

## REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE NISA



### RELATÓRIO VI - FUNDAMENTAÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS

---

SETEMBRO 2015

## Índice

<b>1 Estudos urbanísticos para delimitação do perímetro urbano dos aglomerados do Concelho de Nisa.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Critérios gerais para delimitação dos perímetros urbanos .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Classificação do solo urbano .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Proposta de perímetros urbanos.....</b>	<b>5</b>
4.1 Albarrol.....	5
4.2 Alpalhão .....	6
4.3 Amieira do Tejo .....	9
4.4 Arez.....	10
4.5 Cacheiro .....	12
4.6 Chão da Velha.....	13
4.7 Falagueira .....	14
4.8 Montalvão .....	15
4.9 Monte Claro.....	17
4.1 Monte do Arneiro e Monte do Duque .....	19
4.2 Monte do Pardo.....	21
4.3 Monte dos Matos .....	22
4.4 Nisa .....	23
4.5 Pé da Serra .....	27
4.6 Salavessa.....	28
4.1 Tolosa.....	30
4.2 Velada .....	31
4.3 Vila Flor .....	33
4.4 Vinagra.....	34
<b>5 Considerações finais .....</b>	<b>35</b>

## Índice de Tabelas

Tabela 1 – Resumo dos critérios de delimitação definidos pelo CEFA-UP .....	3
Tabela 2– Análise dos perímetros urbanos de todos os aglomerados do Município de Nisa .....	36

## Índice de Ilustrações

Ilustração 1 – Proposta para o perímetro urbano de Albarrol.....	6
Ilustração 2 - Proposta para o perímetro urbano de Alpalhão .....	8
Ilustração 3 - Proposta para o perímetro urbano de Amieira do Tejo.....	10
Ilustração 4 - Proposta para o perímetro urbano de Arez .....	11
Ilustração 5 - Proposta para o perímetro urbano do Cacheiro.....	13
Ilustração 6 - Proposta para o perímetro urbano de Chão da Velha .....	14
Ilustração 7 - Proposta para o perímetro urbano da Falagueira .....	15
Ilustração 8 - Proposta para o perímetro urbano de Montalvão .....	17
Ilustração 9 - Proposta para o perímetro urbano de Monte Claro .....	18
Ilustração 10 - Proposta para o perímetro urbano de Monte do Arneiro e Monte do Duque.....	20
Ilustração 11 - Proposta para o perímetro urbano de Monte do Pardo .....	22
Ilustração 12 - Proposta para o perímetro urbano de Monte dos Matos .....	23
Ilustração 13 - Proposta para o perímetro urbano de Nisa.....	26
Ilustração 14 - Proposta para o perímetro urbano de Pé da Serra.....	28
Ilustração 15 - Proposta para o perímetro urbano da Salavessa .....	29
Ilustração 16 - Proposta para o perímetro urbano de Tolosa .....	31
Ilustração 17 - Proposta para o perímetro urbano de Velada.....	32
Ilustração 18 - Proposta para o perímetro urbano de Vila Flor.....	33
Ilustração 19 - Proposta para o perímetro urbano de Vinagra.....	34

# 1 Estudos urbanísticos para delimitação do perímetro urbano dos aglomerados do Concelho de Nisa

No âmbito da revisão do PDM de Nisa e para desenvolver uma base de apoio à delimitação dos perímetros urbanos, foram desenvolvidos os Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos de Nisa pelo Centro de Estudos da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (CEFA-UP). Entre 2007 e 2009 a equipa procedeu ao levantamento do conjunto edificado de cada Aglomerado e com base em todo esse reconhecimento identificou as potencialidades e os problemas de desenvolvimento do Concelho.

Foi feita a análise das redes estruturantes, nomeadamente a rede de acessibilidade/articulações e a rede urbana, uma vez que é importante considerar a hierarquia dos aglomerados em ordenamento do território, tanto a nível das funcionalidades dos aglomerados como a nível da sua articulação no território.

Quanto às acessibilidades, foi analisada a posição que cada aglomerado tem no território e o papel que desempenha na rede de acessibilidades existente, tendo-se definido 3 grupos<sup>1</sup>:

- 1) Centros de articulação e distribuição da rede principal radio-cêntrica de acessibilidade - Alpalhão e Nisa;
- 2) Nós de articulação da rede radio-cêntrica principal com a rede secundária e complementar – Amieira do Tejo, Arez, Montalvão, Monte Claro e Pé da Serra
- 3) Outros Aglomerados – Albarrol, Cacheiro, Chão da Velha, Falagueira, Monte do Arneiro, Monte do Duque, Monte do Pardo, Monte dos Matos, Salavessa, Tolosa, Velada, Vila Flor e Vinagra.

A rede urbana foi classificada em 4 grupos, consoante a hierarquia urbana que representam no concelho, para os quais correspondem diferentes propostas de qualificação urbana:

- 1) CLASSE A - Alpalhão; Nisa; Tolosa - Núcleos Urbanos estruturados, de importância urbana relevante que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana;

---

<sup>1</sup> Para mais informação, consultar o relatório V – Sector Habitacional dos estudos de caracterização do território municipal

- 2) **CLASSE B** - Amieira do Tejo; Arez; Montalvão; Monte do Arneiro/Monte do Duque; Monte Claro; Pé da Serra - Núcleos Urbanos com importância urbana média que se pretende dinamizar;
- 3) **CLASSE C** - Falagueira; Salavessa; Velada - Núcleos Urbanos que se pretende consolidar;
- 4) **CLASSE D** - Albarrol; Cacheiro; Chão da Velha; Monte dos Matos; Monte do Pardo; Vila Flôr; Vinagra - Núcleos Urbanos de dimensão reduzida, sem dinâmica urbana significativa.

## **2 Critérios gerais para delimitação dos perímetros urbanos**

A caracterização de todo o edificado permitiu uma interpretação prospetiva do estágio de desenvolvimento urbano de cada núcleo. A equipa do CEFA-UP estabeleceu um conjunto de critérios gerais para a delimitação dos perímetros urbanos, que foram complementados e confirmados no terreno com a equipa técnica da Câmara Municipal.

Os critérios gerais são de dois níveis – físico-urbanos e urbano-paisagísticos. Os primeiros consideram o reconhecimento de elementos físicos existentes no território. A equipa adotou como critério geral a aplicação do princípio da colmatação urbana ao longo de via existente e infra-estruturada, de forma a estimular a continuidade das frentes urbanas e o alinhamento ao longo das vias. Optou-se ainda por estabelecer uma delimitação em profundidade, de 35 metros, relativa à frente urbana medida a partir da via, considerada como a profundidade que melhor corresponde à estrutura da propriedade e às formas de utilização do espaço e modos de vida, seja como espaço de cultivo/lazer, seja como espaço de apoio à residência, contribuindo para o reforço do equilíbrio da ocupação humana / ruralidade / paisagem. Relativamente aos critérios urbano-paisagísticos a principal preocupação é a da preservação e valorização da relação entre os aglomerados e os valores paisagísticos de carácter construído e/ou natura. Na tabela 1 resume-se os critérios de delimitação considerados.

A informação de base do CEFA-UP foi vertida na proposta do plano, afinando-se os limites que, resultantes de uma abordagem genérica, colidiam com habitações ou logradouros, tentando alinhar com limites de propriedade cadastral ou outros limites físicos de referência (vias, linhas de água, muros, etc.)

Tabela 1 – Resumo dos critérios de delimitação definidos pelo CEFA-UP

Critérios físico-urbanos	Critérios urbano-paisagísticos
Existência de via urbana;	Relação com a paisagem (enquadramento construído e/ou natural)
Dotação de infraestruturas	Nível de dotação de equipamentos
Uso da construção	
Contiguidade da ocupação	
"faixa urbana" com profundidade de 35 m.	

### 3 Classificação do solo urbano

O Decreto Regulamentar nº 11/2009 de 29 de maio estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional, como aliás é indicação do RJGT - Decreto - Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, revogado e com atual redação dada pelo Decreto - Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que entrará em vigor 60 dias após a data da sua publicação. Este último decreto refere que a política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial que se organiza, num quadro de interação coordenada, em 4 âmbitos: nacional, regional, intermunicipal e municipal, sendo este último concretizado através dos seguintes planos: plano diretor municipal, planos de urbanização e planos de pormenor. Assim define-se a classificação e a qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo.

A classificação do solo é feita de acordo com o destino basilar dos terrenos, conforme a opção de planeamento dos organismos responsáveis. Segundo a Lei 31/2014 de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), essa classificação assenta em duas categorias de solo, o rústico e o urbano, dedicando-se este documento apenas à classe de solo urbano, ou seja, o que se destina a urbanização e a edificação urbana.

As referidas classes ainda se subdividem em categorias e subcategorias, devendo-se no entanto referir que existam ainda classes de espaço comuns e/ou transversais às duas principais, nomeadamente a Estrutura Ecológica Municipal e os Espaços-canaís.

Da classe de solo urbano fazem parte dois tipos de categorias, as funcionais e as operativas, em que as primeiras são estabelecidas com base na utilização dominante e em características morfo-tipológicas de organização do espaço urbano, enquanto as segundas são estabelecidas para efeitos de execução do Plano com base no grau de urbanização do solo, no grau de consolidação morfo-tipológica e na programação da urbanização e da edificação.

As categorias operativas do solo urbano integram as seguintes categorias funcionais:

- Espaços centrais — Núcleos que desempenham funções de centralidade no aglomerado urbano, com predominância da função residencial e concentração de atividades terciárias;
- Espaços residenciais — áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;

Espaços Residenciais Consolidados – áreas consolidada com predominância residencial;

Espaços Residenciais a Edificar – áreas de colmatação em zonas consolidadas, potencialmente residenciais e usos compatíveis com essa utilização dominante;

- Espaços de atividades económicas — áreas predominantes de atividades económicas;
- Espaços verdes — áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal;

Espaços Verdes de Recreio e Lazer - espaços que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações, sendo locais privilegiados para a prática de atividades de recreio e lazer;

Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento – espaços com funções de importância ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos;

- Espaços de uso especial — áreas de equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo;
- Espaços urbanos de baixa densidade — áreas edificadas com usos mistos às quais o plano municipal de ordenamento do território atribui funções urbanas prevaletentes e que devem ser objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.

Além da classificação legislada, com a atual proposta de perímetros urbanos pretende-se adequar as características urbanísticas futuras dos núcleos, em coerência com as realidades urbanas identificadas, devendo promover-se a não ocupação de um “anel” envolvente aos núcleos, de modo a preservar a especificidade da relação do conjunto edificado com o território de suporte.

## 4 Proposta de perímetros urbanos

Com base nos critérios do já referido estudo e na classificação do solo urbano definida em legislação, delimitaram-se os perímetros urbanos a propor para os aglomerados do Município de Nisa, sendo política comum para todos os aglomerados fomentar um desenvolvimento urbano orientado para a consolidação da estrutura urbana estimulando a recuperação do conjunto edificado.

De referir que a cartografia vetorial e ortofotomapas de base foi a SCN 2K homologada pelo IGP a 8 de junho de 2011.

### 4.1 Albarrol

Núcleo urbano considerado de dimensão reduzida (Classe – D), para o qual se pretende condicionar a expansão em extensão a fim de estimular a recuperação do conjunto edificado, dado não se ter verificado pressão urbanística durante o período de vigência do PDM.

Independentemente da natureza das intervenções, requer-se uma constante preocupação em adequar as características urbanísticas futuras do núcleo á realidade urbana identificada.

### Classificação do solo

De acordo com o exposto propõe-se uma redução do perímetro, onde são definidos dois *espaços residenciais consolidados* e uma área de *espaços urbanos de baixa densidade*, vocacionada para uso misto e que promove a continuidade dos outros dois espaços já consolidados.



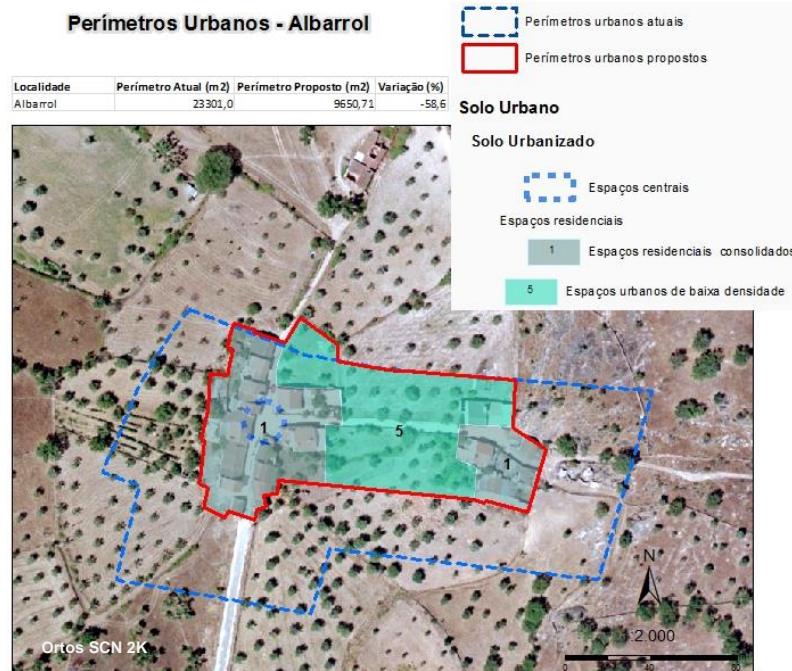


Ilustração 1 – Proposta para o perímetro urbano de Albarrol

## 4.2 Alpalhão

Núcleo que faz parte da Classe - A, no qual se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana, tornando-se assim necessário definir as condições para a expansão urbana. Para tal, desenvolveu-se uma análise da forma urbana de Alpalhão, da qual resulta a identificação das seguintes unidades tipo-morfológicas: centro antigo; área de ocupação apoiada em arruamento secundário com agregação de novos arruamentos na zona oeste do núcleo; área de ocupação linear apoiada em arruamento principal na zona norte do núcleo; áreas de ocupação linear apoiadas em arruamentos secundários na zona sul do núcleo e uma outra na zona este.

A pretensão para este núcleo é a de o reestruturar e dotar de condições de expansão/colmatação urbana, tendo em consideração a consolidação do espaço.

### Classificação do solo

Na sequência da análise do espaço definiram-se algumas áreas com apetência para a expansão urbana na zona sul do núcleo, para *espaços residenciais* e *espaços urbanos de baixa densidade*, que contribuem para uma estratégia de desenvolvimento urbano formulada com o objetivo de colmatar espaços livres e consolidar a área urbana. De referir ainda a

delimitação de áreas para *espaços de uso especial*, a sul, junto ao equipamento desportivo já existente, à praça de touros e ao hotel.

Assim promove-se o desenvolvimento e a pressão urbanística para uma zona que virá a dotar-se de condições de urbanidade equilibradas através de programação urbanística, justificada também pelo reconhecimento do carácter urbano de Alpalhão e pela sua importância na rede urbana concelhia.

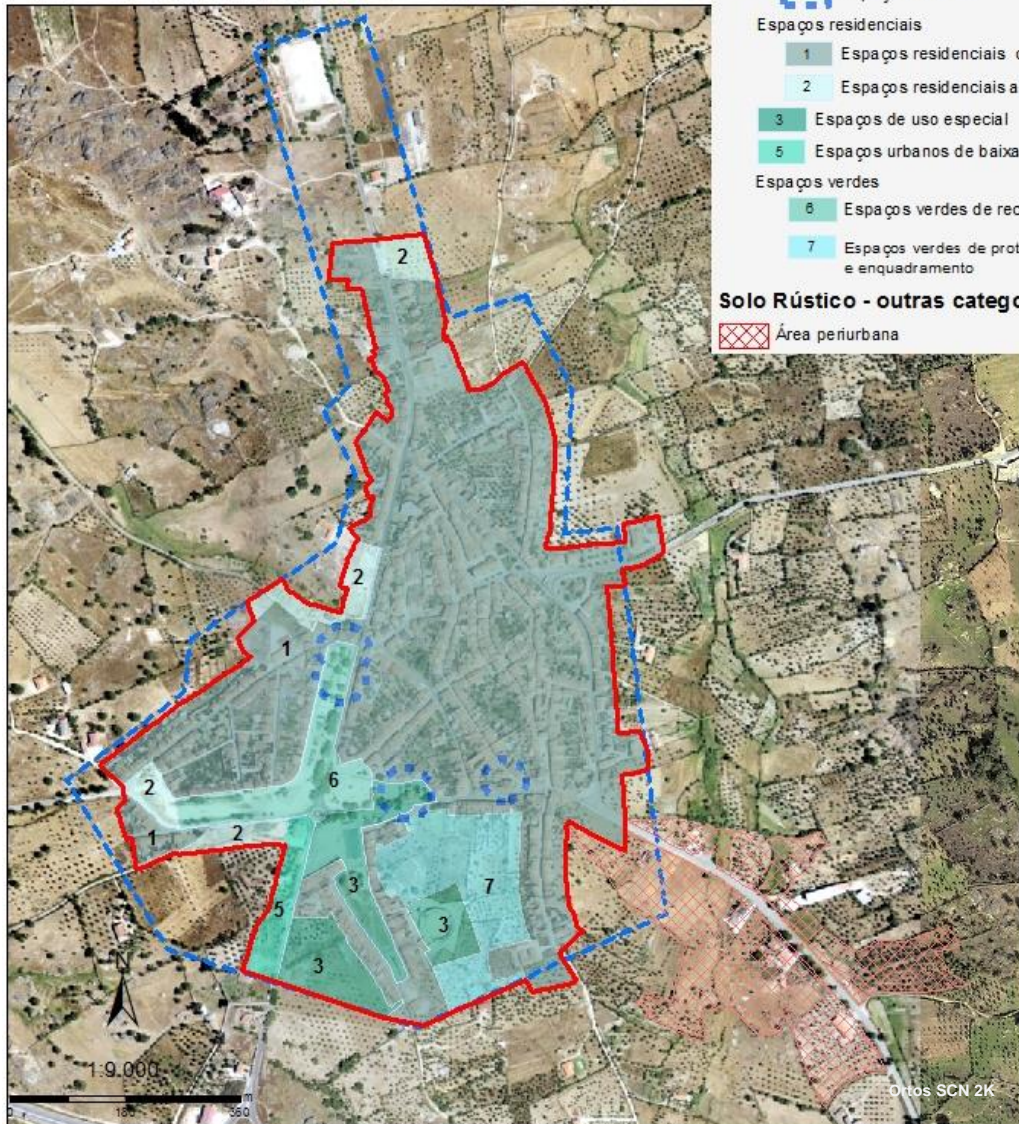
De referir ainda as áreas de *espaços verdes de recreio e lazer* marcadas na correspondência a grandes espaços abertos no interior do núcleo – com carácter de espaço público, que lhes confere uma identidade própria, que deve ser salvaguardada, considerando-se ainda o seu valor natural e paisagístico, que garante a continuidade da estrutura verde envolvente ao perímetro urbano e preserva a integridade tipo-morfológica da área central de Alpalhão. São áreas onde estão atualmente alguns equipamentos, permitindo reforçar a urbanidade daquele lugar, que beneficia da oportunidade de integrar espaços verdes com grande visibilidade e fáceis acessos. Estes espaços também têm permitido acolher manifestações culturais e arte urbana, que contribui para o reforço da centralidade deste lugar.

A saída de Alpalhão, ao longo de EN 18, numa extensão de 580 metros, apresenta-se infraestruturada e com alguma edificação existente, sendo elevado o número de pedidos recebidos na câmara para construção e inclusão em perímetro urbano. Não se verificando a viabilidade, de acordo com as análises feitas e critérios utilizados, para a inclusão desta área no limite do perímetro urbano, propõe-se a constituição de uma AESRP (Área de Edificação em Solo Rural Periurbana).

As AESRP constituem uma categoria específica de Solo Rústico, que devem ser abrangidas pelo Plano de Urbanização do aglomerado adjacente. São áreas que se encontram na envolvente dos perímetros urbanos e registam uma dependência formal e funcional do aglomerado urbano, com incipiente atividade agrícola e fracionamento da propriedade, mas com um padrão de edificação existente que não se configura com características de centros urbanos.

### Perímetros Urbanos - Alpalhão

Localidade	Perímetro Atual (m2)	Perímetro Proposto (m2)	Varição (%)
Alpalhão	676385,6	528776,70	-21,8



**Perímetros urbanos atuais**  
 Perímetros urbanos propostos

**Solo Urbano**

**Solo Urbanizado**

- Espaços centrais
- Espaços residenciais
  - 1 Espaços residenciais consolidados
  - 2 Espaços residenciais a consolidar
- 3 Espaços de uso especial
- 5 Espaços urbanos de baixa densidade
- Espaços verdes
  - 6 Espaços verdes de recreio e lazer
  - 7 Espaços verdes de proteção e enquadramento

**Solo Rústico - outras categorias**

- Área periurbana

Ilustração 2 - Proposta para o perímetro urbano de Alpalhão

A AESRP foi alvo de uma proposta específica, com base no estabelecido em Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-Alentejo) e Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

### 4.3 Amieira do Tejo

Considerando a importância urbana média de Amieira do Tejo no conjunto da rede urbana concelhia, sendo sede de equipamentos sociais e associações com importância concelhia, o núcleo é classificado como Classe – B, pretendendo-se a sua dinamização.

#### Classificação do solo

Amieira do Tejo desempenha o papel de lugar central no “território de proximidade” pelo que a proposta aponta para a limitação de áreas destinadas á expansão urbana, e a nível do solo urbanizado, para áreas com apetência para o *uso especial, espaços verdes e espaços urbanos de baixa densidade*, que contribuem para uma estratégia de desenvolvimento urbano formulada com o objetivo de colmatar espaços livres e consolidar a área urbana (Ilustração 3).

A norte define-se uma área de expansão urbana de forma a gerar uma nova polaridade orientando as pretensões de novas tipologias edificatórias, na contiguidade da área central, promovendo-se a preservação e valorização das características de unidade formal reconhecida ao núcleo urbano consolidado.

Outras cinco zonas, distribuídas ao longo do aglomerado, são indicadas como *espaços de uso especial* tanto pelos equipamentos já integrados (castelo e equipamentos administrativos e desportivos), como pela vocação do espaço.

As características morfológicas do território conferem a Amieira do Tejo pontos de vista panorâmicos sobre a paisagem envolvente que importa defender. Por tal, define-se uma área de *espaços verdes de proteção e enquadramento* que permita articular a paisagem com o núcleo. Por outro lado, o reconhecimento do valor paisagístico e ambiental de um setor no interior do núcleo justificou a definição de uma outra área de *espaços verdes de proteção e enquadramento*, contribuindo assim para a qualificação do ambiente urbano.

### Perímetros Urbanos - Amieira do Tejo

- Perímetros urbanos atuais
- Perímetros urbanos propostos

Localidade	Perímetro Atual (m2)	Perímetro Proposto (m2)	Variação (%)
Amieira do Tejo	260779.6	227458.4	-12.8

#### Solo Urbano

##### Solo Urbanizado

- Espaços centrais
- 1 Espaços residenciais consolidados
    - 2 Espaços residenciais a consolidar
  - 3 Espaços de uso especial
  - 5 Espaços urbanos de baixa densidade
- 7 Espaços verdes de proteção e enquadramento

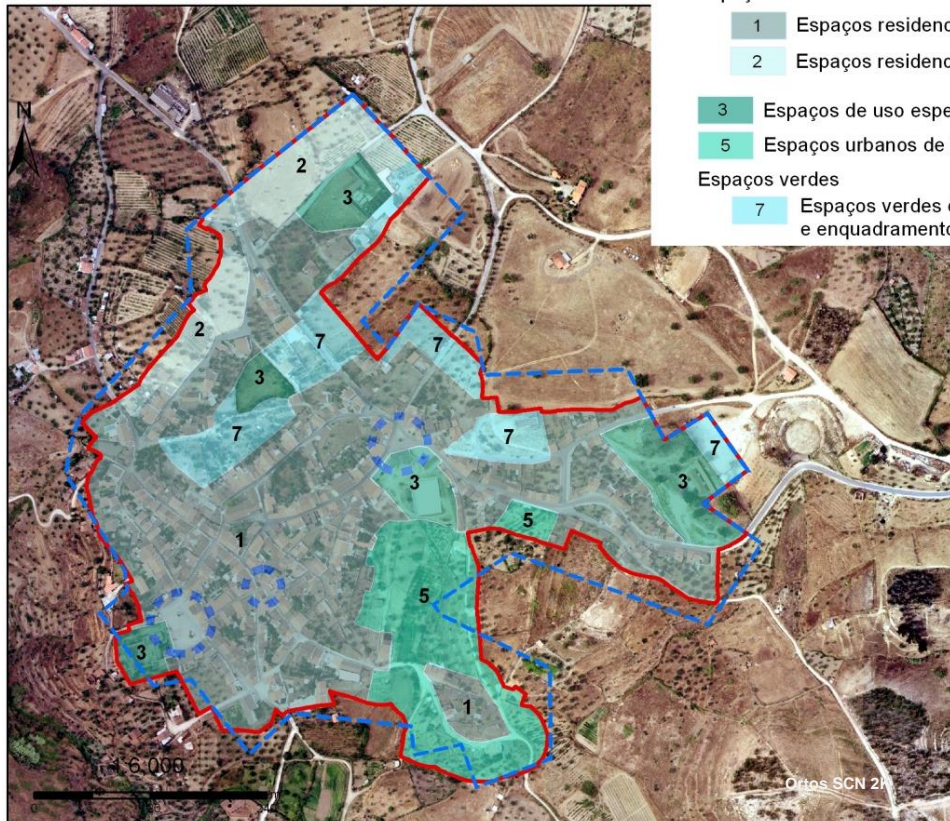


Ilustração 3 - Proposta para o perímetro urbano de Amieira do Tejo

## 4.4 Arez

O aglomerado de Arez é classificado como núcleo urbano que se pretende dinamizar (Classe – B) por se tratar de um núcleo de importância urbana média no conjunto da rede urbana concelhia, com sedes de equipamentos sociais e associações de importância concelhia, sendo sede de Freguesia embora tenha sofrido um decréscimo populacional nas duas últimas décadas, considera-se que poderá ter um papel especial na rede urbana concelhia pela sua proximidade ao Complexo Termal – Fadagosa de Nisa.

## Classificação do solo

De acordo com a intensão de dinamizar este aglomerado e tendo em atenção as características especiais que antes se evidenciaram, definem-se a sul três áreas de expansão urbana para *espaços residenciais a consolidar*, orientando as pretensões de novas tipologias edificatórias, na contiguidade da área central, promovendo-se a preservação e valorização das características de unidade formal reconhecida ao núcleo urbano consolidado (Ilustração 4). A sudeste, é ainda prevista uma área de *espaços verdes de proteção e enquadramento*, com a finalidade de garantir equilíbrio ecológico e adaptar a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais.

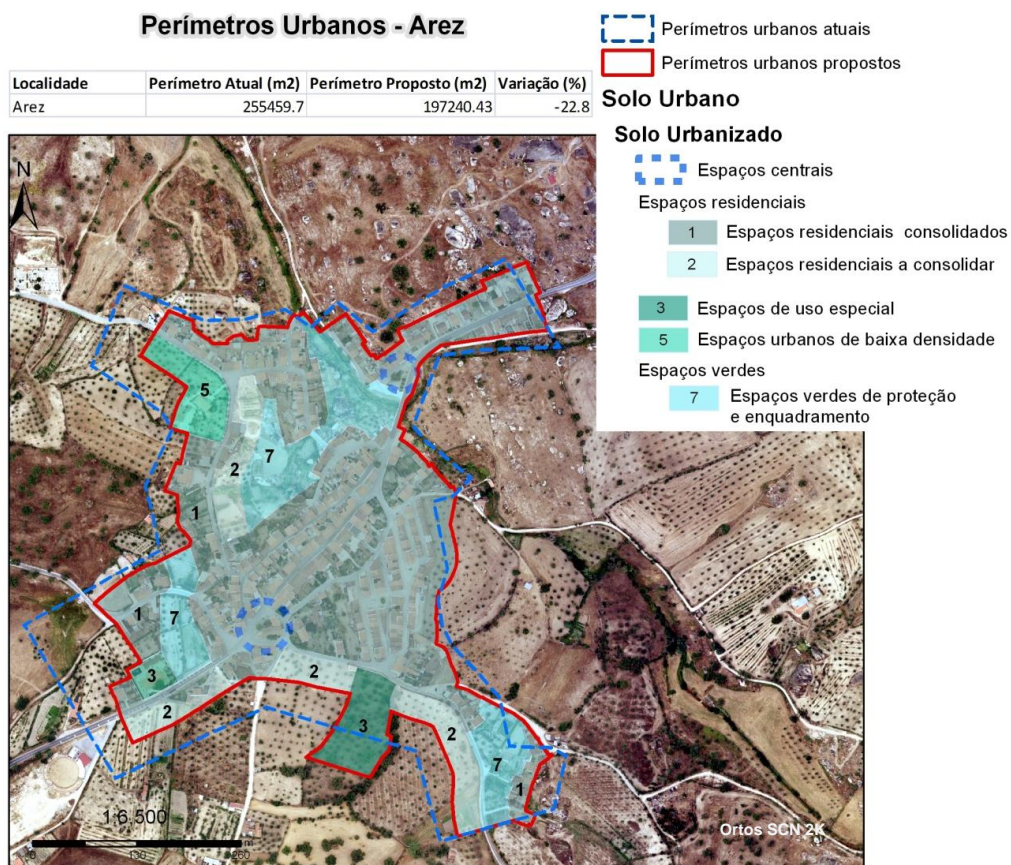


Ilustração 4 - Proposta para o perímetro urbano de Arez

A importância dos valores naturais e paisagísticos na envolvente a Arez conduziu à definição de mais duas dessas áreas a norte e a sudoeste, com a finalidade de garantir a continuidade da estrutura verde envolvente e preservar a integridade tipo-morfológica da área central do aglomerado. De referir ainda que a maior área, dessas duas, tem cumulativamente como objetivo salvaguardar uma área interior ao núcleo, da densificação

construtiva, e estabelecer um contínuo não edificado cuja finalidade é a consolidação e qualificação do núcleo e o fomento do nível de atratividade de Arez como lugar de fixação.

Na estrutura urbana de Arez, o largo da igreja e o largo a norte são identificados como *espaço central*, onde se deve ter em atenção a preservação das suas características originais, requerendo especial atenção sobre as transformações que venham a ser pretendidas.

#### **4.5 Cacheiro**

Na hierarquia urbana do concelho classificou-se Cacheiro como um núcleo urbano de dimensão reduzida (Classe-D), por ter um reduzido número de habitantes e por ter sofrido um forte decréscimo populacional nas duas últimas décadas. Neste caso pretende-se condicionar a expansão em extensão, a fim de estimular a recuperação do conjunto edificado, tanto mais que, confrontando o número de construções atualmente existentes com o das constantes na base cartográfica do PDM em vigor, se percebe não ter havido pressão urbanística nos últimos anos.

Com a atual proposta do perímetro urbano tenciona-se adequar as características urbanísticas futuras do núcleo, em coerência com a realidade urbana identificada.

#### **Classificação do solo**

No que se refere á estrutura urbana do núcleo, são identificadas três categorias. Um *espaço central*, definido pela igreja, o adro e os largos adjacentes e cujas características devem ser preservadas, exigindo uma atenção especial sobre as intervenções que venham a ser requeridas. Uma área classificada de *espaços de uso especial*, destinados a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo e que corresponde a uma zona não construída situada na entrada a este, coincidente em parte com o *espaço central*. A classificação de *espaços residenciais consolidados*, fazem toda a envolvente das outras duas áreas e correspondem a zonas já construídas e que direcionam a marcação do perímetro urbano.

De referir ainda, que não se integram no perímetro urbano as construções confinantes, na zona este com a entrada do núcleo, por não se destinarem na sua génese construtiva à função habitacional.

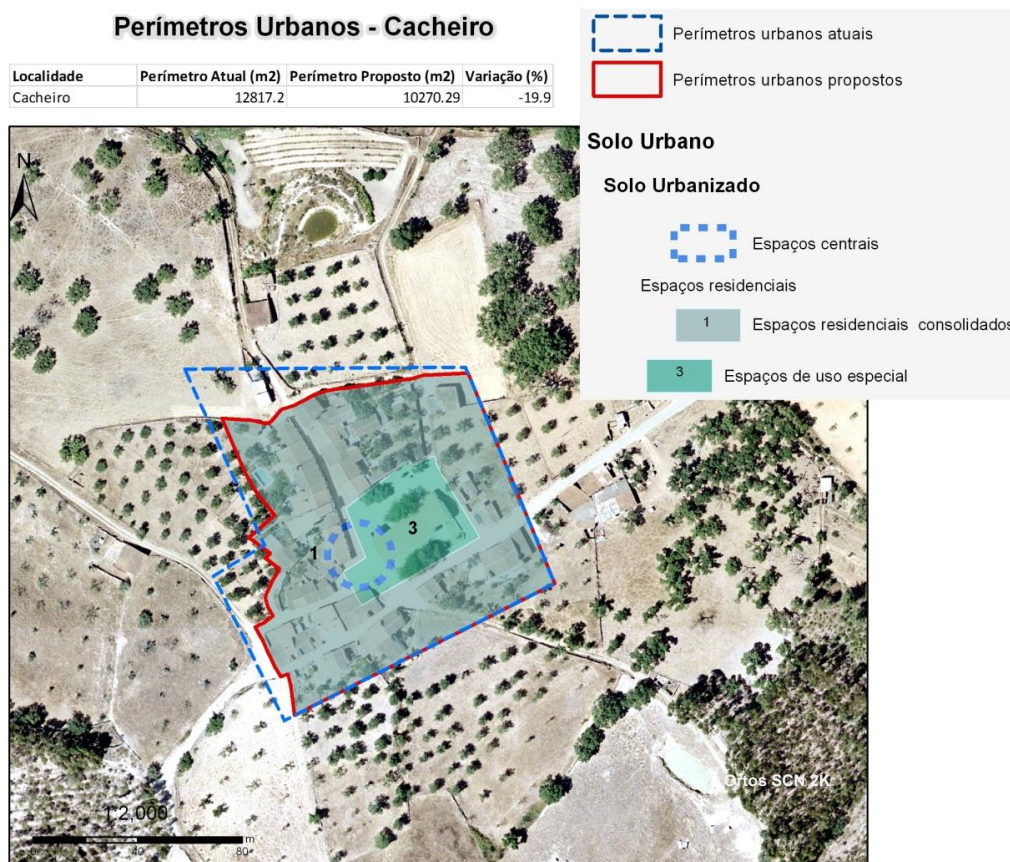


Ilustração 5 - Proposta para o perímetro urbano do Cacheiro

## 4.6 Chão da Velha

Chão da Velha foi classificado como um núcleo urbano de dimensão reduzida (Classe - D), posição na hierarquia que se deve ao facto de ter um reduzido número de habitantes, desprovido de dinâmica populacional. Sendo de condicionar a expansão em extensão com o objetivo de estimular a recuperação do conjunto edificado, uma vez que, ao confrontar o número de construções atualmente existentes com o das constantes na base cartográfica do PDM em vigor, se percebe não ter havido pressão urbanística nos últimos anos.

### Classificação do solo

A considerável alteração ao perímetro urbano assim determinada (Ilustração 6), prende-se com a necessidade de adequar as características urbanísticas futuras do núcleo, em coerência com a realidade urbana identificada.



É definido um *espaço de uso especial*, destinado a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, desde o recreio ao lazer.

A não integração no perímetro de algumas edificações deve-se ao facto de, no caso das situadas a norte, por serem edificações que na sua génese não se destinam a uso habitacional, e nas situadas a oeste por terem características de apoio rural, desempenhando um papel de transição entre o aglomerado urbano e os terrenos envolventes e pela não contiguidade à última edificação do aglomerado.

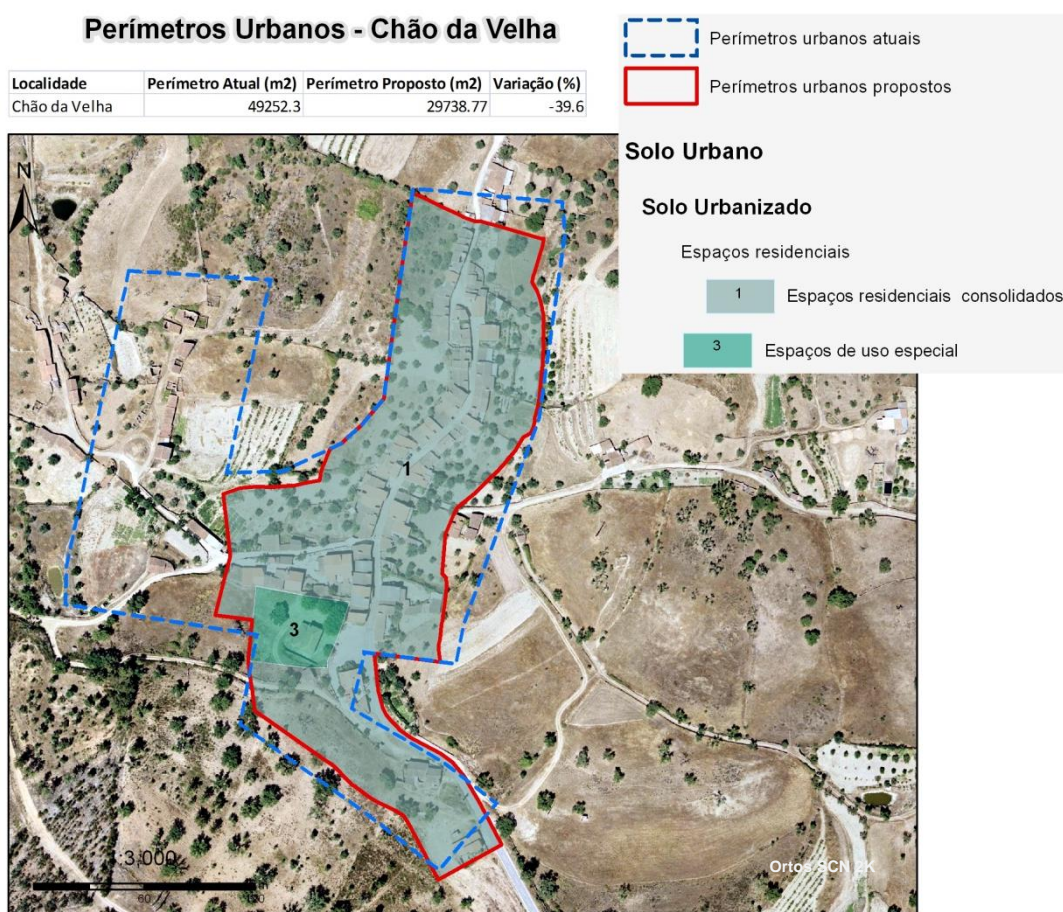


Ilustração 6 - Proposta para o perímetro urbano de Chão da Velha

## 4.7 Falagueira

Considera-se Falagueira como um núcleo urbano que se pretende consolidar (Classe - C), sendo de reforçar o desenvolvimento urbano orientado para a consolidação da estrutura urbana, uma vez que, comparando o número de edificações atuais com o das existentes no PDM em vigor, se percebe ter havido alguma transformação urbana nos últimos anos.

### Classificação do solo

Com a delimitação do perímetro urbano, promove-se a colmatação urbana, nomeadamente ao longo das vias infraestruturadas, estimulando o reforço da continuidade das frentes urbanas bem como a eficiência de utilização das infraestruturas.

Essa colmatação deverá, ao longo do eixo central respeitar o valor de conjunto do edificado e da sua morfologia urbana, bem como na área a nascente e ao longo das outras vias integradas no perímetro urbano, a tipologia edificatória poderá constituir-se como conjunto, em respeito pela autenticidade reconhecida a Falagueira. (Ilustração 7).

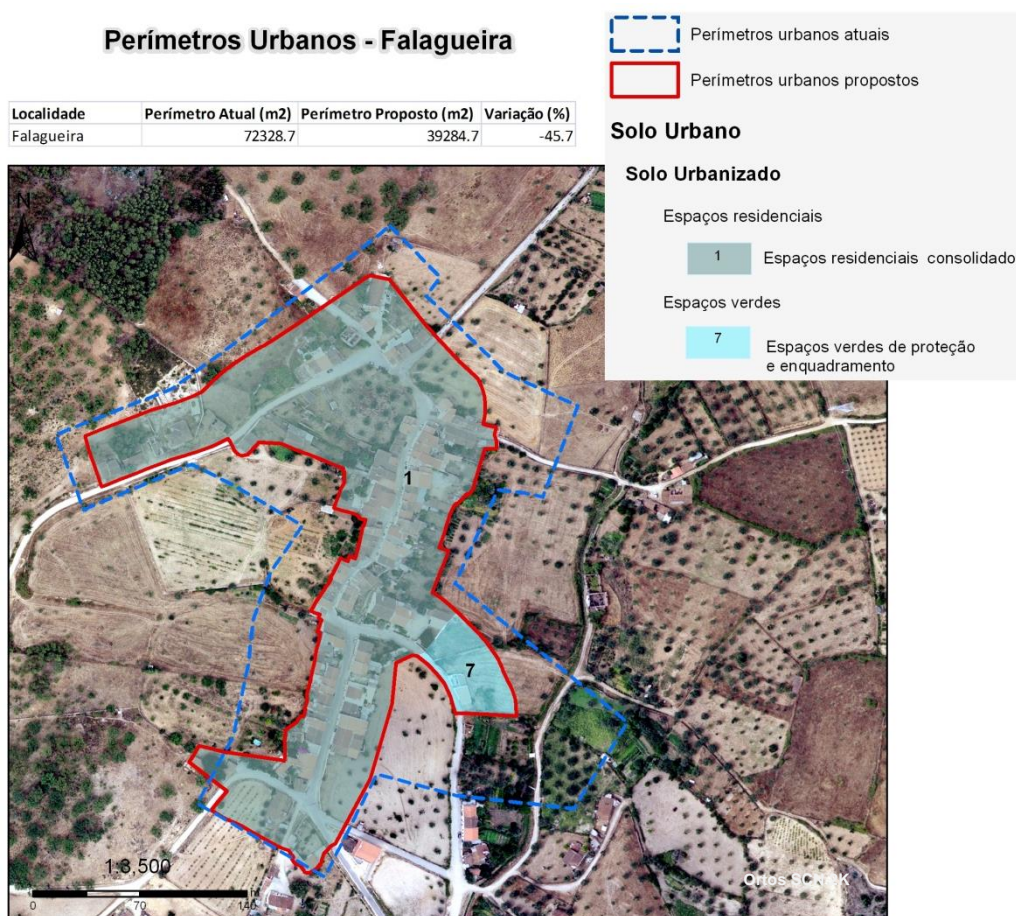


Ilustração 7 - Proposta para o perímetro urbano da Falagueira

## 4.8 Montalvão

Montalvão classifica-se como um núcleo urbano que se pretende dinamizar (Classe - B), por ter importância urbana média no conjunto da rede urbana concelhia, integrando sedes de equipamentos sociais de importância concelhia, para além de ser sede de Freguesia, embora tenha sofrido um forte decréscimo populacional nas duas últimas décadas.

Montalvão tem características morfológicas de organização linear com ruas que constituem uma malha de pequenos quarteirões associados à estrutura linear dominante, o que confere ao núcleo uma interessante escala de urbanidade, que importa defender.

O núcleo central de Montalvão apresenta um grau elevado de autenticidade, sendo que para defesa da integridade e salvaguarda dessa autenticidade, deve exigir-se em Montalvão uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

### **Classificação do solo**

Para Montalvão pretende-se criar uma polaridade na zona este do aglomerado, definindo-se uma área de solo urbanizável destinada a *espaços residenciais*, apoiada em via estruturante existente (ligação à Barragem de Cedillo), de forma a estabelecer a ligação entre o núcleo de fixação antiga na contiguidade da área de urbanização (Ilustração 8). Com a definição desta área pretende-se ainda criar condições para orientar as pretensões de novas tipologias edificatórias, na contiguidade da área central, promovendo-se a preservação e valorização das características de unidade formal reconhecida ao núcleo central consolidado.

Definem-se duas áreas para *espaços verdes de proteção e enquadramento*, uma contígua à área a consolidar que lhe servirá de suporte, contribuindo para uma organização urbana mais qualificada, evitando a sua densificação construtiva. Outra a norte para preservar a relação da imagem associada à forma urbana do núcleo central com a sua envolvente próxima, defendendo a forte vertente paisagística de Montalvão e garantindo a articulação com a estrutura verde envolvente na encosta norte.

Ainda a norte do aglomerado, traça-se uma área para *espaços de uso especial*, que possa valorizar a porta de entrada a noroeste e assim criar condições para o aumento do nível de dotação de equipamentos. É definida outra área com esta classificação próximo do núcleo central do castelo, tendo em conta os equipamentos existentes e o caráter lúdico e cultural desse espaço.

Delimitaram-se outras três áreas estratégicas, uma na entrada sul e outra a este, destinadas à colmatação do edificado residencial (*espaços residenciais a consolidar*) adjacente a zonas já consolidadas, e outra a norte classificada como *espaço urbano de baixa densidade*, todas irão contribuir para uma estratégia de desenvolvimento urbano formulada com o objetivo de

colmatar espaços livres e consolidar a área urbana. Esta classe de espaço a norte pretende consolidar o edificado de Stº André, promovendo a integração desta área com a zona de equipamentos.

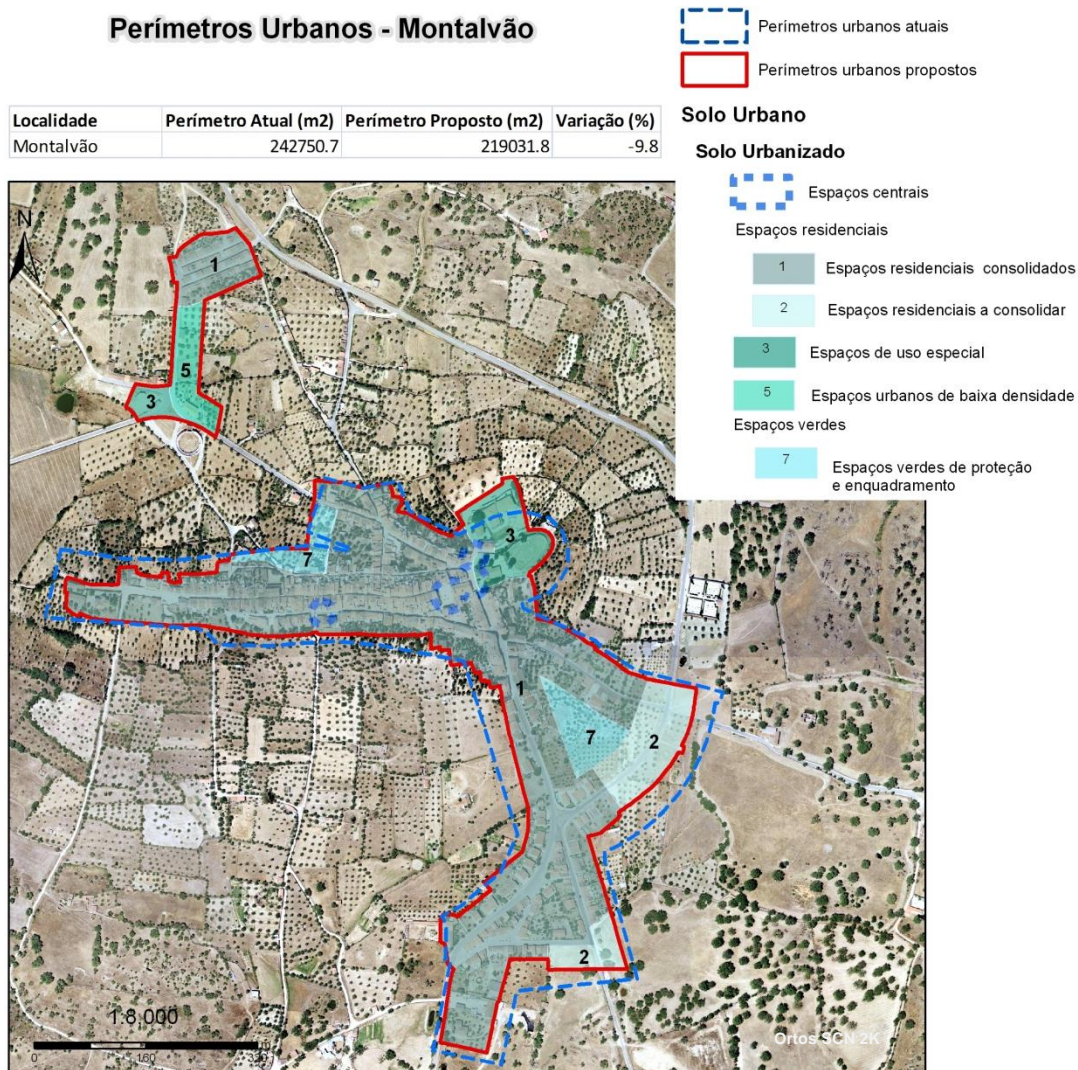


Ilustração 8 - Proposta para o perímetro urbano de Montalvão

## 4.9 Monte Claro

Monte Claro ocupa uma posição especial na rede urbana concelhia pela sua proximidade à sede do concelho, e por ser um dos nós de articulação das redes de acessibilidade principal e secundária do concelho. Como tal, adota na hierarquia urbana do concelho a classificação como núcleo urbano que se pretende dinamizar (Classe - B). Esta posição deve-se ainda ao facto de ser um núcleo de importância urbana média no conjunto da rede urbana concelhia,

integrando sedes de equipamentos sociais e associações de importância concelhia, para além de ser sede de Freguesia.

### Classificação do solo

Sendo este aglomerado de dinamizar e dadas as características atrás referidas, define-se a oeste uma área de expansão urbana destinada predominantemente à consolidação residencial (Ilustração 9).

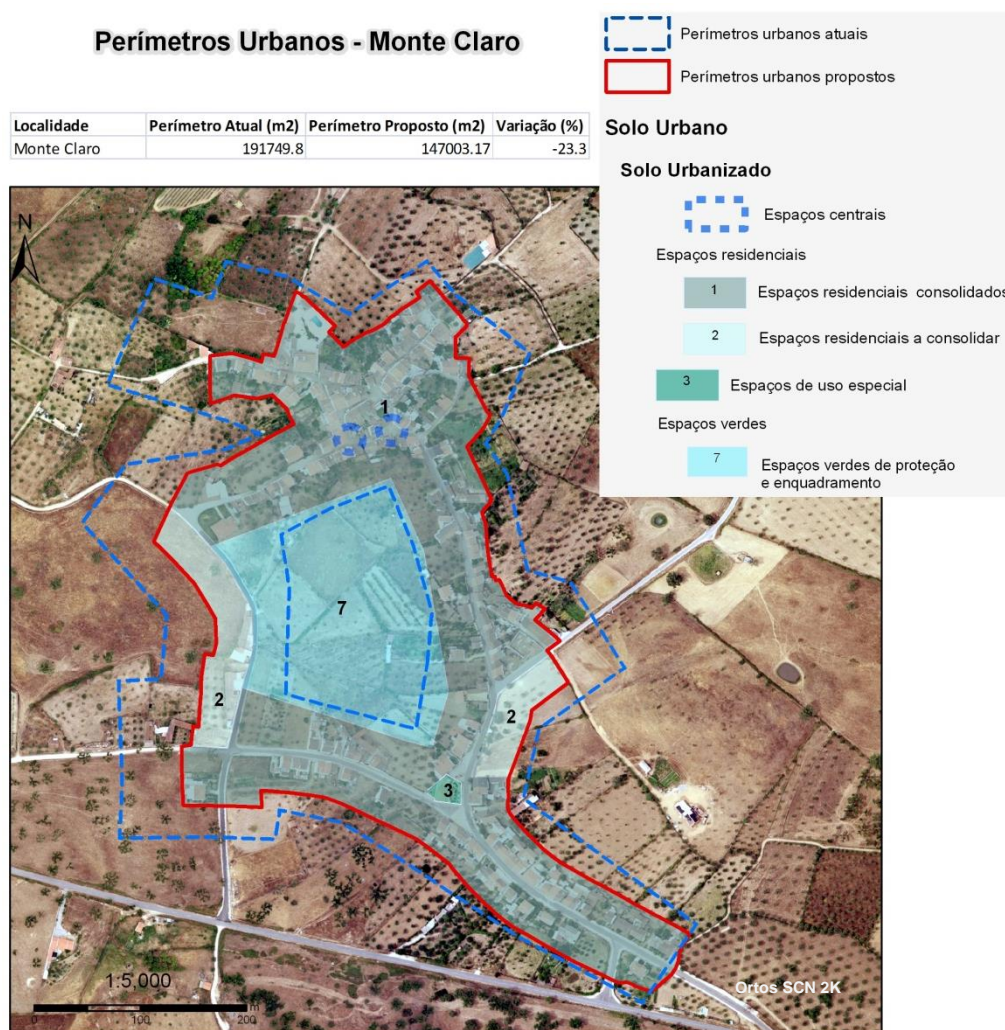


Ilustração 9 - Proposta para o perímetro urbano de Monte Claro

A nascente, junto à confluência com o caminho municipal que liga a Velada, é definida uma zona para *espaços residenciais a consolidar*, com o objetivo de colmatar o espaço edificado e dar um contínuo à faixa consolidada que advém da ligação sul à EN 359.

Na zona central do núcleo, que agora faz parte integrante do perímetro urbano, a definição de *espaços verdes de proteção e enquadramento* tem como pretensão garantir a

continuidade da estrutura verde envolvente e preservar a integridade tipo-morfológica da restante área do aglomerado. Pretende-se ainda salvaguardar a densificação construtiva, e estabelecer um contínuo não edificado cuja finalidade é a consolidação e qualificação do núcleo.

#### **4.1 Monte do Arneiro e Monte do Duque**

Do ponto de vista urbanístico e dada a sua contiguidade, considerou-se a integração destes dois núcleos urbanos numa proposta de perímetro urbano único, pelo que se define Monte do Arneiro e Monte do Duque como um único núcleo urbano.

Monte do Arneiro e Monte do Duque são classificados na hierarquia urbana do concelho como núcleo urbano a dinamizar (Classe - B), dada a proximidade à sede do concelho e por ser um dos nós de articulação das redes de acessibilidade principal e secundária do concelho. Esta posição deve-se ainda ao facto de ser um núcleo de importância urbana média no conjunto da rede urbana concelhia, integrando sedes de equipamentos sociais e associações de importância concelhia, para além de ser sede de Freguesia.

Este núcleo caracteriza-se por ter uma ocupação estruturada em áreas poligonais definidas por vias infraestruturadas nas quais se implantam linearmente construções, que importa preservar evitando-se a sua fragmentação, com isto mantém-se a integridade e autenticidade reconhecida aos dois núcleos de génese inicial, e a relação da edificabilidade com o espaço não construído no interior destas áreas, fomentando-se a ocupação das frentes urbanas existentes, de modo a consolidar aquele modelo de ocupação.

##### **Classificação do solo**

Arneiro/Duque, desempenha o papel de lugar central no “território de proximidade”, pelo que se definem *espaços de uso especial* (equipamento, infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos) que trarão uma nova dinâmica e reforço na posição relativa na rede urbana concelhia (Ilustração 10). Na entrada sul estabelece-se uma dessas áreas fomentando quer a continuidade da edificação, quer a dotação de funções urbanas associadas à qualificação da entrada do núcleo.

Mais a norte define-se um outro conjunto dessas áreas que abrange o edifício da escola, a unidade de saúde e a igreja, procurando assim reforçar a dotação de equipamentos nestas

zonas. Com a localização destes espaços objetiva-se reforçar a unidade dos dois núcleos originais, no lugar da antiga “fronteira” entre Arneiro e Duque.

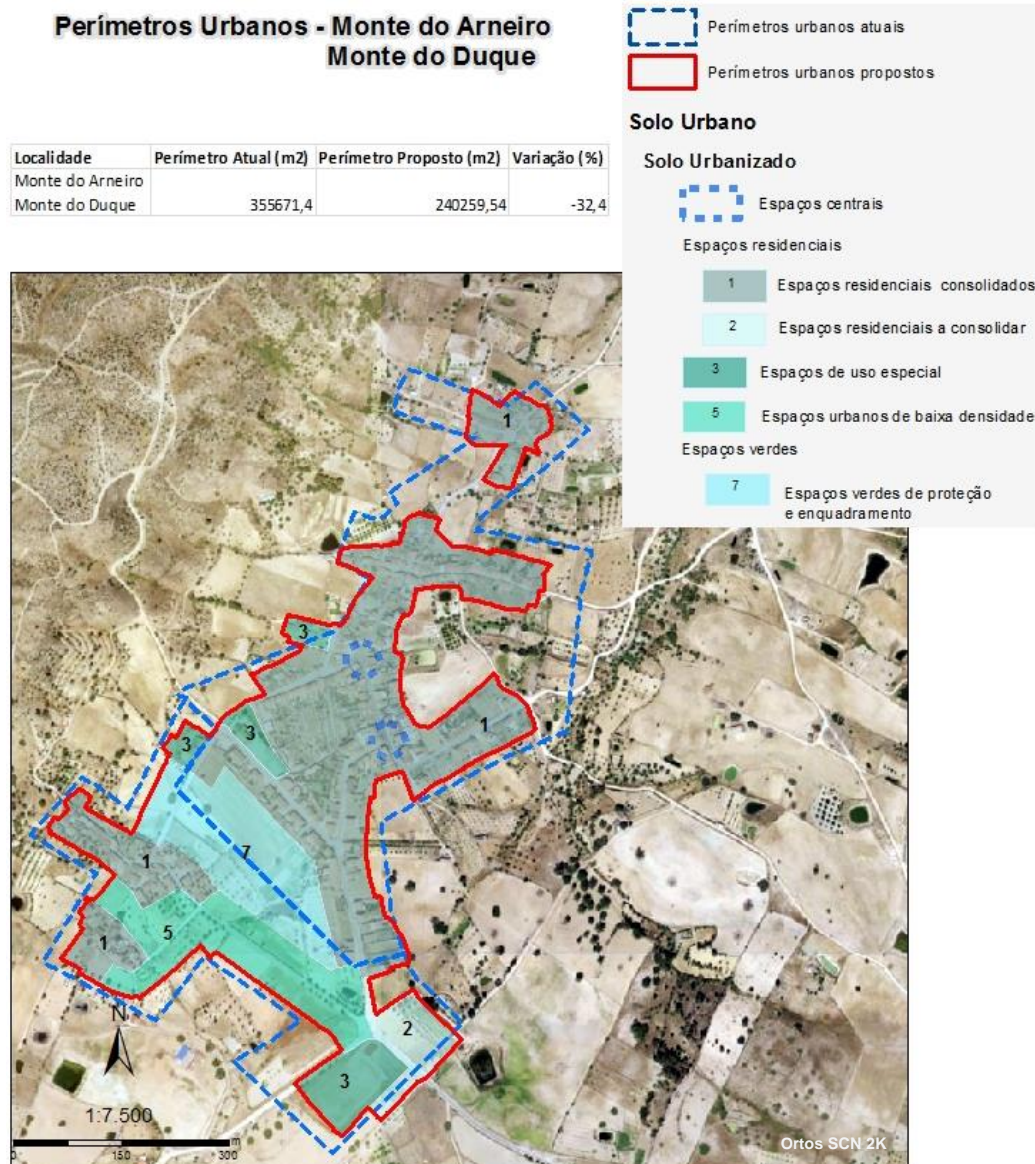


Ilustração 10 - Proposta para o perímetro urbano de Monte do Arneiro e Monte do Duque

Nessa antiga linha de “fronteira” é definida uma área de *espaços verdes de proteção e enquadramento* que contribui para a manutenção do modelo de ocupação existente – polígonos/quarteirões cujo interior não é ocupado com construção - localizando-se na correspondência dos espaços não construídos, nos casos em que a delimitação do perímetro urbano, por si só, não salvaguarda esse interesse. Assim, reforça-se a relação entre o espaço edificado e a envolvente natural, promovendo a articulação com a estrutura verde envolvente ao núcleo.

Com esta proposta de delimitação do perímetro urbano pretende-se adequar as características urbanísticas futuras do núcleo, em coerência com a realidade urbana identificada, nomeadamente fomentando a ocupação ao longo das vias infraestruturadas existentes, de modo a preservar a especificidade da relação do conjunto edificado. Por isso mesmo são definidos *espaços residenciais a consolidar* e *espaços urbanos de baixa densidade*, com funções urbanas prevaletentes e que devem ser objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturção com recurso a soluções apropriadas.

## 4.2 Monte do Pardo

Monte do Pardo é classificado como um núcleo urbano de dimensão reduzida (Classe - D) por ter um reduzido número de habitantes e nula dinâmica populacional. Sendo de condicionar a expansão em extensão, para assim estimular a recuperação do conjunto edificado, já que o número de edificações atuais é muito semelhante ao do PDM em vigor.

### Classificação do solo

Verifica-se a necessidade de estabelecer um contínuo do edificado na entrada noroeste, pelo que se define uma área de *espaços residenciais a consolidar*, para colmatar a estrutura urbana e manter a estratificação do edificado ao longo da via (Ilustração 11).

A aplicação dos critérios gerais para a delimitação do perímetro resultou na não integração das edificações situadas a este e a sudeste, do aglomerado por serem edificações que na sua génese não se destinam a uso habitacional e possuem características de apoios rurais, desempenhando um papel de transição entre o aglomerado urbano e os terrenos envolventes.



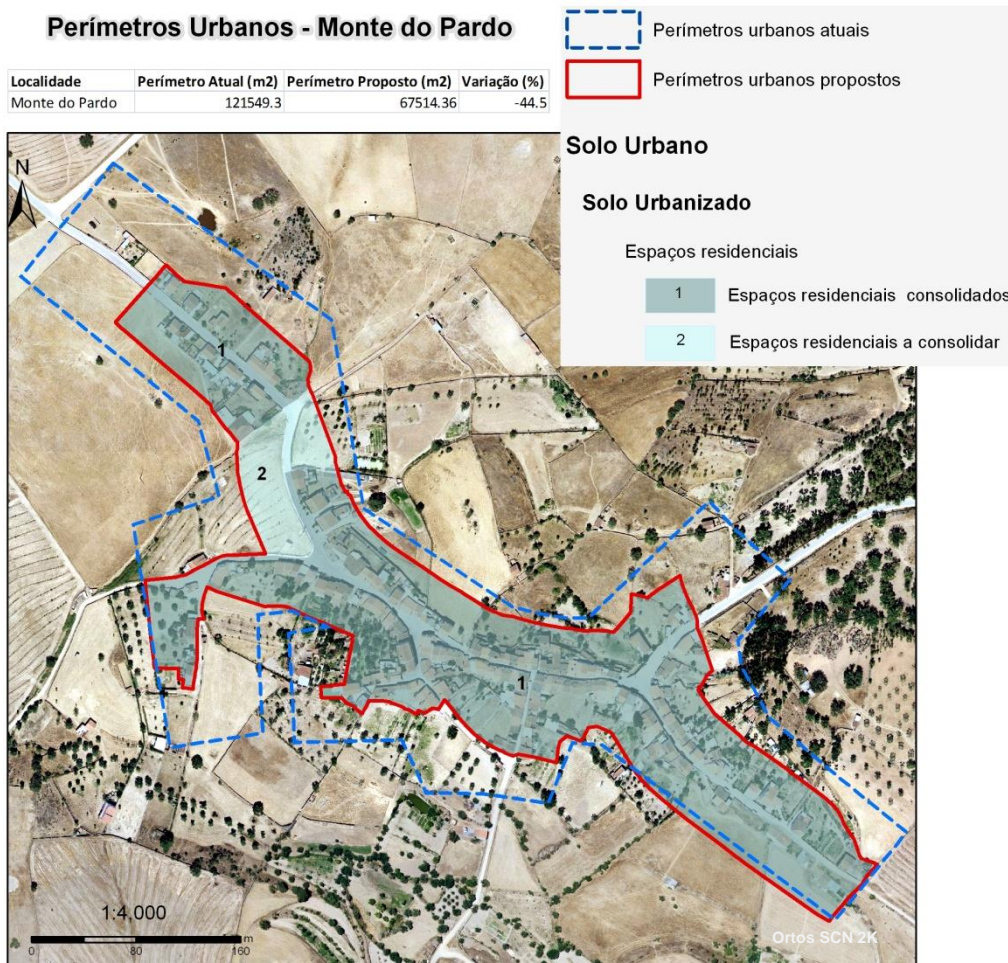


Ilustração 11 - Proposta para o perímetro urbano de Monte do Pardo

### 4.3 Monte dos Matos

Na hierarquia urbana do concelho Monte dos Matos é classificado como núcleo urbano de dimensão reduzida (Classe - D), por ter um reduzido número de habitantes e nula dinâmica populacional. De acordo com essa classificação é de condicionar a expansão em extensão, tentando-se com esta atitude estimular a recuperação do conjunto edificado.

#### Classificação do solo

Pretende-se adequar as características urbanísticas futuras do núcleo, em coerência com a realidade urbana identificada, evitando-se a ocupação da envolvente ao núcleo para preservar a relação do edificado com o restante território.

A delimitação do perímetro urbano para este núcleo não integra algumas edificações, nomeadamente as situadas a norte, por ausência de infraestruturas e por serem edificações

que na sua génese não se destinam ao uso habitacional, ainda a sul por serem de apoio rural, que estabelecem a transição entre o aglomerado urbano e os terrenos envolventes e pela não contiguidade à última edificação do aglomerado.

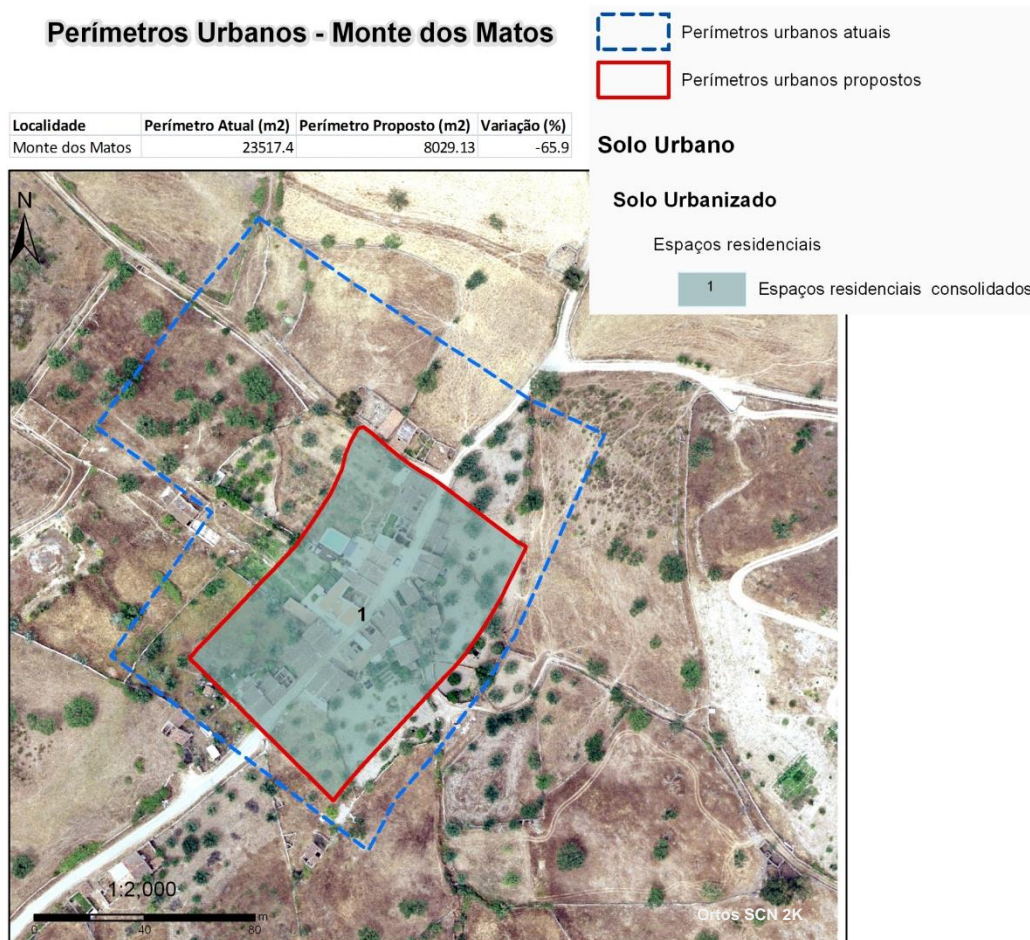


Ilustração 12 - Proposta para o perímetro urbano de Monte dos Matos

#### 4.4 Nisa

Nisa surge na hierarquia urbana do concelho como um núcleo urbano que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana (Classe - A), por ser um núcleo urbano estruturado, de importância urbana relevante integra sedes de equipamentos sociais e serviços de importância concelhia, bem como lugar de fixação de atividades empresariais, para além de ser sede do concelho.

Sendo um dos três núcleos com mais de mil habitantes (os outros dois são Alpalhão e Tolosa), com maior dimensão e maior dinâmica urbanística do concelho, tem ainda o papel de lugar central devido à existência de serviços e equipamentos estruturantes que servem

todo o concelho, para além de ter mantido estabilidade demográfica, o que contraria a tendência de acentuada perda demográfica concelhia nas duas últimas décadas.

Para o núcleo urbano de Nisa, analisaram-se as opções de desenvolvimento apresentadas noutros estudos urbanísticos anteriormente desenvolvidos, nomeadamente os que integram o Plano de Urbanização de Nisa e o Plano de Pormenor da Devesa, tendo elaborado uma análise urbana de suporte ao desenvolvimento urbano, que permitiu classificar as unidades tipo-morfológicas urbanas, identificar as condições de reestruturação e determinar as áreas com apetência para expansão urbana, processo de conhecimento que se concretizou na definição de uma estratégia de desenvolvimento urbano.

### **Classificação do solo**

Da análise desenvolvida resultou a identificação das seguintes unidades tipo-morfológicas: Centro Antigo – Intramuros, Centro Antigo – Arrabalde, Centro Moderno, áreas de ocupação linear apoiada em arruamentos principais (zona das escolas), área de ocupação estruturada com criação de malha (zona das piscinas), áreas de ocupação apoiada em arruamento secundário com agregação de novos arruamentos (zona da Praça de Touros e zona da Fonte Nova) e área de ocupação estruturada para a fixação de atividades empresariais.

Com base nessa classificação para o Centro Antigo – Intramuros e o Centro Antigo – Arrabalde, perspetiva-se a salvaguarda das características da urbe, seguindo todas as orientações do plano específico - Plano de Pormenor do Centro Histórico.

A estratégia de desenvolvimento urbano para a sede de concelho assenta sobretudo na colmatação de algumas áreas dedicadas predominantemente à habitação.

No desenvolvimento desta análise identificaram-se áreas com apetência para a expansão urbana, e ainda outras áreas cuja definição contribuirá para a operacionalidade de uma estratégia de desenvolvimento urbano formulada com o objetivo de promover a coordenação das ações públicas e pretensões particulares. As áreas de expansão urbana associadas às vias estratégicas existentes, constituem-se como:

- áreas de desenvolvimento urbano a ordenar, com criação de nova frente urbana e de colmatação urbana nalgumas áreas da malha definida entre os arruamentos de ligação das duas estradas de saída para sudoeste, áreas predominantemente destinadas à fixação de habitação, e que permitirão a continuidade da nova frente urbana;

- área de desenvolvimento urbano a estruturar para a consolidação de nova polaridade urbana na zona este do núcleo, em contiguidade com a unidade tipo-morfológica – Arrabalde, na zona da Devesa, que promoverá a colmatação urbana nesta através da criação de malha urbana que permita a fixação de habitação;
- área de reserva urbana de forma a garantir a proteção e o enquadramento paisagístico, no quadrilátero definido a sul da Devesa e a noroeste da área de atividades empresariais, delimitada como modo de evitar a urbanização e a densificação urbana nessa zona e assim garantir qualidade de vida urbana.

Destaca-se ainda uma área classificada como *espaços de uso especial* predestinada à instalação do novo Centro de Saúde. De referir a sul da zona de atividades económicas, essa mesma classe de espaço, com a finalidade de manter as atividades lúdicas, expositivas e desportivas que tem vindo a suportar (Ilustração 13).

Existe a preocupação da qualidade ambiental e de vivência dentro do urbano, tendo-se definido vários espaços verdes de recreio e lazer, e de proteção e enquadramento, com o objetivo de manter um contínuo verde com a paisagem envolvente ao aglomerado. Destaca-se a intenção de manter uma envolvência o mais natural possível em torno do núcleo histórico, já por si de malha urbana bastante densa, salvaguardando três manchas verdes de maior dimensão.

São indicados vários *espaços centrais* dadas as suas funções de centralidade no aglomerado e o seu considerável dinamismo sócio-cultural, devendo-se promover as suas características e funcionalidades atuais.

Para a sede de concelho são definidas AESRP, pelas mesmas razões apresentadas no caso de Alpalhão, ou seja, devido ao elevado número de pedidos recebidos na câmara para construção e inclusão em perímetro urbano. Não se verificando a viabilidade, de acordo com as análises feitas e critérios utilizados, para a inclusão desta área no limite do perímetro urbano.

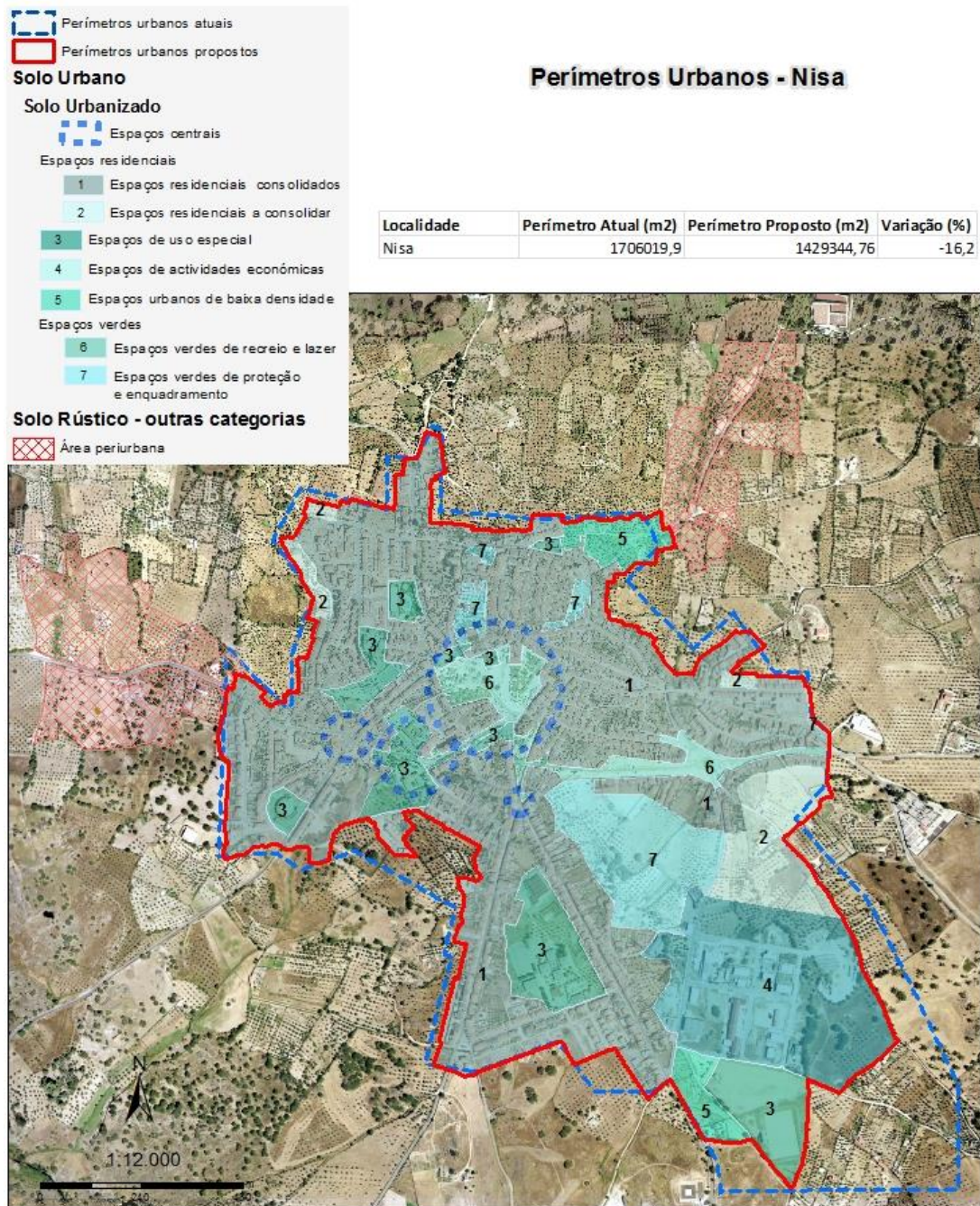


Ilustração 13 - Proposta para o perímetro urbano de Nisa

As AESRP estão integradas na categoria de Solo Rústico, mas devem ser consideradas e administradas em sede de Plano de Urbanização do aglomerado adjacente. São áreas que se encontram na envolvente dos perímetros urbanos e registam uma dependência formal e funcional do aglomerado urbano, com incipiente atividade agrícola e fracionamento da propriedade, mas com um padrão de edificação existente que não se configura com características de centros urbanos.

Estas AESRP foram alvo de uma proposta específica, com base no estabelecido no PROT-Alentejo e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

#### **4.5 Pé da Serra**

Pé da Serra classificou-se como um núcleo urbano que se pretende dinamizar (Classe - B), devido ao facto de ser um núcleo de importância urbana média no conjunto da rede urbana concelhia, ao incluir sedes de equipamentos sociais e associações de importância concelhia.

Dada a situação topográfica de Pé da Serra dá-se especial atenção à sua integração na paisagem, como valor a proteger, sobretudo pelos pontos de vista panorâmicos sobre a envolvente. A par desse cuidado, para este núcleo urbano perspectiva-se o estímulo à ocupação ao longo das vias existentes, e o aumento do nível de dotação de equipamentos, para com isso promover a consolidação e qualificação do núcleo e elevar o seu nível de atratividade e fixação.

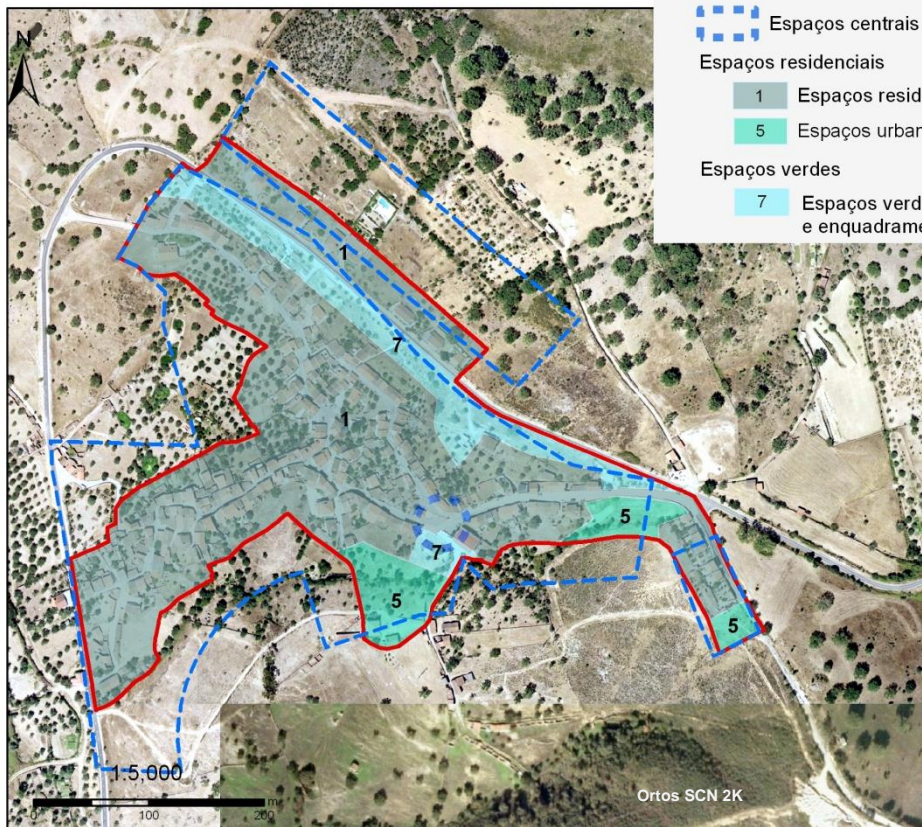
#### **Classificação do solo**

Sendo Pé da Serra um núcleo que se pretende dinamizar, a faixa a este destina-se à edificação de baixa densidade (a norte da EM 526) (Ilustração 14). A localização destas zonas está relacionada com a intenção de salvaguardar o enquadramento paisagístico do aglomerado, orientando as novas tipologias edificatórias na continuidade do núcleo edificado e integrando um conjunto isolado de edificações existente naquele local, para assim promover a preservação e valorização das características de unidade formal já existentes.

A definição de outra área de *espaços verdes de proteção e enquadramento em solo urbanizado*, tem localização estratégica nas cotas mais altas e configura uma faixa de proteção do núcleo consolidado ao longo da EM 526, definindo uma área não edificada nos locais em que a edificação traria impacto negativo sobre a paisagem, agredindo o equilíbrio reconhecido a este conjunto edificado.

### Perímetros Urbanos - Pé da Serra

Localidade	Perímetro Atual (m2)	Perímetro Proposto (m2)	Varição (%)
Pé da Serra	162606.6	106024.06	-34.8



  Perímetros urbanos atuais  
  Perímetros urbanos propostos

**Solo Urbano**

**Solo Urbanizado**

  Espaços centrais  
 Espaços residenciais  
1 Espaços residenciais consolidados  
5 Espaços urbanos de baixa densidade

Espaços verdes  
7 Espaços verdes de proteção e enquadramento

Ilustração 14 - Proposta para o perímetro urbano de Pé da Serra

## 4.6 Salavessa

Salavessa, é também um dos núcleos cuja integração na paisagem se considera um valor a proteger, quer pelos pontos de vista panorâmicos sobre a envolvente, quer pela sua situação topográfica.

Não se propõe neste núcleo uma área de expansão, na defesa da integridade do núcleo, e na salvaguarda do seu grau elevado de autenticidade, sendo classificado na hierarquia urbana do concelho como núcleo urbano que se pretende consolidar (Classe - C), uma vez que evidencia uma estrutura urbana consolidada – de tipo linear – e apresenta dimensão e dinâmica capaz de sustentar o seu desenvolvimento.

### Classificação do solo

Reforça-se a consolidação da estrutura urbana, sem áreas de expansão uma vez que o número de edificações atualmente existentes não sofreu grandes alterações face aos valores do PDM atual.

Assim, prevê-se a colmatação urbana, sobretudo ao longo da via que organiza de forma linear o núcleo, estimulando o reforço da continuidade das frentes urbanas e a eficiência de utilização das infraestruturas. Esta organização linear termina a norte num conjunto de edificações organizadas de forma nuclear, que se adequa à identificação de um *espaço central* a preservar na sua unidade formal (Ilustração 15).

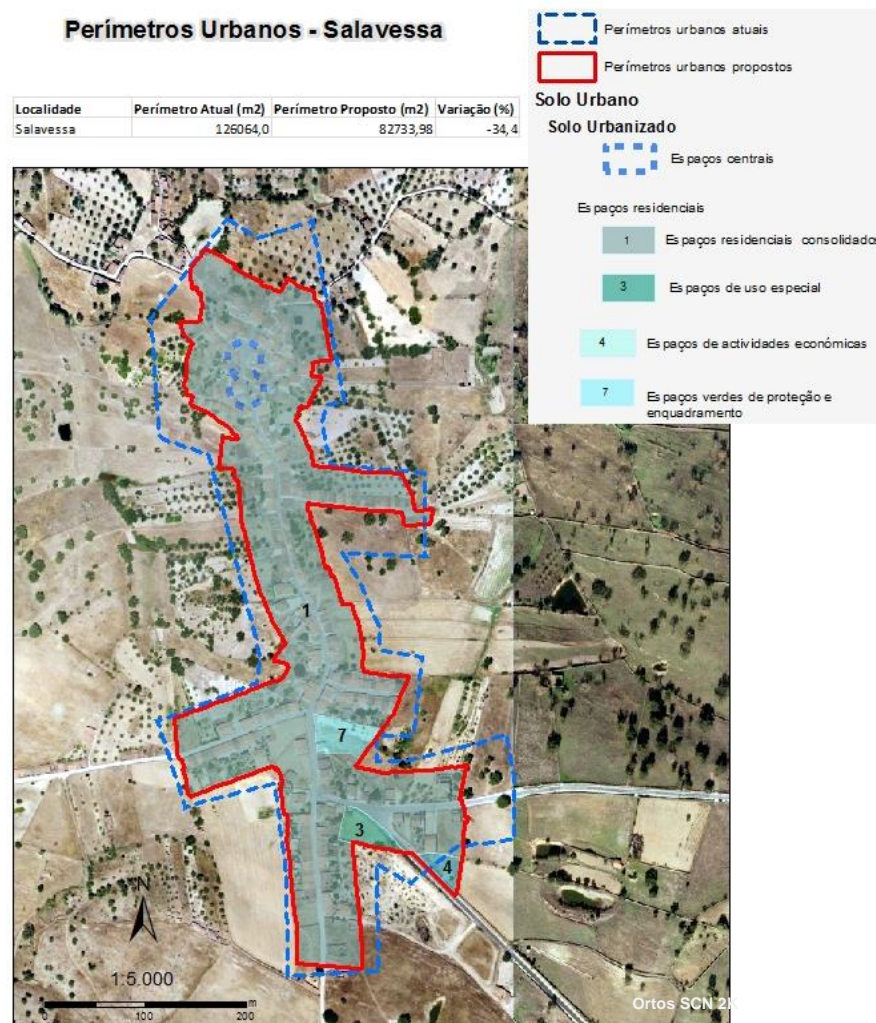


Ilustração 15 - Proposta para o perímetro urbano da Salavessa

Delimita-se uma área de *espaços verdes de proteção e enquadramento*, com a finalidade de resguardar um ponto de observação privilegiado sobre a paisagem e de garantir a sua articulação com o núcleo, ao dar continuidade com a estrutura verde envolvente.



As características da forma urbana da Salavessa conduzem ainda à definição de um *espaço de uso especial*, sustentado na existência de equipamento (sede de associação) na entrada sul do núcleo.

Ainda nessa entrada sul, foi considerada uma área de *espaços de atividade económica* com construção já existente que serve de apoio à produção apícola, atividade em crescendo e com forte dinamismo que importa promover como fator socioeconómico de relevo para a localidade/região.

#### **4.1 Tolosa**

Tolosa é classificada como um núcleo urbano que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana (Classe - A), sendo um núcleo urbano estruturado, de importância urbana relevante por ser sede de Freguesia, por integrar equipamentos sociais e serviços de importância concelhia, e ainda por ser lugar de fixação de indústria extrativa e agroalimentar. Tolosa desempenha um papel de lugar central complementar, devido aos fatores atrás referidos e por ser um dos três núcleos com mais de mil habitantes, com maior dimensão e maior dinâmica urbanística do concelho.

##### **Classificação do solo**

Da análise à forma urbana de Tolosa, resultou a identificação das seguintes unidades tipo-morfológicas: centro antigo (toda a envolvente ao Largo Dr. Tello Gonçalves); área de ocupação apoiada em arruamento secundário com agregação de novos arruamentos (zona oeste-sudoeste do núcleo); e área de ocupação linear apoiada em arruamento principal (ao longo da Rua Dr. Gonçalves de Proença). De acordo com esta classificação foram definidos os dois *espaços centrais* representados na Ilustração 16, sendo o maior correspondente à última unidade tipo-morfológica e o mais pequeno relativo ao centro antigo referido.

A estratégia de desenvolvimento urbano para Tolosa passa por promover áreas de colmatação cuja estruturação contribuirá para a operacionalidade de uma estratégia de desenvolvimento urbano formulada com o objetivo de promover a coordenação das ações públicas e pretensões particulares.

O valor paisagístico e patrimonial encontrado a norte, onde existem estruturas de apoio à atividade agrícola, bem como algumas outras áreas no interior do aglomerado onde persiste

alguma atividade hortícola, que requerem preservação e valorização, o que justifica a definição de áreas de *espaços verdes de proteção e enquadramento*, que contemplem funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, inclusive desportivas e culturais, agrícolas ou florestais, conforme o interesse em particular.

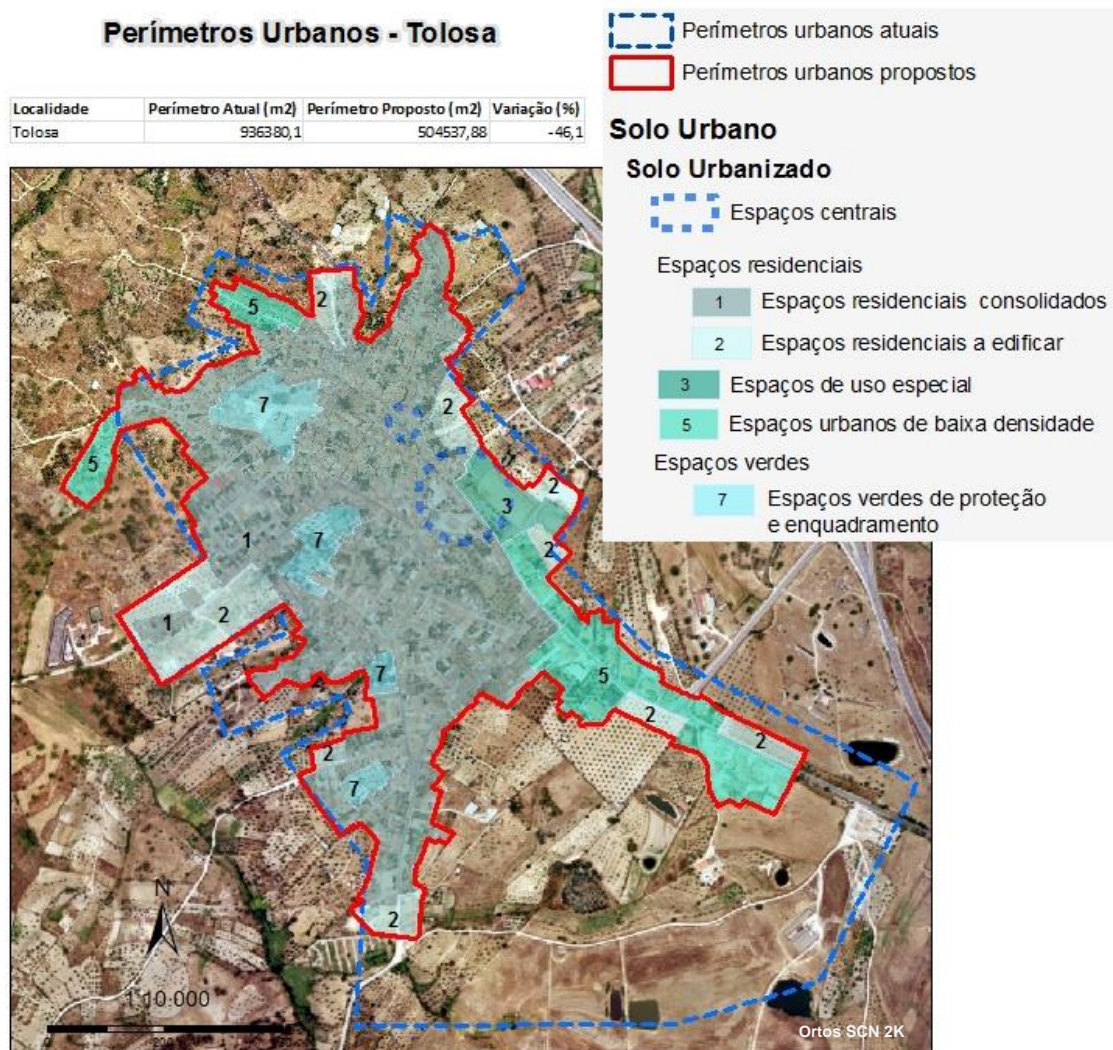


Ilustração 16 - Proposta para o perímetro urbano de Tolosa

## 4.2 Velada

Velada classifica-se na hierarquia urbana do concelho como núcleo urbano que se pretende consolidar (Classe - C), embora já tenha uma estrutura urbana consolidada de tipo nuclear, é de reforçar o desenvolvimento urbano orientado para a consolidação da estrutura urbana estimulando a recuperação do conjunto edificado.

Nessa perspetiva deve-se pensar numa consolidação estruturada de modo a preservar a unidade formal do núcleo e a salvaguardar o seu grau de autenticidade, contemplando-se áreas de expansão para equipamentos, de forma a aumentar o seu nível de atratividade como lugar de fixação.

### Classificação do solo

Para a Velada prevê-se o reforço do desenvolvimento urbano orientado para a consolidação da estrutura urbana estimulando a recuperação do conjunto edificado.

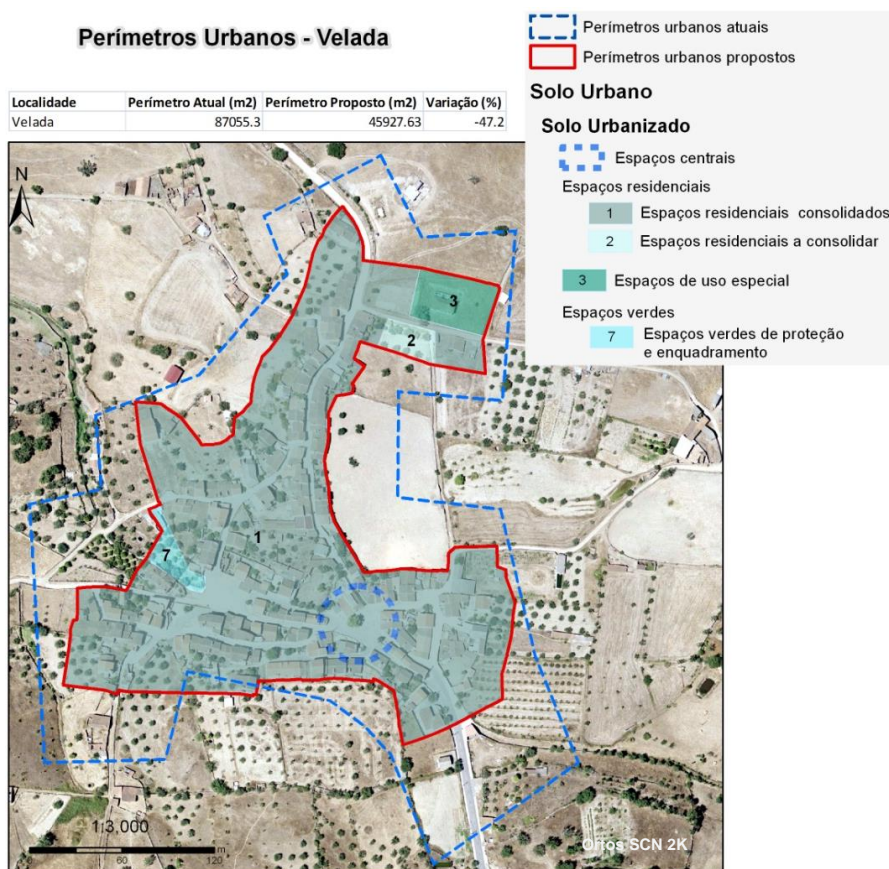


Ilustração 17 - Proposta para o perímetro urbano de Velada

De referir ainda uma zona para *espaços verdes de proteção e enquadramento* a oeste, inserida no núcleo consolidado, e que defende a articulação do núcleo com a paisagem acompanhando a orientação dominante a oeste do vale aberto em que se insere Velada, dando continuidade à área verde envolvente ao aglomerado.

### 4.3 Vila Flor

Vila Flor é classificada como um núcleo urbano de dimensão reduzida (Classe - D), pelo facto de ser um núcleo com reduzido número de habitantes, e sem dinâmica populacional. Nesta coerência é de condicionar a expansão em extensão, pretendendo-se estimular a recuperação do conjunto edificado, adequando as características urbanísticas futuras do núcleo, em coerência com a realidade urbana identificada.

#### Classificação do solo

Dada a matriz da estrutura urbana de Vila Flor, definiu-se um *espaço central* junto à capela existente que se implanta no eixo do arruamento principal, gerando-se aí um largo contíguo ao adro da antiga igreja onde se bifurca em dois tramos, determinando uma imagem singular, quer face à estruturação do aglomerado, quer face ao remate dos percursos de entrada (Ilustração 18).

Na continuidade a norte desse *espaço central* definem-se *espaços verdes de proteção e enquadramento* de forma a garantir um enquadramento paisagístico e contínuo da área verde envolvente. Contrariando a expansão pretende-se estimular a recuperação do núcleo edificado, predominando a classe dos *espaços residenciais consolidados*.

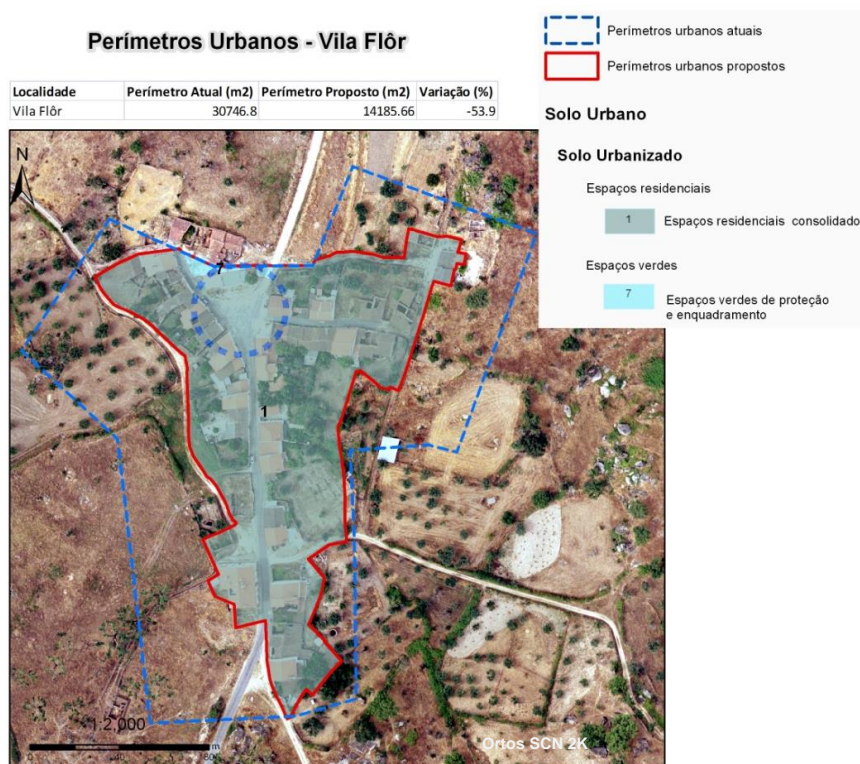


Ilustração 18 - Proposta para o perímetro urbano de Vila Flor

## 4.4 Vinagra

Vinagra é classificada como núcleo urbano de dimensão reduzida (Classe-D) pelo facto de ser um núcleo com reduzido número de habitantes, e sem dinâmica populacional, sendo de condicionar a expansão em extensão, e com esta atitude estimular a recuperação do conjunto edificado, já que os dados estatísticos relativos às edificações revelam não ter havido pressão urbanística nos últimos anos.

### Classificação do solo

Pretende-se estimular a recuperação do núcleo edificado, pelo que predomina a classe de *espaços residenciais consolidados*, para assim contrariar alguma eventual expansão urbana.

Delimita-se uma zona de *espaços verdes de proteção e enquadramento* dentro do perímetro urbano, correspondendo a um espaço arborizado na faixa de transição do conjunto edificado com a EM526-1.

Justifica-se na delimitação do perímetro urbano a exclusão das edificações situadas a sudoeste por ausência de infraestruturas e por possuírem características de apoios rurais.

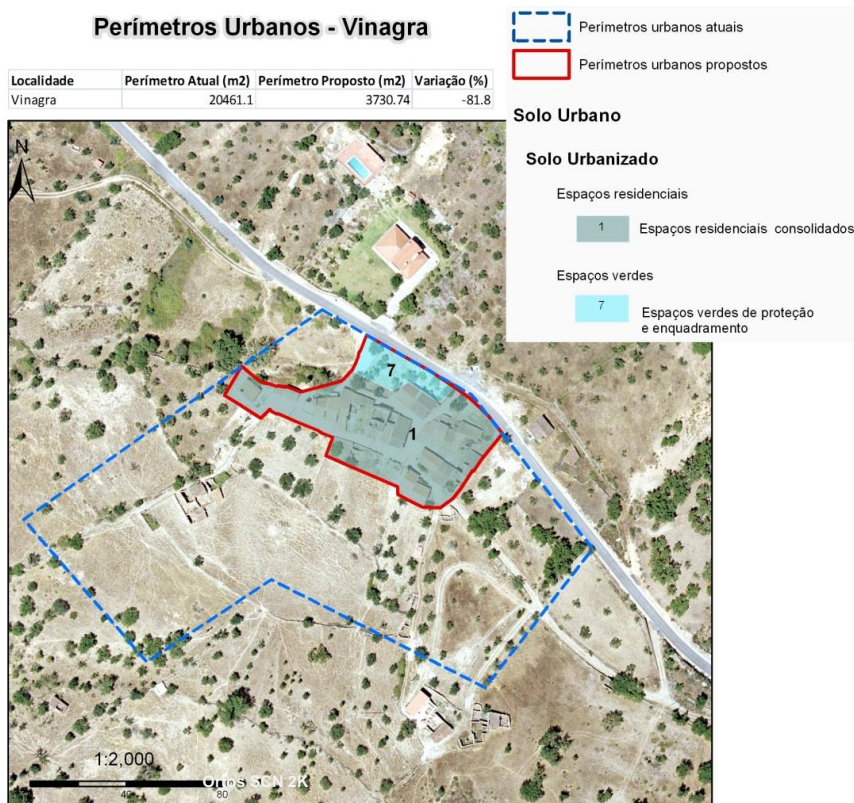


Ilustração 19 - Proposta para o perímetro urbano de Vinagra

## 5 Considerações finais

Numa análise geral aos perímetros, considera-se estarem incorporadas todas as orientações superiores, nomeadamente as estipuladas no PROT-Alentejo, indo de acordo com os desafios do ordenamento do território estipulados nesse plano, que se traduzem em objetivos como: a consolidação do sistema urbano, desenvolvendo-se um bom relacionamento urbano-rural; a garantia de níveis adequados de coesão territorial; a valorização e preservação do património, natural e cultural.

Pretende-se que o desenvolvimento urbano favoreça um crescimento urbano compacto, de forma a promover a reabilitação do património edificado e histórico e a identidade e a singularidade da paisagem urbana e rural, contrariando a edificação isolada.

Segundo o PROT - Alentejo *“A Administração Local deve privilegiar a consolidação e densificação das polaridades urbanas existentes e promover uma intervenção urbanística conducente à contenção dos perímetros e a economia de solo urbanizável.”*

Neste âmbito, a proposta agora apresentada responde na íntegra a este requisito, conforme se pode verificar na seguinte tabela, constata-se uma contenção em todos os aglomerados, com especial destaque para os aglomerados com menor dimensão e dinamismo.

Tabela 2– Análise dos perímetros urbanos de todos os aglomerados do Município de Nisa

Localidade	Perímetro Atual (m2)	Perímetro Proposto (m2)	Varição (%)
Albarrol	23301,0	9650,7	-58,6
Alpalhão	676385,6	528776,7	-21,8
Amieira	260779,6	227458,4	-12,8
Arez	255459,7	197240,4	-22,8
Cacheiro	12817,2	10270,3	-19,9
Chão da Velha	49252,3	29738,8	-39,6
Falagueira	72328,7	39284,7	-45,7
Montalvão	242750,7	219031,8	-9,8
Monte Claro	191749,8	147003,2	-23,3
Monte do Arneiro			
Monte do Duque	355671,4	240259,5	-32,4
Monte do Pardo	121549,3	67514,4	-44,5
Monte dos Matos	23517,4	8029,1	-65,9
Nisa	1706019,9	1429344,8	-16,2
Pé da Serra	162606,6	106024,1	-34,8
Salavessa	126064,0	82734,0	-34,4
Tolosa	936380,1	504537,9	-46,1
Velada	87055,3	45927,6	-47,2
Vila Flôr	30746,8	14185,7	-53,9
Vinagra	20461,1	3730,7	-81,8
<b>TOTAL</b>	<b>5354896,4</b>	<b>3910742,7</b>	<b>-27,0</b>