



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

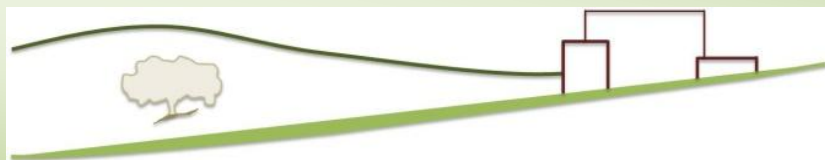
Departamento de Engenharia Civil e Arquitectura

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 I**

Inês Vaz

Orientadora: Prof. Doutora Ana Lúcia Virtudes

Covilhã, Junho de 2010

## ÍNDICE

**Lista de Figuras**

**Agradecimentos**

**Resumo**

**Abstract**

<b><u>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</u></b> .....	<b>13</b>
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**

<b><u>CAPÍTULO II – PROJECTO URBANO: ASPECTOS FORMAIS / CONCEPTUAIS</u></b> .....	<b>28</b>
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
<b><u>CAPÍTULO III – ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA: DESAFIOS E PROBLEMÁTICAS</u> .....</b>	<b>54</b>
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
<b><u>CAPÍTULO IV – PARQUES URBANOS MULTIFUNCIONAIS</u> .....</b>	<b>68</b>
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
<b><u>CAPÍTULO V – CONCLUSÃO</u> .....</b>	<b>84</b>
<b>Bibliografia .....</b>	<b>90</b>

**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
<b>ANEXOS .....</b>	<b>124</b>
<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
<u>Anexo D</u> – Conceitos técnicos .....	180

<u>Anexo D.1</u> – Definições .....	181
<u>Anexo D.2</u> – Índices e parâmetros urbanísticos .....	190
<u>Anexo E</u> – Fotografias da maqueta .....	195

## **PEÇAS DESENHADAS**

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

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

## **B – Estudo da proposta de projecto urbano**

<b>B/18</b> – Planta de implantação da proposta de projecto urbano .....	1/1500
<b>B/19</b> – Planta da situação cadastral proposta .....	1/2000
<b>B/20</b> – Planta de implantação do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/21</b> – Planta de tipologias do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/22</b> – Planta do número de pisos do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/23</b> – Planta de ocupação do piso 1 do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/24</b> – Planta de ocupação do piso 2 do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/25</b> – Planta de ocupação do piso 3 do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/26</b> – Planta de ocupação do piso 4 do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/27</b> – Planta de áreas de construção do edificado proposto .....	1/2000
<b>B/28</b> – Planta do espaço positivo da proposta .....	1/2000
<b>B/39</b> – Planta do espaço negativo da proposta .....	1/2000
<b>B/30</b> – Planta dos elementos naturais da proposta .....	1/2000
<b>B/31</b> – Perfis - tipo dos arruamentos propostos .....	1/200

## **LISTA DE FIGURAS**

FIGURA 1 – Vista aérea do Parque da Cidade do Porto .....	75
FIGURA 2 – Vistas do Parque da Cidade do Porto .....	76
FIGURA 3 – Fotografia aérea do Parque da Cidade do Porto .....	76
FIGURA 4 – Vistas do parque da Paz em Almada .....	77
FIGURA 5 – Vistas do Parque Urbano da Póvoa do Varzim .....	79
FIGURA 6 – Vista aérea do Anfiteatro ao ar livre do Parque Urbano Dr. Fernando Melo em Ermesinde .....	80
FIGURA 7 – Parque Infantil do Parque Urbano Dr. Fernando Melo em Ermesinde .....	80
FIGURA 8 – Lago do Parque Urbano Dr. Fernando Melo em Ermesinde .....	80
FIGURA 9 – Fachada Principal da Fundação Calouste Gulbenkian .....	81
FIGURA 10 – Vistas sobre o lago do Parque da Fundação Calouste Gulbenkian .....	82
FIGURA 11 – Vista do Parque da Fundação Calouste Gulbenkian .....	82

## **AGRADECIMENTOS**

*Aos meus pais e irmã, pela formação e princípios que me inculcaram,  
pelo carinho e por serem o meu porto seguro.*

*À Prof. Doutora Ana L. Virtudes, pelos ensinamentos, persistência, compreensão e amizade.*

*A ti, pelo amor, equilíbrio, apoio incondicional, paciência e ombro amigo.*

*Ao meu rebento, por ser a minha fonte de inspiração e de coragem.*

*Às duas estrelinhas no céu.*

*Obrigado.*

## **RESUMO**

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

A observação dos aglomerados urbanos evidencia a existência de espaços inseridos nos perímetros urbanos classificados como áreas de expansão urbana. Estas áreas estão destinadas, desde os inícios da década de 1990 com a elaboração sistemática dos Planos Directores Municipais, à concretização de acções de edificação e urbanização. Contudo, frequentemente e até aos dias de hoje continuam, em muitos casos, desprovidas de qualquer plano urbanístico que defina o processo de urbanização nesses locais. Entre as consequências desta problemática está o surgimento pontual e avulso de edificações e de operações de loteamento urbano, sem terem em consideração o conjunto da cidade, vila ou aldeia onde se inserem.

Ora, na cidade de Portalegre esta problemática não é excepção. Veja-se o exemplo da Encosta Poente à cidade, classificada como área de expansão urbana desde 1994 no Plano Director Municipal, para a qual os detalhes da urbanização, através do desenho urbano, continuam por definir, pese embora a proposta do Plano de Urbanização elaborada para o local. Este plano, centrado na definição do traçado dos arruamentos e em alguns parâmetros construtivos, não é suficiente para definir em detalhe a edificação e a urbanização, pois é omissivo quanto ao desenho urbano dos arruamentos, edifícios, estrutura fundiária da propriedade, espaços exteriores urbanos, como sejam os espaços verdes ou os equipamentos de utilização colectiva. Tendo em conta esta prática, esta dissertação consiste na 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. As medidas projectuais a definir visam privilegiar a integração quer da paisagem natural; como os cursos de água; quer da paisagem edificada. Para tal, a criação do parque urbano multifuncional é o elemento marcante do projecto urbano.

**Palavras-chave:** desenho urbano, paisagem natural e paisagem urbana, projecto urbano, áreas de expansão urbana, parques urbanos multifuncionais.

## **ABSTRACT**

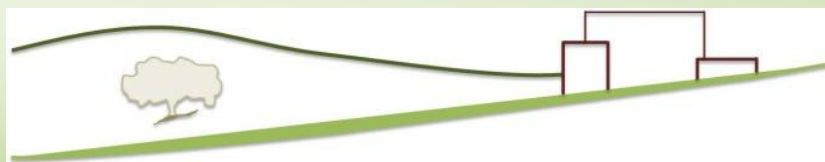
### **WESTERN SLOPE CITY OF PORTALEGRE: Urban Project of Urban Expansion Area**

The observation of urban areas shows the existence of spaces inserted in urban districts classified as urban expansion areas. These areas are designed, since the early 1990s with the systematic production of Municipal Master Plans, implementation of activities in building and urban development. Yet, often, even to this day remain, in many cases, devoid of any development plan that defines the process of urbanization in these locations. Among the consequences of this problem is the occasional appearance and bulk of buildings and urban land division operations, without taking into consideration all of the city, town or village where you belong.

However, in the city of Portalegre this issue is no exception. Take the example of the West Slope town, classified as urban expansion area since 1994 in the Municipal Master Plan, for which the details of urbanization through urban design, remain undefined, despite the proposal of the Plan Urbanization prepared for the site. This plan, which focuses on defining the layout of roads and some construction parameters is not sufficient to define in detail the construction and urbanization, it is silent on the urban design of streets, buildings, land ownership, ownership, urban open spaces such as be green space or equipment for collective use. Given this practice, this dissertation is to design a project that promotes urban determination of a code of local identity and the urban design considering the study area as a whole. The measures aim to define the main planning focus on the integration of both the natural landscape as the rivers, or the built landscape. To this end, the creation of multifunctional urban park is the marking element of the urban project.

**Keywords:** urban design, natural and urban landscape, urban project, areas of urban expansion, multi-functional urban parks

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



**CAPÍTULO I**

**INTRODUÇÃO**

O presente capítulo visa esclarecer a relevância e a oportunidade da temática em análise; a elaboração de um Projecto urbano para uma área de expansão urbana da cidade de Portalegre; e os objectivos delineadoras da presente dissertação. Por outro lado, trata de esclarecer o estado da arte sobre algumas questões e conceitos considerados fundamentais nesta análise, em resultado das consultas bibliográficas efectuadas, a metodologia e a estrutura que compõe a dissertação.

## **RELEVÂNCIA E OPORTUNIDADE DA TEMÁTICA. 1**

Actualmente verifica-se, um pouco por todo o país, que algumas áreas de expansão urbana incluídas nos perímetros urbanos, cuja finalidade definida nos Planos Directores Municipais especialmente desde a década de 1990<sup>1</sup> é concretizar as acções de edificar e de urbanizar, permanecem por urbanizar. Em muitos destes locais faltam propostas de urbanização da iniciativa das autarquias locais, a par da inércia dos proprietários dos terrenos, que tenham em consideração o conjunto urbano, que definam o quem, quando, como e onde se efectua o processo de urbanização.

Ora, esta problemática tem vindo a ocorrer na sequência de uma dificuldade por parte das autarquias em definirem e detalharem a urbanização para esses locais através de propostas de desenho urbano. Sendo uma das causas, a ausência de Planos de Pormenor que definam essa urbanização no seu conjunto, esclarecendo, assim, as regras da urbanização e da edificação necessárias para que estas áreas não tenham um desenvolvimento urbanístico moroso ou avulso à mercê de operações de loteamento urbano e da construção de edifícios que não consideram o conjunto urbano.

---

<sup>1</sup> Com o Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março que instituía a obrigatoriedade dos Municípios elaborarem os Planos Directores Municipais.

As áreas de expansão urbana carecem de propostas de desenho urbano que contribuam para definir o código de identidade local e que conseqüentemente promovam a integração do local na paisagem urbana, quer de cariz edificado quer de cariz natural; como sejam os cursos de água.

Pese embora a inexistência destes planos de detalhe com o desenho urbano, alguns proprietários tomam a iniciativa de edificar ou de urbanizar. Estas intervenções acontecem pontual e casuisticamente sem terem em consideração o conjunto urbano. Estas situações vão surgindo de forma avulsa nas áreas de expansão urbana, através da concretização de uma ou outra urbanização, ou de uma ou outra edificação. Assim, o conjunto urbano não é levado em conta, originando problemas urbanísticos nesses locais, tais como a falta de espaços colectivos à escala da cidade e lacunas na continuidade urbana.

Estes episódios também acontecem no perímetro urbano de Portalegre, nomeadamente na área de expansão urbana da encosta poente da cidade. Esta zona comporta-se como um espaço de transição entre a cidade de casario compacto e o espaço rural. Ora, desde 1994 que o PDM de Portalegre definiu esta zona como espaço urbanizável, ou seja, como espaço para urbanizar e edificar. Contudo, até ao momento nenhuma proposta de detalhe ao nível do desenho urbano foi elaborada para o local. Conseqüentemente, alguns edifícios de iniciativa privada foram sendo construídos sem qualquer preocupação com o conjunto urbano. Esta situação dá origem, já há alguns anos, a uma problemática bem evidente: a falta de aproveitamento deste espaço, revelando carências quer na continuidade urbana quer em termos de espaços colectivos. Por outro lado, neste caso em concreto, esta problemática é ainda mais grave pela inexistência de um parque urbano multifuncional que sirva toda a cidade e que integre amplos espaços verdes, recreativos, de lazer, infantis, circuitos pedonais ou ciclovias.

De um modo geral, a cidade de Portalegre, no seu conjunto, possui uma carência bastante elevada ao nível dos espaços colectivos, sentida pela população e pelos seus visitantes.

Por fim, o não aproveitamento de locais como este provoca uma imagem degradada da cidade, bastante notada por residentes e utentes, uma vez que a área de estudo é a porta de entrada privilegiada de Portalegre, servindo aqueles que a esta se deslocam vindos do Sul ou do Norte, através do IP2, a via rápida de acesso à cidade.

## **OBJECTIVOS. 2**

Face à relevância da temática anteriormente descrita, esta dissertação tem como objectivo elaborar uma proposta de projecto urbano para a encosta poente da cidade de Portalegre. Esta proposta de desenho urbano visa promover a identidade do local e o aproveitamento dos recursos naturais; como as linhas de águas; e criar infra-estruturas e equipamentos de que a cidade não dispõe; como um parque urbano multifuncional; pretendendo dar resposta à carência de espaços colectivos evidente nesta cidade.

Esta proposta 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. Trata-se de colmatar a praxis da urbanização nas áreas de expansão urbana através de operações avulso de loteamentos e construção de edifícios. Pretende-se assegurar a continuidade desta nova área da cidade preexistente. Por outro lado, pretende-se contribuir para que os munícipes de Portalegre possam usufruir desta área cujo elemento marcante é a criação do parque urbano multifuncional.

Para tal foram definidos os seguintes objectivos específicos:

- Esclarecer alguns vectores que constituem o código de identidade da área de intervenção, tendo como base as pré-existências no local, tanto

ao nível dos elementos edificados como ao nível dos elementos naturais. Este objectivo resultará do diagnóstico e caracterização da área de estudo;

- Criar infra-estruturas necessárias a futuras urbanizações na zona, tais como a implementação de uma estrutura de rede viária coerente e capaz de satisfazer o desenvolvimento urbano. Este objectivo baseia-se na pretensão de projectar a rua como elemento morfológico que garante a continuidade urbana à escala do bairro;
- Propor uma solução de desenho urbano, na qual seja possível a definição de medidas projectuais, relativas à arquitectura dos edifícios, aos arruamentos viários e pedonais ou aos espaços públicos colectivos (equipamentos e espaços verdes). Este objectivo visa ter em consideração algumas preocupações da integração na paisagem natural, como os cursos de água; e na paisagem urbana; como a estrutura edificada;
- 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. Este parque visa servir não só a população residente na área de estudo mas também a população da cidade. Trata-se portanto de um espaço criado à escala da cidade que extravasa a escala do bairro.

A pesquisa bibliográfica foi realizada no âmbito da definição de um corpo teórico de modo a esclarecer os principais conceitos da presente dissertação – tanto ao nível teórico como ao nível prático através das medidas projectuais. Encontra-se agrupada pelas três questões que foram definidas na Parte I - *Enquadramento teórico do projecto urbano*, relativas ao projecto urbano, às áreas de expansão urbana e aos parques urbanos multifuncionais.

O conjunto bibliográfico que permitiu a construção de um corpo teórico no que diz respeito à temática de projecto urbano (Capítulo II – *Projecto urbano: aspectos formais/conceptuais*) é composto por várias referências, distribuídas pelos subtemas associadas à temática referida.

Relativamente ao esclarecimento dos conteúdos do projecto urbano (ponto 2 do Capítulo II) encontram-se os argumentos nos autores<sup>2</sup> de “*Normas Urbanísticas, Volume I – Princípios e Conceitos Fundamentais*” (1990), “*Normas Urbanísticas, Volume II – Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros urbanos*” (1998) e “*Normas Urbanísticas, Volume IV – Planeamento Integrado do território*” (2000). A consulta destas obras facilitou o entendimento dos diversos elementos constituintes do projecto urbano, tanto ao nível formal como ao nível específico, relativamente ao enquadramento legal e ao quadro urbanístico português. Por outro lado, este ponto de análise encontra-se repartido em quatro temas, todos estes constituintes do projecto urbano.

Ao nível das tipologias habitacionais (ponto 2.1) os autores afirmam que a habitação, independentemente das tipologias dos fogos no âmbito do projecto urbano, é essencial que comporte a variedade necessária de espaço fundamental para

---

<sup>2</sup> Sidónio PARDAL, Costa LOBO e Paulo CORREIA, DGOTDU/UTL, Lisboa.

o desenvolvimento da vida humana. Esta ideologia aplica-se à proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação, uma vez que existe uma diferenciação em termos da habitação colectiva comparativamente à habitação unifamiliar. Este aspecto visa promover a diversidade de oferta nas tipologias habitacionais de modo a alcançar diferentes extractos e necessidades da população.

No que diz respeito às infra-estruturas que complementam um projecto urbano, os autores defendem que são sete as infra-estruturas básicas a observar, nomeadamente: rede viária, abastecimento de água; drenagem de esgotos residuais e pluviais; sistema de recolha, tratamento de resíduos sólidos e destino final; rede eléctrica; rede de telecomunicações e rede de gás. O que em toda a análise realizada se conclui que estas são, então, as infra-estruturas base para uma correcta concepção projectual, que devem garantir-se nas novas áreas a urbanizar.

A última temática em que as referidas obras bibliográficas completam o corpo teórico é a temática de plano de pormenor, onde os autores<sup>3</sup> expõem as características dos planos urbanísticos de hierarquia superior: Plano Director Municipal (adiante designado por PDM) e Plano de Urbanização (adiante designado por PU); e do plano de escala mais detalhada, que é o caso do plano de pormenor (adiante também designado por PP). Posteriormente, diferenciam a actuação do PU e do PP, o que se conclui que é este último o plano aplicável à proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre.

Esta conclusão foi perceptível de imediato, uma vez que os autores clarificam este tema, expondo-o detalhadamente, definindo os objectivos do plano de pormenor, identificando os seus conteúdos e esclarecendo os aspectos que são necessários ter em conta para a elaboração deste plano.

Em síntese, o Plano de Pormenor deve centrar-se no desenho urbano como conteúdo.

---

<sup>3</sup> Sidónio PARDAL, Costa LOBO e Paulo CORREIA.

Por último as “*Normas Urbanísticas, Volumes I, II e IV*”<sup>4</sup> esclarecem a temática do desenho urbano, caracterizando-o e expondo os seus elementos constituintes, necessários para a compreensão desta metodologia de projecto urbano.

Gordon CULLEN, Kevin LYNCH, Dieter PRINZ e José LAMAS nas suas obras despertam conceitos fundamentais num projecto urbano, como é o caso da paisagem natural e da paisagem urbana.

Quanto à paisagem natural CULLEN<sup>5</sup> define-a como uma estrutura viva determinante para o projecto urbano, que permite ao observador ter a percepção do mundo que o rodeia, reforçando as actividades humanas que nela se podem desenvolver. Assim, pretende-se integrar a proposta de desenho urbano para a área de estudo, relacionando-o e interligando-o com o meio envolvente preexistente.

É deste modo que a criação de um parque urbano multifuncional na proposta de intervenção para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre é o elemento marcante a nível projectual, respeitando a identidade local e permitindo uma continuidade através do desenho urbano com a cidade existente, pois para CULLEN<sup>6</sup> uma cidade é uma unidade geradora de bem-estar e qualidade de vida, que faz com que as pessoas a privilegiem em detrimento do campo.

Já a obra de Dieter PRINZ<sup>7</sup> ajuda a compreender a ligação existente entre a estrutura urbana e a estrutura natural, a qual é possível promover através da elaboração de medidas projectuais de desenho urbano, pois a paisagem natural ajuda a definir a configuração da proposta urbanística, integrando-a no meio existente, tal como é referido no ponto 3.2 (“*Paisagem Natural*”) e 3.3 (“*Paisagem Urbana*”) do Capítulo II (“*Projecto Urbano: aspectos formais/conceptuais*”). Da análise feita por este autor depreende-se que a paisagem urbana não é um mero aglomerado de “casas”, mas sim é a relação de interdependência entre o edificado e a paisagem natural.

---

<sup>4</sup> (1990), (1998) e (2000), DGOTDU/UTL, Lisboa

<sup>5</sup> CULLEN, Gordon; *Paisagem Urbana*, 1971

<sup>6</sup> Idem

<sup>7</sup> LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*, 1960

Mas é na obra “*Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*”<sup>8</sup> que se esclarece claramente o significado da morfologia urbana com base na análise dos elementos morfológicos constituintes da cidade, bem como a articulação entre esses elementos e deles com o conjunto urbano que definem.

De modo a complementar a informação referente à temática dos parques urbanos multifuncionais, elemento marcante na proposta de projecto apresentada na PARTE II desta dissertação, recorreu-se à análise de Leonel FADIGAS<sup>9</sup> em que refere as funções dos parques urbanos enquanto elemento de um projecto urbano. Nestas funções descrevem-se os contributos dos parques urbanos na normalização climática, na purificação da atmosfera, no controlo do ruído ou no reforço da diversidade biológica dos ecossistemas.

No que diz respeito aos assuntos legais e requisitos técnicos do projecto urbano estes encontram-se descritos e analisados no Capítulo VI - “*Diagnóstico urbanístico da situação pré-existente na área de estudo*”, onde se encontram relacionados com o estudo de caso. O enquadramento legal (leis, decretos-lei, decretos - regulamentares e portarias) que regulamenta os projectos urbanos visa por um lado assegurar a exequibilidade da proposta e por outro lado garantir a sua conformidade com as regras urbanísticas de edificação e urbanização em vigor na área de estudo. Para tal, foi também necessário proceder à conformidade da área de estudo nos instrumentos de gestão urbanística existentes no local. Para além da análise e enquadramento da proposta indispensáveis do PDM de Portalegre, foi também observada a sua integração nas medidas definidas no Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre que o complementa.

Para a compreensão e análise das medidas projectuais empregadas na proposta de projecto urbano, foi necessária a consulta essencial, de duas obras imprescindíveis para a definição e compreensão do tecido edificado proposto (quer da área habitacional, quer dos edifícios comerciais/serviços, equipamentos e arruamentos),

---

<sup>8</sup> LAMAS, José; *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, Fundação Calouste Gulbenkian, 1993

<sup>9</sup> FADIGAS, Leonel, *A estrutura verde no processo de planificação urbana*, Edições Silabo, 2007

denominadas por “*Urbanismo I – Projecto Urbano*”<sup>10</sup> e “*Urbanismo II – Configuração Urbana*”<sup>11</sup>, ambas de Dieter PRINZ. Estas referências contemplam e descrevem exemplos de soluções de desenho urbano e de métrica urbanística através da apresentação de bons e maus exemplos, ou seja, identificam os aspectos negativos e positivos de várias soluções de desenho urbano.

## **METODOLOGIA. 4**

A metodologia seguida para a elaboração da proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre pretendeu estar de acordo com os objectivos traçados.

Assim sendo, foram definidas quatro fases metodológicas de investigação.

A primeira fase consta da pesquisa bibliográfica, necessária e imprescindível, para definir e clarificar os conceitos e significados, que serviram de base para a compreensão e enquadramento teórico da proposta de projecto urbano.

Concluída a fase de pesquisa realizou-se uma revisão da bibliografia, fundamental para a delimitação dos conceitos a utilizar, que permitiram, por sua vez, a elaboração do enquadramento teórico da proposta de intervenção em causa, servindo como fundamento às medidas projectuais.

---

<sup>10</sup> PRINZ, Dieter, *Urbanismo I – Projecto Urbano*, Editorial Presença, 1984

<sup>11</sup> PRINZ, Dieter; *Urbanismo II – Configuração Urbana*, Editorial Presença, 1980

De seguida, a terceira fase metodológica consistiu no levantamento, análise, caracterização e diagnóstico da área de intervenção; estudo de caso; na qual se propõe a realização do projecto urbano. Foi necessário, portanto, recorrer a diversos meios, tais como, levantamento fotográfico e documental da área a intervir, tendo como referência os instrumentos de gestão territorial em vigor, na encosta poente da cidade de Portalegre. Desta análise resultaram as respectivas peças desenhadas, referentes ao diagnóstico e caracterização da situação preexistente, elaboradas às escalas 1/10000 e 1/2000. O diagnóstico foi importante não só para conhecer a área de estudo; edificado preexistente, arruamentos, estrutura fundiária da propriedade, sua ligação à malha urbana compacta; mas também as regras urbanísticas aplicáveis ao local e que portanto a proposta deveria cumprir de modo a garantir a sua exequibilidade; como as do PDM ou as do PU.

Na última fase apresenta-se a proposta de desenho do projecto urbano para a encosta poente da Cidade de Portalegre, descrevem-se as soluções adoptadas e justificam-se as opções que foram tomadas. Esta fase resultou nas peças desenhadas que a justificam e representam às escalas 1/200, 1/1500 e 1/2000, e que permitirão maior detalhe da proposta.

## ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO. 5

Esta dissertação encontra-se estruturada em duas partes fundamentais, com finalidades diferentes, mas completando-se mutuamente.

A primeira parte (Parte I) tem como denominação enquadramento teórico do projecto urbano. Consiste na pesquisa bibliográfica sobre a temática, conceitos e significados fundamentais para a construção de um corpo teórico de conhecimentos descritos no Capítulo II (*Projecto urbano: aspectos formais/conceptuais*), tais como, breve enquadramento nas políticas urbanísticas nos últimos anos em Portugal, conteúdos funcionais do projecto urbano, requisitos de desenho urbano nomeadamente relativos às paisagem natural e à paisagem urbana.

A temática das áreas de expansão urbana, desenvolvida no Capítulo III (*Áreas de Expansão Urbana: desafios e problemáticas*), foca-se na sua importância relativamente ao projecto urbano, esclarecendo, desta forma, os desafios e problemáticas que caracterizam estas áreas. Para tal, recorreu-se ao aprofundamento de subtemas relacionados com as áreas de expansão urbana, como uma breve referência à origem e significados, as problemáticas existentes nestas áreas, suas consequências e soluções e o seu enquadramento nos instrumentos de gestão territorial.

Por último, nesta primeira parte encontra-se a temática dos parques urbanos multifuncionais, que se pretende que venha a ser o elemento central da proposta de intervenção urbana, presente no Capítulo IV (*Parques Urbanos Multifuncionais*), com a apreciação de subtemas como a importância dos espaços verdes nos núcleos urbanos, os tipos de espaços verdes existentes na cidade e a apresentação de exemplos de boas práticas de parques urbanos.

Já a segunda parte (Parte II – *Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto urbano da área de expansão urbana*) corresponde à apresentação minuciosa do projecto urbano realizado para a encosta poente da Cidade de Portalegre, sua memória descritiva e peças desenhadas.

Primeiramente, no Capítulo VI, elabora-se a caracterização detalhada da área de estudo. Inclui-se o diagnóstico da situação cadastral, do tecido edificado e dos índices e parâmetros urbanísticos (ponto 2), bem como a conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor no local; PDM de Portalegre e PU (ponto 3). Neste capítulo, denominado por “*Diagnóstico urbanístico da situação pré-existente na área de estudo*”, procede-se ao levantamento e análise propriamente ditos da área de intervenção, à sua caracterização, através da situação cadastral e do tecido edificado pré-existente, e por último, à sua conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, ao nível das regras gerais de edificabilidade e das regras de edificabilidade impostas pelo Plano Director Municipal de Portalegre e pelo Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre.

O projecto urbano, em termos práticos, é apresentado no Capítulo VII (*Proposta de projecto urbano na Encosta Poente da Cidade de Portalegre: projecto urbano da área de expansão urbana*), através da exposição dos objectivos da intervenção urbana, do programa projectual, do estudo prévio e das medidas projectuais da proposta deste projecto, assim como a exposição e esclarecimentos dos seus elementos morfológicos marcantes.

Pretende-se que a leitura desta dissertação seja clara e objectiva, por isso encontra-se organizada em dois volumes, correspondendo respectivamente a Parte I (*Enquadramento teórico do projecto urbano*) ao primeiro volume, e a Parte II (*Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto urbano da área de expansão urbana*) ao Volume II.

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



**PARTE I**

**ENQUADRAMENTO TEÓRICO DO PROJECTO URBANO**

A Parte I desta dissertação diz respeito ao enquadramento teórico do projecto urbano, estruturada em três capítulos essenciais. O Capítulo II (*Projecto urbano: Aspectos formais / Conceptuais*) explicita os conteúdos do projecto urbano, as suas características formais e os seus requisitos técnicos, bem como as metodologias fundamentais que o enquadram, tais como, o seu enquadramento legal, os requisitos do desenho urbano, a paisagem natural e a paisagem urbana. O Capítulo III, intitulado de “*Áreas de Expansão Urbana: desafios e problemáticas*”, centra-se na temática das áreas de expansão urbana, sua origem e significados, problemáticas, suas consequências e soluções, bem como o seu enquadramento nos instrumentos de gestão territorial. O Capítulo IV (*Parques Urbanos Multifuncionais*) trata de exemplos de boas práticas de parques urbanos e da importância dos espaços verdes existentes na cidade, revelando os tipos de espaços verdes existentes na cidade (a árvore, o jardim e o parque urbano).

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:**

**Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



**CAPÍTULO II**

**PROJECTO URBANO: ASPECTOS FORMAIS / CONCEPTUAIS**

O Capítulo II aqui apresentado centra-se na temática de Projecto Urbano, salientando os seus aspectos formais e os aspectos conceptuais, que posteriormente se encontrarão na base da proposta de projecto urbano que será desenvolvida. No primeiro ponto trata-se de um breve enquadramento nas políticas urbanísticas recentes, e posteriormente de um esclarecimento dos conteúdos funcionais do projecto urbano. O ponto seguinte refere-se ao tema do desenho urbano, nomeadamente da apresentação dos seus requisitos, metodologia de análise, paisagem natural e paisagem urbana, que compõem a temática aqui evidenciada.

## ***BREVE ENQUADRAMENTO NAS POLÍTICAS URBANÍSTICAS RECENTES. 1***

Em 1965 com a primeira lei que permite aos particulares procederem a operações de loteamento urbano<sup>12</sup>, ou seja, a acções de urbanização, está aberto o caminho para a perda de hegemonia do Estado no controlo do crescimento das cidades. Assumindo, assim, que também a iniciativa privada tem essa capacidade para satisfazer a procura de solo urbanizado. Esta atitude por parte do Estado teve origem essencialmente na pressão urbanística que se registava, com particular destaque em torno das maiores cidades do país como Lisboa ou Porto, em consequência de um êxodo rural na busca de melhores oportunidades de trabalho.

Apesar deste privilégio para urbanizar concedido à iniciativa privada, o Estado não se alheou do controlo prévio das iniciativas de urbanizar por parte dos

---

<sup>12</sup> Decreto-Lei n.º 45 673 de 1965

particulares, com base num sistema burocrático-administrativo, que nem sempre era expedito na obtenção dos alvarás pretendidos, fundamentais para a execução dos projectos de arquitectura dos edifícios propostos nesses loteamentos.

Por outro lado, nem sempre as tipologias habitacionais disponibilizadas no mercado de habitação, resultantes desta forte iniciativa privada, estavam de acordo com as necessidades da população, numa época em que as carências habitacionais, ao contrário do que se verifica actualmente, eram ainda uma realidade preocupante.

Até à referida primeira lei dos loteamentos, a iniciativa privada de urbanização não era reconhecida, com consequências ao nível da proliferação dos designados bairros ilegais, como forma de colmatar as carências habitacionais existentes e em resposta às pressões urbanísticas nos grandes centros urbanos. Foi, então, debelada esta lacuna, com os projectos de loteamento elaborados pela iniciativa privada.

Entretanto, verificou-se que as autarquias locais, que seriam as entidades responsáveis pela produção do solo urbanizado necessário, não se encontravam a assegurar esta tarefa de forma eficaz. Desde logo, devido ao facto de não possuírem bolsas de terrenos que pudessem urbanizar. Este facto, contribuiu também para o número crescente de processos ilegais de urbanização e construção de edifícios em particular, nas áreas de expansão urbana, as mais livres para serem alvo destas acções. Perante esta situação, o sistema público viu-se obrigado a recorrer permanentemente ao sistema privado para assegurar realização de loteamentos necessários para responder às necessidades globais de habitação e de solo urbanizado.

Poder-se-á concluir desta prática que o Estado (quer a administração central, quer as Autarquias locais) passou a desempenhar um papel secundário no quadro urbanístico português, no que concerne à urbanização, restringindo-se à construção de bairros de habitação social, economicamente baixos, ou seja, a custos controlados. Estes bairros foram ainda assim determinantes para garantir o acesso à habitação das camadas mais carenciadas e insolventes da população.

Consequentemente, esta situação originou o crescimento desfragmentado da cidade, no qual as novas urbanizações que iam surgindo nem sempre estavam em

continuidade com a malha urbana consolidada, e genericamente ignoravam a cidade como um todo. Sendo este facto nada surpreendente, tendo em conta a inexistência de planos de detalhe cujo conteúdo se centrasse no desenho urbano das áreas de expansão urbana, nomeadamente planos de pormenor.

A época áurea do planeamento urbanístico em termos de produção de planos de detalhe à escala da cidade, a designada época de Duarte Pacheco que impunha a figura do Plano Geral de Urbanização e que originara durante as duas décadas seguintes, uma grande dinâmica em termos de desenho das cidades, tinha terminado. Assim, entre a década de 1960 e os anos 90 poder-se-á referir que a actividade do planeamento urbanístico em Portugal em matéria de produção de instrumentos de desenho urbano foi bastante ténue, senão mesmo inexistente, pelo menos nas consequências práticas repercutidas nas novas urbanizações e edificações.

Foi necessário esperar pela década de 1990, com o Decreto-lei n.º 69/90 de 2 de Março, que estabeleceu as figuras dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), ou seja, Plano Director Municipal (PDM), Plano de Urbanização e Plano de Pormenor, para abrir o caminho para o retomar do desenho urbano e do projecto da cidade através de um plano mais detalhado, o Plano de Pormenor.

Contudo, tal prática intensa esperada desta figura de plano não se veio a registar. O desempenho das Autarquias Locais em matéria de planeamento urbanístico centrou-se apenas na figura do PDM, cujo conteúdo é essencialmente identificar os usos do solo para todo o território municipal e as condicionantes à edificação e à urbanização (como sejam as servidões administrativas, a Reserva Agrícola Nacional ou a Reserva Ecológica Nacional), tendo sido escassa a produção de Planos de Pormenor.

Este facto permanece nos dias de hoje, estando por cumprir uma tarefa essencial em matéria de planeamento urbanístico: o desenho urbano e o projecto de cidade, conteúdos específicos do plano de pormenor.

Ora, esta dissertação pretende contribuir para colmatar esta lacuna da praxis urbanística no caso concreto da cidade de Portalegre.

## **CONTEÚDOS FUNCIONAIS DO PROJECTO URBANO. 2**

O conteúdo das propostas de projecto urbano, estabelecidas através do desenho urbano no conteúdo formal dos Planos de Pormenor é definir as características das urbanizações quer ao nível das edificações, quer ao nível das infra-estruturas e dos espaços de utilização colectivas, sejam estes públicos ou privados, nomeadamente os espaços verdes e os equipamentos.

Assim, também a distribuição das actividades económicas, a definição das tipologias habitacionais e a sua distribuição no espaço devem informar os conteúdos dos projectos urbanos.

### ***Tipologias habitacionais. 2.1***

A casa constitui o elemento fundamental capaz de estruturar as ligações existentes entre o indivíduo e as suas necessidades sociais, tanto ao nível familiar como ao nível da sua integração na sociedade global. Nesta perspectiva ter acesso a uma habitação, ou seja, poder apropriar-se de uma casa a que passará a designar por sua, constitui para o indivíduo uma condição para se ter e sentir a cidadania. Esta percepção de cidadania diz respeito às relações de pertença, de identidade e de responsabilidade que cada indivíduo estabelece com os demais no seio de uma comunidade.

Mesmo existindo diversos tipos de habitação, de acordo com a tipologia que se pretende, a disponibilidade financeira para lhe ter acesso ou as questões de cariz social, religioso ou cultural também influenciam a escolha. Poder-se-á referir que a

“casa” necessita, sempre, de uma base de referências arquitectónicas e de um mínimo de condições de habitabilidade para se poder classificar como habitação, ou seja, o espaço capaz de suportar a vida privada de qualquer ser humano.

Segundo PARDAL<sup>13</sup>, uma habitação deve possuir na sua matriz determinados espaços fundamentais para o desenvolvimento da vida humana, tais como:

- Um espaço destinado às funções domésticas, designadamente à cozinha e ao espaço agregado a esta destinado aos serviços (tratamento de roupa, armazenamento e confecção de alimentos);
- Um espaço privado e de descanso e armazenamento dos utensílios de uso pessoal, designado como o quarto de dormir;
- Uma sala de estar, como materialização de um espaço de encontro, de recepção e representativo;
- Um espaço com as instalações sanitárias mínimas essenciais – a casa de banho.

Os aspectos acima mencionados correspondem aos elementos base que poderão constituir a matriz de qualquer tipo de habitação. Contudo, existem outras questões quanto às dimensões de cada um desses espaços que compõem a “casa”.

Por exemplo, se uma sala de estar tiver dimensões generosas, poderá adquirir, com facilidade outra função para além daquela inicial, podendo assumir paralelamente as funções de sala de estar, de sala de jantar, de escritório entre outras. Tal como uma cozinha poderá ser um espaço não só para a confecção de alimentos, mas também para o consumo diário dos mesmos.

Neste tipo de habitação com áreas mais amplas, poder-se-á propor o desafio da flexibilidade dos espaços em termos de concepção arquitectónica, o que mais dificilmente se poderá aplicar numa casa de dimensões e características mais modestas. Para este tipo de habitação oferece-se, em termos urbanísticos, a possibilidade de dispor de um jardim particular (logradouro), como forma de

---

<sup>13</sup> PARDAL, S. e tal.; *Normas Urbanísticas, Volume IV – Planeamento Integrado do Território*, 2000, p.98

compensação territorial, o que nas tipologias mais frequentes de edifícios de habitação colectiva, nem sempre é possível garantir.

Do ponto de vista legal, os planos urbanísticos elaborados para formalizar um determinado projecto urbano, nomeadamente o Plano de Pormenor devem, como regra geral, especificar as tipologias habitacionais previstas para a área de intervenção, tendo por base as preferências explícitas da população, as necessidades do local e a procura do mercado. A participação e envolvimento da população alvo neste processo, ou seja, dos possíveis residentes e utentes das áreas a urbanizar, é uma componente indispensável no processo de projectar a cidade. Não é eficaz sujeitar as famílias às tipologias de habitação que mais convêm à perspectiva da oferta do mercado construtor, quer no que concerne à localização, quer aos detalhes de cada habitação.

Actualmente, as duas tipologias habitacionais tipicamente adoptadas nas novas urbanizações são as habitações colectivas e as habitações unifamiliares, sendo as primeiras as mais requisitadas, uma vez que as suas características (principalmente ao nível do dimensionamento) permitem uma melhor inserção em qualquer tipo de núcleo urbano, pois é possível a implantação de um número mais elevado de habitações (em altura – “vertical”). O contrário verifica-se nas habitações unifamiliares, em que a “construção horizontal” necessita de uma área mais vasta para se implantar, o que poderá ser um factor desfavorável para esta tipologia habitacional na perspectiva do mercado construtivo, tendencialmente mais restrito e condicionado pelos custos financeiros que há que reduzir.

Este panorama que se verifica no sector imobiliário não é alheio à actuação do PDM, que define os índices urbanísticos de edificabilidade e de urbanização e os respectivos valores máximos, cuja aplicação excepcional na prática é aplicada como regra, e por outro lado, à opção dos promotores da urbanização em privilegiarem a habitação colectiva em detrimento das habitações unifamiliares.

Ora, os planos municipais de ordenamento do território não têm sido eficazes na inversão desta tendência, para que dessa forma se promovam as urbanizações de baixa densidade, com predomínio da habitação unifamiliar e de espaços colectivos.

Esta lacuna deve-se em grande parte à inexistência de planos de pormenor que desenhem tipologias habitacionais de baixa densidade como a habitação unifamiliar.

Assim, conclui-se que esta perspectiva urbana deve-se principalmente à escassez de planos que contemplem o desenho urbano, nomeadamente que pormenorizem as tipologias habitacionais a adoptar, ou seja, planos de pormenor. A inexistência deste tipo de planos suscita, ao sector privado, a opção por edificado colectivo em detrimento das habitações unifamiliares, de modo a esgotar os índices construtivos máximos estabelecidos nos PDM.

Independentemente do desenho urbano estipulado para cada local, a habitação colectiva tem maiores exigências na qualidade dos materiais e das técnicas construtivas, nomeadamente nas dimensões dos compartimentos interiores, nos isolamentos acústicos e térmicos, na ventilação dos compartimentos com elevados índices de humidade (como sejam a cozinha ou as instalações sanitárias), na qualidade de limpeza dos espaços comuns e na eficiência das instalações mecânicas indispensáveis nesta tipologia habitacional (elevadores comuns a todos os proprietários)<sup>14</sup>.

De acordo com o mesmo autor<sup>15</sup>, comparativamente à habitação colectiva, a tipologia de habitação unifamiliar localizada nas periferias urbanas, ou seja nas áreas de expansão das cidades; poder-se-á adequar às famílias com recursos económicos mais modestos pelas seguintes razões:

- Permite uma construção progressiva (podendo o proprietário optar, numa primeira fase, somente pela construção do piso térreo, e posteriormente construi outro piso);
- Permite uma apropriação que identifica o morador com a expressão do próprio edifício;
- Oferece à família e construção mais carenciadas uma compensação urbanística, através da implementação de um pequeno jardim, que ao mesmo tempo, melhora o desafogo da habitação e contribui para a

<sup>14</sup> PARDAL, S. et al. ;*Normas Urbanísticas, Volume IV – Planeamento Integrado do Território*, 2000, p.94.

<sup>15</sup> PARDAL, S. et al. ;*Normas Urbanísticas, Volume IV – Planeamento Integrado do Território*, 2000, p.95

relação interior/exterior no espaço privado da habitação que é muito valorizada e saudável;

- Existe uma maior interacção com a vizinhança;
- Permite uma maior integração social e uma maior diversidade urbana, arquitectónica e funcional, dando a possibilidade de o proprietário construir a sua própria habitação à medida das suas possibilidades e dos seus desejos.

Desta forma, qualquer plano urbanístico que defina um projecto urbano, deve permitir a flexibilidade dos desenvolvimentos das tipologias a edificar, procurando não impor regras de edificabilidade e urbanização inflexíveis neste domínio. O objectivo será permitir aos projectos de arquitectura que irão definir em rigor os edifícios, ter a liberdade criativa que necessitem para garantir maior diversidade na oferta de habitação, de modo a servir os mais diversos segmentos da população.

Esta ideia justifica-se no facto de que um plano urbanístico não é um projecto, ou seja, está associado ao plano urbanístico um determinado grau de incerteza que o projecto de arquitectura não contempla.

O propósito do plano urbanístico de detalhe ou de pormenor, ou seja do projecto urbano deve ser desenhar a cidade, os espaços públicos, tais como os arruamentos (faixas de rodagem, passeios, estacionamento), as infra-estruturas, os espaços de utilização colectivas (equipamentos e espaços verdes), definir a estrutura fundiária da propriedade (ou seja os lotes, sua dimensão e forma) e estabelecer os parâmetros de edificabilidade, aos quais os futuros edifícios a erigir deverão conformar-se em sede de projecto de arquitectura.

O desenho urbano só faz sentido se tiver como etapa seguinte os projectos de arquitectura de edifícios, os projectos de engenharia de especialidades (infra-estruturas) ou os projectos paisagísticos dos espaços colectivos.

No que diz respeito à oferta de habitação colectiva, esta deve privilegiar a oferta de lotes infra-estruturados de modo que estejam acessíveis a todas as camadas

sociais, como objectivo de permitir que haja opção de escolha entre esta tipologia e a tipologia de habitação unifamiliar. Nesta perspectiva, salienta-se a valorização da “casa unifamiliar isolada”, nomeadamente em cidades mais pequenas, de regiões que registam perdas demográficas, como seja toda a faixa interior do país, na qual se situa Portalegre. Deste modo, pretende-se garantir uma maior flexibilização do sistema operativo de conservação e renovação dos tecidos urbanos, assegurando a fixação da população.

## ***Actividades terciárias: comércio e serviços. 2.2***

As actividades terciárias, nomeadamente o comércio e os serviços, aquando da sua implementação num determinado projecto urbano são portadoras de exigências construtivas no que diz respeito à estrutura edificada e às respectivas infra-estruturas básicas, que satisfaçam as necessidades mínimas que estes sectores albergam.

Assim, compreende-se o papel central e dinamizador que o comércio e serviços têm no crescimento de um projecto urbano, de modo a assegurar a diversidade funcional a par da presença da habitação.

Por outro lado, a coexistência da habitação com actividades terciárias contribui para criar pólos de centralidades em bairros mais afastados do tradicional centro urbano; correspondente à malha urbana compacta. A presença do terciário é também um factor promotor de animação dos bairros, pela atractividade que constitui quer para residentes quer para utentes, atraindo um maior número de pessoas.

Deste modo, contribuir-se-á para rejeitar a tendência para o diagnóstico já conhecido que automaticamente se associa às zonas residenciais mono-funcionais, os designados bairros dormitórios, como sejam os problemas de insegurança, sendo de elevada importância a implementação de variados tipos de actividades; como seja o terciário no nível térreo das habitações, presentes na proposta de projecto urbano da

presente dissertação. Quer seja habitação colectiva ou habitação unifamiliar, com localização privilegiada do terciário nos dois arruamentos principais propostos para o local [PLANTAS B/21, B/31].

Como tal, a introdução programada deste sector tem como objectivo reorientar o crescimento urbano (atraindo a população ao local) e introduzir novos pólos de centralidade com actividades complementares à função residencial, na tentativa de descongestionar as áreas centrais mais compactas e tradicionais da cidade. Frequentemente são associados ao sector terciário os problemas de congestionamento de áreas centrais tradicionais, provocados pela maior afluência de transportes, sejam estes públicos ou veículos privados e de pessoas. O que está atenuado nas duas medidas propostas no projecto urbano desta dissertação:

- Uma delas é o facto de ser uma área de expansão urbana, de baixa densidade, e a outra situação é o facto de suportar as chamadas “grandes superfícies”, onde o comércio predomina, quase com exclusividade, pois os Centros Comerciais, na maioria das vezes, localizam-se de forma isolada, necessitando de apreciação a dois níveis territoriais, local e no sistema urbano.

### ***Infra-estruturas. 2.3***

Num projecto urbano, as infra-estruturas compreendem um dos elementos indispensáveis na sua concepção, uma vez que sem estes elementos, qualquer tipo de intervenção urbanística estaria incorrecta, incompleta e sem utilização possível.

Ora, é aos planos urbanísticos que compete a delimitação, caracterização e a definição das infra-estruturas necessárias na execução de um determinado projecto urbano, nomeadamente ao Plano de Pormenor (tal como se sugere na proposta de projecto urbano desenvolvida na presente dissertação).

Num prisma mais abrangente, tal como afirma PARDAL<sup>16</sup>, o PDM tem como função a ocupação das redes de infra-estruturas existentes e a criar, definindo a rede urbana, a sua hierarquia e a organização funcional. Já o plano de maior detalhe, seja Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, reflecte sobre as redes de infra-estruturas existentes e propostas, dentro do perímetro urbano; como é o caso das áreas de expansão urbana.

No âmbito de um projecto urbano dever-se-ão identificar quais as redes de infra-estruturas inexistentes e que portanto devem ser projectadas e quais as redes de infra-estruturas que devem ser remodeladas face às propostas de edificação e urbanização concebidas pelo plano, de modo a adequarem-se às novas necessidades, devendo-se, obrigatoriamente explicitar os seguintes elementos infra-estruturais<sup>17</sup>:

- Rede Viária – o plano define os espaços-canais utilizados e a reservar para a rede viária principal; no que diz respeito ao dimensionamento da rede viária, o plano deve garantir a capacidade de circulação e transportes necessária aos fluxos de circulação previstos, mesmo que estes só sejam materializados posteriormente à execução do projecto urbano;
- Abastecimento de Água – o plano urbanístico deverá definir quais as origens da água a utilizar para os fins necessários, tal como a respectiva captação e tratamento; todos os subsistemas ao nível local encontram-se explicados ao nível do planeamento do uso do solo (PU) e da composição urbana (PP);
- Drenagens de esgotos residuais e pluviais – deverão estar definidas as bacias de drenagem de águas residuais (correspondentes aos subsistemas referidos anteriormente) e as bacias de drenagem de águas pluviais (em áreas urbanas); o plano urbanístico explicita, também, os canais dos colectores interceptores e a localização das estações de

---

<sup>16</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II, 2ª Edição – Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.217.

<sup>17</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.218, 219, 220.

tratamento das águas residuais, assim como o escoamento superficial das águas pluviais e eventuais descarregadores de emergência;

- Sistema de recolha, tratamento de resíduos sólidos e destino final – o plano deve definir todas as áreas abrangidas por este sistema, os destinos finais destes resíduos e a fase sólida das ETAR, assim como a indicação das componentes do sistema que serão objecto de estudos especiais, no que diz respeito aos sistemas de recolha e aos processos a utilizar no tratamento dos resíduos;
- Rede Eléctrica – o plano define os melhoramentos necessários de introduzir a nível dos sistemas próprios de cada aglomerado urbano; se existirem, no projecto urbano, as redes eléctricas de alta e média tensão, deve-se garantir o cumprimento das servidões e reservar os corredores necessários à ampliação dos sistemas eléctricos existentes e à construção de novas linhas e respectivos postos de transformação; caso o projecto urbano a isso obrigue, as linhas aéreas existentes poderão ser convertidas em linhas subterrâneas face à criação de novas áreas urbanas;
- Rede de Telecomunicações – o plano define os corredores aéreos, bem como os postos necessários a fim de sustentar esta rede;
- Rede de Gás – o plano urbanístico define todos os corredores de passagem das condutas regionais e das condutas adutoras de gás necessárias e definidas numa proposta de projecto urbano.

## Operacionalidade no âmbito do Plano de Pormenor. 2.4

O Plano de Pormenor é o plano urbanístico que se adequa à pormenorização do desenho urbano de um determinado projecto.

PARDAL define o Plano de Pormenor como o plano que *“detalha e concretiza as disposições relativas à estrutura urbana e ao uso do solo definidas no PDM e no PU, definindo a forma e a imagem urbanas no seu detalhe, constituindo assim a base operacional para a elaboração dos projectos de realização das infra-estruturas, dos edifícios e dos espaços exteriores urbanos”*<sup>18</sup>.

Tendo em consideração a existência de planos urbanísticos hierarquicamente superiores (PDM ou PU), como é o caso da proposta de projecto urbano apresentada nesta dissertação que já possui um Plano de Urbanização, é importante que o plano de pormenor faça uma análise antecipada do que já se encontra regulamentado para o local que pretende detalhar, propondo uma nova solução urbanística.

Por vezes, perante a definição da solução urbanística em sede de Plano de Pormenor poderá justificar-se a rectificação e conseqüente alteração do plano de hierarquia superior que já se encontra em vigor no local, como sejam o PDM ou o PU, podendo estes encontrar-se em fase de revisão ou de elaboração.

Isto acontece pelo facto de, após a análise dos planos de hierarquia superior, a fim da elaboração de um plano mais detalhado, se verificar que estes corrompem as medidas projectuais a definir, provocando, desta forma, *“efeitos negativos contra terceiros (seja a comunidade, sejam privados), ou por corresponderem a soluções incompletas em que os parâmetros urbanísticos não são definidos, não garantindo a coordenação dos projectos nem a sua orientação, ou por conterem erros de cálculos ou de concepção funcional, ou ainda por desrespeito de pré-existências culturais”*<sup>19</sup>. O que se verifica no estudo de caso exposto na presente dissertação. Neste caso, o Plano de Urbanização em vigor<sup>20</sup> na área de estudo não tem em consideração as condicionantes do PDM de Portalegre para o local e as respectivas servidões [Planta

<sup>18</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.268.

<sup>19</sup> Idem.

<sup>20</sup> Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre.

A/11]<sup>21</sup>, tal como o edificado pré-existente [Planta A/2]<sup>22</sup>, importante na integração e determinação da proposta de projecto urbano a que a presente dissertação se propõe. Paralelamente, a intervenção urbana proposta contribui para o reconhecimento desta área, integrando-a pelo desenho urbano na cidade de Portalegre, proporcionando um nível de qualidade de vida elevado aos seus utentes.

Assim sendo, para a elaboração de um plano de pormenor é essencial ter em consideração alguns aspectos, como PARDAL<sup>23</sup> afirma, nomeadamente:

- *“a concepção da solução de conjunto a nível da definição dos usos do solo, das suas compatibilidades, e dos regimes de urbanização e de edificação em todas as suas vertentes, definindo fases de realização”;*
- *“a métrica do espaço urbano que, através do desenho urbano, se traduz na definição (...) de cotas de implantação e de soleira (implantação de edifícios, infra-estruturas e espaços exteriores), larguras de espaços-canaís e seus perfis - tipo, áreas e tipologias das construções, cérceas e volumes das construções e dimensionamento de espaços exteriores urbanos”;*
- *“ a concepção do espaço urbano e definição da imagem e da paisagem urbana (...)”.*

Para além destes aspectos, uma solução de plano de pormenor bem conseguida também precisa de assegurar o cumprimento dos índices e parâmetros urbanísticos e de dimensionamento pré-definidos e a concretização de uma boa composição urbana, estrutural e funcional da área de intervenção, aliado à qualidade do edificado (e dos espaços exteriores a este associado).

Conjugando-se, deste modo, com pré-existências que possam surgir num determinado local, conservando e integrando-as, de modo a que não surjam

---

<sup>21</sup> Extracto da Carta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Portalegre, 2007

<sup>22</sup> Planta de implantação do edificado pré-existente

<sup>23</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.269.

descontinuidades no desenho urbano, ao mesmo tempo que este se ajusta à identidade urbanística da cidade, respeitando a envolvimento da área de intervenção.

Esta consciência do desenho urbano perante a situação existente e a proposta é evidente na proposta de projecto urbano para a encosta poente da cidade de Portalegre, uma vez que em termos urbanísticos trata estes dois requisitos como um todo. Permite-se a criação de uma continuidade urbana, em que a referida proposta projectual coloca o nível mais elevado de densidade habitacional direccionado para o centro da cidade, e conseqüentemente, as áreas habitacionais de densidade mais reduzida nas proximidades dos espaços predominantemente rurais.

Desta forma, cumprem-se dois dos objectivos primordiais da dissertação aqui apresentada: o esclarecimento do código de identidade da área de intervenção tendo como base as pré-existências no local, tanto ao nível dos elementos edificados como ao nível dos elementos naturais, e a elaboração de uma solução de desenho urbano que tenha em consideração as preocupações da sua integração na paisagem natural e na paisagem urbana envolvente.

Outro aspecto relevante na concepção de um Plano de Pormenor é o desenho de um dos elementos marcantes, os espaços canais também designados por arruamentos, que devem cumprir os perfis regulamentados pelo PDM e pré-definidos pelo PU. Estes dimensionamentos estão de acordo com as funções associadas a cada tipo de arruamento, organizando-os, assim, hierarquicamente, sem descorar as necessidades que pretendam servir, sendo o perfil dos espaços canais fundamental para o seu esclarecimento, como PARDAL<sup>24</sup> apresenta:

- *“vias de circulação, com larguras por faixa e pista suficientes para o tipo de tráfego previsto (distribuição por tipos de veículos, caudal e velocidade) e separador central (quando aplicável)”;*
- *“vias de estacionamento” (sejam estes organizados longitudinal, perpendicular ou paralelamente ao eixo central da via);*
- *“passeios”;*

---

<sup>24</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.276.

- *“sobre larguras que permitam a eventual localização de paragens de transportes públicos sem perturbação das condições de circulação, de mobiliário urbano e de plantação de árvores”.*

Também as medidas projectuais regulamentadas num determinado Plano de Pormenor são determinadoras do tipo de arruamento a definir, ou seja, o arruamento que servirá uma área habitacional em coexistência com a presença de actividades terciárias (comércio e serviços) terá um perfil diferente (mais largo), comparativamente com o perfil de um arruamento exclusivamente habitacional, que poderá ser mais estreito pois á partida não suscita menores movimentos em termos de circulação pedonal ou trânsito automóvel.

## **REQUISITOS DO DESENHO URBANO. 3**

### **Metodologia de análise. 3.1**

O desenho urbano é uma metodologia de projecto urbano, onde qualquer elemento do sistema urbano não pode ser pensado de forma isolada, pois os elementos morfológicos que compõem a cidade, objecto do desenho urbano relacionam-se entre si.

PARDAL<sup>25</sup> define o desenho urbano como *“um processo de análise e síntese que visa a concepção não só de objectos mas, principalmente, de sistemas espaciais que*

---

<sup>25</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.3.

tenham o predicado de estarem adaptados a determinadas funções e factos”<sup>26</sup> compreendidos como “conjuntos integrados de relações”<sup>27</sup>, pois “trata-se da arte de criar e transformar objectos definidores de espaços”<sup>28</sup>, em que os espaços exteriores se relacionam, delimitando o edificado. A envolvente funciona como um elemento que define a forma da malha urbana.

Concepcionalmente, o desenho urbano requer uma análise aprofundada de todos os elementos que o integram e determinam, nomeadamente, o enquadramento espacial existente e planeado, o código de identidade local e os respectivos valores culturais, a morfologia do terreno, as condicionantes e servidões impostas à área de intervenção, o programa e as soluções urbanísticas a cumprir, a determinação dos espaços urbanos públicos e privados e o detalhe da malha urbana.

Conclui-se, de entre os elementos enumerados, que a morfologia do terreno é o elemento que mais interrogações poderá provocar no desenho urbano numa determinada intervenção urbana, não significando por isso que ocupa um lugar de maior relevância na concepção desta metodologia urbana, apenas contacta mais directamente com a implantação dos elementos em si. “A modelação do terreno é uma das operações mais determinantes do desenho e composição da paisagem. A implantação de um tecido urbano adapta o terreno existente a uma ideia de plano e projecto (...) tem por finalidade”, afirma PARDAL<sup>29</sup>:

- “Criar plataformas e resolver transições de plataformas;
- Enquadrar espaços (...) conter ou abrir vistas regularizar pendentes de taludes e encostas;
- Criar compartimentações e efeitos paisagísticos especiais por razões estéticas ou com o objectivo de isolar actividades e garantir protecções;
- Abrir ou salvaguardar espaços canais.”

<sup>26</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.3.

<sup>27</sup> Idem

<sup>28</sup> Idem

<sup>29</sup> PARDAL, S. et al.; *Normas Urbanísticas, Volume II - Desenho Urbano, Apreciação de planos, Perímetros Urbanos*, 1998, p.15.

## Paisagem Natural. 3.2

A imagem adquirida da cidade não é exclusivamente material ou utópica. A imagem perceptível pelo observador é constituída pela paisagem que cada indivíduo consegue absorver, fazendo parte dela a paisagem natural e a paisagem urbana.

Ora, são estes dois tipos de paisagens que compõem, definem e dão corpo ao espaço urbano, sendo ambas essenciais para o emergir da cidade.

No que diz respeito à paisagem natural, esta permite que um determinado espaço da cidade se torne agradável aos olhos do observador, pois o meio ambiente é um elemento indispensável da paisagem urbana.

Na sua obra Gordon CULLEN define a paisagem natural como o elo estratégico de ligação entre a imagem mental adquirida pelo observador e aquilo que este detém do mundo exterior<sup>30</sup>, como é o caso do espaço urbano.

Neste caso a paisagem natural bem resolvida *“pode servir como estrutura envolvente de referência”*<sup>31</sup> ou até mesmo como *“organizador de actividade”*<sup>32</sup> na cidade, pois é *“uma estrutura física viva e integral, capaz de produzir uma imagem clara”*<sup>33</sup>, permitindo ao observador ter a percepção do mundo que o rodeia ou seja, da cidade em que reside, trabalha ou simplesmente passeia.

É com base neste raciocínio que se desenvolve a proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, onde se privilegia a paisagem natural através da criação de um elemento marcante delimitador desta proposta, ou seja, de um parque urbano multifuncional, que se pretende conjugar na perfeição com a paisagem urbana tanto da envolvência como da proposta em si, obtendo-se assim uma malha urbana coerente e rica no que concerne à continuidade. Pois, tal como CULLEN

---

<sup>30</sup> CULLEN, Gordon; *Paisagem Urbana*, 1971, p.12

<sup>31</sup> Idem

<sup>32</sup> Idem

<sup>33</sup> Idem

refere “a vivacidade e a coerência da imagem ambiental foram apontadas como sendo condições cruciais para o prazer e uso de uma cidade”<sup>34</sup>.

Toda a estrutura urbana necessita de perceber o significado e contributo da paisagem natural “que não seja simplesmente bem organizado, mas também poético e simbólico”<sup>35</sup>, que fale “dos indivíduos e da sua sociedade complicada, das suas aspirações (...) do conjunto natural e das funções e movimentos complicados do muno cidadão”<sup>36</sup>.

A paisagem natural surge assim como um “lugar” que “reforça todas as actividades humanas aí desenvolvidas encoraja a retenção na memória deste traço particular”<sup>37</sup>, como sejam os recursos naturais com especial relevância para a presença da água na cidade. Nenhum projecto urbano poderá ser eficaz se não contemplar as linhas de águas existentes na área de intervenção como elementos da paisagem natural que contribuem para informar e definir a composição da cidade.

Ora, no projecto urbano a propor, como se poderá observar na Parte II da dissertação, as linhas de água existentes são consideradas elementos morfológicos de composição urbana, a par dos edifícios, quarteirões, arruamentos ou outros.

---

<sup>34</sup> CULLEN, Gordon; *Paisagem Urbana*, 1971, p.121.

<sup>35</sup> CULLEN, Gordon; *Paisagem Urbana*, 1971, p.122.

<sup>36</sup> Idem.

<sup>37</sup> Idem.

### **Paisagem Urbana. 3.3**

A cidade é também o resultado da relação existente entre a estrutura urbana e a estrutura natural, e da apropriação que a comunidade local faz destas estruturas, funcionando como um todo na definição e caracterização da malha urbana.

Ora, é através da compreensão da ligação existente entre estas duas estruturas que compõe a morfologia urbana que é possível elaborar as medidas projectuais e o desenho urbano destas no que diz respeito à proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, contribuindo desta forma para o aperfeiçoamento da paisagem urbana desta cidade.

Para tal é necessária a criação de uma configuração urbana que incorpore “o que é novo no que já existe”<sup>38</sup> ou transforme “o que existe de modo a resolver problemas sem que se desligue o seu contexto de crescimento”<sup>39</sup>.

Em suma, o objectivo é a criação de uma configuração na paisagem urbana que permita a continuidade urbana da cidade na área de expansão urbana a intervir, de modo a que se tenha a percepção do todo na paisagem. Neste caso, cabe ao projecto urbano assegurar este processo, devendo para tal perceber “onde é que só cabem instruções obrigatórias de urbanização, onde é que apenas são possíveis directrizes globais e onde é que é são necessários campos de acção abertos”<sup>40</sup>, como defende PRINZ.

Donde se conclui que a paisagem urbana não é um mero aglomerado de edifícios, mas sim a relação de inter-dependência entre o edificado e a estrutura natural (paisagem natural), num processo a apropriação pela população residente e pelos utentes. Assim sendo, é através da compreensão da morfologia urbana, e dos elementos morfológicos da cidade que a paisagem urbana é caracteriza de definida.

---

<sup>38</sup> PRINZ, Dieter; *Urbanismo II – Configuração Urbana*, Editorial Presença, 1980, p.19.

<sup>39</sup> Idem.

<sup>40</sup> Idem.

Deste modo, são inúmeros os autores que reflectem sobre esta temática, como é o caso de José LAMAS<sup>41</sup> que defende que a morfologia urbana analisa os elementos morfológicos que constituem a cidade, a sua articulação entre si em termos de composição urbana e com o conjunto da cidade no qual se inserem e que definem.

Dispõe-se de igual forma dos argumentos de Kevin LYNCH e Gordon CULLEN sobre o tema da morfologia urbana que contempla a paisagem urbana. Sendo que o primeiro autor defende que uma determinada imagem da cidade é originada da sobreposição das visualizações que um determinado número de indivíduos tem da cidade, às quais intitula de imagens de grupo *“necessárias quando se pretende que um individuo opere de forma conseguida dentro do seu meio ambiente e coopere com os seus companheiros”*<sup>42</sup>. Refere o autor a propósito que *“cada individuo tem uma imagem própria e única que, de certa forma, raramente ou mesmo nunca é divulgada, mas que, contudo, se aproxima da imagem pública e que, em meios ambientes diferentes, se torna mais ou menos determinante, mais ou menos aceite”*<sup>43</sup> pelos restantes membros que compõem a sociedade no seu todo. De acordo com este autor, a análise realizada sobre as imagens percepçionais de cada indivíduo perante a cidade e posteriormente de um conjunto de indivíduos encontra-se limitada apenas aos elementos ditos como físicos constituintes da paisagem urbana, como sejam os edifícios, os quarteirões ou os bairros.

Ora, para LYNCH os elementos morfológicos que compõe uma determinada paisagem urbana encontram-se agrupados em cinco tipologias de elementos, nomeadamente: vias, limites, bairros, cruzamentos e pontos marcantes. Contudo, este autor tem a consciência de que cada um destes elementos que refere na obra não se apresentam de forma isolada na paisagem urbana, muito pelo contrário, estes só conseguem ser úteis num determinado espaço urbano se tratados no conjunto do espaço urbano. Por exemplo, *“os bairros contêm cruzamentos na sua estrutura, são demarcados por limites, cruzados por vias e salpicados por elementos marcantes”*<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> LAMAS, José; *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, 1993, p.37.

<sup>42</sup> LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*, 1960, p.51.

<sup>43</sup> Idem.

<sup>44</sup> LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*, 1960, p.53.

Em suma, os elementos que compõem a paisagem urbana *“sobrepõem-se e interligam-se constantemente.”*<sup>45</sup>

LYNCH esclarece o elemento da paisagem urbana vias como os canais onde o observador se move. Este elemento encontra-se repartido noutros elementos designados como *“ruas, passeios, faixas de trânsito, canais, caminho-de-ferro”*<sup>46</sup>, entre outros. É a partir deste elemento que os observadores conseguem ter a percepção da cidade e de todos os outros elementos que a compõem, à medida que se deslocam ao longo dos arruamentos.

Já os limites funcionam, na paisagem urbana, como as *“barreiras mais ou menos penetráveis que mantêm uma região isolada das outras, podem ser ‘costuras’, linhas ao longo das quais as regiões se relacionam e encontram”*<sup>47</sup>, em que o seu objectivo principal é a delimitação, mesmo que não seja visual, de cada parte que constitui a paisagem urbana, distinguindo-a de todas as outras que puderam surgir, diferenciando-se entre si.

Os bairros distinguem-se pelo facto de se constituírem como um núcleo urbano dentro da paisagem urbana dita global, que é o resultado de vários núcleos urbanos, ou seja, de vários bairros. Esta distinção dos bairros, que contribui para definir o seu código de identidade, acontece por diversas razões, podendo ser de cariz social (dependendo das características dos seus habitantes) ou de cariz urbanístico (tendo em conta os diferentes tipos de desenho urbano de cada bairro, ou até mesmo das próprias arquitecturas que constituem o edificado). O autor define os bairros como *“as regiões urbanas de tamanho médio ou grande, concebidos como tendo uma extensão bidimensional, regiões essas que o observador penetra mentalmente e reconhece como tendo algo de comum e de identificável”*<sup>48</sup>.

Os cruzamentos comportam-se como o elemento morfológico da estrutura urbana que resulta da ligação de pelo menos outros dois elementos estruturais, as vias. É considerado o elemento com uma pressão urbana mais elevada

---

<sup>45</sup> LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*, 1960, p.54.

<sup>46</sup> LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*, 1960, p.52.

<sup>47</sup> Idem.

<sup>48</sup> Idem.

comparativamente aos restantes elementos, em termos de afluxo de pessoas, transportes, movimentação de bens e serviços.

“A *Imagem Urbana*”<sup>49</sup> revela a importância dos pontos marcantes como elementos físicos que salientam a importância de um determinado local, sendo, por vezes o ponto orientador da paisagem urbana, materializado num edifício, num sinal, numa estátua ou até mesmo numa praça ou praçeta.

No que diz respeito aos argumentos utilizados por Gordon CULLEN, em “*Paisagem Urbana*”<sup>50</sup> este autor privilegia a emoção estética provocada nos cidadãos pela cidade e pelos elementos, pequenos detalhes como o ritmo de composição das fachadas ou os pormenores dos edifícios.

Para este autor “*uma cidade é algo mais do que o somatório dos seus habitantes*”<sup>51</sup>, a cidade “*é uma unidade geradora de um excedente de bem-estar e de facilidades que leva a maioria das pessoas a preferirem (...) viver em comunidade*”<sup>52</sup>, em vez de viverem de forma isolada no espaço rural onde na sua opinião escasseiam as ofertas para uma boa qualidade de vida.

É por isso determinante a apreciação dos elementos constituintes da paisagem urbana através de acontecimentos que ocorrem neste “palco” que é a cidade. Assim, o autor pretende demonstrar que “*como a reunião de pessoas cria um excedente de atracções para toda a colectividade, também um conjunto de edifícios adquire um poder de atracção visual a que dificilmente poderá almejar um edifício isolado*”<sup>53</sup>. Consequentemente, é notória a importância do núcleo construído aquando do surgimento de fenómenos que nunca dizem respeito apenas a um edifício, sendo deveras importante a reacção do observador perante a “*composição do grupo*”<sup>54</sup> em comparação “*a uma construção específica*”<sup>55</sup>.

---

<sup>49</sup> LYNCH, Kevin; *A Imagem da Cidade*, 1960.

<sup>50</sup> CULLEN, Gordon; *Paisagem Urbana*, 1971.

<sup>51</sup> CULLEN, Gordon; *Paisagem Urbana*, 1971, p.9.

<sup>52</sup> Idem

<sup>53</sup> Idem

<sup>54</sup> Idem

<sup>55</sup> Idem

Com o objectivo de esclarecer os acontecimentos que surgem na paisagem urbana, CULLEN faz uma análise detalhada dos elementos que no seu ponto de vista são mais evidentes na composição da cidade:

- Pontos focais – consistem no elemento urbano que marca o espaço, centrando a atenção do observador naquele local da malha urbana, sugerindo-lhe um local para o encontro de pessoas;
- Pracetas – são o elemento urbano que tem a capacidade de suportar uma grande variedade de actividades de vida urbana, pois são lugares centrais ou de cariz monumental dentro da malha urbana, podendo adquirir a forma fechada, semiaberta ou totalmente aberta;
- Edifícios – comportam-se como o elemento que melhor define o desenho urbano, caracterizando-o e de limitando todos os outros elementos urbanos;
- Pavimento – caracteriza a paisagem urbana, diferenciando os espaços através das diferentes texturas e formas que pode tomar;
- Parede – é o elemento físico com o carácter mais delimitativo existente na paisagem urbana;
- Linhas de força – podem ser todos os elementos urbanos que conseguem criar linhas que permitam a leitura da cidade e da sua morfologia, como por exemplo as linhas delimitadoras de um curso de água;
- Mobiliário urbano (iluminação pública, publicidade, árvores) – define a imagem da cidade, transmitindo sensações ao observador;
- Desníveis – determinam o desenho urbano da cidade.

Perante estas perspectivas de análise da paisagem urbana, conclui-se que os elementos urbanos referidos por cada autor são os mesmos, em que apenas varia a forma como se devem conjugar e relacionar entre si, criando, deste modo, espaços diferenciados na malha urbana.

## SÍNTESE: PROJECTO URBANO – ASPECTOS FORMAIS / CONCEPTUAIS. 4

O Capítulo II da presente dissertação, reflecte temáticas que complementam o projecto urbano, ou seja, os seus aspectos formais e conceptuais, fazendo referência, primeiramente, ao enquadramento do projecto urbano nas políticas urbanísticas mais recentes. O primeiro ponto do capítulo II (*“Projecto urbano – aspectos formais/conceptuais”*) pretende evidenciar que no panorama actual português, as Autarquias Locais, no que diz respeito ao planeamento urbanístico, centram-se apenas na figura do Plano Director Municipal, privilegiando assim apenas a identificação dos usos do solo para todo o território municipal e as condicionantes à edificação e à urbanização (serviços administrativos). Neste sentido, tem sido escassa e até por vezes inexistente a produção de planos de um maior nível de detalhe urbano, designados por Planos de Pormenor, permanecendo por cumprir uma tarefa essencial em matéria de planeamento urbanístico, ou seja, o desenho urbano e o projecto de cidade, conteúdos específicos do plano de pormenor. Como tal esta dissertação pretende contribuir para o melhoramento desta situação no caso concreto da cidade de Portalegre.

No segundo ponto referem-se quatro conteúdos funcionais do projecto urbano, salientando temas como as diversas tipologias habitacionais, a importância da implementação de actividades terciárias (comércio e serviços), os seus contributos e as suas mais-valias para o desenvolvimento urbano, tornando-o mais adequados às necessidades da comunidade local, as infra-estruturas necessárias para uma correcta execução da urbanização e os aspectos relacionados com a operacionalidade no âmbito dos planos de pormenor.

Seguidamente é tratado o desenho urbano, enquanto metodologia de projecto urbano, associado a dois subtemas, designadamente a paisagem natural e a paisagem urbana.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:**

**Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



**CAPÍTULO III**

**ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA: DESAFIOS E PROBLEMÁTICAS**

O Capítulo III explicita a temática das áreas de expansão urbana, mais concretamente no que diz respeito à sua origem, às problemáticas existentes (consequências e soluções adjacentes a estas) e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial.

## **ORIGEM E SIGNIFICADOS. 1**

De uma forma geral, as razões para o surgimento das áreas de expansão urbana podem ser variadas, tais como as carências de habitação, comércio, serviços, equipamentos colectivos ou espaços verdes, e frequentemente estão associadas às necessidades inerentes à distribuição espacial das actividades económicas, da função residencial e aos usos do solo.

É imprescindível que os planos urbanísticos aplicáveis numa determinada área de expansão urbana explicitem os critérios, as políticas e os meios a utilizar no desenho quer do edificado, quer dos espaços públicos destas áreas. Consequentemente, a delimitação destas áreas deverá visar a consolidação da estrutura urbana, retirando todas as hipóteses de uso urbano nos espaços de cariz agro-florestal situados fora do designado perímetro urbano. Defende-se que fora dos limites do perímetro urbano a faculdade de edificar deve ser concedida a título excepcional e a possibilidade de urbanizar deve ser proibida.

O conceito associado às áreas de expansão urbana define-se pelas porções do território, consideradas passíveis de urbanização a curto, médio ou longo prazo. Estas áreas localizam-se dentro dos perímetros urbanos, junto aos núcleos urbanos (ou áreas consolidadas), cuja caracterização se baseia no facto de serem locais de reserva para o crescimento urbano do futuro.

De um modo geral, as áreas de expansão urbana caracterizam-se, principalmente, pelas suas baixas densidades, tanto populacionais como habitacionais, na sua maior parte, anteriormente relacionadas com actividades de carácter rural.

Em termos legais e no âmbito dos instrumentos de gestão urbanística, as áreas de expansão urbana surgem, primeiramente<sup>56</sup>, como correspondentes à classe de espaços urbanizáveis. Sendo, posteriormente, referenciadas como espaços de urbanização programada<sup>57</sup>, inseridos na classe dos espaços urbanos.

O significado desta mudança das áreas de expansão urbana, é que deixaram de ser espaços para urbanizar sem que essa urbanização fosse definida (em planos de pormenor), para passarem a ser espaços onde a urbanização tem de estar definida, é estabelecer através do desenho urbano o quem, o onde, o como e o quando se irá processar e concretizar a urbanização, adequada às necessidades de crescimento urbano estimado e imobilizando as intervenções urbanísticas desordeiras nesses locais, que surgem de forma avulsa, dispersa e aleatória. Esta prática ocorre essencialmente pela iniciativa de loteamentos urbanos confinados à forma e dimensão da parcela fundiária do promotor e na ausência de planos de pormenor que contemplem as áreas de expansão urbana no seu conjunto.

Para que a concretização das áreas de expansão urbana prossiga as finalidades para as quais foram criadas, há que apelar a que as Autarquias locais, em particular os Municípios que detêm a competência para elaborar planos de pormenor; intervenham de forma mais activa no território, desenhando através de planos de pormenor estes espaços. Os loteamentos não devem ser os instrumentos de desenho das áreas de expansão urbana como tem vindo a ser a prática corrente em Portugal pois não contemplam qualquer ideia de conjunto inerente à cidade, vila ou aldeia onde se localizam. Os loteamentos apenas deverão concretizar na prática ou seja pôr em prática, parcela a parcela, o desenho definido nos planos de pormenor.

---

<sup>56</sup> no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março – Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (também designados por PMOT, nomeadamente Plano Director Municipal, Plano de Urbanização e Plano de Pormenor).

<sup>57</sup> no Decreto-Lei n.º 380/99 (de 22 de Setembro) – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Ora, é, então, aos municípios que compete definir o desenho urbano das áreas de expansão urbana de forma coerente, tendo em conta as necessidades e o equilíbrio do mercado actual. Para materializar esta pretensão, as autarquias poderão recorrer à troca e venda de terrenos com a finalidade de facilitar os empreendimentos possíveis de executar e a sua integração nos planos urbanísticos. Outro aspecto é desenvolver parcerias público / privado chamando todos os agentes envolvidos no processo de urbanização (proprietários de edifícios e de terrenos, promotores, autarquias e a população em geral).

Concluindo, a origem das áreas de expansão urbana apoia-se, assim, em três razões fundamentais que poderão justificar o seu surgimento:

- A necessidade de novos espaços urbanos, em resultado da saturação dos núcleos urbanos consolidados e compactos;
- A procura de um equilíbrio entre a realidade dos centros urbanos e a qualidade ambiental associada às áreas periféricas de baixa densidade e às tipologias de moradias unifamiliares;
- A necessidade cultural de apropriação do solo, tão forte e enraizada na cultura portuguesa, do que significar ser-se proprietário ainda que se trate duma parcela ínfima do território.

## **PROBLEMÁTICAS DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA, SUAS CONSEQUÊNCIAS E SOLUÇÕES. 2**

A temática das áreas de expansão urbana constitui um dos temas mais vastos e complexos do panorama urbanístico, apresentando, como tal, diversas problemáticas, com consequências diversas e inúmeras soluções possíveis.

No quadro europeu, a rápida expansão urbana tem vindo a ser associada ao aparecimento de ameaças aos níveis ambiental, social e económico. As cidades em grande expansão são as maiores causadoras desta problemática, pois exigem um maior fornecimento de energia e uma maior dotação de infra-estruturas de transportes, para além de consumirem maiores quantidades de solo, aumentando as emissões dos gases com efeito de estufa, cujos efeitos nefastos conhecidos para o meio ambiente, não se inserem com maior detalhe no âmbito desta dissertação.

As áreas de expansão urbana têm um impacto directo sobre a qualidade de vida das pessoas que vivem nas cidades e nos seus arredores, justificado em questões como a procura de alojamento, de géneros alimentícios, de transportes ou de destinos turísticos, factores estes que colocam exigências ao nível do solo, com efeitos directos no surgimento das alterações climáticas ou no aumento da poluição sonora e atmosférica.

Já no quadro português, a problema mais relevante nesta temática baseia-se na incapacidade de urbanizar as áreas de expansão urbana, através de soluções de desenho urbano nomeadamente nos planos de pormenor, que continuam a ser escassos. Consequentemente, aumentam as edificações dispersas, essencialmente concentradas ao longo dos eixos viários preexistentes. Esta prática promove a fragmentação da cidade e a criação de vazios urbanos coincidentes com os espaços que dentro do perímetro urbano vão ficando por urbanizar.

Ao mesmo tempo origina novos pequenos núcleos urbanos descontextualizados da malha urbana preexistente e dos espaços públicos, sem qualquer continuidade entre as partes que constituem a cidade.

A inércia por parte das autarquias na elaboração e execução de planos urbanísticos delineados para as áreas de expansão urbana, deve-se a diversos factores aos quais não é alheia a burocracia e a morosidade associada à elaboração dos planos e a difícil articulação entre as expectativas e interesses dos particulares e as metas das autoridades locais em matéria de edificação e de urbanização. Por vezes, esta problemática surge devido à existência de outras lacunas, designadamente pela inexistência de um modelo de gestão urbanística que disponibilize junto dos promotores privados e da população em geral toda a informação no que diz respeito às regras de ocupação e utilização do solo, existentes nos planos urbanísticos. Esta informação é bastante importante, pois permite, por um lado, ao município proceder à monitorização desse modelo de gestão urbanística tendo em consideração a opinião e a vontade da população local, e por outro lado, permite aos munícipes a consulta e o conhecimento das regras urbanísticas<sup>58</sup>.

De entre outras problemáticas, as áreas de expansão urbana são titulares de algumas mais relevantes, como por exemplo, o contexto metodológico complexo e multi-objectivo de avaliação destas áreas, o aparecimento de uma atitude estereotipada no que diz respeito ao conteúdo dos planos elaborados, a determinação de perímetros urbanos sobredimensionados (associada ao desperdício de infra-estruturas e à determinação de vazios urbanos que nunca serão urbanizado), e ainda, a elaboração de cartografia de baixa qualidade. Esta, tem como consequências, o aparecimento de dúvidas quanto às correctas linhas de limite, como seja o perímetro urbano, o desconhecimento do cadastro e a divergências entre os conteúdos da planta síntese e da planta de condicionantes, frequente no caso do PDM<sup>59</sup>.

É evidente que o panorama urbano português vive, actualmente, uma crescente dispersão das áreas de expansão urbana, associadas a um decréscimo das

---

<sup>58</sup> NEVES, Francisca Joana de Resende, *Modelo de Gestão Urbanística de áreas de expansão urbana – Aplicação ao concelho de Belmonte*, Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil, U.B.I., 2009

<sup>59</sup> Idem

funções rurais. Assim, nas áreas de expansão urbana, deve ser evitado o licenciamento de áreas de construção virtual, que se encontram muito acima das necessidades reais de crescimento urbano e promover, em vez disso, a (re) utilização dos solos urbanos já urbanizados, privilegiando a inserção destas áreas na estrutura urbana, quer em termos de conteúdo quer em termos formais, através do controlo do desenho e da morfologia urbana.

Há que salientar, também, que o não crescimento demográfico poderá não ser por si só, sinónimo de necessidade de diminuir as áreas de expansão urbana, pois não significa que não haja, paralelamente, uma necessidade de crescimento urbano, com a evolução demográfica negativa, reflectido em outras actividades, serviços, equipamentos ou espaços verdes que vão para além das meras necessidades residenciais.

Perante todas as problemáticas urbanísticas aqui apresentadas, compreende-se, então, o recurso a soluções estruturais com vista a corromper definitivamente estas advertências nas áreas de expansão urbana, nomeadamente recorrendo a uma grande dinâmica na elaboração de planos de pormenor ou a uma oferta de fogos pela iniciativa privada adequada às necessidades reais do mercado.

### **ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL. 3**

O Plano Director Municipal surge no âmbito dos planos municipais do ordenamento do território em 1982<sup>60</sup>.

Nesta primeira versão, o PDM foi definido como um instrumento de planeamento da ocupação, uso e transformação do território, neste caso, do território municipal. Deveria estabelecer as regras urbanísticas no âmbito das futuras intervenções no respectivo território municipal, tanto em zonas urbanas consolidadas como em áreas de expansão urbana. Deveria também delinear as metas a alcançar nos domínios do desenvolvimento económico e social.

As acções pré-delineadas pelo PDM deveriam ser materializadas através de elementos de ordenamento e zonamento, nomeadamente em plantas que estabelecessem os usos do solo. Estas duas ferramentas exercem um factor delimitador do uso do solo, pois é a partir da década de 1990, que as diversas áreas territoriais delimitadas no PDM começam a ser diferenciadas entre si, segundo o tipo de solo e as regras de edificação. De uma forma sintetizada, poderá afirmar-se que o ordenamento e zonamento têm como objectivo principal transpor para o âmbito municipal, não só as regras definidas pelo PDM, mas também as regras aplicáveis pelas políticas nacionais.

Na elaboração dos PDM na sua generalidade, a delimitação dos perímetros urbanos não deverá ser o fundamento para permitir, ou não, novos loteamentos e construções de forma taxativa. Como tal, no interior desses perímetros urbanos, só serão permitidos desenvolvimentos ao nível urbanístico desde que exista um plano, seja este um plano de urbanização (PU) ou um plano de pormenor (PP) que defina os detalhes desse desenvolvimento. Um destes tipos de plano determinará, então, os

---

<sup>60</sup> Através do Decreto-Lei n.º 208/82, de 26 de Maio e da Portaria n.º 989/82, de 21 de Outubro. Cria-se esta figura de plano através deste decreto-lei e especifica-se o conteúdo técnico que deve observar na portaria.

desenvolvimentos urbanos necessários para que haja uma contiguidade com as manchas urbanas existentes, sendo este um ponto-chave na elaboração do projecto urbano a que a área de expansão urbana desta dissertação se destina.

Caso ainda não esteja definido, numa determinada área de expansão urbana, um PU ou PP, o PDM tem a necessidade de definir critérios e normas cautelares de salvaguarda do território, que permitam o acompanhamento de iniciativas a estabelecer sempre com margens de incerteza e incentivando o aprofundamento destas medidas ao nível de PU e PP.

Relativamente à realização de um PU ou de um PP para uma área dentro do perímetro urbano, é necessário ter em consideração, no PDM, quais as áreas que devem ter um plano de urbanização ou de pormenor. Sendo de igual forma importante, a criação de uma normativa geral de tipo supletivo, no plano director municipal, aplicável a todas as manchas urbanas que entretanto ficarem sem plano de urbanização ou de pormenor.

Numa visão global, o PDM define, para cada unidade de ordenamento do território, inserida na classe de uso urbano, quais são os aglomerados urbanos existentes no concelho e, possivelmente, os novos aglomerados a criar. É, então, de acordo com as dimensões, níveis de carência e dinâmica social, demográfica, económica entre outras, que o PDM define quais os PU ou PP a elaborar ou a rever para cada aglomerado, tal como os seus princípios gerais (regulamentares ou normativos) e o regime geral de urbanização e de edificabilidade. O recurso à utilização destes planos com pormenorização específica do território, contribui para explicitar as soluções urbanísticas e para conferir uma maior estabilidade às soluções e normas a adoptar e a regulamentar. Evidentemente, é ao nível dos planos de urbanização que a delimitação de perímetros urbanos se torna mais objectiva. A definição deste tipo de plano incide sobre os espaços das categorias de uso do urbano, incluindo as áreas de expansão urbana previstas.

Tendo como base as regras formais (jurídico-administrativas) dos PU, o parcelamento da propriedade e a construção nas áreas caracterizadas como expansão

urbana, deverá obedecer a regras claras, com a finalidade de combater o crescimento urbano mal organizado e a degradação a longo prazo de todo o espaço urbano.

Os perímetros urbanos delimitados em PU agrupam-se em duas componentes, nomeadamente, os perímetros urbanos brutos (que inclui as áreas de expansão urbana e eventuais enclaves não urbanos) e os perímetros urbanos líquidos, que se condicionam às áreas existentes e programadas da categoria urbana. Os planos de urbanização constituem o apoio à gestão urbanística e são o suporte do regulamento constitutivo dos direitos para urbanizar, pois alia-se o desenho urbano dos elementos estruturantes, o zonamento do uso do solo e os respectivos índices urbanísticos.

Comparativamente aos PU, os planos de pormenor distinguem-se pela área edificada, pelas áreas de estrutura verde, pelos equipamentos e por todos os restantes elementos de compõe o tecido urbano, sendo ambos possíveis de aplicar numa determinada área de expansão urbana. Enquanto o PP define a forma urbana, tendo que ser implementado como um todo, o PU poderá apresentar uma maior margem de flexibilidade inerente à maior incerteza. Neste nível, o PU define os usos do solo, estabelecendo os regimes de edificação, a métrica do espaço urbano, a organização das circulações e a definição da imagem e da paisagem urbana.

De um modo geral, no caso de se encontrar em vigor um PDM, o município dispõe da autonomia necessária à aprovação dos PU e PP, desde que estes se conformem com o PDM, encontrando-se nesses planos os pormenores essenciais ao planeamento e gestão urbanísticas, necessários a uma correcta elaboração dos projectos urbanos. As figuras do Plano de Urbanização e do Plano de Pormenor devem ser entendidas como os primeiros instrumentos de execução do PDM em solo urbano, e que portanto devem ser banalizados na sua utilização.

No início da década de 1990, foi necessário actualizar as normas dos Planos Directores Municipais e que caracterizavam os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor, planos que deverão ser aplicáveis às áreas de expansão urbana.

O Plano de Pormenor, aplicável à área de expansão urbana em estudo, é definido como o plano que *“estabelece a concepção do espaço urbano, dispendo,*

*designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo de espaços livres”<sup>61</sup>.*

Em 1999<sup>62</sup>, desenvolvem-se as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, definindo-se, assim, o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Estas regras concretizam, dentro do âmbito municipal, os planos municipais de ordenamento do território, nos quais se incluem os Planos de Pormenor que: *“desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a concepção de forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização (...), pode ainda desenvolver e concretizar programas de acção territorial”<sup>63</sup>.*

São criadas 5 modalidades simplificadas de Plano de Pormenor<sup>64</sup>:

- a) Projecto de intervenção em espaço rural;
- b) Plano de edificação em área dotada de rede viária, caracterizando os volumes a edificar com definição específica de aproveitamento;
- c) Plano de conservação, recuperação ou renovação do edificado;
- d) Plano de alinhamento e cêrcea, definindo a implantação da fachada face à rua pública;
- e) Projecto urbano, definindo a forma e o conteúdo arquitectónico a adoptar em área urbana delimitada, estabelecendo a relação com o espaço envolvente.

---

<sup>61</sup> Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março (n.º 4, Artigo 9º) – Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

<sup>62</sup> Surge o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

<sup>63</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, Artigo 90.º

<sup>64</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, N.º 2, Artigo 91.º

Sintetizando, o plano de pormenor deverá estabelecer na sua modalidade de projecto urbano<sup>65</sup> as seguintes questões:

- A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- A situação fundiária da área de intervenção procedendo à sua transformação;
- O desenho urbano, através da definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica e a localização dos equipamentos e das zonas verdes;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos (índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas);
- Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção.

O Plano de Pormenor enquadra-se, desta forma, no modelo de desenvolvimento urbano a adoptar para a área de expansão urbana em estudo, a Encosta Poente da cidade de Portalegre.

Perante a necessidade, fundamental e lógica, de rectificar e monitorizar as políticas de ordenamento do território e os instrumentos de gestão territorial que as concretizam, tendo em conta as constantes modificações e evoluções do prisma global (económicas, políticas, sociais entre outras), surge em 2009 uma nova versão<sup>66</sup>, dos planos urbanísticos que determinam as regras urbanísticas aplicáveis a diversos casos. Assim, os planos de pormenor passam a ter 3 modalidades específicas:

---

<sup>65</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro N.º1, Artigo 91.º

<sup>66</sup> Decreto-Lei n.º 46/09, de 20 de Fevereiro

- a) O plano de intervenção no espaço rural;
- b) O plano de pormenor de reabilitação urbana;
- c) O plano de pormenor de salvaguarda.

Desta forma, conclui-se que a modalidade específica de plano de pormenor que melhor se aplica aos objectivos pretendidos será a modalidade de Projecto Urbano, presente na versão de 1999, até porque a área de intervenção já se encontra programada num plano de urbanização.

A justificação para esta escolha baseia-se no facto das novas modalidades específicas de plano de pormenor serem demasiado restritas e limitativas para o tipo de plano que se pretende executar, como se poderá observar no Capítulo VII (designado por *Proposta de Projecto Urbano na Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto urbano da área de expansão urbana*) da presente dissertação. Outra razão é o facto do Plano de Urbanização elaborado para a área de intervenção ser anterior à legislação mais recente. Logo, as regras urbanísticas aplicáveis à elaboração do Plano de Pormenor pretendido devem estar de acordo com o plano existente e, conseqüentemente, com o enquadramento legal a que a este se reporta<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

## **SÍNTESE DOS DESAFIOS E PROBLEMÁTICAS DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA. 4**

O Capítulo III da presente dissertação, respeitou às áreas de expansão urbana, seus desafios e problemáticas e tratou no primeiro ponto da origem deste tipo de áreas, que ajudou a esclarecer de forma clara e objectiva, a temática aqui apresentada e desenvolvida, bem como os seus significados. Já no segundo ponto encontram-se descritas diversas problemáticas existentes nas áreas de expansão urbana, que, uma vez esclarecidas, poderão ser evitadas no decorrer da elaboração do projecto urbano na área de estudo. Caso não seja possível contorná-las, apresentam-se as suas consequências e as possíveis soluções de correcção. Por último, no ponto 3, é referido o enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, exigido a qualquer desenvolvimento urbanístico nestas áreas.

**ENCOSTA POENTE DA CIDADE DE PORTALEGRE:**

**Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana**



**CAPÍTULO IV**

**PARQUES URBANOS MULTIFUNCIONAIS**

O Capítulo IV aqui apresentado centra-se na temática dos Parques Urbanos Multifuncionais, salientando-os como elemento marcante na malha urbana da cidade, tendo bem presente a sua importância no caso da Encosta Poente da Cidade de Portalegre. No primeiro ponto trata-se da importância dos espaços verdes em geral nos núcleos urbanos, referindo alguns tipos de espaços verdes e o papel, que poderão existir na cidade. Já o segundo ponto refere alguns exemplos de boas práticas associados aos parques urbanos.

## ***IMPORTÂNCIA DOS ESPAÇOS VERDES NOS NÚCLEOS URBANOS. 1***

### ***Espaços verdes existentes na cidade. 1.1***

Os espaços verdes no geral são uma parte integrante essencial no desenho urbano das cidades permitindo que o urbanismo se desenvolva respeitando o equilíbrio natural e promovendo a sustentabilidade social. Os elementos naturais, como os cursos de água; compõem o meio urbano e devem ser enquadrados nas soluções de projecto urbano, como elementos de composição urbana, como se pretende que aconteça na Encosta Poente da Cidade de Portalegre tratada na presente dissertação.

No desenho urbano as relações com o meio envolvente, a morfologia do terreno, o fortalecimento dos elementos naturais existentes e a gestão dos recursos

naturais disponíveis são essenciais para um correcto uso do território, uma vez que proporcionam a criação de uma continuidade urbana e cultural carregada de valores que definem o código de identidade do local; ou seja; o que os distingue dos demais.

Os espaços verdes de utilização colectiva entendem-se no contexto dos espaços urbanos (cidades, vilas ou aldeias) como as áreas destinadas a proporcionar à comunidade quer dos residentes quer dos utentes a fruição associada ao lazer, à estadia, à contemplação da paisagem urbana, onde predominam as actividades de cariz cultural, recreio e desporto.

Trata-se de espaços livres designados por espaços exteriores urbanos que constituem a estrutura verde ou ecológica urbana. O seu objectivo é proporcionar uma utilização descontraída favorável a comportamentos espontâneos, locais onde se pode simplesmente estar. Entre os tipos de espaços que compõem a estrutura verde urbana incluem-se não apenas a simples árvore colocada ao longo dos arruamentos, mas também pequenos jardins de bairros, espaços ajardinados de enquadramento do tecido edificado ou parques urbanos à escala urbana. Estão excluídos da estrutura verde urbana os logradouros dos lotes, pelo seu cariz individual que não se inclui na designação e propósito dos espaços colectivos.

Segundo este ponto de vista, os espaços verdes e conseqüentemente os elementos que os materializam, como por exemplo a árvore, o jardim ou o parque urbano, asseguram e fortalecem a relação existente entre a estrutura edificada e a estrutura natural.

Assim sendo, seguidamente são apresentados e analisados separadamente cada um destes elementos constituintes dos espaços verdes, que tanto caracterizam e identificam os lugares do núcleo urbano.

### **Árvore. 1.1.1**

Poder-se-á referir que a árvore por si só corresponde ao elemento mínimo de configuração dos espaços verdes e consequentemente dos espaços colectivos da cidade, sejam estes um pequeno canto numa esquina, um jardim interior de um quarteirão, uma avenida de médias ou elevadas densidades construtivas ou até mesmo um parque urbano capaz de servir todo o aglomerado populacional de um grande centro urbano.

Estes elementos verdes têm a capacidade de adquirir diversas funcionalidades, adequando-se não só ao lugar que os integra mas também à função que cada pessoa lhe pretende dar, proporcionando zonas de sombra mais abrigadas do sol, zonas de cortinas arbóreas mais densas de remate dos quarteirões ou disfarces que atenuam a imagem urbana negativa resultante de fachadas pouco qualificadas.

Segundo esta perspectiva, uma determinada árvore enquanto elemento isolado ou enquanto parte integrante de um determinado espaço urbano, pode ser apenas um elemento de contemplação, de inspiração ou adquirir a função de uma cobertura protectora, sendo um lugar de abrigo e até mesmo de refúgio.

A árvore pode ser também interpretada como um elemento urbano natural que permita as brincadeiras de um grupo de crianças, que preferem interagir com o espaço verde do que com o espaço infantil que lhes é destinado. Numa ideia mais arcaica, uma árvore num espaço verde ou num espaço urbano consegue ser apenas uma simples árvore de fruto, funcionalidade primitiva principal da sua existência.

Em termos projectuais, uma árvore pode ser o ponto de partida para a elaboração de uma proposta de intervenção urbana num determinado local, daí a sua importância como elemento constituinte de um espaço verde, mais concretamente de um parque urbano, como é o caso do parque urbano multifuncional tratado no Capítulo VII desta dissertação (*Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana*).

No que diz respeito às funcionalidades que a árvore pode adquirir na paisagem urbana, esta poderá comportar-se como o ponto focal de uma praça ou de um jardim público, justificar o traçado de uma determinada rua ou garantir a protecção de um curso de água, salvaguardando as suas formas e características naturais.

Tendo em conta a sua integração, enquanto elemento marcante, na estrutura urbana proposta na Parte II desta dissertação (*Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana*), a árvore incorpora a função protectora de diversos espaços urbanos propostos, tomando a forma de cortina arbórea de remate dos quarteirões, de elemento promotor da sombra ao longo dos arruamentos ou de elemento fundamental enquanto conjunto integrante do parque urbano multifuncional. Enquanto cortina arbórea, e como se poderá observar na proposta, a árvore protege os espaços que carecem de “privacidade” em relação aos restantes espaços da malha urbana, tanto na área de intervenção como na sua envolvência, designadamente:

- O corredor ecológico da ribeira;
- A área do parque urbano multifuncional que se encontra em contacto com o Itinerário Principal n.º 2;
- O percurso pedestre que conduz o visitante ao longo de todo o projecto, salientando, também, a relação existente entre os equipamentos de utilização pública localizada na zona central do projecto urbano, ou seja, despertando a ligação existente entre o centro comercial, a praça central, a área de restauração (esplanada central) e a zona em que se concentram o maior número de edifícios colectivos que possuem nos seus pisos térreos actividades terciárias (como é o caso do comércio e serviços), duas zonas de repouso e um espaço infantil.

O papel da árvore nos espaços urbanos tem sido conotado com aspectos positivos e com outros menos favoráveis. Nestes últimos incluem-se por exemplo as questões relativas à necessidade de assegurar a sua manutenção permanente através de acções de poda, a limpeza das folhas, as alergias associadas a determinadas

espécies, ou a invasão das canalizações por parte das raízes. Contudo, os aspectos positivos da presença da árvore na cidade ultrapassam as questões menos favoráveis que poderão ser ultrapassadas através da escolha criteriosa das espécies ou da sua implantação. Assim, as árvores desempenham nos espaços exteriores urbanos o papel favorável não só no sentido de melhorar as condições ambientais e o conforto bioclimático de amenizador do clima, como proporcionam sombra quer aos transeuntes, quer aos estacionamento automóveis, como favorecem a imagem urbana em troços de fachadas pouco qualificadas.

### ***Parque Urbano. 1.1.2***

Os parques urbanos possuem um carácter regenerador da estrutura edificada, trazendo-lhe vitalidade, ao mesmo tempo que servem a cidade e os seus moradores, sendo um elemento urbano indispensável para a sobrevivência e desenvolvimento de qualquer aglomerado urbano. Os parques urbanos poderão assegurar na cidade, através da escolha da sua localização que os espaços urbanos intermédios; entre a malha urbana compacta e os espaços rurais; que se comportam quase que algo marginalizado na malha urbana possam reforçar com ela a continuidade urbana.

Os parques urbanos são espaços de utilização colectiva de elevada importância uma vez que desempenham o papel fundamental de activar a vida natural, regularizar o equilíbrio natural e de purificar a atmosfera, disponibilizando às cidades todo o tipo de actividades colectivas associadas ao lazer, ao recreio, ao desporto, à contemplação e ao reforço da vida em comunidade.

Como tal, na proposta de projecto urbano presente nesta dissertação a criação de um parque urbano multifuncional sustenta vários tipos de actividades desde os desportos, áreas pedagógicas (ensino - aprendizagem), lazer, recreio, tempos livres,

cultura (possibilidade de exposições efémeras e espectáculos ao ar livre para a comunidade), entre outras. Pretende-se que extravasem a área de influência do bairro da Encosta Poente onde se inserem e que possam atrair outras populações da cidade, do concelho e das freguesias que o constituem.

Segundo Leonel FADIGAS<sup>68</sup> as funções dos parques urbanos podem agrupar-se do seguinte modo:

- *“Normalização micro climática (controlo do vento, sombra, regularização da humidade e da temperatura);*
- *Purificação da atmosfera;*
- *Equilíbrio psico-fisiológico da população (criação espaços urbanos agradáveis, espaços microclimaticamente equilibrados, espaços facilitadores de usos recreativos;*
- *Controlo do ruído (barreiras de redução da propagação do som);*
- *Reforço da diversidade biológica dos ecossistemas.”*

## **EXEMPLOS DE PARQUES URBANOS. 2**

A premência da existência de Parques Urbanos nas cidades é inquestionável nos dias de hoje. Contudo, nem todos esses parques urbanos são providos dos elementos necessários para satisfazer as necessidades da comunidade em geral e são capazes de proporcionar um bom enquadramento na cidade, à margem e de acções de vandalismo e com evidências inegáveis do avanço do seu estado de degradação.

---

<sup>68</sup> FADIGAS, Leonel; *A estrutura verde no processo de planificação urbana*, Edições Silabo, 2007

Assim, nos pontos seguintes serão apresentados cinco exemplos de boas práticas associadas aos parques urbanos tendo como referência os estudos de caso das cidades do Porto, Lisboa, Almada, Ermesinde e Póvoa de Varzim.

## ***Parque da Cidade do Porto. 2.1***

O Parque da Cidade do Porto foi desenvolvido no âmbito da Universidade Técnica de Lisboa pelo Professor Sidónio Pardal no ano de 1982.

A boa concepção e o sucesso deste parque urbano no contexto português concedeu-lhe uma distinção como um dos “30 Motivos de Orgulho Português” na Revista do Expresso, n.º 1575, de 4 de Janeiro (2003) e o título de uma das 100 Obras do Século XX em Portugal, pela Ordem dos Engenheiros em 2001.



Figura 1 – Vista aérea do Parque da Cidade do Porto (FONTE: [www.sidoniopardal.com](http://www.sidoniopardal.com))



Figura 2 – Vistas do Parque da Cidade do Porto (FONTE: [www.sidoniopardal.com](http://www.sidoniopardal.com))

Perante a visualização o Parque da Cidade do Porto através da sua fotografia aérea, é possível perceber o enquadramento deste parque na malha urbana da cidade do Porto.

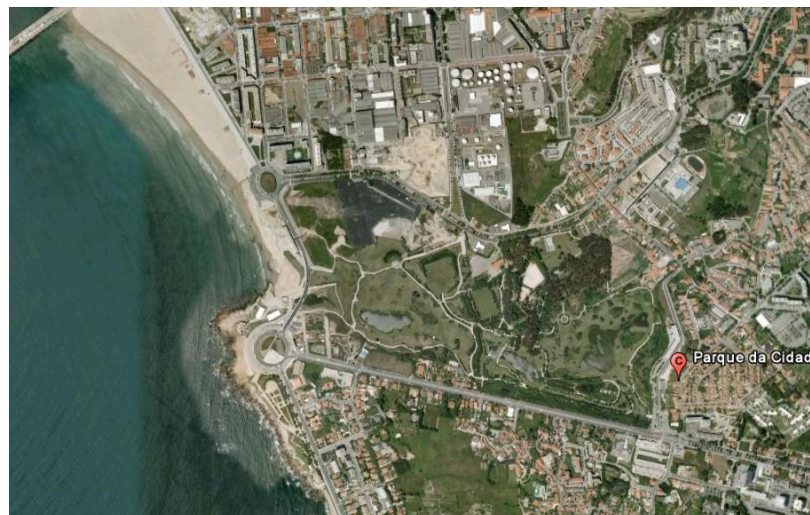


Figura 3 – Fotografia aérea do Parque da Cidade do Porto (FONTE: *Google earth*)

Este parque tem como característica fundamental a sua integração no meio envolvente, nomeadamente tendo em conta a sua integração e relacionamento com a costa. Neste caso, o parque funciona como o elemento principal na ligação entre a beira-mar e o núcleo urbano, ou seja, é o elo de ligação entre a estrutura natural e a estrutura edificada, permitindo, deste modo uma continuidade na estrutura urbana.

Sendo esta a boa prática presente no Parque da Cidade do Porto conclui-se que desta forma este parque urbano serviu de exemplo para a concretização da proposta de projecto urbano, em termos conceptuais, uma vez que o enquadramento geográfico em nada se assemelha com a área de estudo.

## *Parque da Paz, Almada. 2.2*

Em 1979, Sidónio Pardal coordenou a elaboração do Plano Geral do Parque Urbano de Almada, tendo mantido o constante acompanhado do processo de gestão e de execução da obra deste parque.



Figura 4 – Vistas do Parque da Paz em Almada (FONTE: [www.google.pt](http://www.google.pt))

Este exemplo de parque urbano contribui de forma positiva para a determinação do objectivo principal do parque urbano multifuncional da proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre, ou seja, a determinação de uma estrutura verde coerente integrada na estrutura edificada pré-existente e proposta para a área de intervenção, uma vez que os espaços verdes de utilização colectiva são uma das carências urbanas presente nesta cidade, resolvida com a proposta projectual aqui apresentada.

A boa prática de parque urbano verificada no Parque da Paz na cidade de Almada, demonstra, por um lado, a importância das manchas verdes compactas nos perímetros urbanos, e por outro lado, a força estrutural que este elemento marcante impõe num determinada área urbana, seja este um espaço verde devoluto ou uma área de expansão urbana.

### ***Parque Urbano da Póvoa de Varzim. 2.3***

O parque urbano da Póvoa de Varzim é um projecto bastante recente que, conjuntamente com a criação de um complexo desportivo, contribui para a expansão da parte norte desta cidade. A zona nascente do parque urbano com cerca de 30 hectares encontra-se concluída e foi inaugurada no dia 27 de Junho de 2009. A zona poente do parque (3.ª fase) está em curso, tendo sido já concluída a fase de projecto.

Relativamente a este exemplo de boa prática de parque urbano, salienta a importância da presença das linhas de água neste tipo de espaço verde de utilização colectiva.

Deste modo, o presente exemplo reforça um dos objectivos determinados na proposta de projecto urbano da presente dissertação, designadamente a preservação, valorização e integração do projecto urbano da ribeira pré-existente no local, através da criação de um corredor ecológico ao longo da ribeira, que, com o auxílio de uma cortina arbórea protegem este elemento natural, como se verifica no Parque Urbano d Póvoa de Varzim.



Figura 5 – Vistas do Parque Urbano da Póvoa de Varzim (FONTE: [www.google.pt](http://www.google.pt))

### ***Parque Urbano Dr. Fernando Melo, Ermesinde. 2.3***

O Parque Urbano Dr. Fernando Melo, em Ermesinde, envolve o Fórum Cultural desta bem como envolvente a este.

Possui uma série de valências, incluindo um anfiteatro ao ar livre, um campo de minigolfe, um parque infantil, um café e um restaurante, que, como exemplo de uma boa prática de parque urbano, serviram como inspiração para a determinação das diversas actividades colectivas e dos diversos equipamentos de utilização colectiva que compõem o programa da proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre.



Figura 6 – Vista aérea do Anfi-teatro ao ar livre do Parque Urbano Dr. Fernando Melo em Ermesinde (FONTE: [www.valongoambiental.com](http://www.valongoambiental.com))



Figura 7 – Parque Infantil do Parque Urbano Dr. Fernando Melo em Ermesinde (FONTE: [www.valongoambiental.com](http://www.valongoambiental.com))



Figura 8 – Lago do Parque Urbano Dr. Fernando Melo em Ermesinde (FONTE: [www.valongoambiental.com](http://www.valongoambiental.com))

## ***Parque da Fundação Calouste Gulbenkian. 2.4***

Em 1957, o Parque de Santa Gertrudes passa para a posse da Fundação Calouste Gulbenkian, onde passaria a ser palco da sede desta fundação.

Foi, então, pelas mãos dos arquitectos paisagistas Gonçalo Ribeiro Telles e Manuel de Azevedo Coutinho que se elaborou um relatório que delibera uma primeira avaliação sobre o coberto arbóreo e que propõe medidas de conservação e regeneração de todo o coberto vegetal do Parque.

O propósito desta intervenção no Parque da Fundação Calouste Gulbenkian foi a constituição de um dos espaços livres públicos de maior interesse de Lisboa que certamente atraiu população para a realização das mais diversas actividades.

Nos dias de hoje este parque urbano da cidade de Lisboa é palco de uma densa e heterogénea floresta que surge interrompida por pequenas clareiras e po um lago central que caracteriza todo este lugar.

O maior trunfo deste parque urbano é o facto de este ter a capacidade de crescer com o passar dos anos, adaptando-se às novas necessidades impostas por cada época.



Figura 9 – Fachada principal da Fundação Calouste Gulbenkian  
(FONTE: [www.gulbenkian.pt](http://www.gulbenkian.pt))



Figura 10 – Vista sobre o lago do Parque da Fundação Calouste Gulbenkian (FONTE: [www.gulbenkian.pt](http://www.gulbenkian.pt))

O Parque da Fundação Calouste Gulbenkian possui um conjunto de boas práticas, que no seu conjunto influenciam a determinação dos elementos constituintes do parque urbano multifuncional que a presente dissertação prevê.



Figura 11 – Vista do Parque da Fundação Calouste Gulbenkian (FONTE: [www.gulbenkian.pt](http://www.gulbenkian.pt))

## **SÍNTESE: O PAPEL DOS PARQUES URBANOS COMO ELEMENTO DE PROJECTOS URBANOS. 4**

O Capítulo IV desta dissertação, respeitou aos Parques Urbanos Multifuncionais. Tratou no primeiro ponto da importância deste elemento marcante e dos espaços verdes em geral nos núcleos urbanos, salientando, também, os tipos de espaços verdes que poderão surgir na cidade, pois trata-se do elemento marcante que será utilizado na proposta de projecto urbano apresentada no Volume II (*“Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto Urbano da área de expansão urbana”*) da presente dissertação. Também a exposição de alguns exemplos de boas práticas de parques urbanos a que se aludiu no segundo ponto deste capítulo, contribuiu de forma favorável para a elaboração do elemento marcante proposto no projecto urbano desta dissertação, a partir dos exemplos do Parque da Cidade do Porto, do Parque da Paz em Almada ou do Parque Urbano da Póvoa de Varzim entre outros.

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



**CAPÍTULO V**

**CONCLUSÃO**

Como se pretendeu demonstrar na Parte I – *Enquadramento Teórico do Projecto Urbano*, e após o acervo e esclarecimento dos conceitos chave na linha de investigação traçada desde início; a que alude o Estado da Arte; a existência de espaços inseridos nos perímetros urbanos classificados como áreas de expansão urbana é uma realidade que tem vinculado a praxis urbanística dos últimos anos em Portugal. Desta experiência nem sempre resultaram aspectos positivos, pois como se referiu no Capítulo III, colocam-se actualmente importantes desafios às áreas de expansão urbana que poderíamos sintetizar na mudança de paradigma: da lógica da expansão para a praxis da reabilitação dos espaços consolidados. Por outro lado, urge definir em planos de pormenor através do desenho urbano os detalhes da urbanização nas áreas de expansão, pondo termo à prática vigente dos loteamentos avulso, sem qualquer preocupação com o conjunto urbano da cidade, vila ou aldeia onde se inserem, quebrando, assim, a continuidade da malha urbana. Estas questões foram surgindo na sequência dos Planos Directores Municipais da década de 1990.

Como se pretendeu demonstrar no Capítulo VI - *Diagnóstico urbanístico da situação pré-existente na área de estudo*, esta problemática não é excepção na área de expansão urbana de Portalegre, pelo que proposta de projecto urbano apresentada no Capítulo VII teve o intuito de apresentar sugestões projectuais de desenho urbano que possam contribuir para minorar esta lacuna.

A Encosta Poente da cidade de Portalegre, classificada como área de expansão urbana desde 1994 pelo Plano Director Municipal deste concelho, continua desprovida de qualquer tipo de detalhe da urbanização através do desenho urbano, o que origina a falta de aproveitamento deste espaço, revelando carências quer na continuidade urbana quer em termos de espaços colectivos. Por outro lado, neste caso em concreto, esta problemática é ainda mais grave pela inexistência de um espaço verde de utilização colectiva (parque urbano) que sirva toda a cidade e que proporcione a fruição de amplos espaços verdes, recreativos, de lazer, infantis, circuitos pedonais e ciclovias. Todas estas possibilidades associadas aos parques urbanos foram identificadas e descritas no Capítulo IV no qual se referiram estudos de caso de

parques urbanos no sentido de sistematizar exemplos de boas práticas. Este facto justifica a opção pela criação do parque urbano multifuncional como elemento central da proposta, como se pretendeu evidenciar na Parte II com a proposta de projecto urbano.

Por outro lado e embora este local possua um Plano de Urbanização (*Plano de Urbanização para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre*), este instrumento de gestão territorial não foi considerado suficiente para definir o processo de urbanização. Como se pretendeu clarificar é através do desenho urbano que o processo de urbanização (quando, como, onde ou com quem) de um determinado local se define. Ora, o PU é omissivo quanto ao desenho urbano, apenas integrando alguns detalhes sobre a estrutura viária e alguns índices e parâmetros urbanísticos.

Como refere Ana Virtudes urge *“contrariar o modelo de ordenamento do território e de urbanismo vigente, assente na expansão urbana cujas consequências nefastas são conhecidas de todos:*

- *O desperdício de infra-estruturas sobredimensionadas;*
- *A dispersão da urbanização dentro dos perímetros urbanos;*
- *As ruínas urbanísticas dos novos bairros, que continuam à espera de compradores”<sup>69</sup>.*

Com o projecto urbano define-se em detalhe a edificação e urbanização; arruamentos, edifícios, estrutura fundiária da propriedade; espaços exteriores urbanos; espaços verdes ou equipamentos de utilização colectiva. Como refere Vasco Massapina a propósito *“a construção da cidade não se faz por normativa, desenha-se”<sup>70</sup>.*

O diagnóstico da área de estudo no Capítulo VI revelou uma imagem degradada, bastante notada por residentes e utentes, numa área de expansão urbana que funciona como a porta de entrada privilegiada de Portalegre, sendo esta, o rosto de toda a cidade. Por isso, a presente dissertação propôs soluções que visam valorizar

---

<sup>69</sup> (2010) *“A questão da expansão versus reabilitação: uma reflexão”*, in XIII Jornadas da AUP, 20-21 Maio, Póvoa de Varzim.

<sup>70</sup> (2010) *“Do abstracto ao concreto: um outro (novo) modelo urbano pode aproveitar (inverter) a tendência da “globalização”, a implementar nos planos de segunda geração”*, in XIII Jornadas da AUP, 20-21 Maio, Póvoa de Varzim.

o código de identidade local, aproveitando os seus recursos naturais, como seja a criação de uma estrutura ecológica urbana assente nos percursos das ribeiras. Tais medidas projectuais visam dotar a composição da malha urbana e dos elementos morfológicos que a constituem, quer na paisagem natural (como os cursos de água) quer da paisagem edificada, destacando-se como elemento marcante o parque urbano multifuncional.

A proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre teve como objectivo maior a criação de uma nova estratégia urbana, originando, assim, uma nova vivência, urbanizando através de uma solução de desenho urbano. Foi também alcançado o objectivo de que a intervenção urbana assegure a continuidade desta nova área à cidade preexistente, contribuindo, assim, para uma melhoria significativa da qualidade de vida dos munícipes de Portalegre, colocando ao seu dispor espaços colectivos que proporcionar actividades variadas, a todas as faixas etárias.

Em suma, nesta dissertação pretenderam-se alcançar os objectivos específicos traçados, contribuindo com a proposta de projecto urbano para:

- Esclarecimento de alguns vectores que constituem o código de identidade da área de intervenção, tendo como base as pré-existências no local, tanto ao nível dos elementos edificados como ao nível dos elementos naturais. Este objectivo resultou do diagnóstico e caracterização da área de estudo;
- Criação de infra-estruturas necessárias a futuras urbanizações na zona, tais como a implementação de uma estrutura de rede viária coerente e capaz de satisfazer o desenvolvimento urbano. Este objectivo baseou-se na pretensão de projectar a rua como elemento morfológico que garante a continuidade urbana à escala do bairro;

- Propor uma solução de desenho urbano, na qual foi possível a definição de medidas projectuais, relativas à arquitectura dos edifícios, aos arruamentos viários e pedonais ou aos espaços públicos colectivos (equipamentos e espaços verdes). Este objectivo teve em consideração preocupações da integração na paisagem natural, como os cursos de água; e na paisagem urbana; como a estrutura edificada;
- Esboçou de uma proposta de projecto urbano que definiu o desenho para o conjunto da área de estudo, tendo como elemento marcante o parque urbano multifuncional para a cidade, com capacidade para servir não só a população residente mas também a população da cidade; dotado de grande variedade de serviços e equipamentos que satisfaçam as necessidades de todos os escalões populacionais de Portalegre, desde a camada jovem até à população idosa. Tratou-se portanto de um espaço criado à escala da cidade que se pretende que extravase a escala do bairro.
- Oferecer aos habitantes aos visitantes um vasto leque de actividades, integradas na estrutura edificada e na estrutura natural, actividades terciárias, comércio e serviços, espaços de recreio e lazer, tornando esta área de expansão urbana um pólo atractivo na cidade de Portalegre, integrando-a de forma positiva pela continuidade 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,
- Identificação de uma nova centralidade na cidade e no bairro, justificada em medidas projectuais que favoreceram a predominância

do sector terciário (comércio e serviços), justificando a localização, orientação e dimensão da praça (o local de máxima centralidade), explicando os perfis mais generosos das ruas e a opção por mais elevadas densidades construtivas. Em contraste com este novo centro do bairro e da cidade, propuseram-se zonas mais pacatas com ruas mais estreitas e intimistas, de predominância habitacional e moradias unifamiliares.

Em conclusão, através da elaboração desta proposta de projecto urbano para a Encosta Poente da Cidade de Portalegre pretendeu-se valorizar esta área de expansão urbana tendo em conta o seu passado, presente e futuro:

- Pré-existências e meio envolvente (malha urbana da cidade);
- Necessidades e carências actuais da população e da cidade em si;
- Local dotado de bens e serviços variados capazes de satisfazer a população futura e de acompanhar o crescimento urbano, no geral, e da cidade, em particular.

## **BIBLIOGRAFIA**

**BACHAREL, Luís**, *População do concelho de Portalegre, que evolução? - nº10*, A Cidade – Revista Cultural de Portalegre, 1983

**BORDELO, A.C.**, *Desenho Urbano e Cadastro Predial*, 2006

**CALOUSTE GULBENKIAN, Fundação**, *Guia de Portugal – Estremadura, Alentejo, Algarve – Volume II*, 1927

**Cidade – Revista Cultural de Portalegre**, Nova série, nº8, 1993

**COELHO, António Baptista**, *Qualidade do Espaço Público e da Imagem Urbana*, Urbanismo 5, AUP, 2000

**CORREIA, Fernando Alves**, *Manual do Direito do Urbanismo*, volume I, 4ª edição, 2008

**COSTA LOBO, Manuel**, *Normas Urbanísticas – Princípios e conceitos fundamentais*, D.G.O.T.D.U. – U.T.L., volume I, 1999

**COTRIM-GUIMARÃES, Eduardo**, *Morfologia e Coesão do Espaço Urbano*, Tese (doutorado) UFRJ/FAU, Rio de Janeiro, 2007

**CULLEN, Gordon**, *Paisagem Urbana*, Edições 70, 1971

**DGOT**, *Espaços Verdes Urbanos*, 1992

**FADIGAS, Leonel**, *A estrutura verde no processo de planificação urbana*, Edições Silabo, 2007

**GARRAIO, Isilda**, *O centro histórico da cidade de Portalegre*, Região de turismo de S.Mamede/Norte Alentejano, Portalegre, 2002

**LAMAS, José**, *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, Fundação Calouste Gulbenkian, 1993

**LAMAS, José**, *Desenho da cidade para a melhoria da qualidade de vida*, Urbanismo 7, AUP, 2000

**LYNCH, Kevin**, *A Imagem da Cidade*, Arquitectura e Urbanismo, Edições 70, 1960

**MARTINS, Leonel**, *Tratado da Cidade de Portalegre - nº2, A Cidade – Revista Cultural de Portalegre*, 1981

**MASSAPINA, Vasco**, *Do abstracto ao concreto: um outro (novo) modelo urbano pode aproveitar (inverter) a tendência da “globalização”, a implementar nos planos de segunda geração*, in XIII Jornadas da AUP, 20-21 Maio, Póvoa de Varzim, 2010

**MONTEIRO, Ângelo**, *Portalegre, a cidade e a serra*, Industrial Gráfica de Portalegre, Lda, Julho, 1982

**NEVES, Francisca Joana de Resende**, *Modelo de Gestão Urbanística de áreas de expansão urbana – Aplicação ao concelho de Belmonte*, Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil, U.B.I., 2009

**NUNES DA SILVA, Coronel Aurélio**, *Portalegre na História Militar de Portugal*, Edição da Comissão executiva das Comemorações do IV centenário da cidade de Portalegre, 1950

**ORGANIZAÇÃO DA INTERV. OPERAC. RENOVACÃO URBANA com a colaboração do L.N.E.C.**, *Gestão Integrada de Parques Habitacionais do Arrendamento Público*, 1998

**PARDAL, Sidónio, Manuel Costa Lobo, Paulo. V. D. Correia**, *Normas Urbanísticas – Desenho Urbano, Apreciação de Planos, Perímetros Urbanos*, Universidade Técnica de Lisboa, volume II, 2ª edição, 2008

**PARDAL, Sidónio, Manuel Costa Lobo, Paulo. V. D. Correia**, *Normas Urbanísticas - Planeamento integrado do território, Elementos da teoria crítica*, Universidade Técnica de Lisboa, volume IV, 1ª edição, 2000

**PANERAI, Philippe R., Jean Castez, Jean-Charles Depaule**, *Formas urbanas: de la manzana al bloque*, Arquitectura/Perspectivas, GG, 1986

**PEREIRA, Luz Valente**, *A leitura da imagem de uma área urbana como preparação para o Planeamento/Acção da sua reabilitação*, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa, 2004

**PINHO LEAL, Augusto Soares d’Azevedo Barbosa de**, *Portugal Antigo e Moderno, Dicionario*, Livraria editora de Mattos Moreira & Companhia, Lisboa, 1876

**PORTAS, Nuno, Álvaro Domingues, João Cabral**, *Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades*, Fundação Calouste Gulbenkian, 2003

**PORTAS, Nuno**, *A cidade como arquitectura*, Livros Horizonte, 3ª edição, 2007

**PORTAS, Nuno**, *Os Tempos das Formas – volume I: A cidade feita e refeita*, 2005

**PORTAS, Nuno**, *Arquitectura(s), História e Critica, Ensino e Profissão*, 2005

**PORTO, Câmara Municipal do,** *Parques Urbanos e Metropolitanos – Manual de boas práticas, 2006*

**PRINZ, Dieter,** *Urbanismo I – Projecto Urbano,* Editorial Presença, 1984

**PRINZ, Dieter,** *Urbanismo II – Configuração Urbana,* Editorial Presença, 1980

**RODRIGUES, Jorge, Paulo Pereira,** *Portalegre,* Editorial Presença, 1<sup>o</sup> Edição, Lisboa, 1988

**ROSSI, Aldo,** *A Arquitectura da Cidade,* Edições Cosmos, 2001

**SARAIVA, José Hermano,** *Guia Expresso das Cidades e Vilas Históricas de Portugal,* Portalegre, Castelo de Vide e Marvão

**Sir Raymond Unwin,** *La Practica del Urbanismo – Una introduccion al arte de proyectar ciudades y barrios,* Barcelona, 1984

**SOTTO MAYOR, Diogo Pereira,** *Tratado da Cidade de Portalegre,* Co-Edição imprensa nacional – Casa da Moeda/ CMP, 1982

**SOUSA LOBO, Margarida de,** *Planos de Urbanização: A Época de Eduardo Pacheco,* FAUP/DOTDU, 1995

**TUAN, Yi-Fu,** *Space and Place – The perspective of experience,* University of Minnesota Press, London, 2002

**VENTURA, António,** *Portalegre, 1383 - nº8/9,* A Cidade – Revista Cultural de Portalegre, 1983

**VIRTUDES, Ana Lídia,** *Propostas de Reabilitação Urbana,* Urbanismo 21, AUP, 2005

**VIRTUDES, Ana Lídia,** *A questão da expansão versus reabilitação: uma reflexão,* in XIII Jornadas da AUP, 20-21 Maio, Póvoa de Varzim, 2010

**KOTHIN, Joel,** *La Ciudad – Una historia global,* 2005

#### Legislação Consultada

- PDM da cidade de Portalegre em vigor, com data de 27 de Julho de 2007 (revisão do PDM de 6 de Outubro de 1994) que comporta a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, CM Portalegre

- Plano de Urbanização do núcleo urbano da cidade de Portalegre, 2007, CM Portalegre

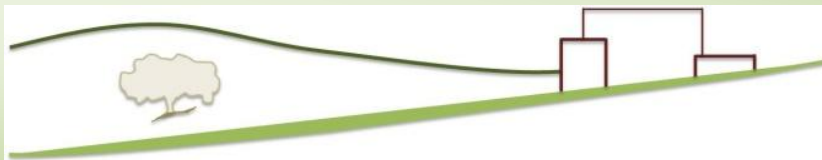
- Plano de Urbanização da Encosta Poente da cidade de Portalegre, 2002, CM Portalegre
- RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas, 1951
- Lei n.º 48/98 de 11 de Agosto, republicado pela Lei n.º60/2007, e mais recentemente pelo Decreto-lei n.º 46/09 de 20 de Fevereiro – estabelece as bases da Política do Ordenamento do território e do Urbanismo
- Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março, actualizado no decreto-lei n.º 380/99 de 22 de Setembro – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, actualizado no Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
- Portaria n.º216-B/2008 de 25 de Setembro – parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva
- Decreto - Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio – estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial
- Decreto-Lei n.º 45 673 de 1965 – concede aos particulares o direito de procederem a operações de loteamento urbano
- Decreto-Lei n.º 208/82 de 26 de Maio – Cria a figura do Plano Director Municipal
- Portaria n.º 989/82 de 21 de Outubro – especifica o conteúdo técnico do Plano Director Municipal
- Código Civil, artigo 822.º
- Lei n.º 58/2005 – Aprova a lei da água
- Lei nº.54/2005, de 15 de Novembro – estabelece a titularidade dos recursos hídricos
- Decreto-Lei n.º 222/98 – Plano rodoviário nacional

- Decreto-Lei n.º 13/94 – estabelece o conjunto de disposições legais regulamentadoras da protecção das estradas nacionais
- Lei n.º 2110 – Regulamento geral das estradas e caminhos municipais
- Decreto-Lei n.º 182/95 - define os princípios gerais aplicáveis ao exercício das actividades de produção, transporte e distribuição de energia eléctrica
- Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro - Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão

Sites consultados:

- [www.sidoniopardal.com](http://www.sidoniopardal.com) (em 15 de Junho de 2010)
- [www.google.pt](http://www.google.pt) (em 15 de Junho de 2010)
- [www.valongoambiental.com](http://www.valongoambiental.com) (em 15 de Junho de 2010)
- [www.gulbenkian.pt](http://www.gulbenkian.pt) (em 15 de Junho de 2010)

**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**

A Parte II desta dissertação, “Encosta Poente da Cidade de Portalegre: Projecto Urbano da Área de Expansão Urbana”, correspondente ao Volume II da mesma, é constituída pela memória descritiva e justificativa e pelas peças desenhadas da proposta de projecto urbano.