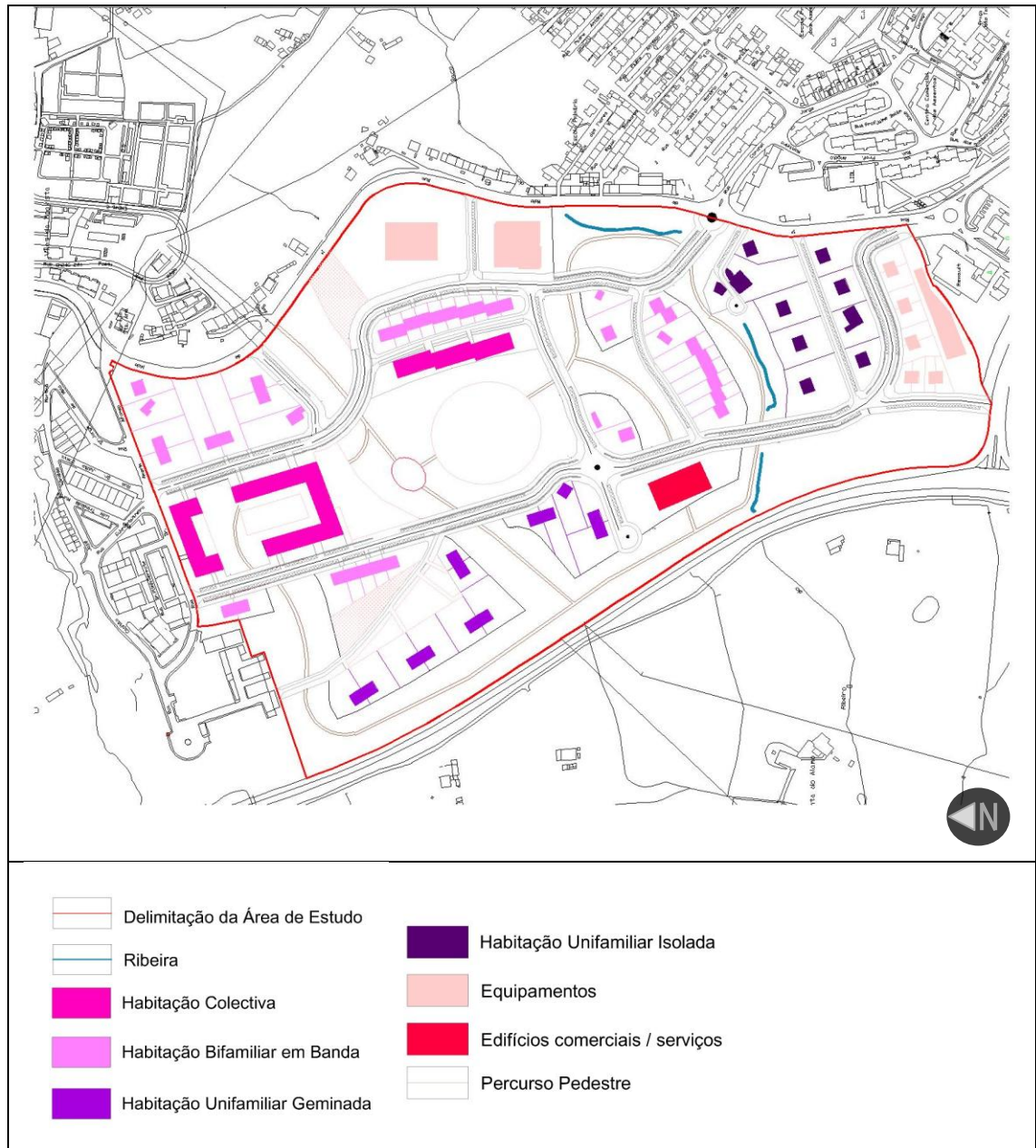


Figura 16 – Tipologias do edificado proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/21], (Escala: gráfica)

É de igual modo importante a análise das áreas de construção do edificado proposto [PLANTA B/27] ou seja dos espaços positivos [PLANTA B/28] a par dos arruamentos e outros espaços exteriores urbanos ou seja dos espaços negativos [PLANTA B/29] que compõem a proposta de projecto urbano.

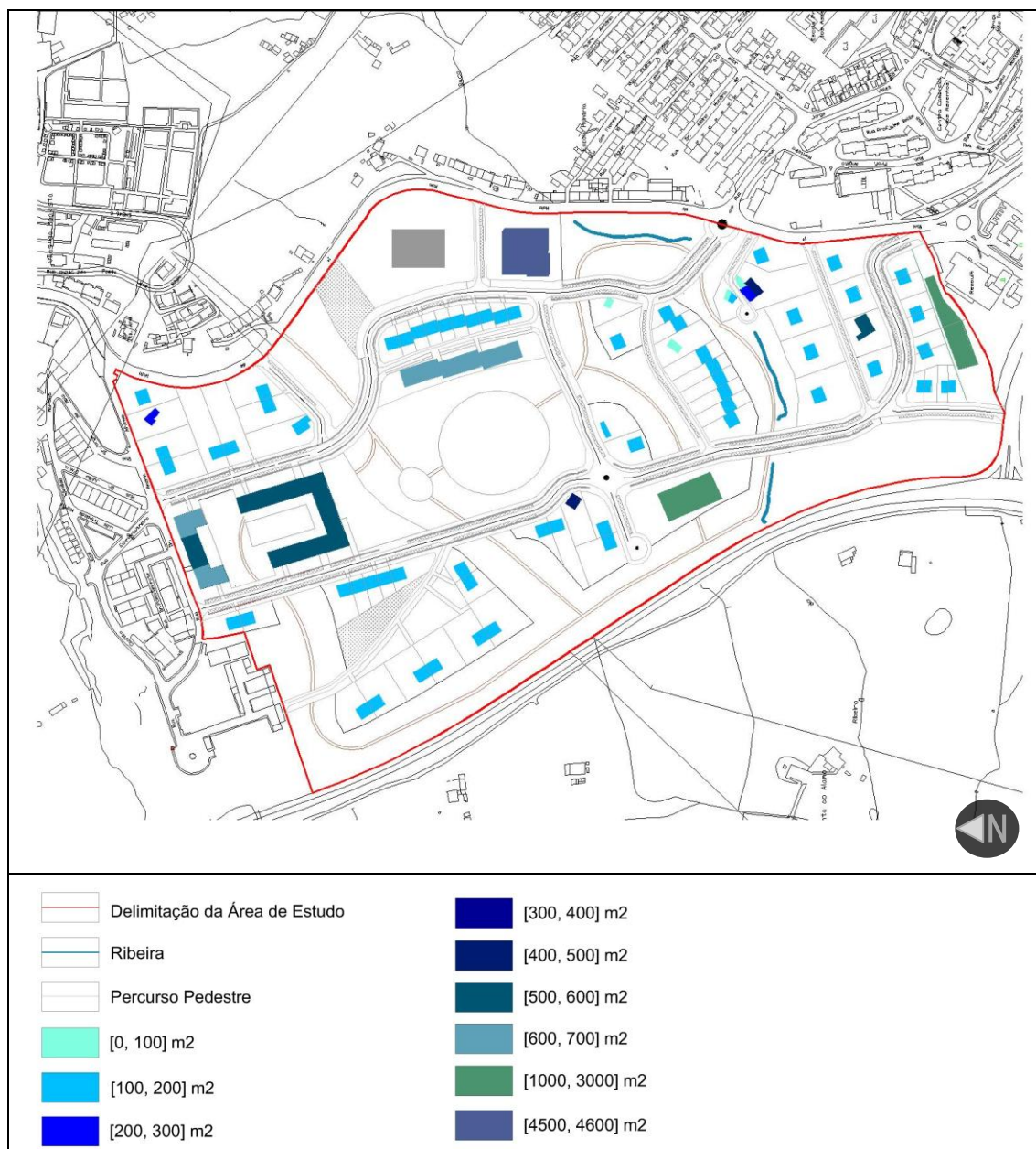


Figura 17 – Áreas de Construção do edificado proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/27]; (Escala: gráfica)

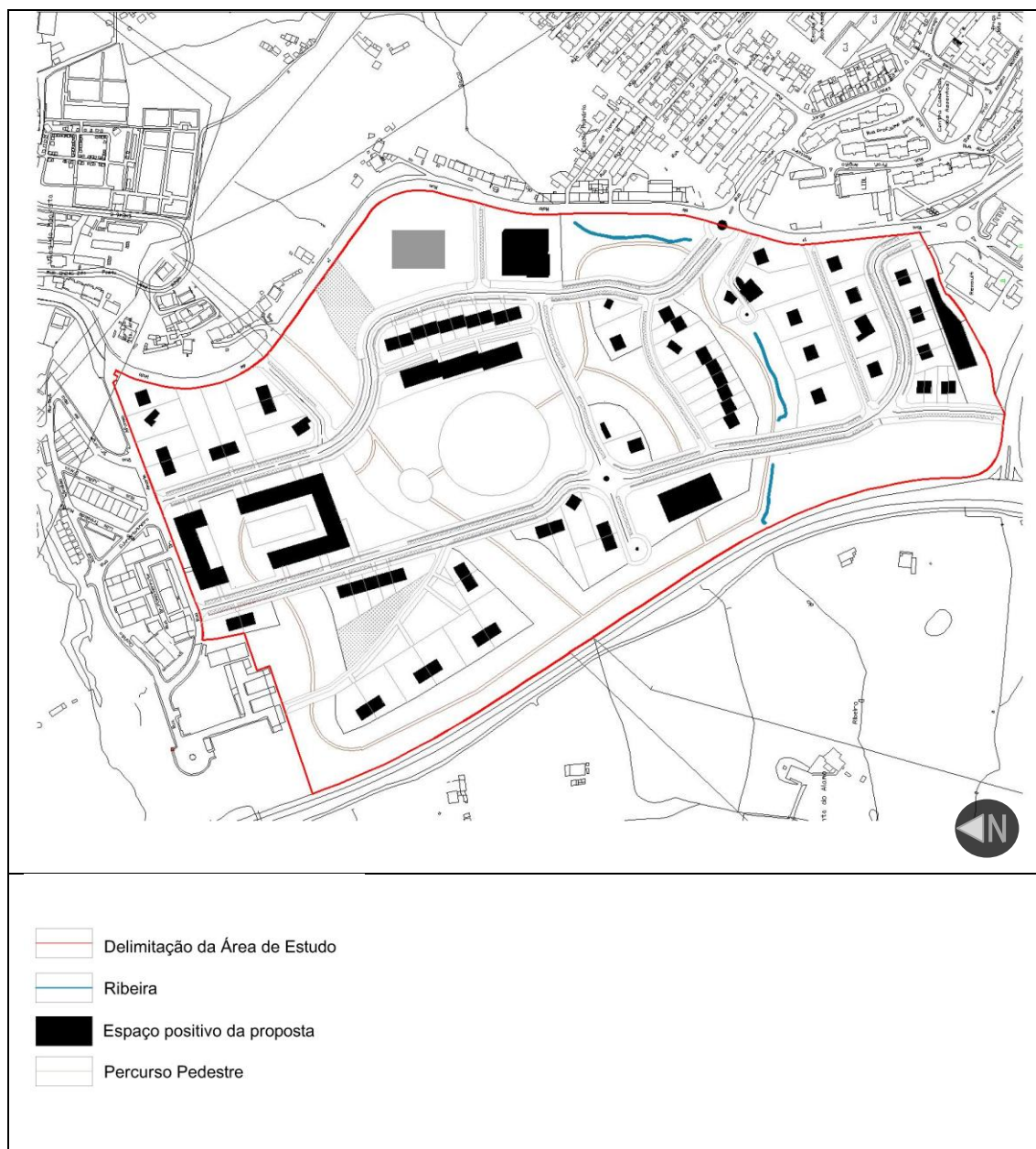


Figura 18 – Espaço positivo da proposta (FONTE: autor), [PLANTA B/28]; (Escala: gráfica)

Como se pode observar na figura anterior, o quarteirão é a principal unidade de composição da malha urbana proposta. Contudo, não se trata de um modelo repetitivo mas de forma, dimensão e composição variada. Ora, composto exclusivamente por edifícios de habitação colectiva em banda, como o quarteirão mais a Norte, ora composto por uma banda de edifícios colectivos orientada para a praça a par de uma banda de moradias geminadas; como o quarteirão que conforma a praça

central a nascente, ora ainda composto exclusivamente por moradias; como alguns dos demais quarteirões.

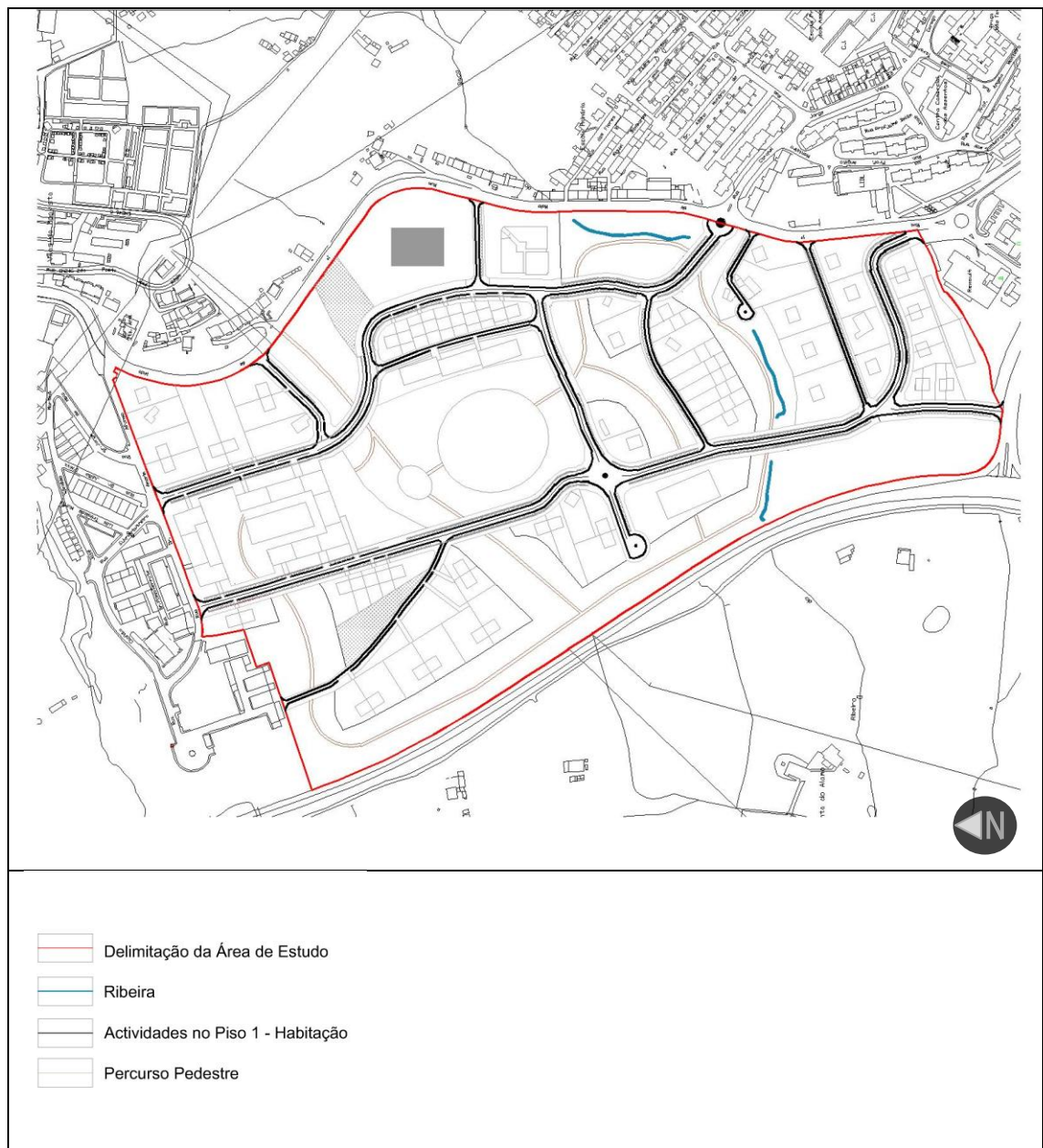


Figura 19 – Espaço negativo da proposta (FONTE: autor), [PLANTA B/29]; (Escala: gráfica)

Observando o espaço negativo representado na figura anterior é possível verificar a intenção projectual de conformar os arruamentos propostos à composição dos quarteirões anteriormente descrita e de garantir a sua articulação com a estrutura viária preexistente na envolvente de modo a assegurar a continuidade urbana. Contudo, foram traçadas algumas nuances ao nível dos traçados mediante a intenção de tornar o quarteirão mais permeável garantindo o seu atravessamento viário, como

no caso do quarteirão correspondente ao complexo do lar de idosos (de modo a garantir o acesso automóvel nomeadamente de veículos de emergência ao seu interior, tentando assim atenuar a mobilidade reduzida que por norma caracteriza os utentes do lar). Noutros casos a pretensão foi em sentido contrário ou seja, omitir o arruamento de definição do quarteirão, como no caso do quarteirão exclusivamente composto por edifícios de habitação colectiva a Norte; de modo a garantir a proximidade e ligação da fachada a Sul com a praça, servindo para a confinar. Assim, esta fachada estará em ligação directa com o espaço público da praça sem qualquer arruamento que os separe. Consequentemente, garante-se a fruição da praça pelos peões, interditando neste ponto o indesejado atravessamento automóvel. Desde modo as esplanadas dos cafés do piso térreo destes edifícios poder-se-á estender sem barreiras pelo espaço da praça.

O desenho de algumas soluções de cul-de-sac para rematar determinados arruamentos justifica-se no objectivo de tornar estes locais onde predominam as moradias unifamiliares, ainda mais reservados.

Distribuição de actividades e funções / tipologias habitacionais. 3.2

No que diz respeito à estrutura edificada proposta no projecto de intervenção urbana, esta é constituída por diversas tipologias e actividades, habitação, comércio, serviços ou equipamentos. Cada uma destas tipologias constitui um conjunto de diferentes tipos de edificado, com diferentes actividades e funções.

Como tal, é importante salientar estas diferenças do edificado que compõem a estrutura urbana proposta para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, através da análise das tipologias existentes no edificado proposto (com o objectivo de distinguir as diferentes funções aplicáveis à estrutura edificada) [PLANTA B/21] e das ocupações

existentes em cada piso do edificado proposto (diferenciação das actividades por piso) [PLANTA B/23, B/24, B/25 e B/26], de acordo com o número de pisos proposto [PLANTA B/22].

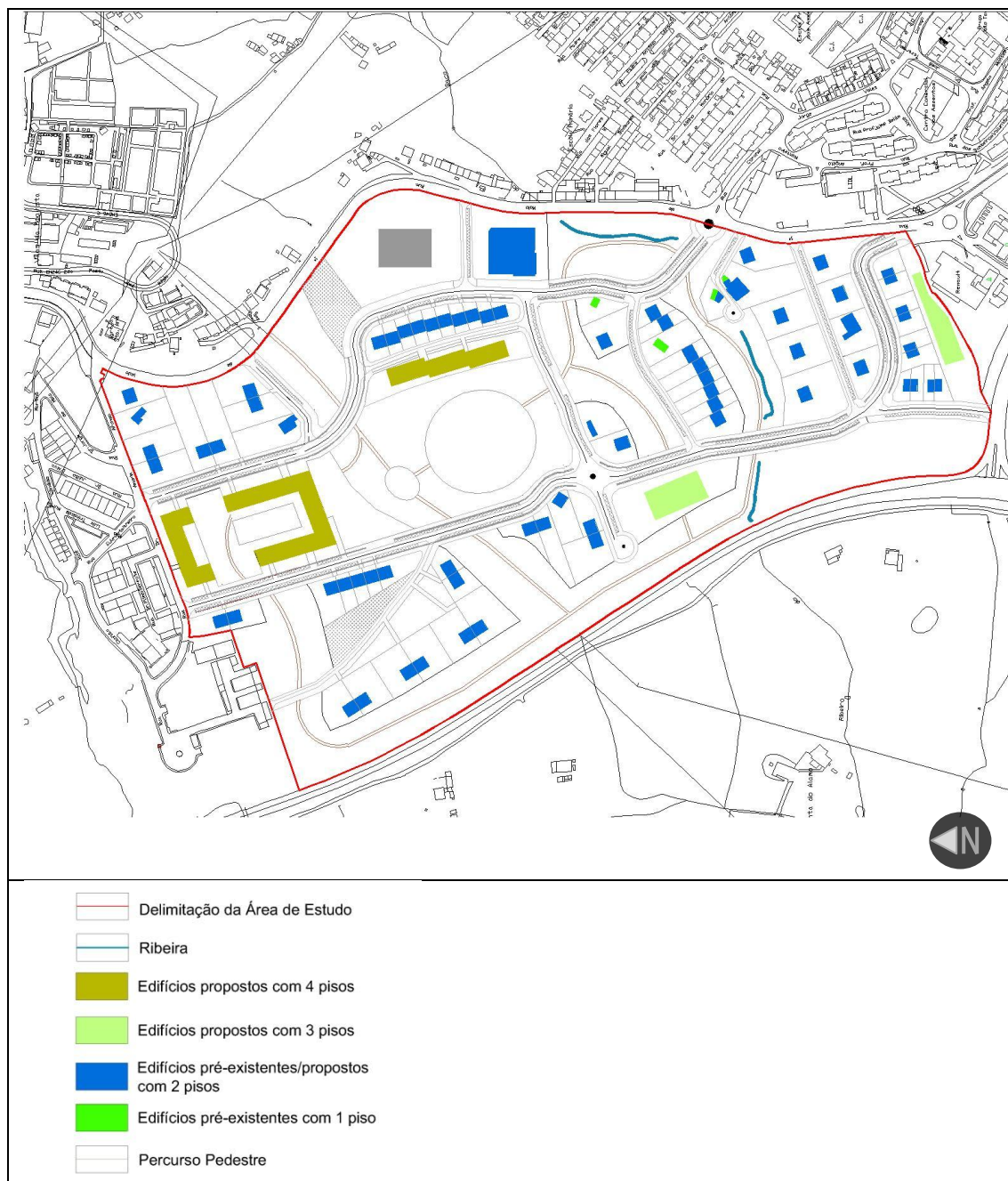


Figura 20 – Número de pisos do edificado proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/22]; (Escala: gráfica)

Como de resto se poderia supor, os edifícios de maior volumetria situam-se junto à praça, definindo um casario compacto com 4 pisos. Nas moradias prevalecem os 2 pisos (ver figura anterior). A opção por edifícios entre 1 e 4 pisos pretende não só evitar a alta densidade construtiva mas também garantir a conformidade da proposta com o PU em vigor no local.

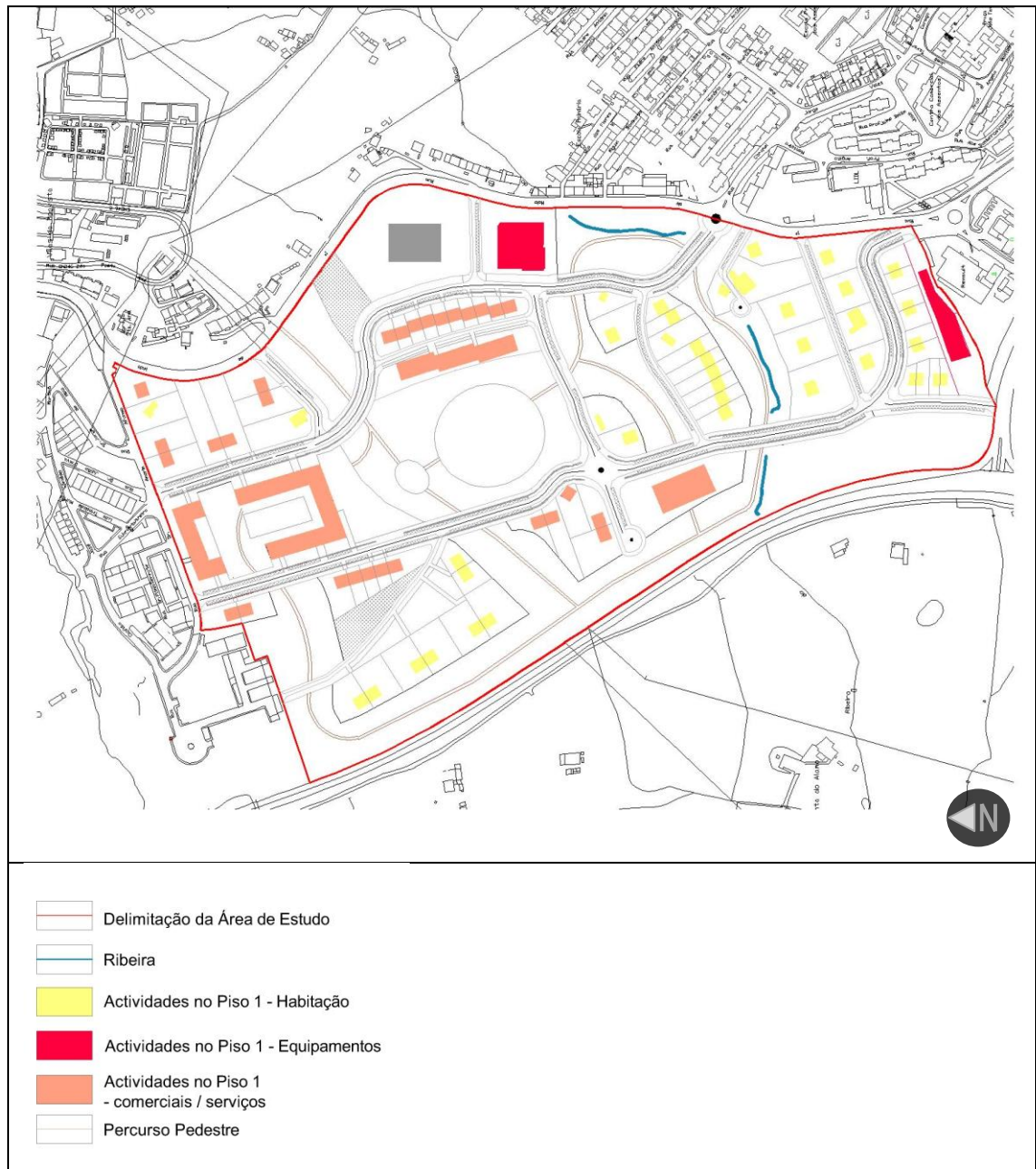


Figura 21 – ocupação do piso 1 do edifício proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/23]; (Escala: gráfica)

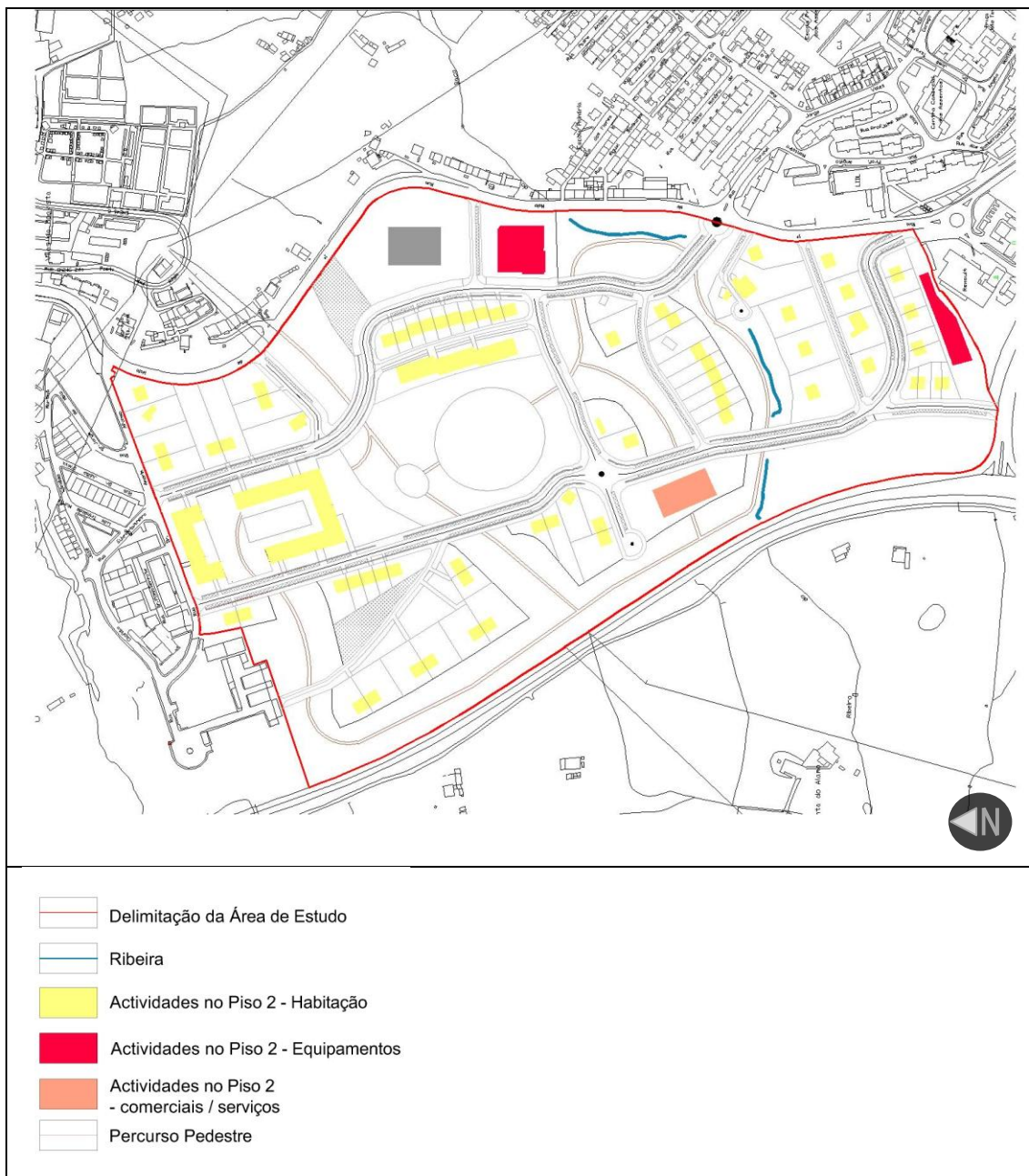


Figura 22 – Ocupação do piso 2 do edificado proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/24]; (Escala: gráfica)

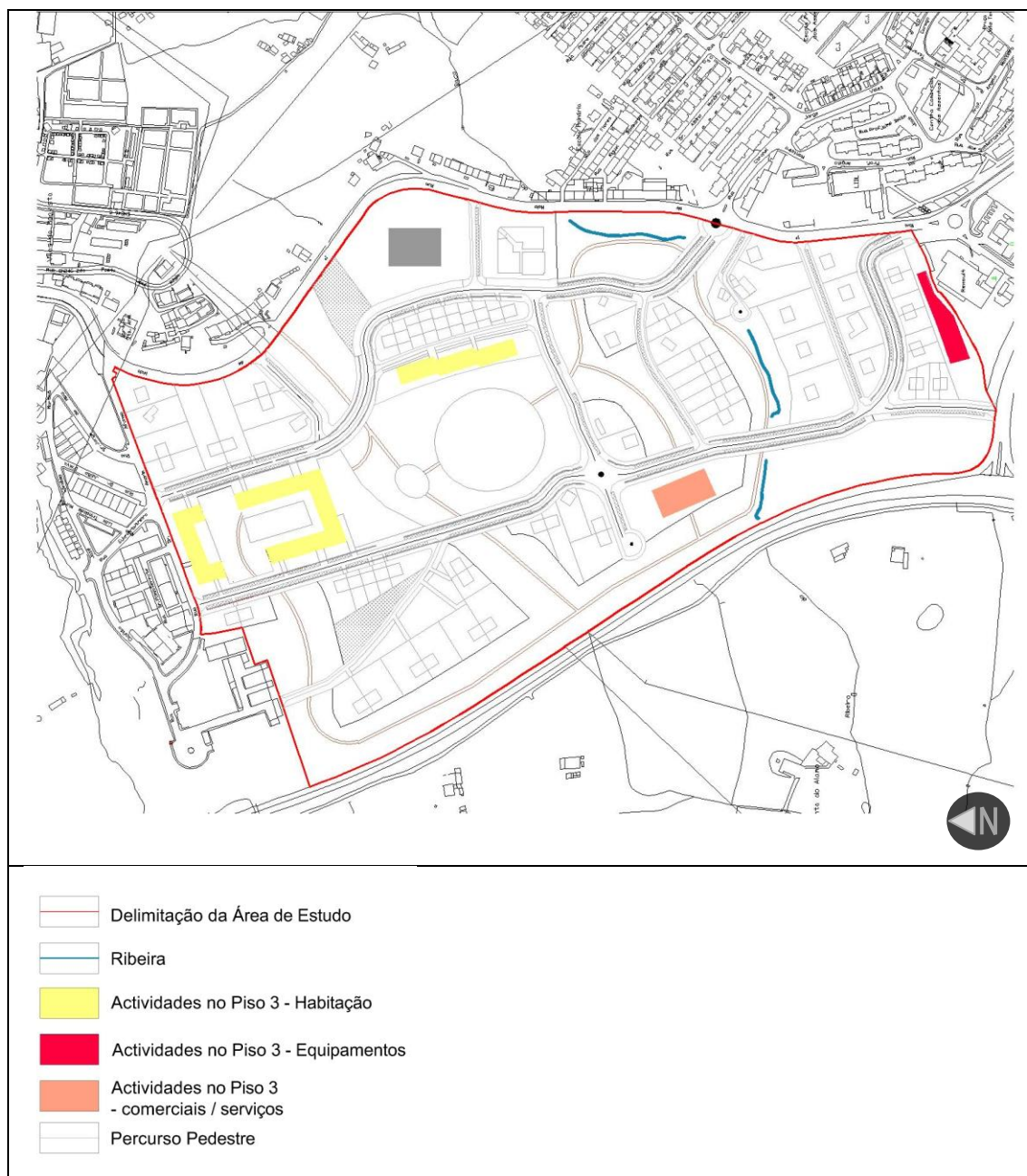


Figura 23 – Ocupação do piso 3 do edificado proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/25], (Escala: gráfica)

Como se observa na figura anterior, pretende-se criar um bairro marcado pela coexistência de actividades, onde é clara a zona central e as zonas mais sossegadas exclusivamente residenciais. Esta medida visa garantir a animação do local em várias horas do dia mas também prevenir a conotação desta área de expansão urbana de Portalegre com o rótulo de dormitório, mono funcional.

Ainda assim sempre que conveniente propõe-se a coexistência da habitação e das actividades terciárias no mesmo edifício como acontece no quarteirão que a Norte confina a praça (ver figura seguinte).

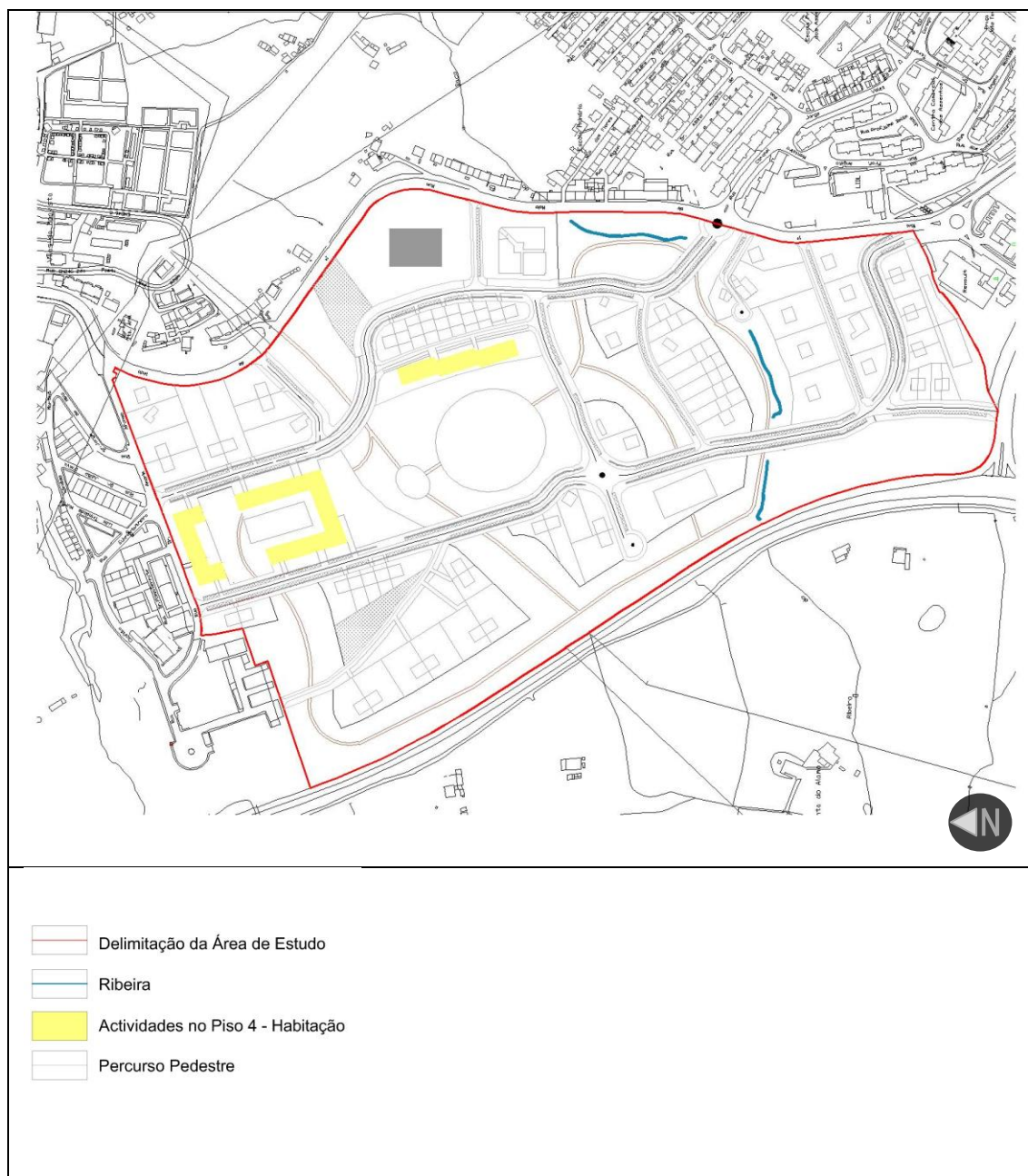


Figura 24 – Ocupação do piso 4 do edificado proposto (FONTE: *autor*), [PLANTA B/26]; (Escala: gráfica)

Salienta-se também a importância da preservação do edificado pré-existente que foi considerado necessário manter [PLANTA A/17]. Concluiu-se na proposta do edificado também se incluem estes edifícios pré-existentes, sendo este um dos pontos essenciais da proposta aqui apresentada, pois o significado do lugar e dos elementos que o constituem, associam-se à história e à vivência anterior que não pode ser desprezada nem negada. Esteve sempre presente a intenção de integrar os imóveis

pré-existentes [PLANTA A/2] como elementos de composição urbana como se pode verificar na [PLANTA B/20].

Área habitacional. 3.2.1

Com o objectivo de garantir uma correcta execução da proposta de projecto urbano foi necessário o cumprimento, sempre que desejável, das regras de edificabilidade e urbanização do Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre [PLANTA A/12; ANEXO C]. Tal como, no que diz respeito às tipologias habitacionais que este plano delibera, designadamente, a habitação colectiva e a habitação unifamiliar (em diversas variantes de composição; isoladas, em banda ou geminadas). Numa pequena cidade do Interior do país como é Portalegre, onde as dinâmicas demográficas e as pressões urbanísticas não são relevantes, a oferta de habitações unifamiliares, nomeadamente nas áreas de expansão urbana, considera-se essencial para promover e atrair a fixação de residentes.

A área habitacional proposta de edifícios com vários fogos [PLANTA B/20] é constituída por catorze imóveis, designados por edifícios nºs 10 a 19, 53 a 55 [PLANTA B/19].

Este conjunto de edificado de habitação colectiva localiza-se intencionalmente na zona central do bairro da Encosta Poente da Cidade de Portalegre, como já foi justificado, e é circundado pelas duas grandes avenidas desta proposta de intervenção, denominadas por arruamento V1 (Rua Central – [PLANTA B/31]) que ocupa o topo da hierarquia viária em termos de perfil (é a rua mais larga), tal como prevê o PU para a área de estudo.

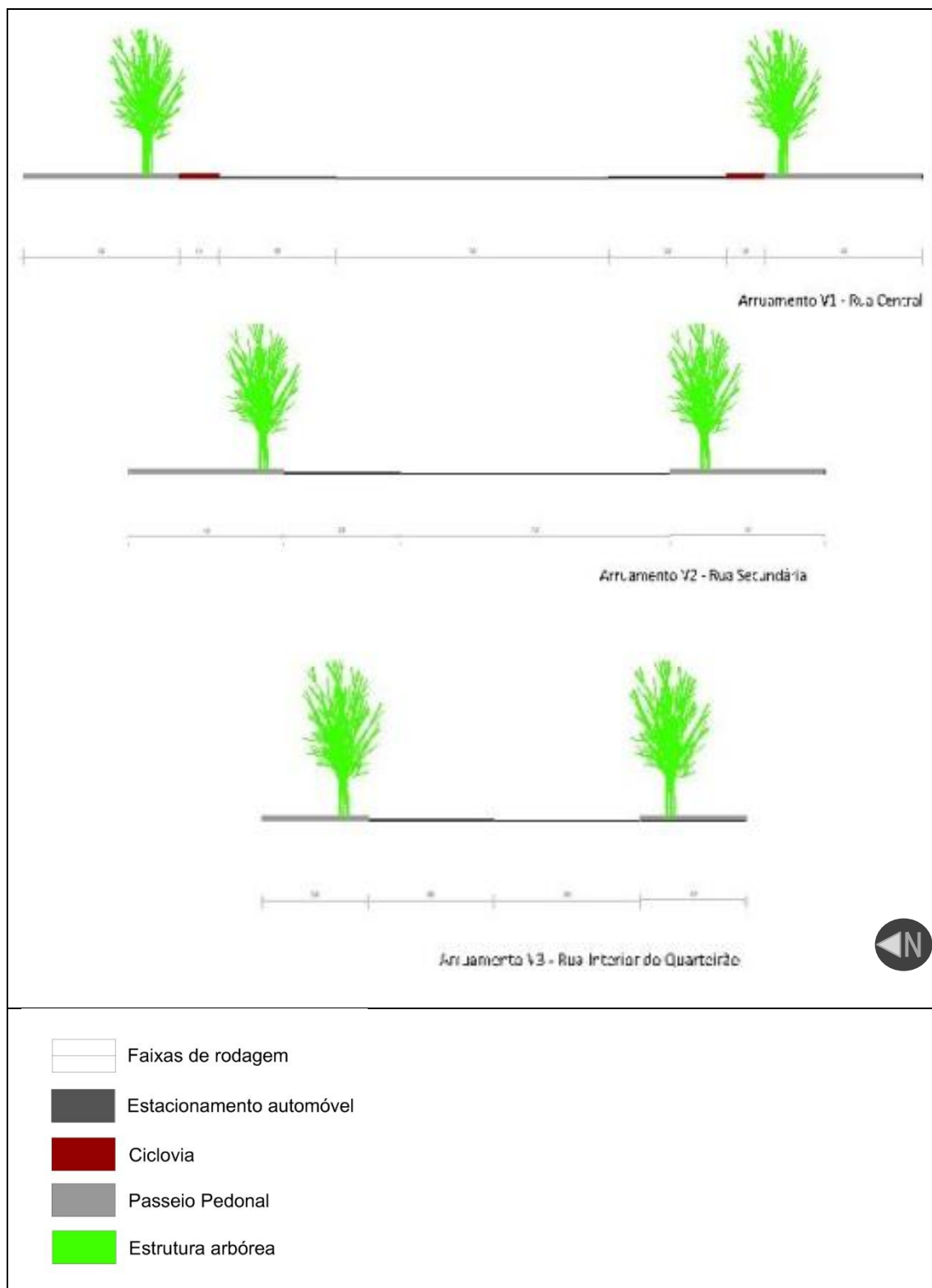


Figura 26 – Perfis-tipo dos arruamentos propostos (FONTE: *autor*), [PLANTA B/31]; (Escala: gráfica)

Esta zona central é constituída por diversos tipos de actividade [PLANTA B/21] e pela habitação colectiva proposta.

Assim sendo, tendo em conta que este imóveis possuem quatro pisos acima da cota de soleira e dois pisos abaixo desta (como prevê o PU – PLANTA A/12), as actividades terciárias, nomeadamente o comércio e os serviços, localizam-se nos pisos térreos destes edifícios. Deste modo, os restantes três pisos superiores têm como actividade exclusiva a habitação. Importa ainda referir que os dois pisos abaixo da cota de soleira destinam-se exclusivamente para estacionamento automóvel privado, destinado aos residentes nesses edifícios (como se prevê nos parâmetros de dimensionamento aplicáveis à área de intervenção – [ANEXOS B E C]).

Ao nível do enquadramento geográfico, a habitação colectiva desta proposta de intervenção está relacionada com os elementos marcantes que a circundam, como é o caso do parque urbano multifuncional, do percurso pedestre, da cortina arbórea, das zonas de repouso e do espaço infantil previsto para este projecto urbano.

Habitação unifamiliar. 3.2.1.2

Os edifícios em que a sua tipologia é habitação unifamiliar são os edifícios numericamente mais elevados (n^{os} 1 a 9, 20 a 26, 41, 42, 43 a 52, 57 a 67), e englobam três subtipologias habitacionais que caracterizam o edificado proposto no projecto urbano desenvolvido no âmbito da presente dissertação, são elas: habitação unifamiliar em banda, habitação unifamiliar geminada e habitação unifamiliar isolada (como se pode observar na figura seguinte). Pretendeu-se assegurar esta diversidade de modo a poder atrair diferentes segmentos da procura de habitação.

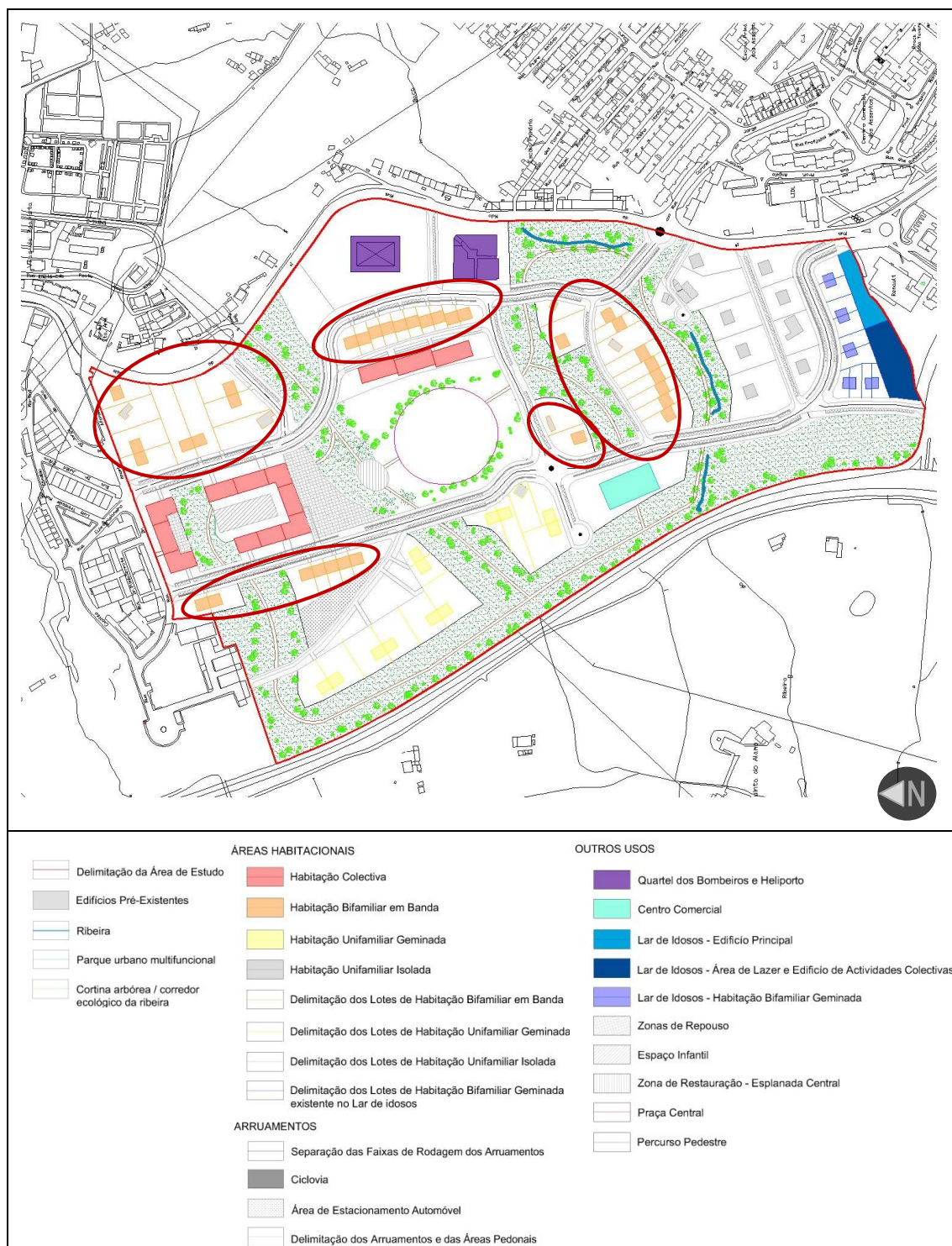


Figura 27 – localização da habitação unifamiliar em banda (FONTE: *autor*), [PLANTA B/20]; (Escala: gráfica)

As habitações unifamiliares em banda presentes nesta proposta projectual, como se encontra assinalado na figura anterior, localizam-se na zona circundante à área central, obtendo, por isso, um lugar privilegiado no bairro.

Volumetricamente possuem dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo, sendo que no piso térreo, no que diz respeito ao tipo de ocupação, varia consoante a localização geográfica dos imóveis na área de estudo. As habitações unifamiliares em banda que se encontram direccionadas para as ruas centrais têm o comércio/serviços como actividade exclusivas do piso 1 (edifícios nºs 1 a 9, 20 a 26, 43 a 52, 42, 41) [PLANTA B/23]. No piso superior estes edifícios são exclusivamente de uso habitacional [PLANTA B/24].

Já as habitações unifamiliares em banda que se localizam a noroeste (edifícios nºs 57 A 67) têm como função nos seus dois pisos a habitação [PLANTAS B/23 E B/24]. Esta tipologia habitacional possui um importante papel na estrutura edificada proposta uma vez que é o elo de ligação da zona central ao espaço rural, com menor densidade populacional. Ora, a malha urbana proposta é mais denso nas zonas mais próximas do centro do bairro e da cidade de Portalegre e menos densa à medida que se direcciona para as áreas predominantemente rurais da envolvência à urbe.

Tal como se verifica na habitação unifamiliar em banda, também nesta tipologia habitacional existem imóveis (edifícios nºs 35 A 39) que dispõem de comércio e serviços no primeiro piso [PLANTA B/23] e habitação no segundo piso [PLANTA B/24]. Os restantes edifícios (edifícios nºs 27 a 34) são de uso exclusivamente habitacional.

Como se pode observar na figura anterior e para além da presença do comércio a par da habitação nos já referidos edifícios de habitação colectiva, nomeadamente confinando a praça a Norte, o comércio está ainda presente no centro comercial e no apoio inserido na praça.

Centro Comercial. 3.2.2.1

A forte presença de edifícios de cariz comercial na envolvente à área de estudo (nomeadamente de um elevado número de Hipermercados) contribui para que fosse necessário na proposta de projecto urbano a criação de uma continuidade, não só ao nível do desenho urbano mas também ao nível das funções a atribuir no edificado proposto.

Para tal é proposta a criação de um Centro Comercial, em que o objectivo não é competir com o comércio da dita zona central junto á praça (essencialmente de restauração e bebidas, cafés, restaurantes ou pastelarias) mas sim oferecer outro tipo de lojas (como o vestuário, o calçado, o mobiliário, livrarias, artesanato entre outras). Deste modo pretende-se tornar toda aquela área num pólo de atracção de pessoas, contribuído assim para o desenvolvimento desta cidade, que carece deste tipo de soluções, cada vez mais característico das grandes cidades.

O Centro Comercial (edifício nº 40) relaciona-se com a restante estrutura comercial que fortemente se prevê como elemento marcante e característico da área de intervenção, em que os elementos de ligação são o percurso pedestre e a cortina arbórea, que guia o utilizador desta área para a zona central da praça.

Área de restauração (esplanada central). 3.2.2.2

Através da estrutura natural; a estrutura ecológica do sistema urbano; prevista no projecto, o utente depara-se quase que instantaneamente com a área de restauração prevista para o local central.

Esta esplanada central surge no desenho urbano como que o elemento do edificado que assinala o lugar de máxima centralidade desta proposta de projecto de intervenção propriamente dita, uma vez que surge implantada no eixo visual que relaciona a área de estudo (junto ao parque urbano multifuncional) com a envolvente, através do percurso pedestre e da cortina arbórea.

O início deste eixo visual, que determina a localização da esplanada central, simboliza também o início do percurso pedestre e funciona como a porta de entrada para a área de expansão urbana da Encosta Poente da Cidade de Portalegre.

Equipamentos. 3.2.3

Os equipamentos de utilização colectiva propostos são espaços que pretendem satisfazer as necessidades dos utilizadores da Encosta Poente da Cidade de Portalegre, nomeadamente as necessidades de cariz colectivo.

Os diversos equipamentos sejam estes edificados ou não edificados, têm como objectivo servir o maior número de população desta cidade, logo preocupam-se com

as necessidades das diferentes faixas etárias que constituem a pirâmide demográfica da cidade de Portalegre.

Dos equipamentos preexistentes destaca-se o Quartel dos Bombeiros. Dos propostos destaca-se o lar de idosos destinado a colmatar uma carência que vai caracterizando a sociedade portuguesa, cada vez mais envelhecida. Seguidamente justificar-se-ão as opções tomadas na proposta no que concerne aos equipamentos de utilização colectiva.

O Quartel dos Bombeiros Voluntários de Portalegre é o equipamento de utilização colectiva pré-existente na área de intervenção urbana.

Para este equipamento de grande utilidade para a população portalegrense não se prevê nenhuma intervenção de maior, apenas se prevê proceder à sua reabilitação, uma vez que o seu estado de conservação precisa de ser melhorado urgentemente.

Lar de idosos. 3.2.3.2

O objectivo é que os utentes do lar de idosos sintam que estão em “casa”, uma vez que esta nova perspectiva de equipamento colectivo para uma camada mais velha permite que tenham uma velhice mais acolhedora e idêntica ao lar tradicional.

Por outro lado, encontram-se servidos de dois edifícios que pretendem satisfazer as necessidades este tipo de equipamento edificado, nomeadamente um edifício principal de apoio a todo o lar de idosos, e um edifício de cariz lúdico, com locais de lazer, recreio e convívio indispensável nesta faixa etária.

Espaço infantil. 3.2.3.3

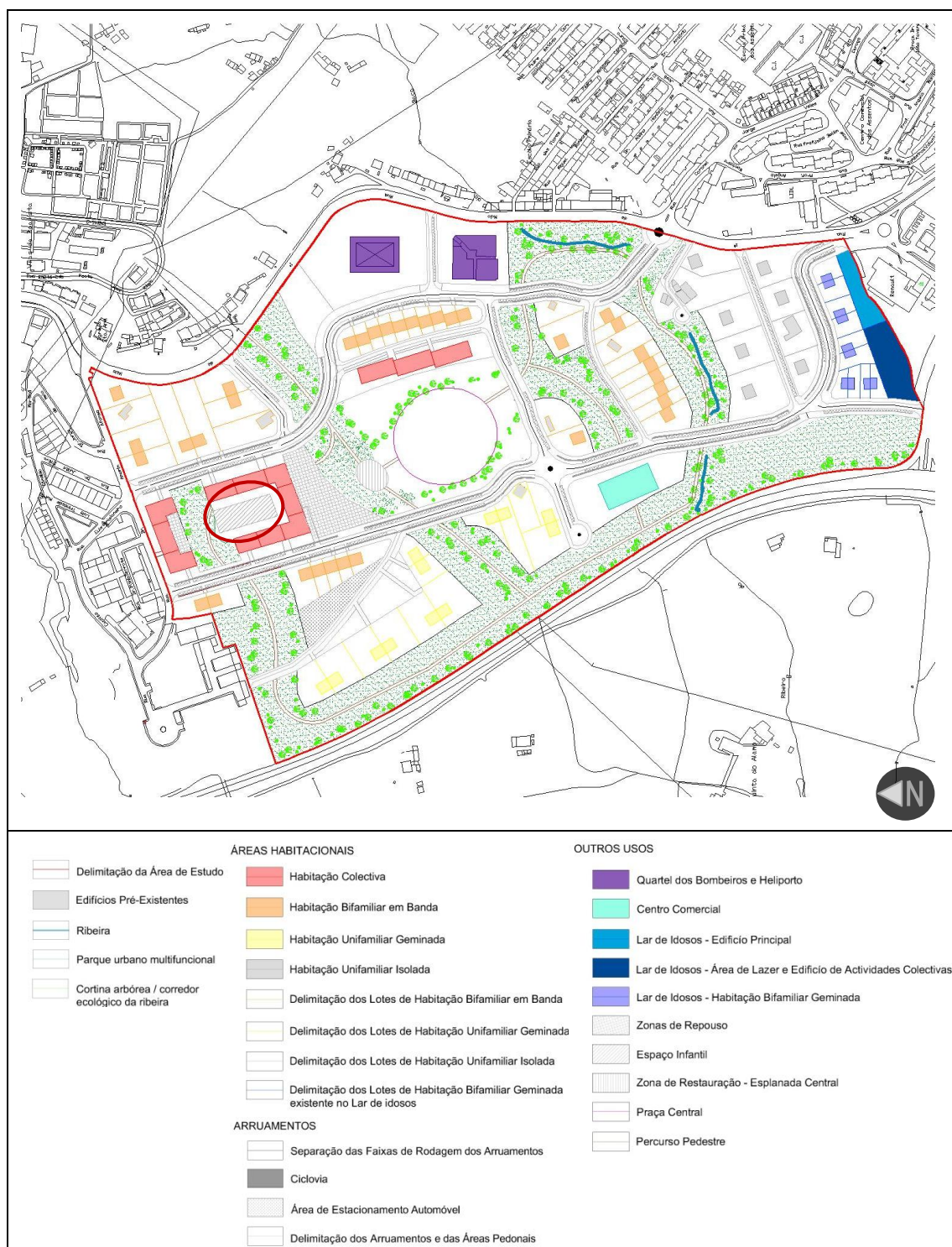


Figura 33 – localização do espaço infantil (FONTE: autor), [PLANTA B/20]; (Escala: gráfica)

De entre os diversos espaços de utilização colectiva propostos para este projecto urbano, o espaço infantil é um local fundamental neste tipo de proposta urbana, pois é importante promover o crescimento demográfico e oferecer todos os meios para este desenvolvimento populacional.

Esta zona infantil localiza-se numa área privilegiada, directamente relacionada com a estrutura edificada e a estrutura natural, que abriga e protege todas as actividades que nele se venham a desempenhar.

Zonas de repouso. 3.2.3.4

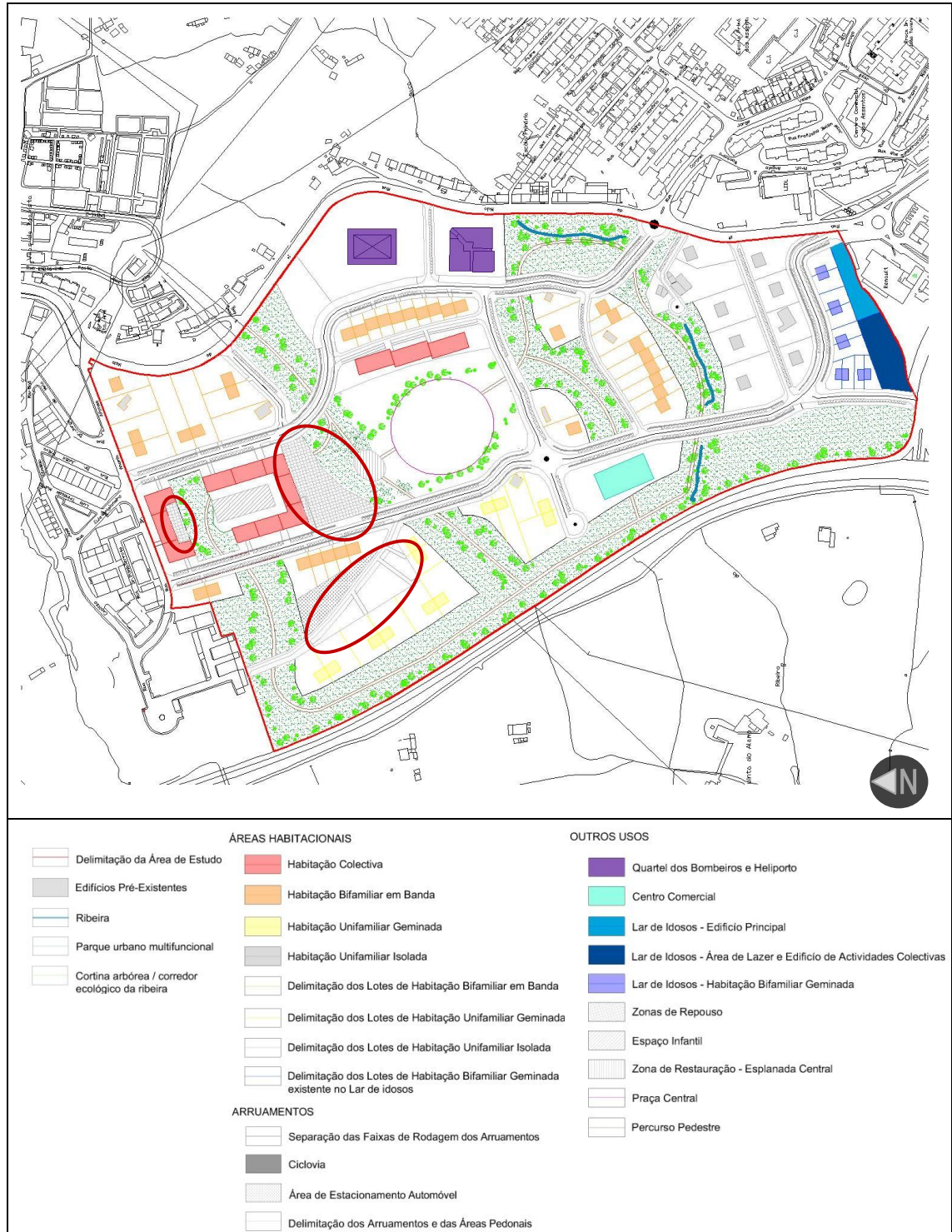


Figura 34 – localização das Zonas de Repouso (FONTE: *autor*), [PLANTA B/20]; (Escala: gráfica)

As três zonas de repouso prevista para o desenho urbano desta intervenção localizam-se nas áreas que possuem uma tensão quotidiana mais agravada que na restante área, posicionando-se estrategicamente de forma a atenuar o stress dos tempos modernos.

As zonas destinadas ao estacionamento automóvel que esta proposta projectual prevê destinam-se exclusivamente a albergar os veículos automóveis, como o objectivo de evitar o surgimento de problemáticas que advêm da inexistência destes espaços na malha urbana de qualquer cidade.

Este elemento marcante da proposta de projecto urbano aqui apresentada funciona com elemento central desta proposta projectual, uma vez que tem a possibilidade de sustentar um sem número de actividades públicas colectivas, nomeadamente, poderá ser palco do mercado semana local e das mais variadas festividades com a realização de concertos ao ar livre e de actividades de cariz lúdico e de lazer.

A praça central faz parte, assim, de um conjunto de elementos marcantes que constituem a zona central desta proposta de projecto urbano.

É com o auxílio da cortina arbórea que circunda este local que a praça central se encontra delimitada, criando desta forma uma relação de co-existência entre os demais elementos constituintes da proposta, nomeadamente, com a área de restauração, o parque urbano multifuncional, o centro comercial, o percurso pedestre e as habitações colectivas que aí se impõem.

Arruamentos viários e pedonais. 3.2.4

Na proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre são determinados três tipos de arruamento, que delimitam as áreas construtivas deste projecto [PLANTA B/31].

Cada uma destas ruas seguidamente apresentada delinea e caracteriza as áreas que as circundam.

O arruamento aqui apresentado é o arruamento que caracteriza toda a zona central, denominando-se por isso de Rua Central [PLANTA B/31].

Os arruamentos V1, com uma largura total de 23 metros suportam a existência de três funcionalidades, para além das duas faixas de rodagem que os constituem.

Assim, as ruas centrais, associadas à localização das actividades terciárias e das zonas de maior afluência de pessoas, possuem faixas de estacionamento automóvel em toda a sua extensão, sempre que possível, em ambos os extremos deste arruamento.

Já as zonas de passeio pedonal que constituem estas ruas são constituídas de dois elementos importantes para a caracterização destas vias, é o caso da existência de árvores em toda a sua extensão e de uma rede de ciclovias que serve estas áreas da proposta de intervenção urbana. Por isso, estes arruamentos têm obrigatoriamente uma largura superior a quatro metros, dimensão mínima para que sejam possíveis a implementação destes dois elementos urbanos numa dada estrutura viária.

É desta forma que as duas ruas centrais se relacionam no desenho urbano e determinam as actividades da sua envolvente, sendo então os arruamentos viários hierarquicamente superiores aos restantes, em termos dimensionais mas também funcionais.

Os três arruamentos V2 propostos para a área de intervenção quês se encontra hierarquicamente abaixo das ruas centrais, servem as áreas anexas à zona central, sendo por isso necessária a diminuição das dimensões destas vias.

Como tal as ruas secundárias possuem uma largura de 18 metros, onde comparativamente às anteriores não possuem uma faixa de estacionamento automóvel nem a estrutura da ciclovias [PLANTA B/31].

Arruamento V3 – Rua interior do quarteirão. 3.2.4.3

Por último, prevê-se a existência de ruas interiores dos quarteirões que servem a estrutura edificada que se lhes avizinha.

São desta forma os arruamentos presentes na proposta de projecto urbano com as dimensões mais reduzidas, onde o passeio pedonal tem 2,5 metros de largura e não prevê a implantação do elemento arbóreo, completando um total de 11,5 metros de largura [PLANTA B/31].

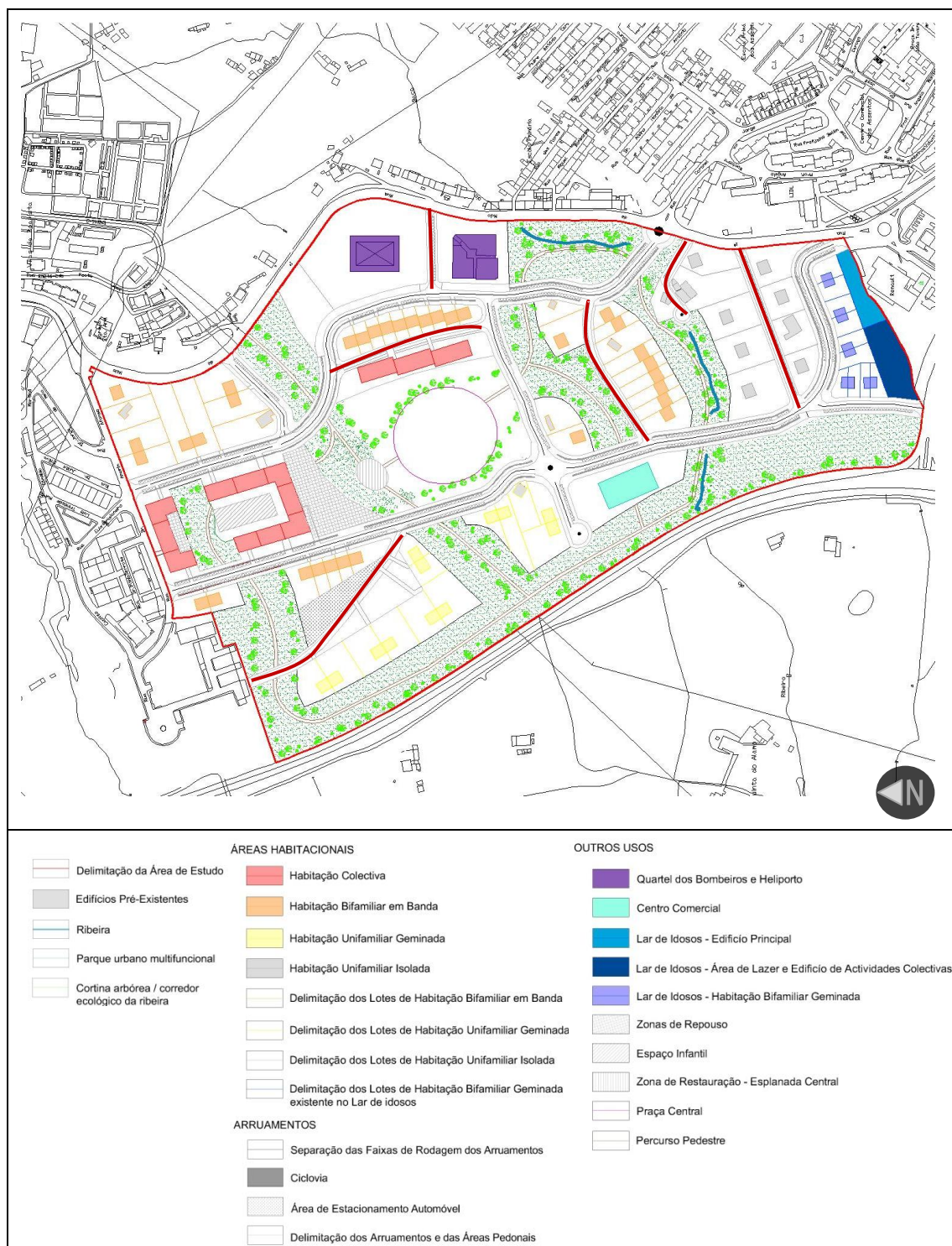


Figura 39 – localização dos arruamentos V3 (FONTE: *autor*), [PLANTA B/20]; (Escala: gráfica)

O parque urbano multifuncional é o elemento marcante desta proposta de projecto urbano, importante para a determinação e caracterização de desenho urbano proposto [PLANTA B/30].

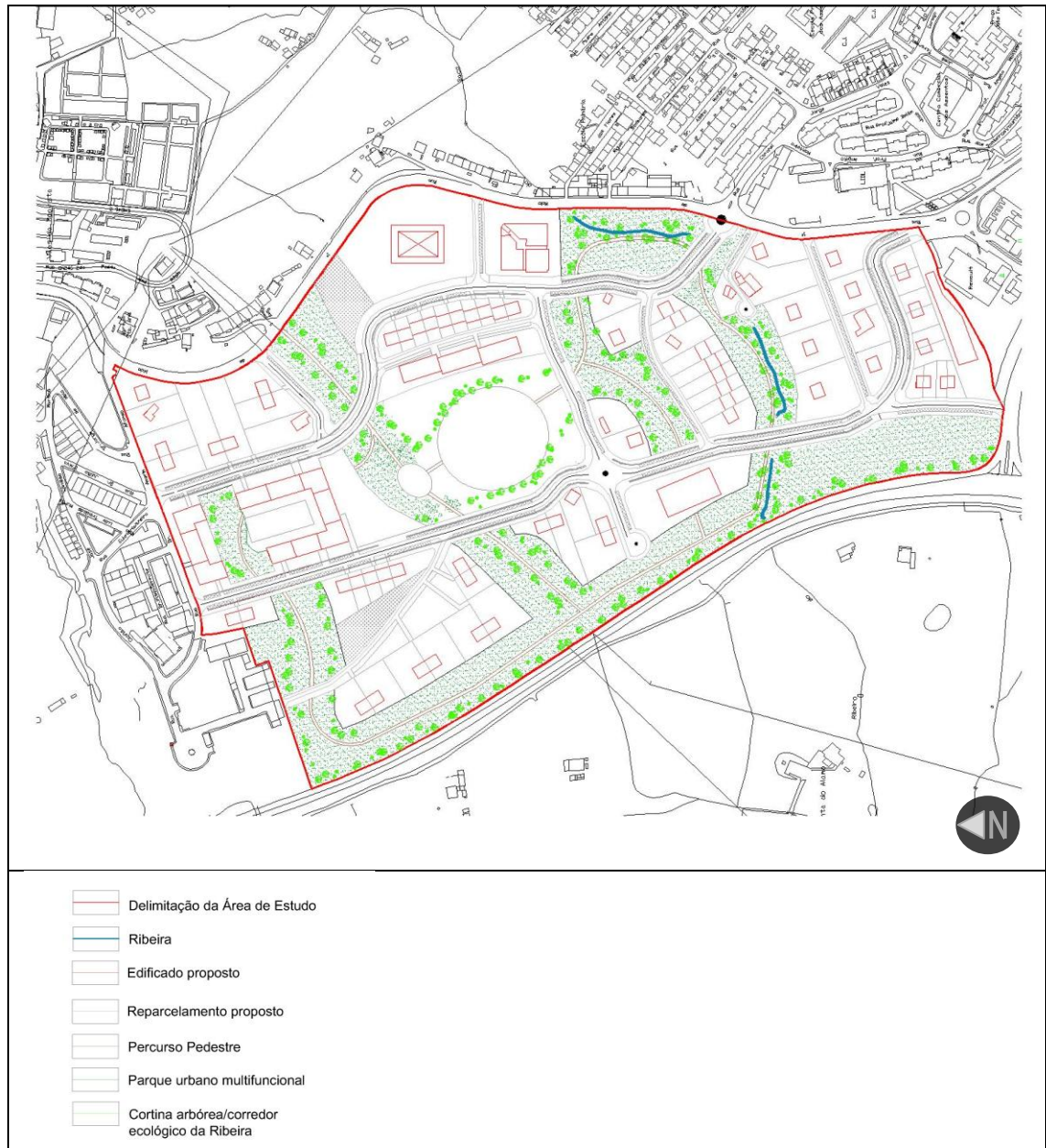


Figura 41 – Elementos naturais da proposta (FONTE: *autor*), [PLANTA B/30]; (Escala: gráfica)

Este elemento natural tem como objectivo primordial a integração na estrutura natural e no local preexistente da proposta aqui apresentada, que através do percurso pedestre e da cortina arbórea integram a estrutura edificada proposta na malha

urbana de Portalegre, criando, desta forma, uma continuidade urbana importante para a concretização favorável deste projecto.

O elemento marcante aqui apresentado tem a capacidade de sustentar diversas actividades para a população em geral, uma vez que a concretização deste espaço vem atenuar a falta de espaços de utilização colectiva no núcleo urbano de Portalegre.

Deste modo prevê-se que sustente actividades desportivas, pedagógica, lúdicas, de recreio e lazer, culturais (com a possibilidade de criação de exposições artísticas efémeras) e de entretenimento.

O parque urbano multifuncional prevê que tenha a capacidade de servir e satisfazer as necessidades impostas pelas diversas faixas etárias da população desta cidade.

Percurso pedestre. 3.3.2

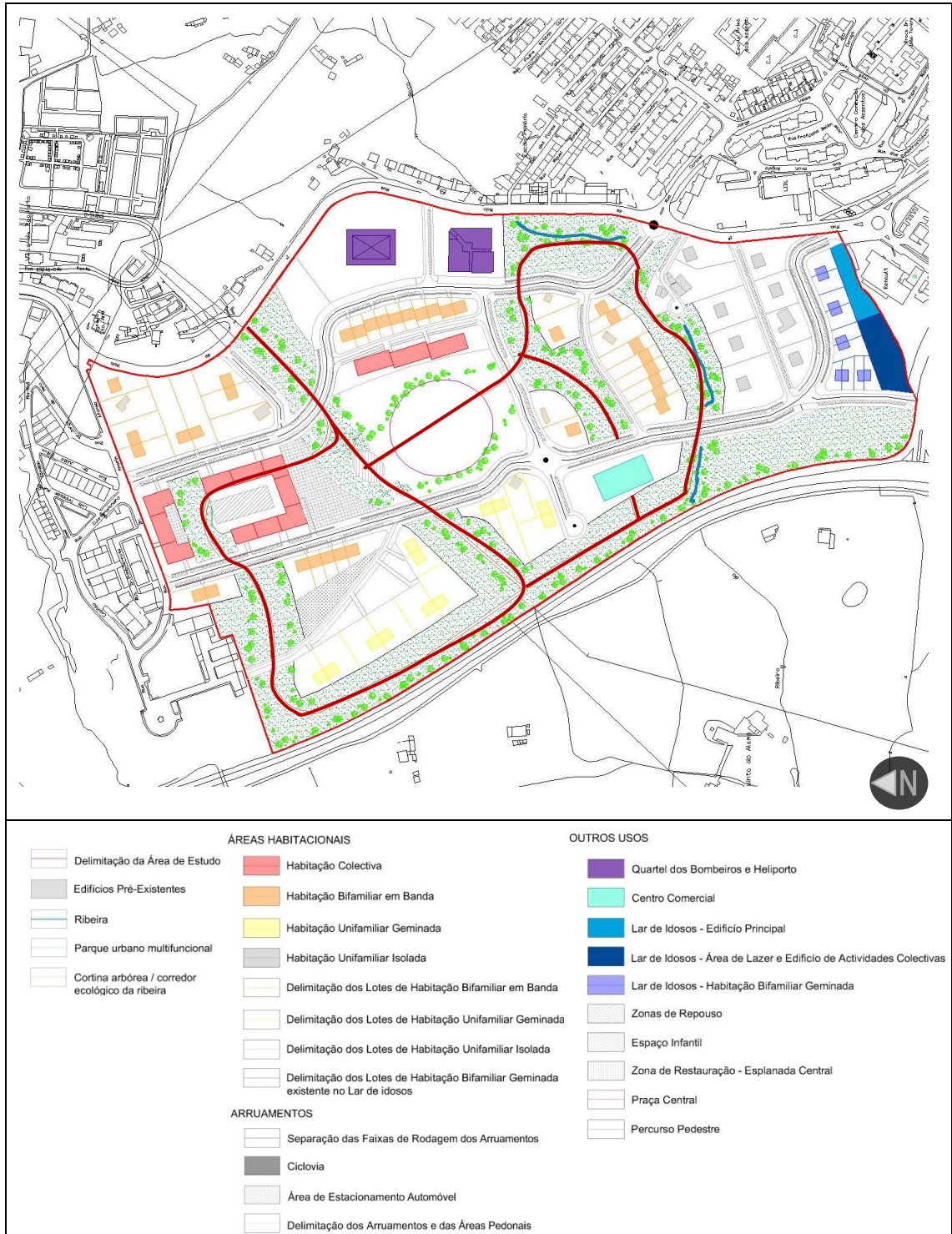


Figura 42 – localização do percurso pedestre (FONTE: *autor*), [PLANTA B/20]; (Escala: gráfica)

O percurso pedestre desenvolvido na presente proposta de intervenção urbana, juntamente com o parque urbana multifuncional e a cortina arbórea aí criada contribuem para a vinculação das relações existentes entre os diversos elementos marcantes da proposta, nomeadamente do edificado, do parque urbano multifuncional, da praça central, da área de restauração, dos equipamentos e da ribeira [PLANTA B/30].

Este elemento urbano materializa-se, assim, num corredor exclusivamente pedonal composto por gravilha em toda a sua extensão (material permeável) que percorre toda a proposta projectual.

O percurso pedestre e a cortina arbórea a este associado funcionam como um circuito fechado, com uma entrada simbólica, em que o objectivo é “guiar” os visitantes, conduzindo-os ao longo de toda a proposta de projecto urbano, salientado, assim, as suas mais valias para a cidade e para quem usufrui deste.

No que diz respeito à criação de um corredor ecológico da ribeira, este tem como objectivo primordial a preservação da estrutura natural da ribeira e do meio em que se insere, constituindo parte integrante do parque urbano multifuncional.

A preservação da estrutura natural desta ribeira permite a integração da proposta de projecto urbano no local, contribuindo assim para a identificação e determinação do código de identidade local.

A existência neste local do percurso pedestre e da cortina arbórea permite a valorização deste elemento natural, destacando-se da estrutura edificada em que este se integra.

Cortina arbórea. 3.3.4

Associado ao parque urbano multifuncional e ao percurso pedestre, a cortina arbórea surge nesta proposta de projecto urbano como o elemento unificador dos diferentes elementos que a constituem, ao mesmo tempo que tem a capacidade de preservar os diversos elementos marcantes, como é o caso de toda a estrutura verde proposta, do corredor ecológico da ribeira, do percurso pedestre e da zona central onde se incluem a praça central e a área de restauração.

Índices e parâmetros urbanísticos⁴². 3.4

TABELA SÍNTESE DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA PROPOSTA DE PROJECTO URBANO	
Níveis de densidade	Valores calculados para a proposta de projecto urbano
Sb (ha) Superfície Bruta	31 (310907,48 m ²)
Sliq (m²) Superfície Líquida	94604
P (pessoas) N.º de Pessoas residentes previsto	250 hab
D (hab/ha) Densidade Populacional	8
Dhab (fogos/ha) Densidade Habitacional	3
Número de Fogos	89
Iu (máx.) Índice de Utilização do Solo	0,3
ht (n máx.) Altura Total da Fachada	4
ac (m²/hab) Área Coberta por Habitante	159,74
Dimensão média dos fogos(m²)	1093,35
ΣAj (m²) Área Total de Construção	97307,89
ΣAj hab (m²) Área Total de Construção de Habitação	39936,05
ΣAj equip (m²) Área Total de Construção de Equipamentos	57371,84
POS (%) Porcentagem de Ocupação do Solo	7,24
Ac (m²/fogo) Área Coberta por Fogo	1093,35
Ceq (m²/hab) Capitação de Equipamentos	502,65
Cesp.verdes (m²/hab) Capitação de Espaços Verdes	362,57

Tabela 2 – Tabela síntese dos índices e parâmetros urbanísticos da proposta de projecto urbano (FONTE: autor)

⁴² Têm por base o Decreto – regulamentar n.º99/2009 (estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo) e o livro “Normas Urbanísticas, Volume I, Princípios e Conceitos Fundamentais”, 2005 da DGOTDU (Direcção Geral do Ordenamento do Território)

Após a análise realizada aos índices e parâmetros urbanísticos [ANEXO D.2] resultantes da proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre chega-se a conclusões comparativamente às regras de edificabilidade a cumprir nesta área de expansão urbana, nomeadamente no que diz respeito às regras de edificabilidade e urbanização definidas pelo PDM de Portalegre [ANEXO C], pelo RGEU e pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março [ANEXO B].

Contudo é importante que o índice de utilização do solo definido pelo Plano de Urbanização para a Encosta poente da Cidade de Portalegre seja cumprido no âmbito da proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação.

Uma vez que o PU estabelece o valor máximo de 0,6 para esta área de expansão urbana, correspondente ao aglomerado urbano de Nível 1, conclui-se que a proposta de intervenção aqui descrita e analisada cumpre o valor máximo regulamentado, sendo o índice de utilização do solo de 0,3.

Respectivamente ao número de lugares de estacionamento estabelecidos pelo PDM de Portalegre [ANEXO C], estes foram cumpridos, através da criação de duas zonas de estacionamento automóvel públicas e da determinação de dois pisos abaixo da cota de soleira nas habitações colectivas, que traduzem os lugares de estacionamento de cariz privado, localizando-se os correspondentes às habitações unifamiliares no interior dos lotes.

Comparativamente aos índices e parâmetros urbanísticos relativos à situação pré-existente encontrada na Encosta Poente da Cidade de Portalegre [TABELA 1], os resultados obtidos da proposta de projecto urbano [TABELA 2] permite concluir que as medidas projectuais relativas a esta intervenção urbana proposta contribui, de forma favorável, para o renascer desta área de expansão urbana, integrando-a na malha urbana da cidade.

Assim, ao mesmo tempo que se valoriza a estrutura edificada e a estrutura natural pré-existente, é possível a criação de uma continuidade do desenho urbano, colocando, desta forma, a proposta de projecto urbano como uma zona de

revitalização da estrutura urbana da cidade de Portalegre, deixando para trás o carácter devoluto e de baixa densidade habitacional que a caracterizavam.

Esta nova visão urbanística atribuída à área de estudo confere-lhe um aumento considerável de estrutura edificada e de estrutura natural.

Em termos comparativos, a situação pré-existente na área de estudo sustenta uma área total de construção bastante inferior ($\sum A_c = 11879,84 \text{ m}^2$) à situação proposta para o mesmo local ($\sum A_c = 97307,89 \text{ m}^2$), sendo também considerável o crescimento do número de equipamentos e do número de espaço verdes de utilização colectiva, como se pode verificar nas [TABELA 1] E [TABELA 2]. Contribuindo assim para um desenvolvimento urbano coerente e equilibrado, uma vez que a componente de utilização colectiva equipara-se à componente edificada.

Em suma, através do cumprimento dos índices de utilização do solo e das regras de edificabilidade e urbanização consegue-se atingir os objectivos a que a proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre se propunha, nomeadamente, promover a determinação de um código de identidade local e de um desenho urbano para o local, tendo por base o conjunto urbano como um todo, integrando a proposta na situação pré-existente e privilegiando a integração da área de estudo na paisagem natural e na paisagem urbana que compõe o meio envolvente, recorrendo, por isso, à criação de um parque urbano multifuncional.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**

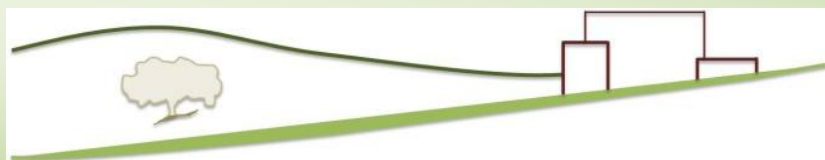


ANEXOS

ANEXO A

CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO PRÉ-EXISTENTE NA ÁREA DE ESTUDO

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**

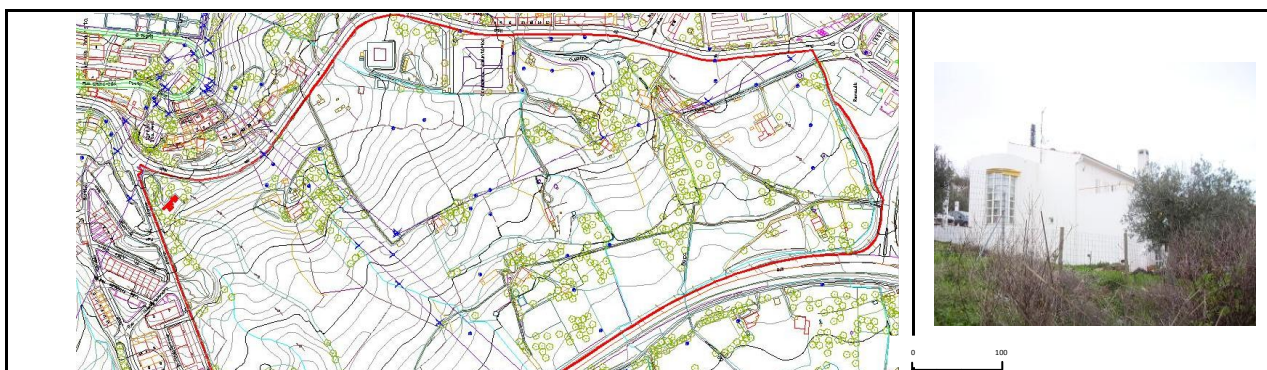


ANEXOS

ANEXO A.1

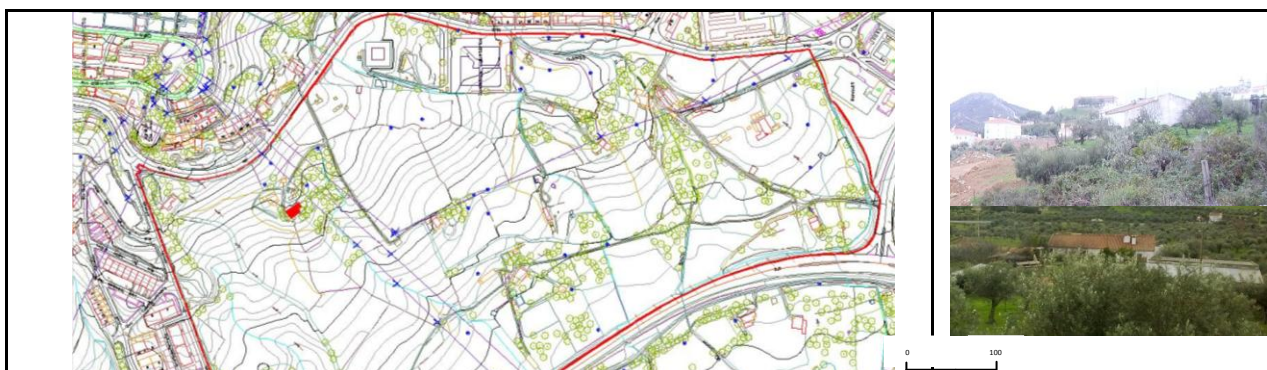
FICHAS DE LEVANTAMENTO DO EDIFICADO PRÉ-EXISTENTE

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 01
	A MANTER



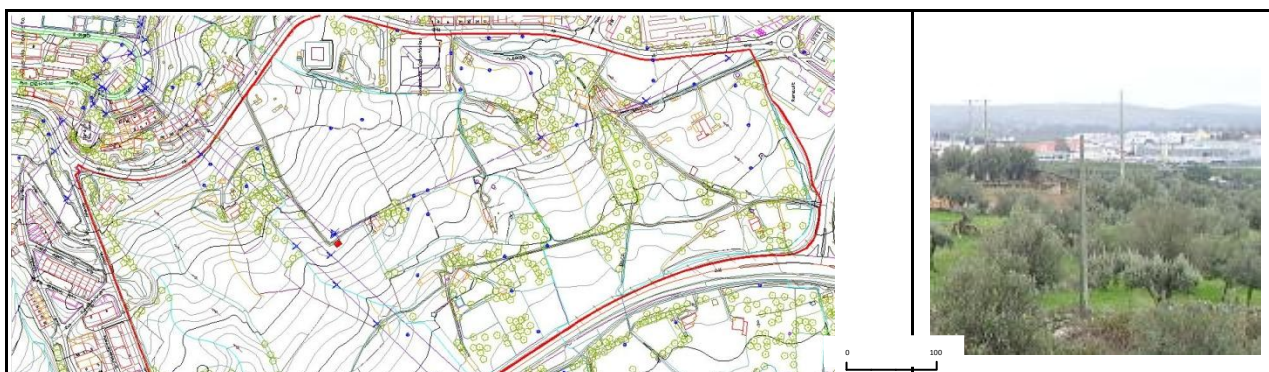
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Rua Dr. Amorim Afonso	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>14648,06</u> m ² Área de Implantação <u>147,45</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>14500,61</u> m ² Área de Construção <u>294,90</u> m ² Área de Anexos <u>--</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 02
	A MANTER



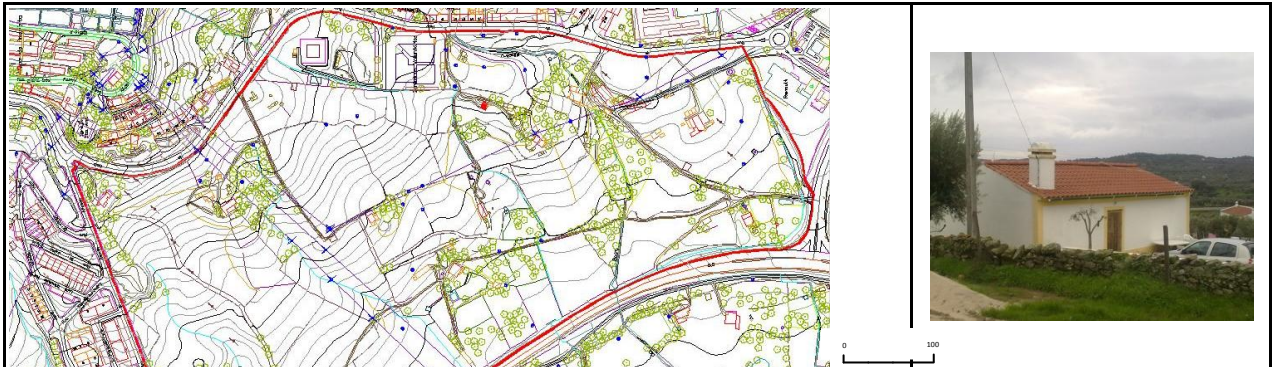
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input checked="" type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>10720,39</u> m ² Área de Implantação <u>476,54</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>10243,85</u> m ² Área de Construção <u>198,9</u> m ² Área de Anexos <u>277,64</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 03
	A DEMOLIR



1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input checked="" type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input checked="" type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input checked="" type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input checked="" type="checkbox"/>	Pedra <input checked="" type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>9283,31</u> m ² Área de Implantação <u>48,6</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>9234,71</u> m ² Área de Construção <u>48,6</u> m ² Área de Anexos <u>---</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 04
	A MANTER



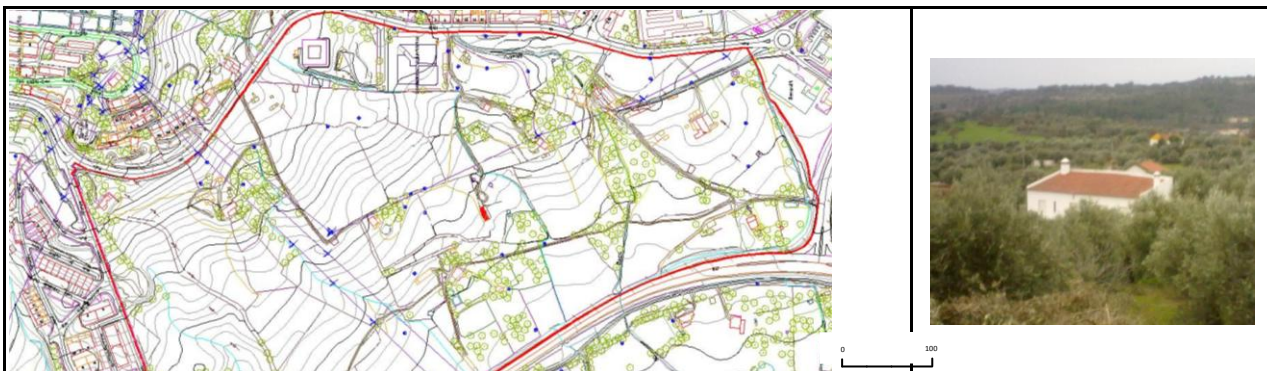
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício através da Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>4706,78</u> m ² Área de Implantação <u>66,77</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>4640,01</u> m ² Área de Construção <u>61,43</u> m ² Área de Anexos <u>5,34</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIADO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 05
	A DEMOLIR



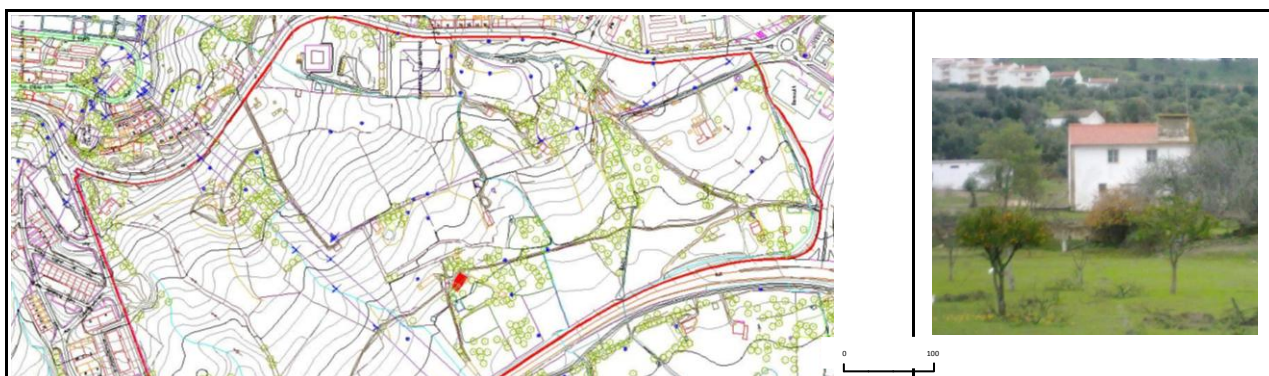
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício através da Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input checked="" type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input checked="" type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>4743,42 m²</u> Área de Implantação <u>113,9 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>4629,52 m²</u> Área de Construção <u>140,68 m²</u> Área de Anexos <u>43,56 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 06
	A MANTER



1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>5826,05</u> m ² Área de Implantação <u>82,74</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>5743,31</u> m ² Área de Construção <u>165,48</u> m ² Área de Anexos <u>---</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 07
	A MANTER



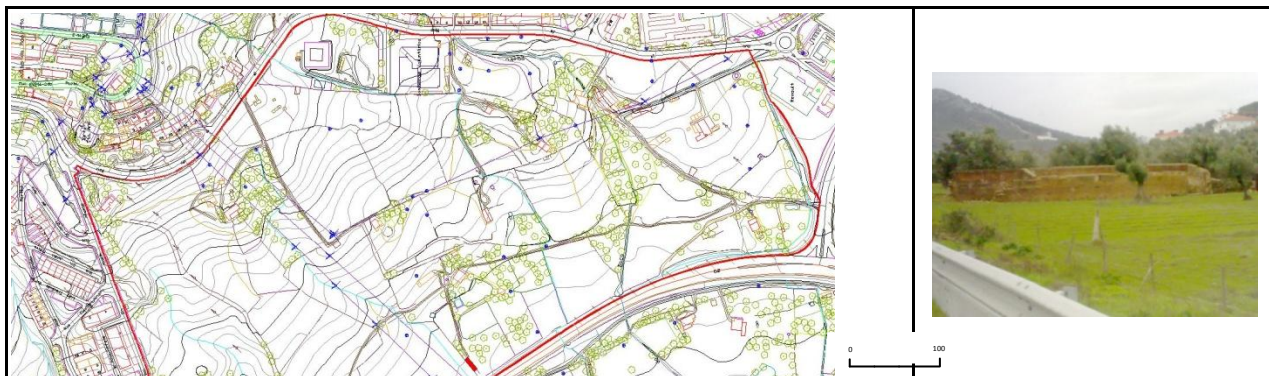
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua Dr. Amorim Afonso ou pelo IP2	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input checked="" type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>27671,21 m²</u> Área de Implantação <u>462,28 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>27208,93 m²</u> Área de Construção <u>430,04 m²</u> Área de Anexos <u>247,26 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 08
	A MANTER



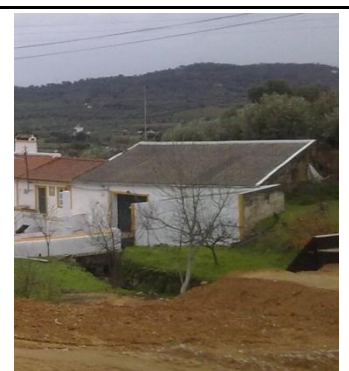
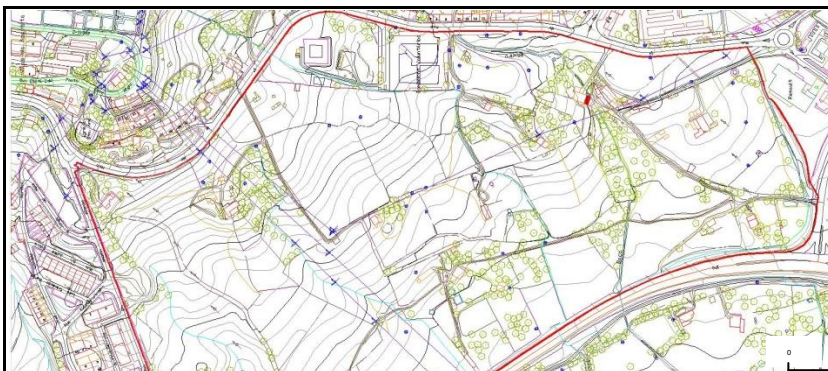
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input checked="" type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input checked="" type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>3649,17 m²</u> Área de Implantação <u>132,57 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>3516,6 m²</u> Área de Construção <u>107,55 m²</u> Área de Anexos <u>25,02 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 09
	A DEMOLIR



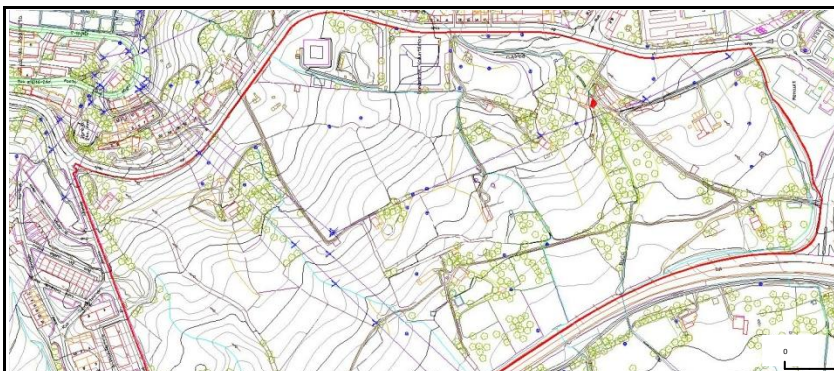
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua Dr. Amorim Afonso ou pelo IP2	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input checked="" type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input checked="" type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input checked="" type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input checked="" type="checkbox"/>	Pedra <input checked="" type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>14043,01</u> m ² Área de Implantação <u>94,92</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>13948,09</u> m ² Área de Construção <u>94,92</u> m ² Área de Anexos <u>---</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 10
	A MANTER



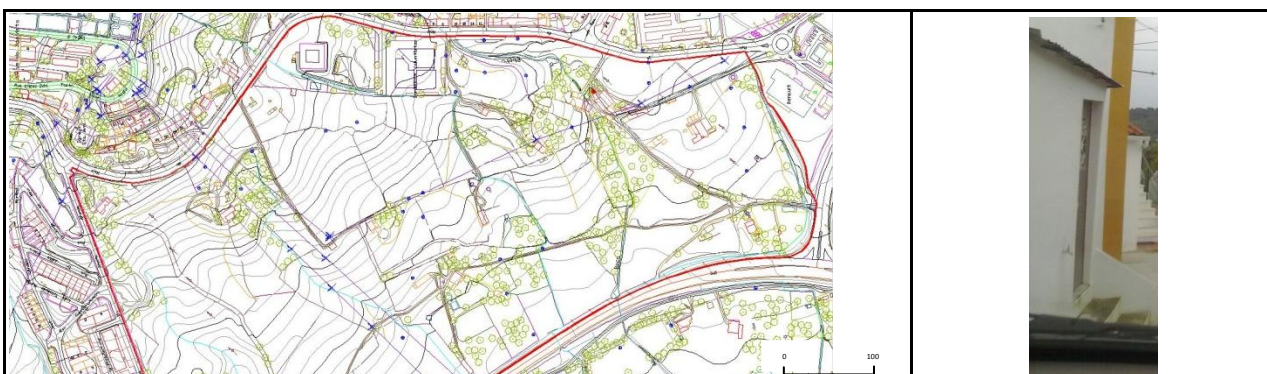
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input checked="" type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>4638,5 m²</u> Área de Implantação <u>269,64 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>4368,86 m²</u> Área de Construção <u>52,47 m²</u> Área de Anexos <u>217,17 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 11
	A MANTER



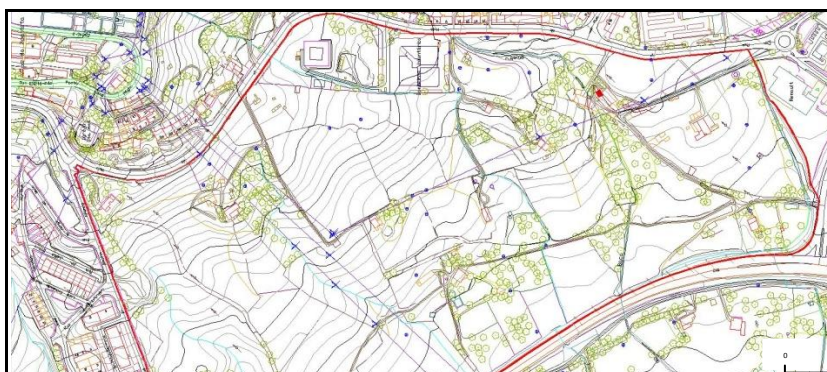
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input checked="" type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>4794,74 m²</u> Área de Implantação <u>96,21 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>4698,53 m²</u> Área de Construção <u>109,06 m²</u> Área de Anexos <u>41,68 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 12
	A MANTER



1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input checked="" type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>25.01</u> m ² Área de Implantação <u>25.01</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>---</u> m ² Área de Construção <u>23.66</u> m ² Área de Anexos <u>1.35</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

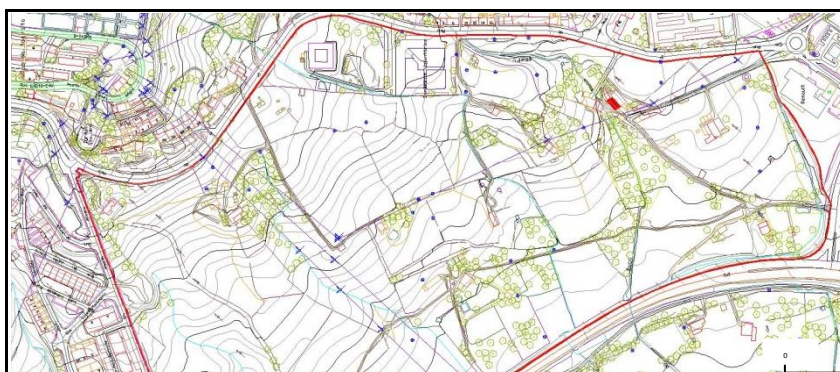
LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 13
	A MANTER



Sem Imagem

1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input checked="" type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>52,26</u> m ² Área de Implantação <u>52,26</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>---</u> m ² Área de Construção <u>97,7</u> m ² Área de Anexos <u>3,41</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

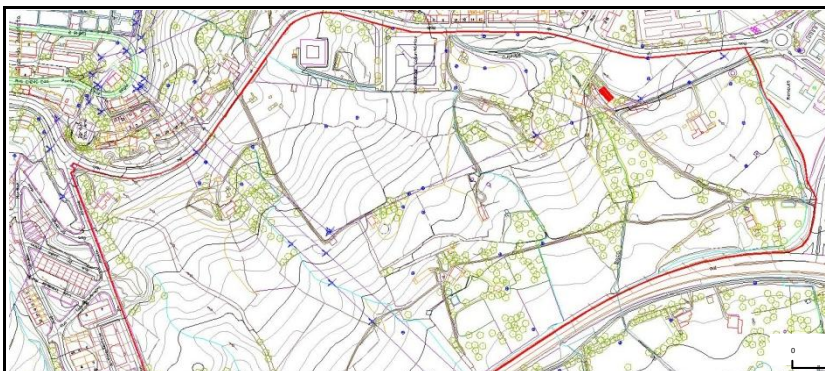
LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 14
	A MANTER



Sem Imagem

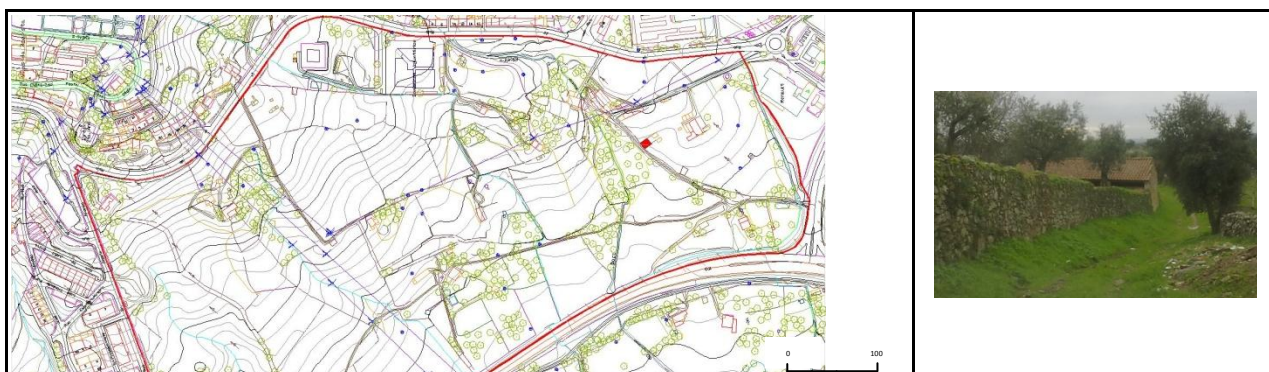
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input checked="" type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input checked="" type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>142,65</u> m ² Área de Implantação <u>142,65</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>---</u> m ² Área de Construção <u>261,24</u> m ² Área de Anexos <u>12,03</u> m ² Número de Fogos <u>02</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 15
	A MANTER



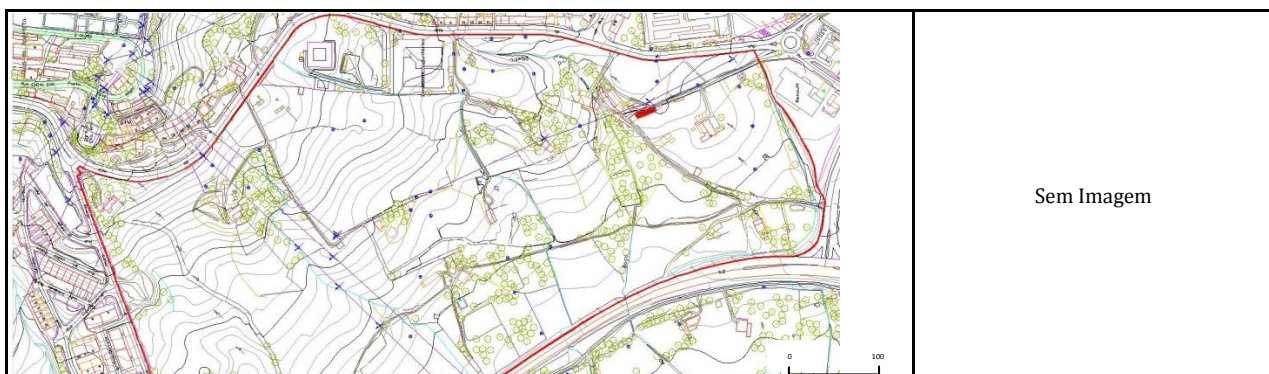
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input checked="" type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input checked="" type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>7024,41</u> m ² Área de Implantação <u>241,9</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>6782,51</u> m ² Área de Construção <u>325,5</u> m ² Área de Anexos <u>79,15</u> m ² Número de Fogos <u>02</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 16
	A DEMOLIR



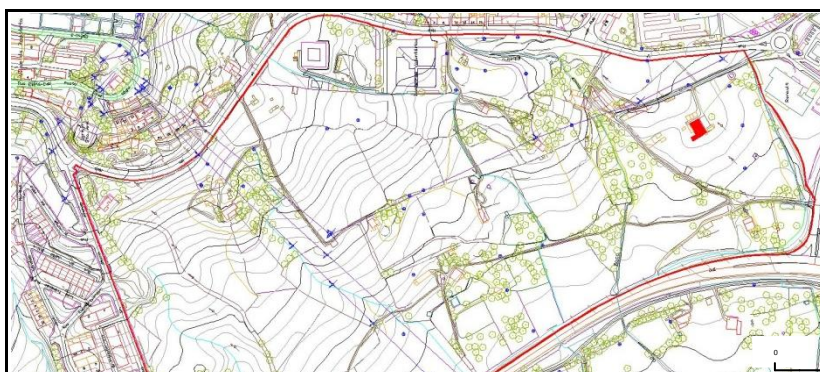
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input checked="" type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input checked="" type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>4165,01</u> m ² Área de Implantação <u>145,59</u> m ² Área Livre de Uso Privado <u>4019,42</u> m ² Área de Construção <u>89,25</u> m ² Área de Anexos <u>56,34</u> m ² Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 17
	A DEMOLIR



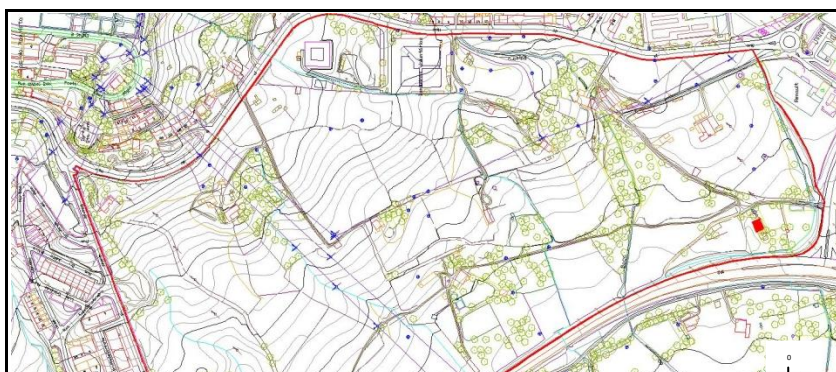
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input checked="" type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input checked="" type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>1139,57 m²</u> Área de Implantação <u>194,52 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>945,05 m²</u> Área de Construção <u>304,04 m²</u> Área de Anexos <u>42,5 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 18
	A MANTER



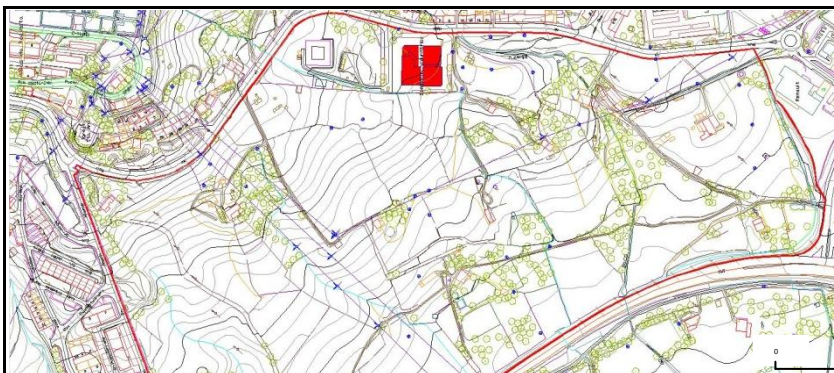
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pela Rua 1º de Maio	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input checked="" type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input checked="" type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>16804,13 m²</u> Área de Implantação <u>468,57 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>16335,56 m²</u> Área de Construção <u>595,42 m²</u> Área de Anexos <u>170,86 m²</u> Número de Fogos <u>02</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 19
	A DEMOLIR



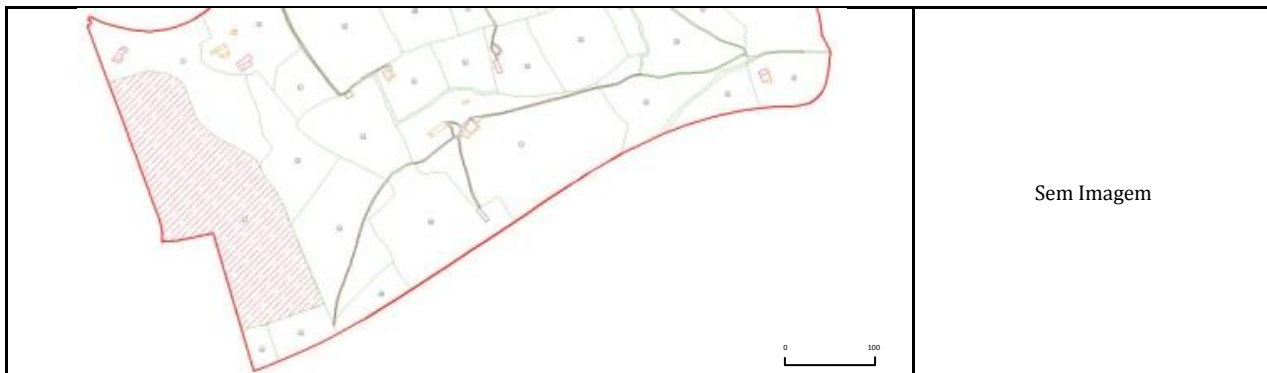
1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Acesso ao edifício pelo IP2	Década de 1970 <input type="checkbox"/> Década de 1980 <input checked="" type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input type="checkbox"/> Razoável <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input checked="" type="checkbox"/> Equipamento <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input checked="" type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>5352,55 m²</u> Área de Implantação <u>166,14 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>5186,41 m²</u> Área de Construção <u>148,39 m²</u> Área de Anexos <u>17,75 m²</u> Número de Fogos <u>02</u> Número de Pisos <u>01</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE	EDIFÍCIO/PARCELA Nº 20
	A MANTER



1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO	2. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO									
1.1. LOCALIZAÇÃO	2.1. ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO									
Rua 1º de Maio	Década de 1890 <input checked="" type="checkbox"/> Década de 1980 <input type="checkbox"/> Década de 1990 <input type="checkbox"/> Desconhecida <input type="checkbox"/>									
1.2. TIPO DE PROPRIEDADE	2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO									
Privada <input type="checkbox"/> Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Ruína <input type="checkbox"/> Mau <input checked="" type="checkbox"/> Razoável <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/>									
1.3. TIPO DE CONSTRUÇÃO	2.3. TIPOLOGIA									
Residência <input type="checkbox"/> Equipamento <input checked="" type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Agrupado <input type="checkbox"/> Gaveto <input type="checkbox"/> Isolado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO	2.4. TIPO DE ESTRUTURA									
Unifamiliar <input type="checkbox"/> Habitação Colectiva <input type="checkbox"/> Devoluto <input type="checkbox"/>	Pedra <input type="checkbox"/> Taipa <input type="checkbox"/> Betão Armado <input checked="" type="checkbox"/>									
1.5. INDICADORES NUMÉRICOS	2.5. ESPAÇO EXTERIOR									
Área da Parcela <u>25369,15 m²</u> Área de Implantação <u>3224,15 m²</u> Área Livre de Uso Privado <u>22145 m²</u> Área de Construção <u>4520,4 m²</u> Área de Anexos <u>963,95 m²</u> Número de Fogos <u>01</u> Número de Pisos <u>02</u>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Sim</td> <td style="text-align: center;">Não</td> </tr> <tr> <td>Anexos</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acesso</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Sim	Não	Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sim	Não								
Anexos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 21
--	----------------------



1.IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

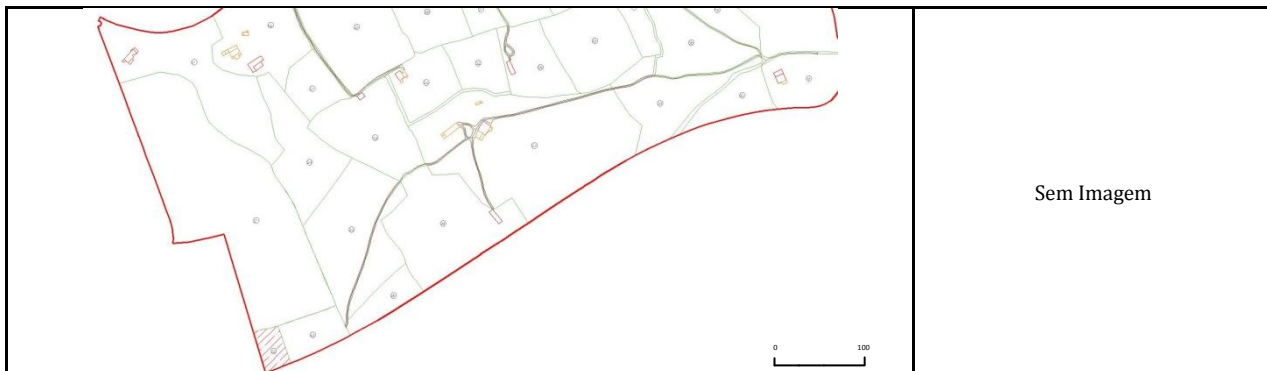
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>34971,02</u> m ²
Área de Implantação	_____ m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>34971,02</u> m ²
Área de Construção	_____ m ²
Área de Anexos	_____ m ²
Número de Fogos	_____
Número de Pisos	_____

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 22
--	----------------------

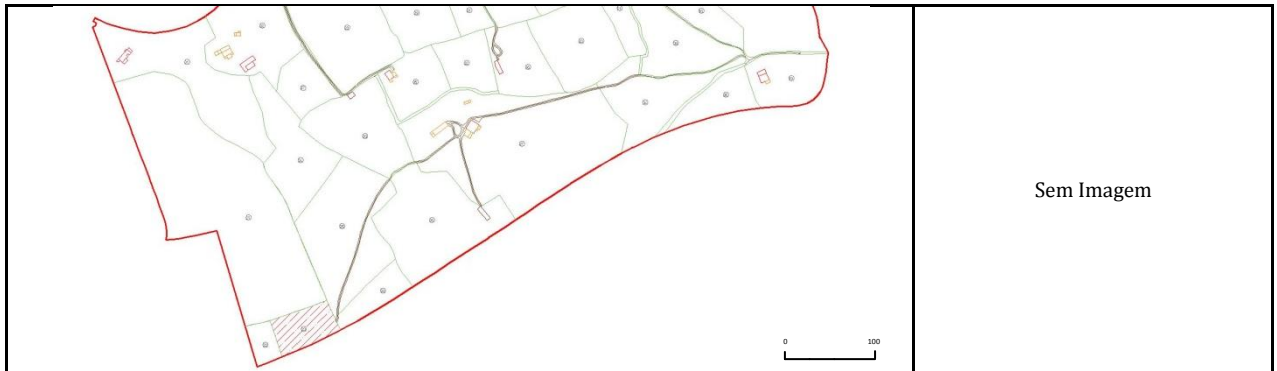


1.IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

1.1. TIPO DE PROPRIEDADE	
Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS	
Área da Parcela	<u>1536,06</u> m ²
Área de Implantação	<u>-----</u> m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>1536,06</u> m ²
Área de Construção	<u>-----</u> m ²
Área de Anexos	<u>-----</u> m ²
Número de Fogos	<u>---</u>
Número de Pisos	<u>---</u>

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 23
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

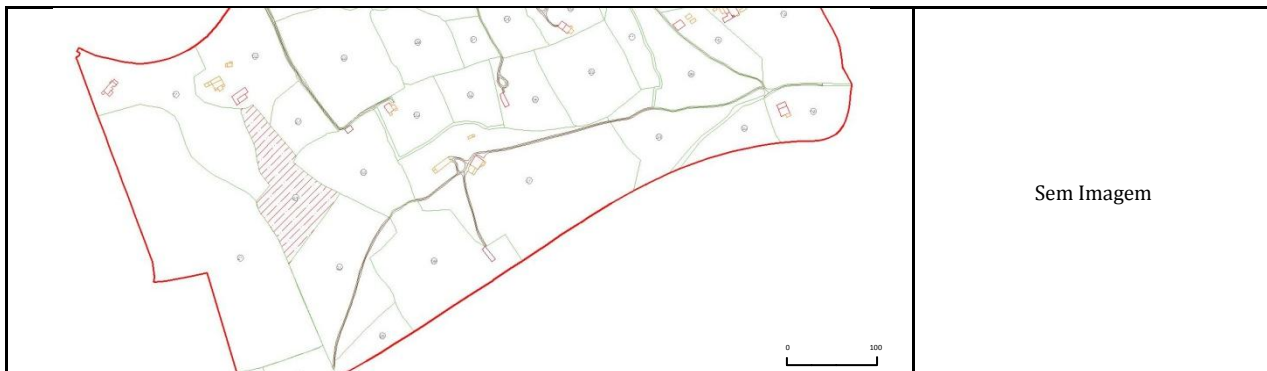
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	3317,2 m ²
Área de Implantação	----- m ²
Área Livre de Uso Privado	3317,2 m ²
Área de Construção	----- m ²
Área de Anexos	----- m ²
Número de Fogos	---
Número de Pisos	---

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 24
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

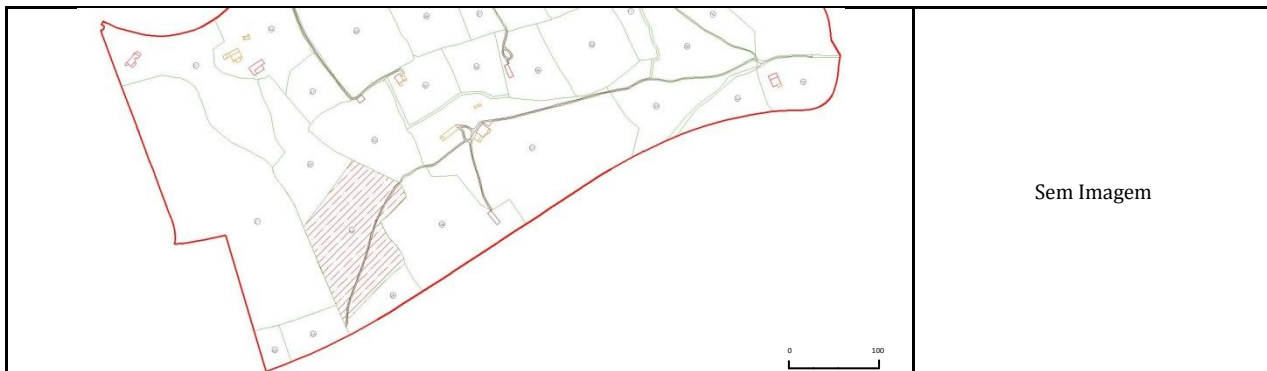
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	_ <u>8360,15</u> m ²
Área de Implantação	_ _ m ²
Área Livre de Uso Privado	_ <u>8360,15</u> m ²
Área de Construção	_ _ m ²
Área de Anexos	_ _ m ²
Número de Fogos	_ ... _
Número de Pisos	_ ... _

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 25
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

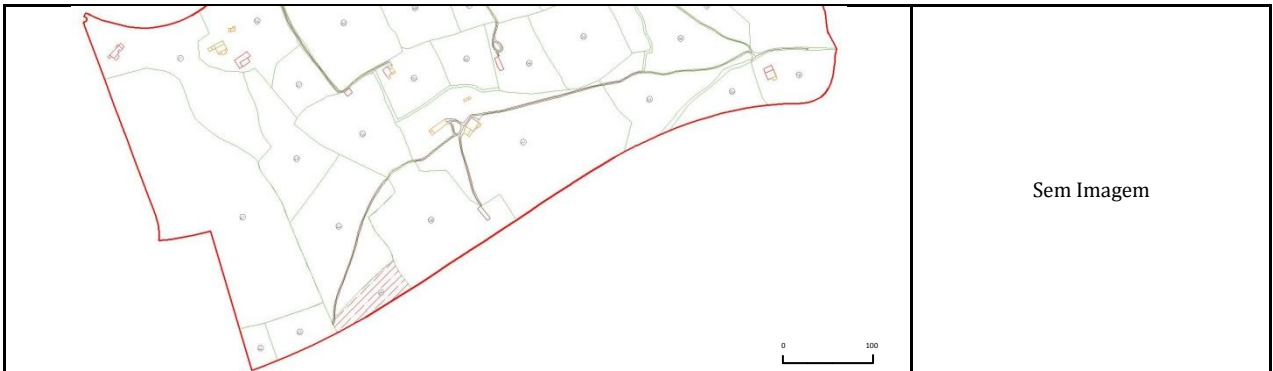
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>14031,96</u> m ²
Área de Implantação	_____ m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>14031,96</u> m ²
Área de Construção	_____ m ²
Área de Anexos	_____ m ²
Número de Fogos	_____
Número de Pisos	_____

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 26
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

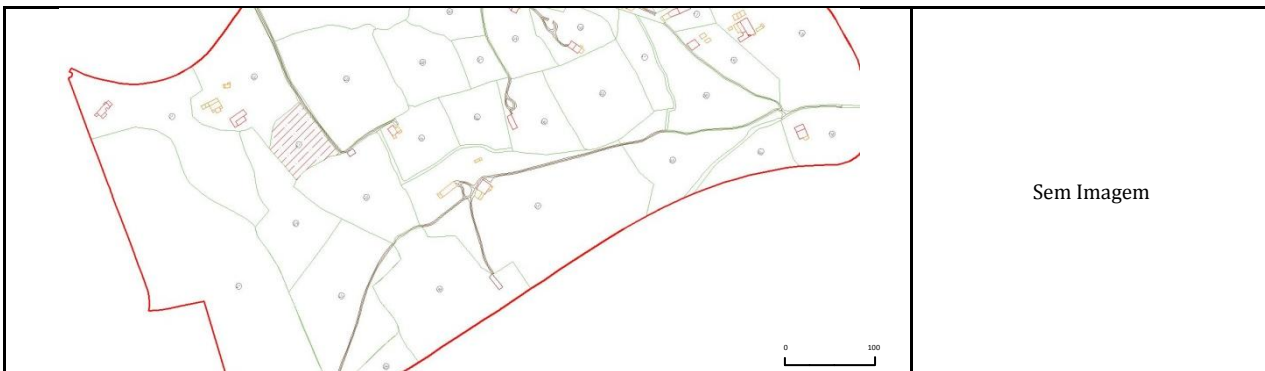
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	_2963,84_ m ²
Área de Implantação	_-----_ m ²
Área Livre de Uso Privado	_2963,84_ m ²
Área de Construção	_-----_ m ²
Área de Anexos	_-----_ m ²
Número de Fogos	_---_
Número de Pisos	_---_

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 27
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

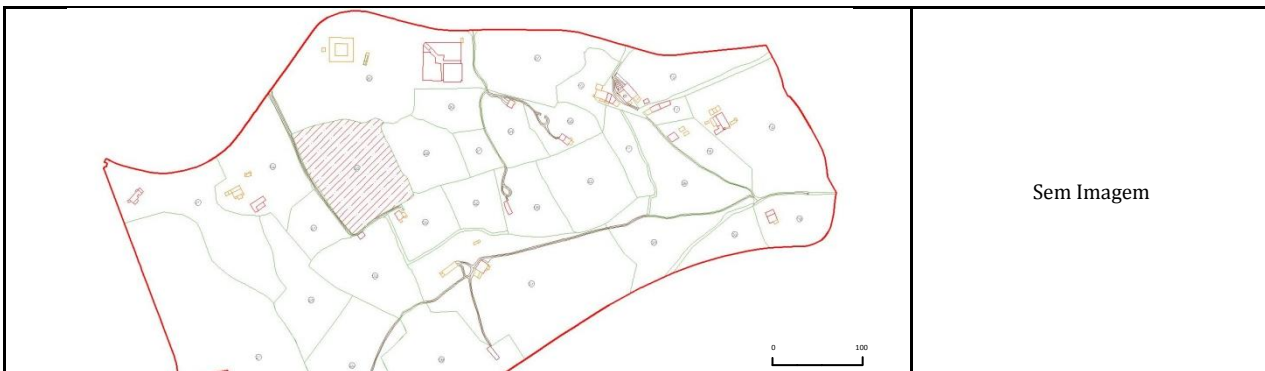
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela		_ <u>3605,67</u> m ²
Área de Implantação		_
Área Livre de Uso Privado		_ <u>3605,67</u> m ²
Área de Construção		_
Área de Anexos		_
Número de Fogos		_ ---
Número de Pisos		_ ---

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 28
--	----------------------



1.IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

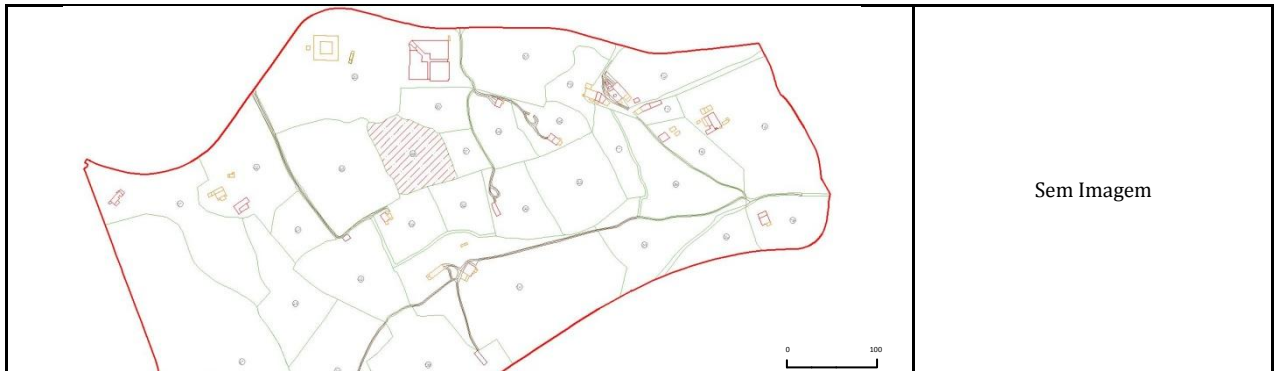
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>12814,26</u> m ²
Área de Implantação	_____ m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>12814,26</u> m ²
Área de Construção	_____ m ²
Área de Anexos	_____ m ²
Número de Fogos	_____
Número de Pisos	_____

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 29
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

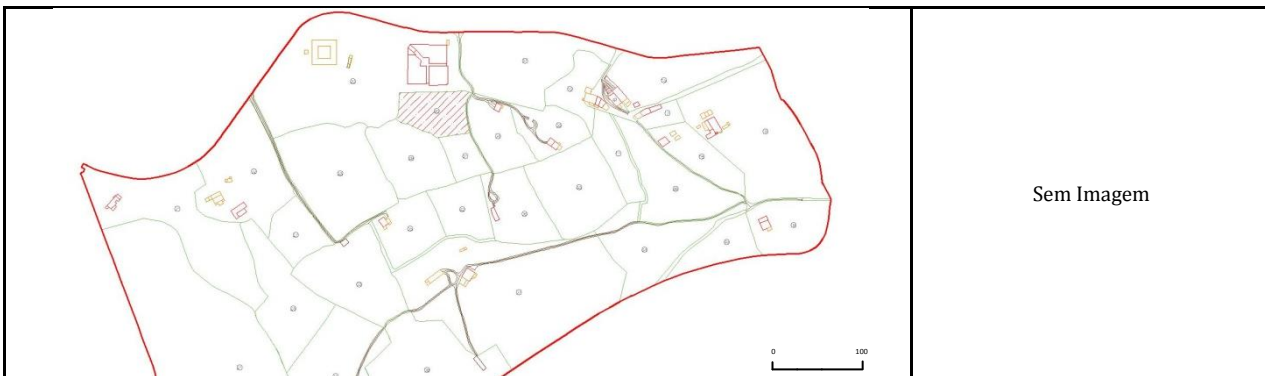
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>6466,23</u> m ²
Área de Implantação	<u>-----</u> m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>6466,23</u> m ²
Área de Construção	<u>-----</u> m ²
Área de Anexos	<u>-----</u> m ²
Número de Fogos	<u>---</u>
Número de Pisos	<u>---</u>

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 30
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

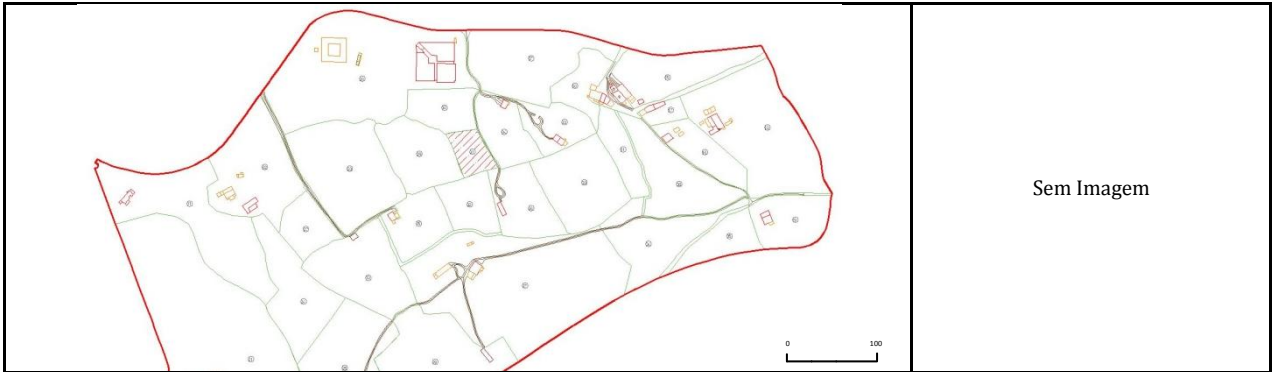
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>3930,36</u> m ²
Área de Implantação	_____ m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>3930,36</u> m ²
Área de Construção	_____ m ²
Área de Anexos	_____ m ²
Número de Fogos	_____
Número de Pisos	_____

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 31
--	----------------------



1.IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

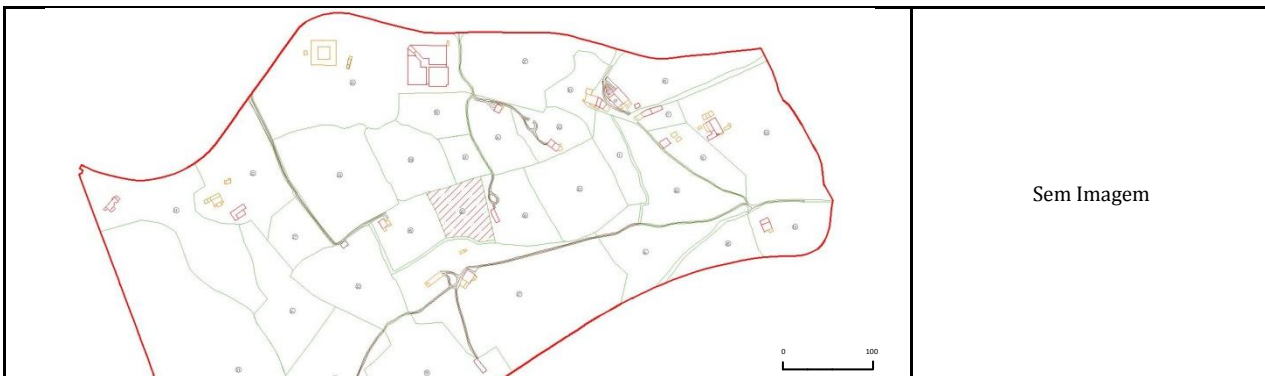
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>2118,89</u> m ²
Área de Implantação	----- m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>2118,89</u> m ²
Área de Construção	----- m ²
Área de Anexos	----- m ²
Número de Fogos	---
Número de Pisos	---

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 32
---	----------------------

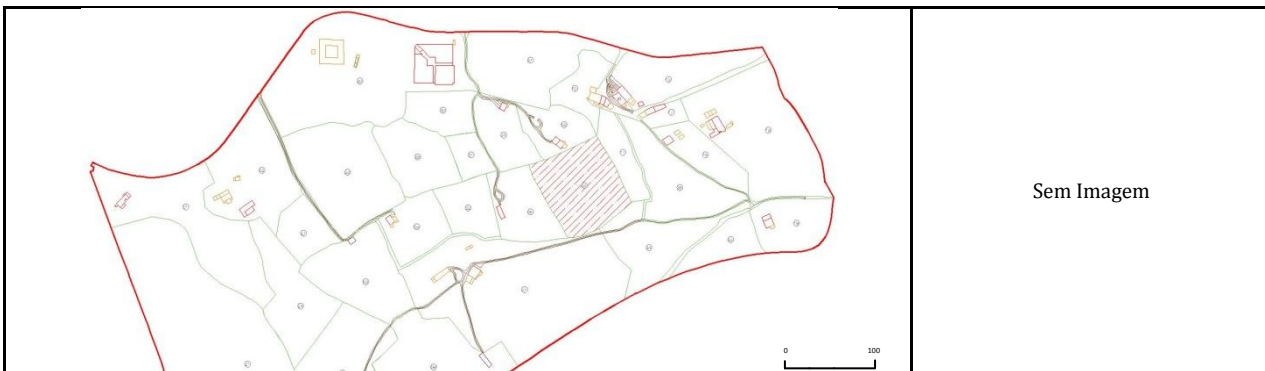


1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

1.1. TIPO DE PROPRIEDADE	
Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS	
Área da Parcela	<u>4063,14</u> m ²
Área de Implantação	----- m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>4063,14</u> m ²
Área de Construção	----- m ²
Área de Anexos	----- m ²
Número de Fogos	-----
Número de Pisos	-----

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 33
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

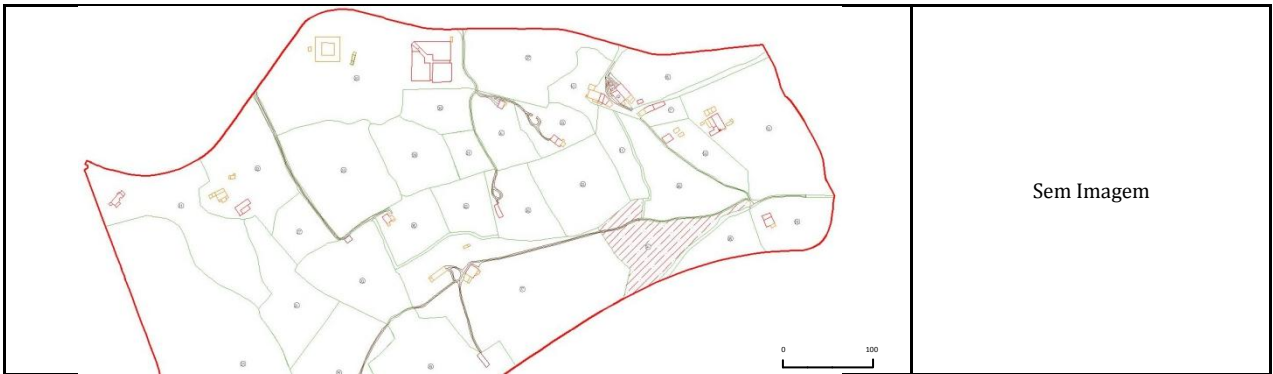
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	_9052,56_ m ²
Área de Implantação	_-----_ m ²
Área Livre de Uso Privado	_9052,56_ m ²
Área de Construção	_-----_ m ²
Área de Anexos	_-----_ m ²
Número de Fogos	_---_
Número de Pisos	_---_

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 34
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

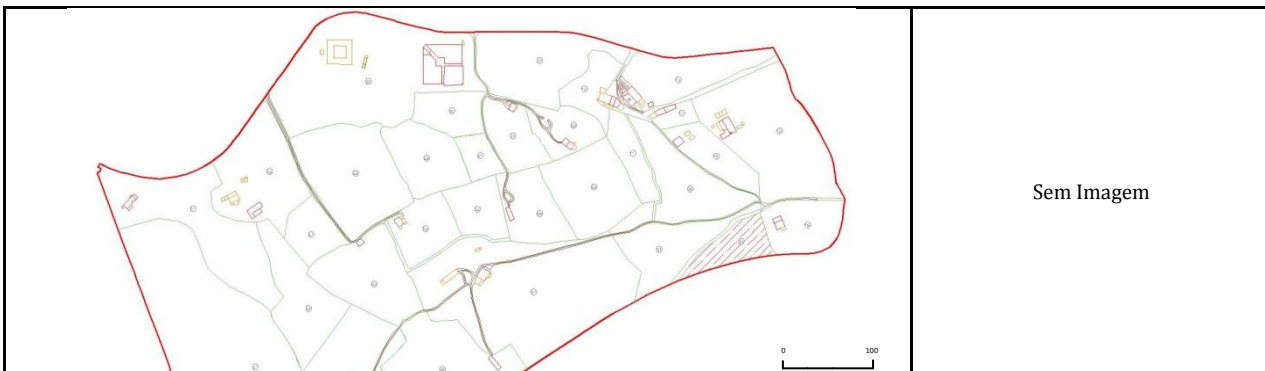
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>7706,81</u> m ²
Área de Implantação	<u>-----</u> m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>7706,81</u> m ²
Área de Construção	<u>-----</u> m ²
Área de Anexos	<u>-----</u> m ²
Número de Fogos	<u>---</u>
Número de Pisos	<u>---</u>

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 35
--	----------------------



1.IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

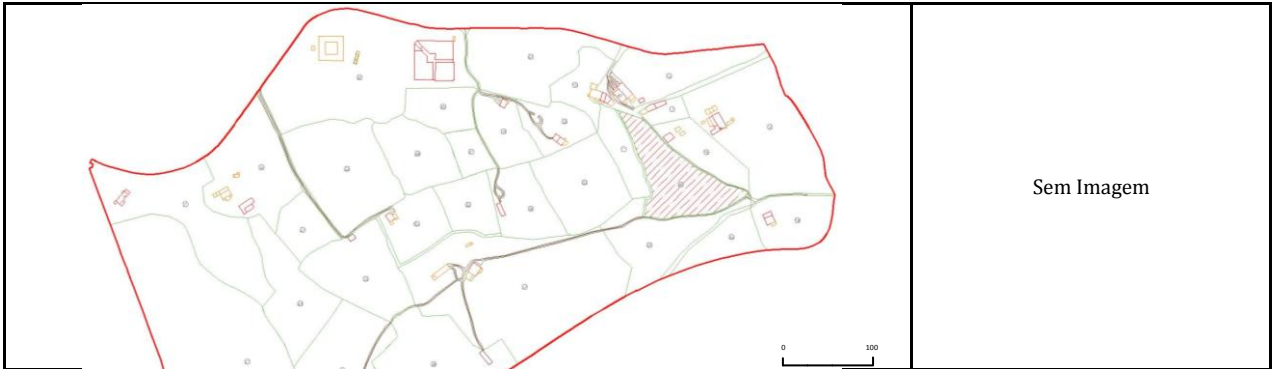
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>3733,36</u> m ²
Área de Implantação	<u>-----</u> m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>3733,36</u> m ²
Área de Construção	<u>-----</u> m ²
Área de Anexos	<u>-----</u> m ²
Número de Fogos	<u>---</u>
Número de Pisos	<u>---</u>

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 36
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

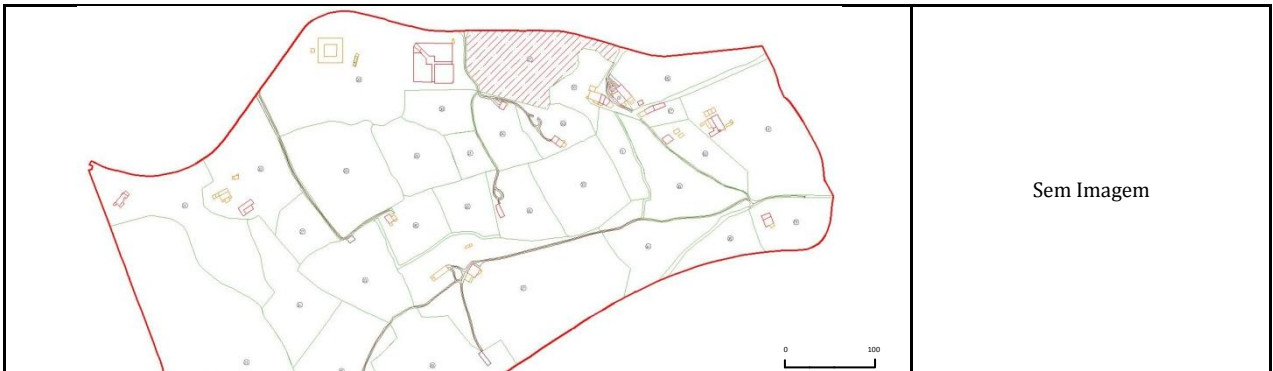
1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	7968,24 m ²
Área de Implantação	----- m ²
Área Livre de Uso Privado	7968,24 m ²
Área de Construção	----- m ²
Área de Anexos	----- m ²
Número de Fogos	---
Número de Pisos	---

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCADO PRÉ-EXISTENTE	PARCELA Nº 37
--	----------------------



1. IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA

1.1. TIPO DE PROPRIEDADE

Privada	<input checked="" type="checkbox"/>
Pública	<input type="checkbox"/>

1.2. INDICADORES NUMÉRICOS

Área da Parcela	<u>10863,05</u> m ²
Área de Implantação	_____ m ²
Área Livre de Uso Privado	<u>10863,05</u> m ²
Área de Construção	_____ m ²
Área de Anexos	_____ m ²
Número de Fogos	_____
Número de Pisos	_____

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



ANEXOS

ANEXO A.2

QUADROS SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO PRÉ-EXISTENTE

QUADRO – RESUMO 1 DE IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE

Núm. Edif./ Parc.	Tipo de Propriedade	Tipo de Ocupação	Estado de Conservação	Tipologia	Tipo de Estrutura	Espaço Exterior	
						Acesso	Anexo
1	Privada	Hab.Unif.	Bom	Isolado	Betão Arm.	Sim	Não
2	Privada	Hab.Unif.	Mau	Isolado	Betão Arm.	Sim	Sim
3	Privada	Devoluto	Ruína	Isolado	Pedra	Sim	Não
4	Privada	Hab.Unif.	Razoável	Isolado	Betão Arm.	Sim	Sim
5	Privada	Hab.Unif.	Mau	Isolado	Pedra	Sim	Sim
6	Privada	Hab.Unif.	Bom	Isolado	Betão Arm.	Sim	Não
7	Privada	Hab.Unif.	Razoável	Isolado	Betão Arm.	Sim	Sim
8	Privada	Hab.Unif.	Mau	Isolado	Pedra	Sim	Sim
9	Privada	Devoluto	Ruína	Isolado	Pedra	Sim	Não
10	Privada	Hab.Unif.	Razoável	Agrupado	Betão Arm.	Sim	Sim
11	Privada	Hab.Unif.	Razoável	Agrupado	Betão Arm.	Sim	Sim
12	Privada	Hab.Unif.	Razoável	Agrupado	Betão Arm.	Sim	Sim
13	Privada	Hab.Unif.	Razoável	Agrupado	Betão Arm.	Sim	Sim
14	Privada	Hab.Colect	Razoável	Agrupado	Betão Arm.	Sim	Sim
15	Privada	Hab.Colect	Bom	Agrupado	Betão Arm.	Sim	Sim
16	Privada	Hab.Unif.	Mau	Isolado	Pedra	Sim	Sim
17	Privada	Hab.Unif.	Mau	Isolado	Pedra	Sim	Sim
18	Privada	Hab.Colect	Razoável	Isolado	Betão Arm.	Sim	Sim
19	Privada	Hab.Colect	Razoável	Isolado	Betão Arm.	Sim	Sim
20	Pública	Equipam.	Mau	Isolado	Betão Arm.	Sim	Sim
21	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
22	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
23	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
24	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
25	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
26	Privada	---	---	---	---	Sim	Não

(continuação do quadro anterior)

27	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
28	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
29	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
30	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
31	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
32	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
33	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
34	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
35	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
36	Privada	---	---	---	---	Sim	Não
37	Privada	---	---	---	---	Sim	Não

**QUADRO - RESUMO 2 DE INDICADORES NUMÉRICOS
DO EDIFÍCIO PRÉ-EXISTENTE**

Núm. Edif./ Parc.	Área da Parcela (m²)	Área de Implantação (m²)	Área Livre de Uso Privado (m²)	Área de Construção (m²)	Área de Anexos (m²)	Nº Fogos	Nº Pisos
1	14648,06	147,45	14500,61	294,90	---	1	2
2	10720,39	476,54	10243,85	198,9	277,64	1	1
3	9283,31	48,6	9234,71	48,6	---	1	1
4	4706,78	66,77	4640,01	61,43	5,34	1	1
5	4743,42	113,9	4629,52	140,68	43,56	1	2
6	5826,05	82,74	5743,31	165,48	---	1	2
7	27671,21	462,28	27208,93	430,04	247,26	1	2
8	3649,17	132,57	3516,6	107,55	25,02	1	1
9	14043,01	94,92	13948,09	94,92	---	1	1
10	4638,5	269,64	4368,86	52,47	217,17	1	1
11	4794,74	96,21	4698,53	109,06	41,68	1	2
12	25,01	25,01	---	23,66	1,35	1	1
13	52,26	52,26	---	97,7	3,41	1	2
14	142,65	142,65	---	261,24	12,03	2	2
15	7024,41	241,9	6782,51	325,5	79,15	2	2
16	4165,01	145,59	4019,42	89,25	56,34	1	1
17	1139,57	194,52	945,05	304,04	42,5	1	2
18	16804,13	468,57	16335,56	595,42	170,86	2	2
19	5352,55	166,14	5186,41	148,39	17,75	2	1
20	25369,15	3224,15	22145	4520,4	963,95	1	2
21	34971,02	---	34971,02	---	---	---	---
22	1536,06	---	1536,06	---	---	---	---
23	3317,2	---	3317,2	---	---	---	---
24	8360,15	---	8360,15	---	---	---	---
25	14031,96	---	14031,96	---	---	---	---

(continuação do quadro anterior)

26	2963,84	---	2963,84	---	---	---	---
27	3605,67	---	3605,67	---	---	---	---
28	12814,26	---	12814,26	---	---	---	---
29	6466,23	---	6466,23	---	---	---	---
30	3930,36	---	3930,36	---	---	---	---
31	2118,89	---	2118,89	---	---	---	---
32	4063,14	---	4063,14	---	---	---	---
33	9052,56	---	9052,56	---	---	---	---
34	7706,81	---	7706,81	---	---	---	---
35	3733,36	---	3733,36	---	---	---	---
36	7068,24	---	7068,24	---	---	---	---
37	10863,05	---	10863,05	---	---	---	---

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



ANEXOS

ANEXO A.3

ANÁLISE DO EDIFICADO PRÉ-EXISTENTE

Ora, é com o auxílio do quadro síntese referido anteriormente [ANEXO A.2] que é possível absorver-se resultados bastante conclusivos quanto ao tipo de edificado pré-existente na área de intervenção.

Primeiramente é importante salientar que, de entre as trinta e sete fichas de levantamento relativas a cada uma das parcelas fundiárias pré-existentes, somente vinte destas estão ocupadas por edifícios pré-existentes. As restantes dezassete são consideradas apenas parcelas [ANEXO A.2].

Assim, de todas as fichas de levantamento pode-se concluir que o edificado presente na área de estudo é quase exclusivamente de propriedade privada (onde apenas um deles é público; o Quartel dos Bombeiros) e agrupa-se em diferentes tipologias habitacionais, nomeadamente, treze fogos de habitação unifamiliar, quatro fogos de habitação colectiva, dois edifícios unifamiliares/fogos devolutos e um edifício de equipamento, os Bombeiros Voluntários de Portalegre, sendo que catorze edifícios se encontram isolados e seis agrupados geograficamente em banda.

Com a elaboração destas fichas de levantamento [ANEXO A.1] é possível constatar-se quais as épocas de construção e quais os actuais estados de conservação [ANEXO D.1] dos edifícios pré-existentes.

No que diz respeito à análise visual destes edifícios verifica-se a existência de três edifícios em bom estado de conservação (edifícios nºs 1, 6 e 15), nove em razoável estado de conservação (edifícios nºs 2, 4, 7, 10 a 14, 18 e 19), seis edifícios em mau estado de conservação (edifícios nºs 5, 8, 16, 17 e 20) e dois em ruína (edifícios nºs 3 e 9) – ANEXO D.1.

Para a caracterização formal do edificado pré-existente resta apenas referir que, de acordo com o tipo de estrutura, existem catorze (edifícios nºs 1, 2, 4, 6, 7, 10 a 15, 18, 19 e 20) edifícios sustentados em betão armado e os restantes seis em pedra (edifícios nºs 3, 5, 8, 9, 16 e 17). Em que se conclui que todos estes têm acesso directo à via pública, mas apenas dezasseis possuem anexos [ANEXO A.2].

Referente às dezassete parcelas desprovidas de edificado, para além dos valores numéricos seguidamente apresentados, nomeadamente relativos à dimensão,

poder-se-á concluir que todas estas são de carácter privado, têm acesso directo à via pública e não possuem quaisquer anexos [ANEXO A.1].

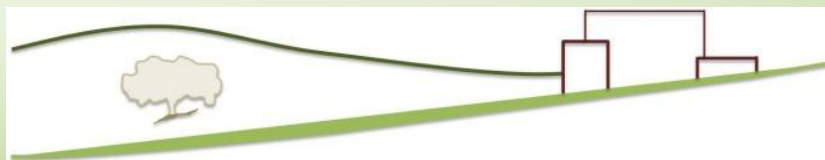
Relativamente aos indicadores numéricos do edificado pré-existente, estes são bastante conclusivos quando apresentados no quadro – resumo [quadros 2 do ANEXO A.2].

É, então, a partir desta análise que se pode fazer o diagnóstico da situação preexistente da área de estudo nomeadamente verificar as áreas, o número de fogos e o número de pisos presentes na área de intervenção, obtendo-se os seguintes valores (os valores médios apresentados encontram-se a negrito):

- Área da Parcela – **8146 m²**, com área máxima de 34971,02 m² (parcela n.º 21) e área mínima de 25,01 m² (parcela n.º 12);
- Área de Implantação – dos vinte edifícios presentes na área de estudo, **332,62 m²** é a área média de implantação, sendo 25,01 m², a área mínima (edifício da parcela n.º 12), e 3224,15 m², a área máxima (edifício da parcela n.º 20);
- Área de Livre Uso Privado (referente aos logradouros) – compreende-se uma área média de **8669,11 m²**, com 34971,02 m² de valor máximo (parcela n.º 21) e 945,05 m² de valor mínimo (parcela n.º 17);
- Área de Construção – com área máxima (parcela n.º 20) e área mínima (parcela n.º 12) de 4520,4 m² e 23,66 m², respectivamente, obtém-se uma área média de construção de **403,5 m²**;
- Área de Anexos – relativamente aos anexos aqui presente nas fichas de levantamento, conclui-se que apresentam uma área média de **137,81 m²**, em que a área máxima é de 963,95 m² (parcela n.º 20) e a área mínima é de 1,35 m² (parcela n.º 12);

- Número de Fogos – o número médio de fogos por edifício da situação pré-existente da área de intervenção é de **1,2** encontrando-se quatro destes edifícios com dois fogos e dezasseis com apenas um fogo;
- Número de Pisos – neste indicador numérico conclui-se que o número médio de pisos é de **1,55**, em que onze edifícios possuem dois pisos e nove edifícios têm apenas um piso, todos estes acima da cota de coleira.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



ANEXOS

ANEXO B

**SÍNTESE DOS PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DA PORTARIA N.º 216-B/2008
DE 3 DE MARÇO (espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias,
equipamentos e número de lugares de estacionamento)**

Na portaria⁴³, os parâmetros de dimensionamento de carácter geral, aplicáveis à área de estudo, encontram-se expressos através do tipo de ocupação:

- Habitação em Moradia Unifamiliar:

- Espaços verdes e de utilização colectiva – 28 m² /fogo;
- Equipamento de utilização colectiva – 35 m² /fogo;
- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter privado:
 - 1 lugar por fogo com área de construção inferior a 120 m²;
 - 2 lugares por fogo com área de construção entre 120 m² e 300 m²;
 - 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m².
- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter público:
 - O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios para estacionamento de carácter privado é acrescido de 20%
- Para veículos ligeiros, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 20 m² por lugar à superfície;
 - 30 m² por lugar em estrutura edificada.
- Para veículos pesados, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 75 m² por lugar à superfície;
 - 130 m² por lugar em estrutura edificada.

- Habitação Colectiva:

- Espaços verdes e de utilização colectiva – 28 m² por cada 120 m² de área de construção para habitação;

⁴³ Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março – estabelece os parâmetros de dimensionamento de espaços colectivos, perfis de arruamentos e número de lugares de estacionamento.

- Equipamento de utilização colectiva – 35 m² por 120 m² de área de construção para habitação;
- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter privado com indicação de tipologia:
 - 1 lugar por fogo T0 e T1;
 - 1,5 lugares por fogo T2 e T3;
 - 2 lugares por fogo T4, T5 e T6;
 - 3 lugares por fogo para tipologias superiores a T6.
- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter privado sem indicação de tipologia:
 - 1 lugar por fogo para área média do fogo inferior a 90 m²;
 - 1,5 lugares por fogo para área média do fogo entre 90 m² e 120 m²;
 - 2 lugares por fogo para área média do fogo entre 120 m² e 300 m²;
 - 3 lugares por fogo para área média do fogo superior a 300 m².
- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter público:
 - O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios para estacionamento de carácter privado, tanto com indicação da tipologia como sem indicação da tipologia, é acrescido de 20%
- Para veículos ligeiros, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 20 m² por lugar à superfície;
 - 30 m² por lugar em estrutura edificada.
- Para veículos pesados, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 75 m² por lugar à superfície;
 - 130 m² por lugar em estrutura edificada.

- Comércio:

- Espaços verdes e de utilização colectiva – 28 m² por cada 100 m² de área de construção para comércio;
- Equipamento de utilização colectiva – 25 m² por cada 100 m² de área de construção para comércio;
- Infra-estruturas – Estacionamento:
 - 1 lugar por cada 30 m² de área de construção comercial para estabelecimentos com área de construção inferior a 1000 m²;
 - 1 lugar por cada 25 m² com área de construção comercial para estabelecimentos com área de construção entre 1000 m² e 2500 m²;
 - 1 lugar por cada 15 m² de área de construção para estabelecimentos com área de construção superior a 2500 m² e cumulativamente 1 lugar de pesado por cada 200 m² de área de construção comercial.
- Para veículos ligeiros, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 20 m² por lugar à superfície;
 - 30 m² por lugar em estrutura edificada.
- Para veículos pesados, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 75 m² por lugar à superfície;
 - 130 m² por lugar em estrutura edificada.

- Serviços:

- Espaços verdes e de utilização colectiva – 28 m² por cada 100 m² de área de construção para serviços;
- Equipamento de utilização colectiva – 25 m² por cada 100 m de área de construção para serviços;

- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter privado:
 - 3 lugares por cada 100 m² de área de construção de serviços para estabelecimentos inferior ou igual a 500 m²;
 - 5 lugares por cada 100 m² de área de construção de serviços para estabelecimentos superiores a 500 m².
- Infra-estruturas – Estacionamento de carácter público:

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios para estacionamento de carácter privado é acrescido de 30%
- Para veículos ligeiros, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 20 m² por lugar à superfície;
 - 30 m² por lugar em estrutura edificada.
- Para veículos pesados, o cálculo das áreas por lugar de estacionamento deve considerar-se:
 - 75 m² por lugar à superfície;
 - 130 m² por lugar em estrutura edificada.

Quanto às infra-estruturas de arruamentos, estas definem-se do seguinte modo:

- Área de construção para habitação superior a 80% da área de construção total prevista então:

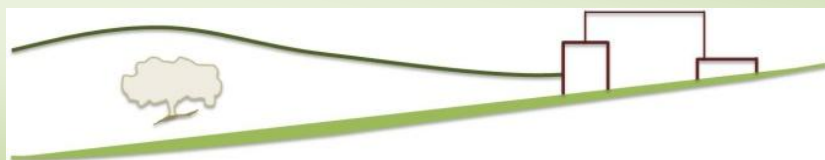
- Perfil tipo igual ou superior a 9,7 metros;
- Faixa de rodagem igual a 6,5 metros;
- Passeio igual a 1,6 metros em cada lado;
- Estacionamento igual a 2,5 metros em cada lado (opcional);
- Caldeiras para árvores igual a 1 metro em cada lado (opcional);
- O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios;

- Caso se pretenda a inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se corredores laterais com 2, 2,25 ou 2,5 metros, consoante a tipologia em causa.

- Área de construção para habitação inferior a 80% da área de construção total
então:

- Perfil tipo igual ou superior a 12 metros;
- Faixa de rodagem igual a 7,5 metros;
- Passeio igual a 2,25 metros em cada lado;
- Estacionamento igual a 2,25 metros em cada lado (opcional);
- Caldeiras para árvores igual a 1 metro em cada lado (opcional);
- O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios;
- Caso se pretenda a inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se corredores laterais com 2, 2,25 ou 2,5 metros, consoante a tipologia em causa.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



ANEXOS

ANEXO C

**SÍNTESE DOS PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO PDM DE PORTALEGRE
(espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, equipamentos e
número de lugares de estacionamento)**

Terão de garantir-se estas regras, cumulativamente e no mínimo, os seguintes lugares de estacionamento:

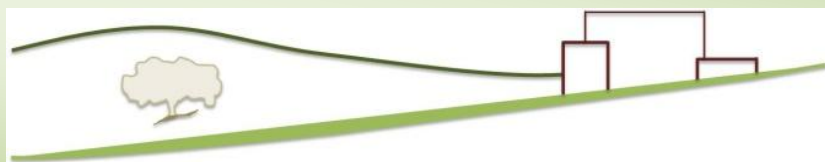
- a) Edificações destinadas a habitação em moradia unifamiliar:
 - 1 lugar por fogo com área de construção inferior a 120 m²;
 - 2 lugares por fogo com área de construção entre 120 m² e 300 m²;
 - 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m².

- b) Edificações destinadas a habitação colectiva:
 - 1 lugar por fogo T0 e T1;
 - 2 lugares por fogo T2, T3, T4 e T5;
 - 3 lugares por fogo T6 ou superior.

- c) Edificações destinadas ao comércio:
 - 1 lugar por 30 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção inferior a 1000 m²;
 - 1 lugar por 25 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção entre 1000 m² e 2500 m²;
 - 1 lugar por 15 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção superior a 2500 m² e cumulativamente 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 200 m² de área de construção comercial.

- d) Edificações destinadas a serviços:
 - 3 lugares por 100 m² de área de construção para serviços, para estabelecimentos com área de construção de 500 m²;
 - 5 lugares por 100 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção superior a 500 m²;
 - 1 lugar por 30 m² de área de restauração, no caso de se tratar de edificações de restauração.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**

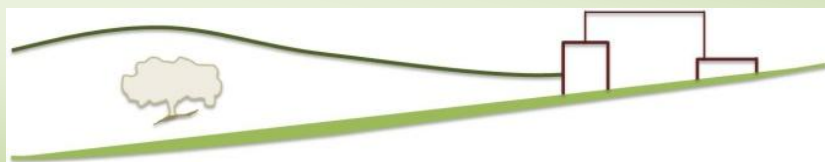


ANEXOS

ANEXO D

CONCEITOS TÉCNICOS

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



ANEXOS

ANEXO D.1

DEFINIÇÕES

É com base no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio que são definidos os conceitos técnicos aplicáveis à presente dissertação.

Este decreto regulamentar fixa, assim, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. Sendo imprescindível a sua utilização no decorrer da elaboração desta dissertação, tanto ao nível teórico como ao nível prático da proposta de projecto urbano.

Seguidamente é enumerada a lista de conceitos técnicos, por ordem alfabética, necessários para uma melhor compreensão da presente dissertação:

- Alçado - representação gráfica do edifício ou conjunto de edifícios, obtida por projecção ortogonal num plano vertical orientado segundo uma direcção seleccionada;
- Alinhamento – é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública;
- Altitude máxima de edificação (Alt; [m]) – é a cota altimétrica máxima que pode ser atingida por qualquer elemento construído, existente ou previsto, independentemente da sua natureza ou função;
- Altura da edificação (H; [m]) – é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

- Área de construção do edifício (A_c ; [m²]) – é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar; é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixa de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- Área de implantação do edifício (A_i ; [m²]) – é a área de solo ocupada pelo edifício, que corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
- Área de intervenção do plano – é a porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe;
- Área de solo (A_s ; [m²], [Km²], [ha²]) – é uma porção de território delimita em planta por um alinhamento poligonal fechada, sendo também a medida da área de representação planimétrica dessa porção de território;
- Área total de construção ($\sum A_c$; [m²]) – é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
- Área total de implantação ($\sum A_i$; [m²]) - é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

- Área urbana consolidada – é uma área de solo urbanizado que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infra-estruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação;
- Densidade habitacional (Dhab; [fogos/ha], [fogos/Km²]) – é o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção de território, e a área de solo (As) a que respeita ($D_{hab} = F / A_s$);
- Densidade populacional (D; [hab/ha], [hab/Km²]) – é o quociente entre a população (P), existente ou prevista para uma dada porção de território, e a área de solo (As) a que respeita ($D = P / A_s$);
- Edificabilidade – é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;
- Edificação – é a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- Edifício – é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeira que vão das fundações à cobertura, destinada à utilização humana ou a outros fins;

- Edifício anexo - é um edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;
- Equipamentos de utilização colectiva – são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil;
- Espaço-Canal – é a área de solo afecta a uma infra-estrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes;
- Espaços urbanos de utilização colectiva – são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização colectiva, que se destinam a prover necessidades colectivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- Espaços verdes de utilização colectiva – são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- Expansão urbana – qualquer transformação territorial que tenha por objecto ou por defeito o aumento da área total de solo urbanizado e a ampliação do perímetro urbano;

- Fachada – é cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores directamente relacionadas entre si;
- Fogo (F) – é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acessos independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;
- Índice de ocupação do solo (Io; [%]) - é o quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem ($I_o = [\sum A_i / A_s] \times 100$);
- Infra-estruturas territoriais – são os sistemas técnicos gerais de suporte ao funcionamento do território no seu todo;
- Infra-estruturas urbanas – são os sistemas técnicos de suporte directo ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto;
- Logradouro – é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- Lote – é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- Número médio de pisos (Pm; [adimensional]) – é o quociente entre a área total de construção ($\sum A_c$) e a área total de implantação ($\sum A_i$) dos

edifícios existentes ou previstos para a porção de território a que o parâmetro diz respeito ($P_m = \sum A_c / \sum A_i$);

- Obras de urbanização – são as obras de criação e de remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos e as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- Operações de loteamento – são as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- Operações urbanísticas – são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- Parâmetros de edificabilidade – são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção de território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis;
- Parcela – é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- Pé-direito (h_{pd}; [m]) – é uma altura, medida na vertical, entre o pavimento e o tecto do compartimento;

- Perímetro urbano – é uma porção contínua de território classificada como solo urbano;
- Piso (de um edifício; P) – é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- Regime de uso do solo – é o conjunto das regras que regulam a ocupação, os usos e a transformação de uma determinada porção de território;
- Solo urbanizado – é o solo que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva;
- Solo urbanizável – é o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado;
- Solo urbano – é o solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano;
- Usos do solo – são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;
- Usos de edifício – são as actividades que são ou podem ser desenvolvidas no edifício;
- Volumetria do edifício (V; [m³]) – é a medida do volume edificado acima do nível do solo definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira; nos casos

de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível correspondente à cota de soleira deduzida da elevação;

Relativamente à definição dos diferentes estados de conservação aplicáveis ao edificado pré-existente na área de estudo são quatro as categorias consideradas:

- **Ruína** – edifício em estado devoluto; sem qualquer possibilidade de aproveitamento;
- **Mau** – edifício com elevado nível de degradação da sua estrutura e do ser aspecto exterior; possibilidade de reconstrução;
- **Razoável** – edifício com baixo nível de degradação; necessidade de melhoramento e conservação;
- **Bom** – edifício sem qualquer tipo de degradação aparente.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



ANEXOS

ANEXO D.2

ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

No que diz respeito ao cálculo da intensidade de uso do solo, nos diversos tipos de planos urbanísticos, este é de grande utilidade, tanto para fins analíticos como para fins regulamentares.

Neste contexto, a utilização dos índices urbanísticos para fins regulamentares, juntamente com os aspectos conceptuais de forma, composição e desenho urbano, com os princípios de articulação entre os vários níveis de planos e projectos de execução, garantem um controlo adequado da ocupação, uso e transformação de uso do solo.

Uma vez que os índices urbanísticos garantem o equilíbrio coordenado dos diferentes desenvolvimentos e capacidades das componentes urbanas, assim como os laços entre a Administração Pública e o sector privado, deverão ser expressos em superfícies brutas nas áreas de expansão urbana, desde que, mais tarde, venham a ser alvo de planos mais aprofundados que estabeleçam os índices líquidos e de planos de pormenor com os parâmetros urbanísticos para cada lote.

Desta forma, os referidos índices deverão ser aplicados a unidades territoriais coerentes, respeitando o desenho urbano e permitindo o crescimento urbano necessário, pois esta é a única maneira de garantir a formação de espaços humanizados de configuração dignificante e valiosa.

Para tal, é necessário o esclarecimento das definições que permitem calcular os índices e parâmetros urbanísticos da área de estudo em causa, mais propriamente da sua situação pré-existente. Sendo, posteriormente, possível, chegar a conclusões quanto aos resultados obtidos comparativamente aos pré-estabelecidos (valores de referência) para toda a área de expansão urbana.

A **superfície bruta (Sb)** refere-se à superfície total do terreno sujeito a uma intervenção ou a uma unidade operativa de gestão específica, abstraindo da sua compartimentação, parcelamentos e distribuição do solo pelas diversas ordens funcionais das categorias de uso urbano. Este conceito corresponde, de um modo generalizado, à área de estudo, em m², igual ao somatório das áreas de terreno afecto

às diversas ordens funcionais de uso que se agrupam em superfície líquida e superfície de equipamentos colectivos.

$$S_b = S_{liq} + S_{eq} \text{ [m}^2\text{]}$$

Por **superfície líquida (S_{liq})** entende-se o somatório da superfície ocupada por arruamentos (S_{arr}) – superfície dos caminhos existentes - mais as áreas ocupadas pelas construções (A_o) – área de implantação - e seus logradouros (S_{log}) – logradouros privados, sejam estes individuais ou colectivos.

$$S_{liq} = A_o + S_{log} + S_{arr} \text{ [m}^2\text{]}$$

Já a **superfície de equipamentos colectivos (S_{eq})** corresponde ao somatório dos equipamentos com os espaços verdes.

Relativamente ao conceito de **população (P)**, consiste noutra indicador-base que define a população que habita e utiliza o espaço em causa, sendo este, um indicador meramente indicativo ou previsto. O cálculo de população resulta na multiplicação entre o número total de fogos e o valor de referência obtido nos Censos de 2001.

$$P = F \times 2,8 \text{ [n}^\circ\text{ pessoas]}$$

É necessário obter-se o cálculo, também, de dois tipos de densidade: a **densidade populacional (D)** e a **densidade habitacional (D_{hab})**.

A primeira corresponde ao quociente entre uma população (P) e a superfície bruta (S_b), e a segunda refere-se à diferença entre o número total de fogos (F) e a superfície bruta (S_b).

$$D = P / S_b \text{ [hab/ha]}$$

$$D_{hab} = F / S_b \text{ [fogos/ha]}$$

A **área total de construção (ΣA_j)**, também designada por área de pavimentos cobertos ou área da laje, resulta da área de implantação (A_o) a todos os níveis, número de pisos (j), da edificação. Neste caso há que explicitar para cada edifício as respectivas

áreas de construção segundo cada tipo de actividade ou utilização, calculando-se, assim, a **área total de construção por habitação ($\sum A_j$ habitação)** e a **área total de construção por equipamentos ($\sum A_j$ equipamentos)**, de acordo com a situação pré-existente da área de estudo.

$$\sum A_j = A_o \times j \text{ [m}^2\text{]:} \quad - \sum A_j \text{ habitação}$$

$$- \sum A_j \text{ equipamentos}$$

Para definir o **índice de utilização (Iu)**, ou índice de construção, recorre-se à relação entre a área total de construção ($\sum A_j$) e a superfície bruta (S_b). Releva-se o facto de os índices urbanísticos serem um instrumento usual para o controlo das áreas de expansão urbana e para a avaliação dos níveis de utilização e ocupação do solo por actividades urbanas.

$$Iu = \sum A_j / S_b \text{ [m}^2\text{]}$$

A **percentagem de ocupação do solo (POS)** resulta da relação entre o somatório da área de implantação ($\sum A_o$) e a superfície bruta (S_b), multiplicando-se por 100 (valor que irá expressar o índice resultante em percentagem).

$$POS = (\sum A_o / S_b) \times 100 \text{ [\%]}$$

Considera-se, também, dois tipos de capitação. A **capitação de áreas de equipamentos (Ceq)**, que resulta da diferença entre a superfície de equipamentos (S_{eq}) e a população (P).

$$Ceq = S_{eq} / P \text{ [m}^2\text{/hab]}$$

Tal como o quociente entre a superfície de espaços verdes ($S_{esp.verdes}$) e a população (P), denominada por **capitação de espaços verdes (Cesp.verdes)**.

$$Cesp.verdes = S_{esp.verdes} / P \text{ [m}^2\text{/hab]}$$

Por último, é necessário calcular as áreas cobertas.

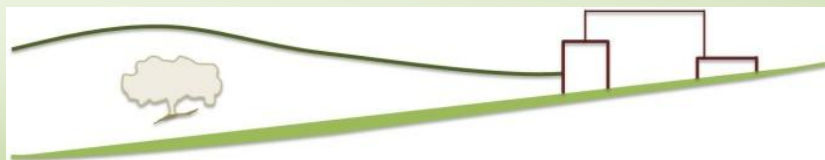
A **área coberta por fogo (Ac)**, a área total de construção de habitação (ΣA_{jhab}), subdividida em habitação colectiva e habitação unifamiliar, sobre o número de fogos (F).

$$Ac = \Sigma A_{jhab} / F \text{ [m}^2/\text{fogo]}$$

A **área coberta por habitante (ac)** resulta da diferença entre a área total de construção de habitação (ΣA_{jhab}) e a população (P) existente.

$$ac = \Sigma A_{jhab} / P \text{ [m}^2/\text{hab]}$$

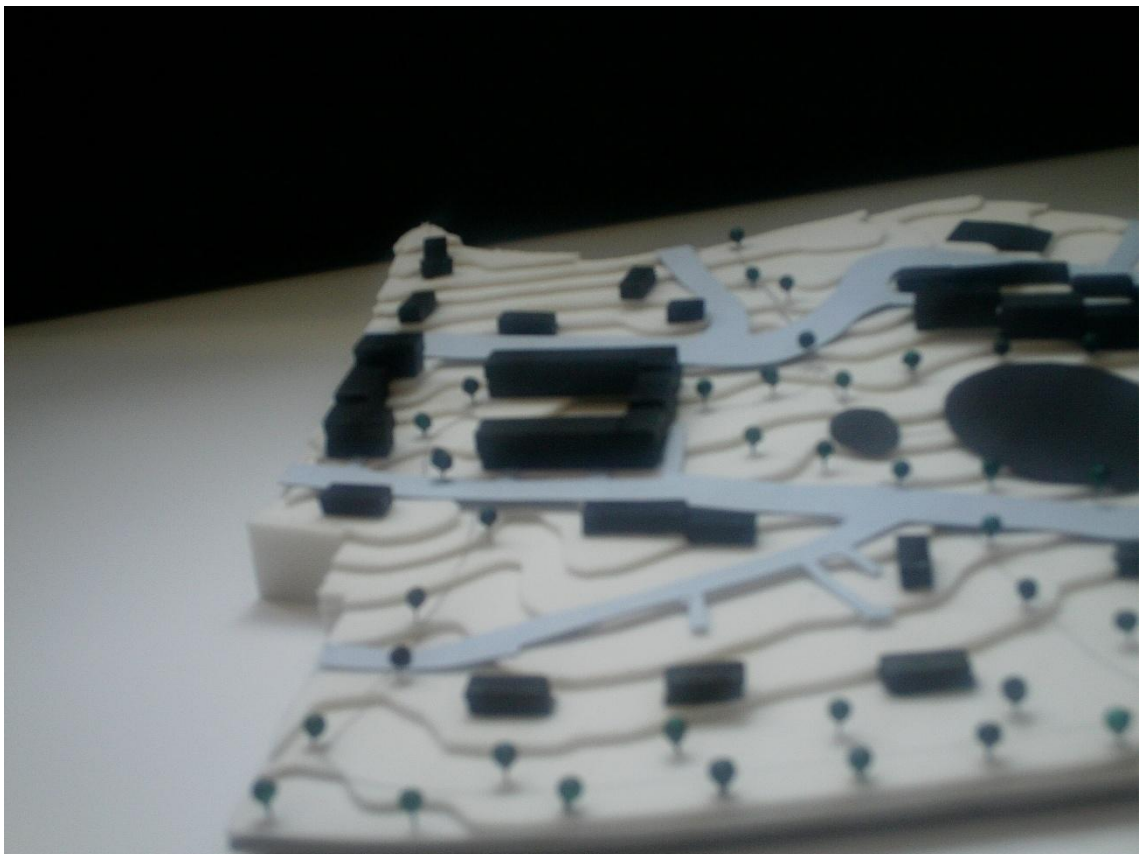
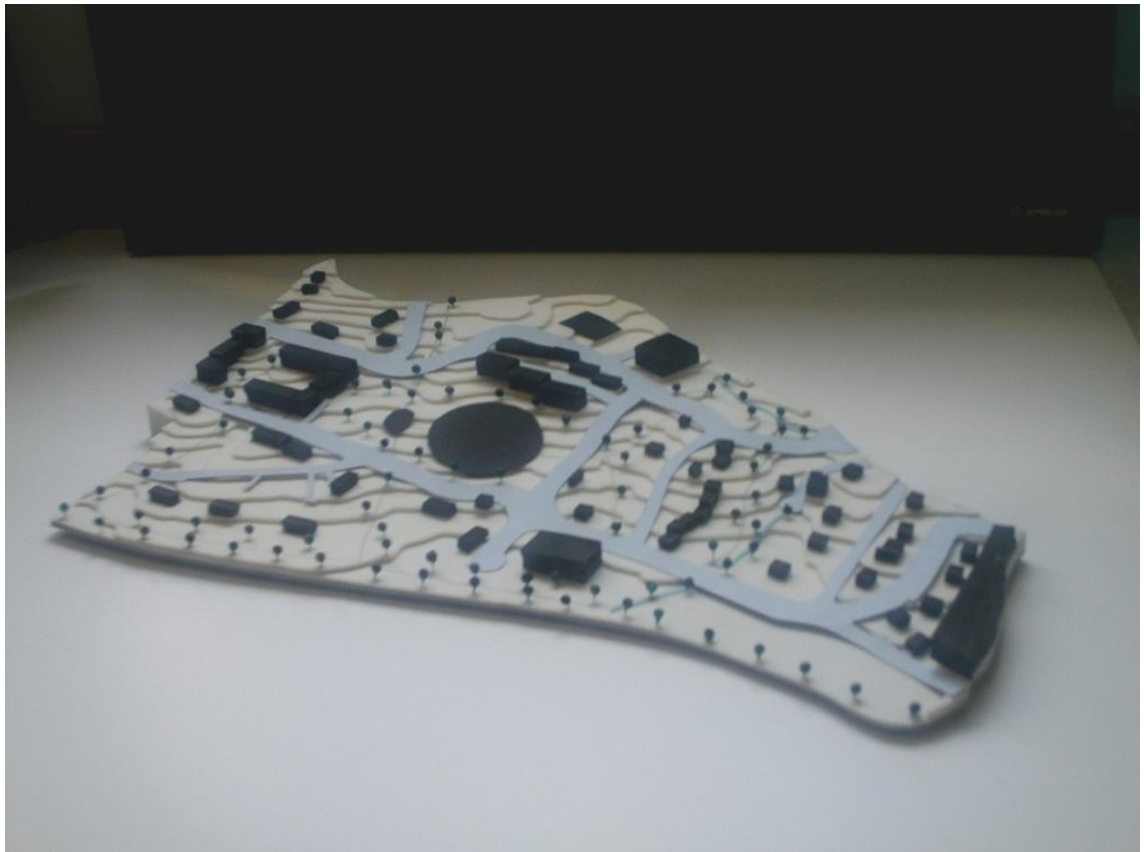
**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**

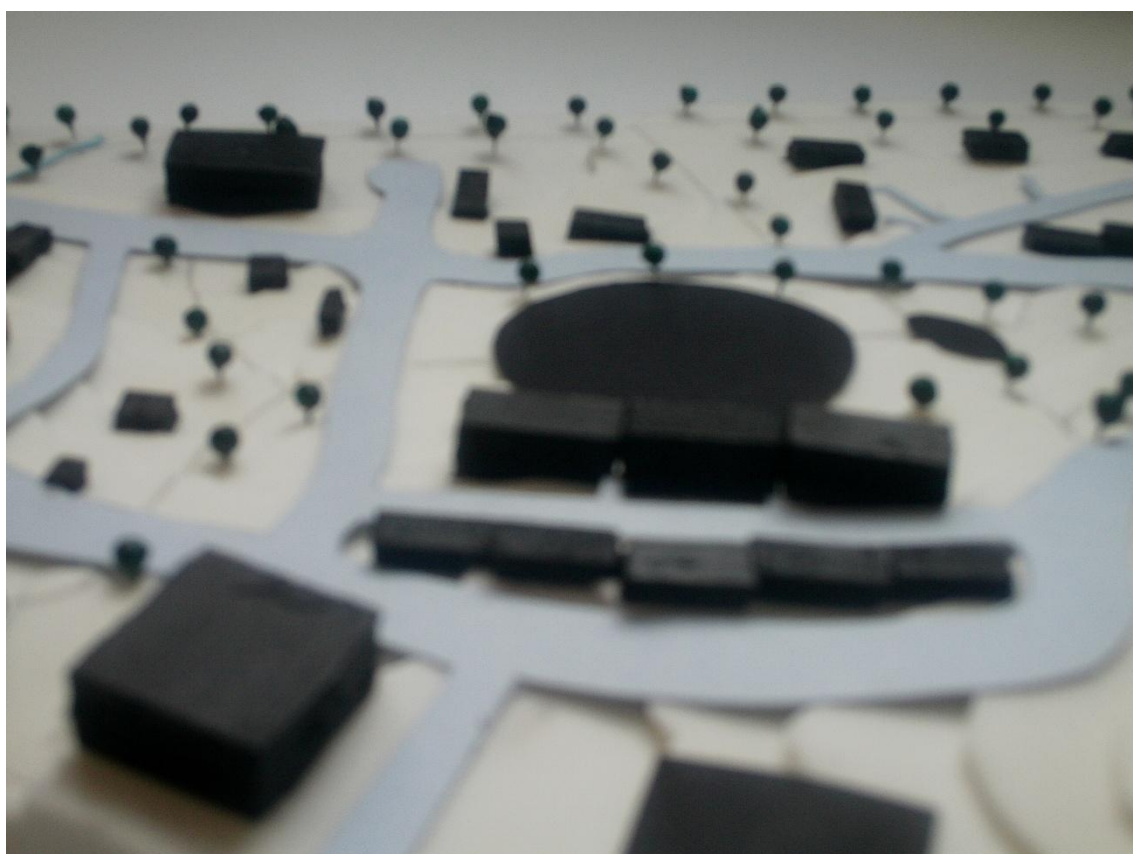


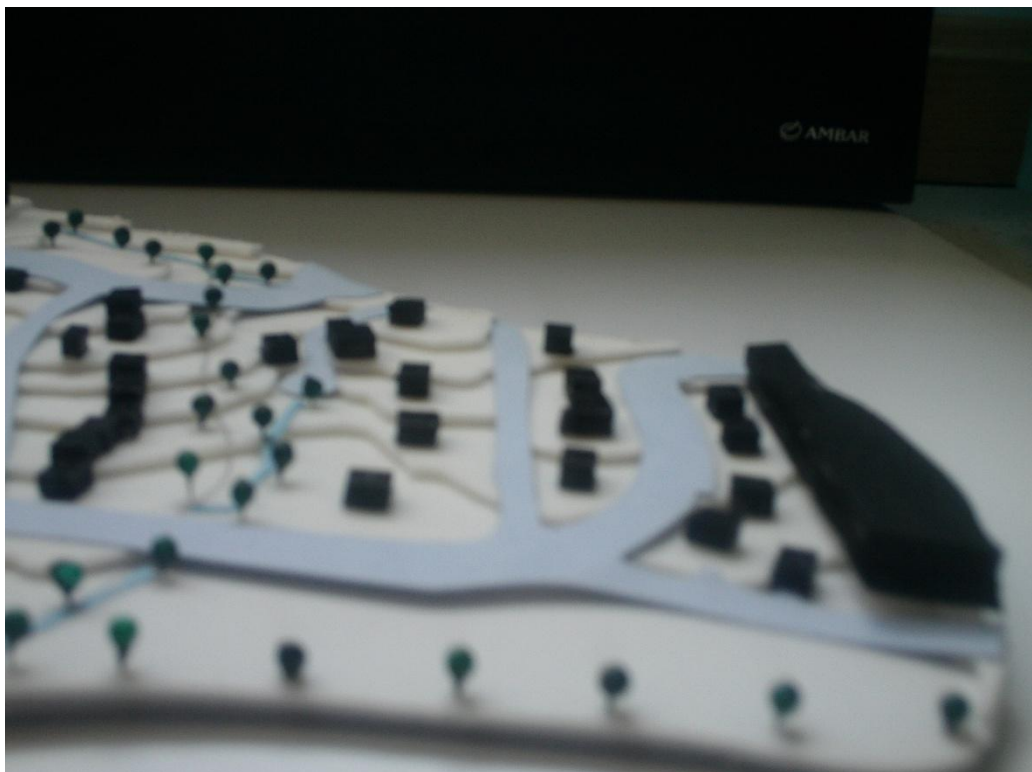
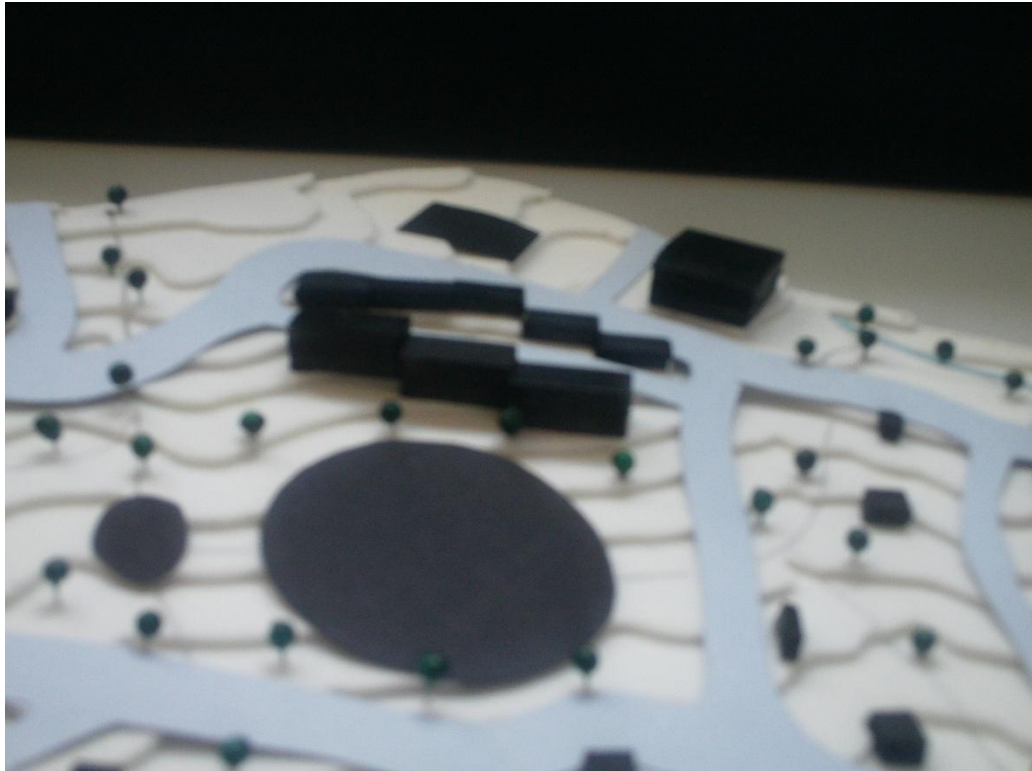
ANEXOS

ANEXO E

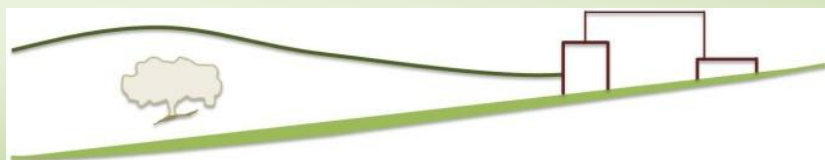
FOTOGRAFIAS DA MAQUETA







**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:
Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



PEÇAS DESENHADAS