

REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE NISA



RELATÓRIO II

CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

SETEMBRO 2010

V – SECTOR HABITACIONAL

Equipa Técnica

- Gabinete de Planeamento (GP)

Coordenadora Geral: Ermelinda Martins

Coordenadora dos Trabalhos: Maria José Catela

Técnicos: Maria João Alexandre

Nuno Jorge

Suzete Cabaceira

Equipa Técnica Alargada

- Divisão de Obras Equipamentos e Manutenção (DOEM)

Responsável: António Charneco

- Divisão de Projectos e Urbanismo (DPU)

Responsável: João Portalete

- Divisão de Desenvolvimento Social e Cultural (DDSC)

Responsável: Manuela Gonçalves

- Departamento de Planeamento e Gestão Municipal (DPGM)

Responsável: Ermelinda Martins

- Gabinete de Desenvolvimento e Turismo (GDT)

Responsável: Esmeralda Almeida

- Gabinete da Protecção Civil (GPC)

Responsável: José Agostinho

Colaboradores

João Portalete (DPU)

Lurdes Vilela (GP)

Índice geral

I – SECTOR BIOFÍSICO

1. CLIMA
2. GEOLOGIA
3. GEOMORFOLOGIA
4. SOLOS
5. ENQUADRAMENTO ECOLÓGICO
6. PAISAGEM

II – SECTOR DEMOGRÁFICO

III – SECTOR SOCIO-ECONÓMICO

IV – SECTOR TURÍSTICO

V – SECTOR HABITACIONAL

VI – SECTOR DAS INFRA-ESTRUTURAS

1. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS
2. SANEAMENTO E ÁGUAS RESIDUAIS
3. GESTÃO DE RESÍDUOS
4. ACESSIBILIDADES
5. ENERGIA E TELECOMUNICAÇÕES

VII – SECTOR DOS EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

VIII – SECTOR DO PATRIMÓNIO

IX – SECTOR DA PROTECÇÃO CIVIL

Índice

1	Introdução.....	1
2	Redes Estruturantes.....	2
2.1	Rede de Acessibilidades e Articulações	2
2.2	Rede urbana.....	4
3	Caracterização geral do património construído.....	6
3.1	Elementos físicos e elementos estruturantes da urbanidade.....	6
3.2	Elementos Estatísticos	30
3.2.1	Dimensão dos edifícios	30
3.2.2	Edifícios.....	38
3.3	O património municipal.....	43
4	Evolução urbana.....	45
4.1	Os processos de construção.....	45
4.2	Tipologia de processos	49
4.3	Tipologia de construções	52
4.4	Construção e habitação. Informação do I.N.E.	54
4.4.1	Tipo de obra	55
4.4.2	Loteamentos	58
5	Referencias Bibliográficas	60

Índice de ilustrações

Ilustração 1: Hierarquia da rede urbana.....	5
Ilustração 2: Distribuição das épocas de construção dos edifícios na Vila de Nisa	41
Ilustração 3: Loteamentos no concelho	59

Índice de tabelas

Tabela 1: Evolução dos edifícios e Alojamentos nas freguesias de Nisa.....	30
Tabela 2: Características dos alojamentos nos diversos lugares do município de Nisa	32
Tabela 3: Comodidades higieno/sanitárias e infra-estruturas básicas dos alojamentos, em %.....	34
Tabela 4: Alojamentos e famílias segundo os censos de 1981, 1991 e 2001.....	36
Tabela 5: Património Municipal de Nisa.....	43
Tabela 6: Processos entrados por freguesias e por anos (1994-2008).....	45
Tabela 7: Comunicações Prévias de 2004 a Maio de 2008	47
Tabela 8: Processos por habitante	48
Tabela 9: Loteamentos nas freguesias de Nisa.....	58

Índice de gráficos

Gráfico 1: Alojamento por edifício em Nisa e nos municípios vizinhos.....	31
Gráfico 2: Alojamentos por edifício nas freguesias do concelho	31
Gráfico 3: Características dos alojamentos por freguesia	33
Gráfico 4: Alojamentos quanto ao regime de ocupação	33
Gráfico 5: Proporção de alojamentos familiares sem pelo menos uma infra-estrutura básica	34
Gráfico 6: Características dos edifícios comparativamente com o Alto Alentejo.....	35
Gráfico 7: Evolução dos alojamentos, edifícios e famílias de acordo com os últimos censos	36
Gráfico 8: Dimensão dos edifícios quanto ao nº de pavimentos	37
Gráfico 9: Época de construção dos edifícios no município de Nisa	38
Gráfico 10: Comparação da época de construção dos edifícios entre Nisa e o Alto Alentejo	38
Gráfico 11: Ano de construção dos edifícios.....	39
Gráfico 12: Ano de construção dos edifícios, em percentagem	40
Gráfico 13: Função dos edifícios.....	41
Gráfico 14: Tipologia dos fogos, desde 1995 a 2008.....	42
Gráfico 15: Tipologia dos fogos no município de Nisa, entre 1995 e 2008	42
Gráfico 16: Distribuição do Património Municipal de Nisa pelas freguesias.....	43
Gráfico 17: Evolução dos processos entre 1994 e Maio de 2008	46
Gráfico 18: Evolução do número de processos por freguesia de 1994 a Maio de 2008.....	47
Gráfico 19: Tipologia dos processos em 1994.....	49
Gráfico 20: Tipologia dos processos em 1995.....	50
Gráfico 21: Tipologia dos processos em 1996.....	50
Gráfico 22: Tipologia dos processos em 1997.....	50
Gráfico 23: Tipologia dos processos em 2006.....	51
Gráfico 24: Tipologia das construções 1994 – 1997.....	52
Gráfico 25: Tipologia das construções em 2006.....	52
Gráfico 26: Tipologia das construções nas freguesias	53
Gráfico 27: Processos na CMN e obras comunicadas ao I.N.E.	54
Gráfico 28: Intervenções segundo o tipo de obras entre 1995 e 2008.....	55
Gráfico 29: Evolução das obras quanto ao tipo de obra nas freguesias de Nisa	56
Gráfico 30: Evolução das obras quanto ao tipo de obra nas freguesias de Nisa (continuação)	57
Gráfico 31: Loteamentos no município por ano	58

Os capítulos 1, 2 e 3.1 deste Estudo V – Sector Habitacional, seguem as orientações e análises apresentadas no “Estudos Urbanísticos e Delimitação dos Perímetros Urbanos de Nisa”, apresentados pela Assessoria na área do Planeamento Estratégico e Urbanismo, da equipa da Universidade do Porto. Nesse estudo que aqui se reproduz em parte, sobressaem de forma detalhada as características de todos os núcleos urbanos do Município de Nisa, seguindo uma hierarquia de Redes Urbanas, apresentando os seus pontos mais característicos, assim como um levantamento do edificado existente.

1 Introdução

Toda e qualquer caracterização de um território deve contemplar individualmente o Sector Habitacional, devido às suas características particulares, sendo a habitação um requisito primário e um suporte de vivência pessoal e familiar, para o Homem.

Há semelhança do que já foi visto para outros temas de caracterização do território municipal de Nisa, verificam-se genericamente, dois contextos morfologicamente diferenciados: a Norte, instala-se uma paisagem, mais acidentada, desenhada pelo Tejo e linhas de água afluentes, assentes em xistos e, a Sul, uma paisagem espraçada em relevo aplanado, moldado a Nascente pela Serra de S. Mamede. Como tal, estas características geomorfológicas acabam por influenciar a distribuição dos aglomerados e das populações, existindo menor número de aglomerados a Sul embora de maiores dimensões e expressão na rede urbana, ao contrário do que acontece na zona Norte-Noroeste.

Segundo o “Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos” do Município de Nisa, com forte contributo para esta caracterização, as povoações que se integram no contexto territorial morfologicamente mais acidentado do Concelho (Norte-Noroeste), constituem um arco territorial expressivo devido à Fronteira-limite desenhada pelo Tejo e pelo Sever. Por outro lado, a Sul do Concelho, define-se uma Fronteira-relação, arco organizador de um território de maior dinâmica produtiva, onde estão os núcleos de Alpalhão, Nisa e Tolosa.

Apesar de ser notória uma relativa consistência de conjunto a nível municipal e face às naturais pretensões de desenvolvimento equilibrado, nas diversas vertentes necessárias, são importantes para o Município de Nisa as relações de cooperação inter-municipal e de enquadramento com instrumentos e/ou Directivas de Âmbito Nacional e Europeu. Neste contexto, o desafio maior é tornar fortes as características peculiares e competitivas e colocá-las em evidência num quadro de valores comparativos de base territorial alargada.

Para toda e qualquer gestão territorial é fundamental uma aprofundada análise, neste caso urbanística, que foi baseada em estudos de enquadramento regional, de caracterização física do território, de caracterização socio-económica e de caracterização patrimonial, nomeadamente dos Valores Locais, dos Valores Naturais, dos Valores Construídos e da História/Memória, estudos estes que integram o documento fundamental das Linhas de Orientação Estratégica.

2 Redes Estruturantes

A hierarquia dos aglomerados é uma estratégia importante a considerar em ordenamento do território, tanto a nível das funcionalidades dos aglomerados como a nível da sua articulação no território e acessibilidades.

2.1 Rede de Acessibilidades e Articulações

A análise da articulação entre os aglomerados levou ao estudo da relação de cada núcleo com o território envolvente, a sua relação com a rede de acessibilidades e a sua articulação com os restantes núcleos urbanos.

Deduziu-se uma classificação em 3 grupos, tendo em conta a sua posição no território e o papel que desempenham na rede de acessibilidades existente:

- 1) Centros de articulação e distribuição da rede principal radio-cêntrica de acessibilidade - Incluem-se neste primeiro grupo Alpalhão e Nisa, por serem aqueles que articulam e distribuem as vias principais, estruturando as acessibilidades concelhias e estabelecendo as ligações regionais e de proximidade com os concelhos vizinhos, ou seja as ligações sub-regionais e nacionais. De Nisa, lugar

central do Concelho, irradia a rede estruturante de acessibilidades concelhia, estabelecendo a ligação com os núcleos principais e com a rede viária nacional, através de vias dispostas no território de modo radio-cêntrico. Alpalhão apresenta-se também com importância relevante na articulação da rede principal de acessibilidades concelhia, estabelecendo a articulação de vias principais, igualmente com organização radio-cêntrica, ligando o Concelho com os concelhos vizinhos de Castelo de Vide, Crato e Portalegre e articulando a rede principal concelhia com a rede nacional;

- 2) Nós de articulação da rede radio-cêntrica principal com a rede secundária e complementar – Fazem parte deste grupo Amieira do Tejo, Arês, Montalvão, Monte Claro e Pé da Serra, por serem núcleos que estabelecem a ligação da rede de acessibilidades principal, acima referida, com a rede de acessibilidades secundária e complementar. Esta rede secundária é constituída pelas vias que estabelecem ligação entre aglomerados, as vias que estabelecem a ligação entre a rede principal e aglomerados, e as vias que derivam da rede principal e ligam ao exterior do concelho. Também nestes núcleos se identifica uma organização radio-cêntrica das vias que deles irradiam, embora nestes casos estas vias penetrem no território concelhio em ligações locais, constituindo-se como nós de articulação entre as três escalas da rede geral de acessibilidades.
- 3) Outros Aglomerados - Estão neste grupo todos os restantes aglomerados do município, aos quais não se reconhece função de distribuição nem de articulação, na rede geral de acessibilidades, estando apenas apoiados na rede secundária ou na rede complementar de acessibilidades. A rede complementar de acessibilidades é constituída por ramais que estabelecem as ligações da rede principal e secundária a estes aglomerados, e por um conjunto de caminhos que permite ligações alternativas às estabelecidas pelas redes principal e secundária, com potencialidades para serem integrados na rede secundária, permitindo tornar mais completa a rede geral de acessibilidades. Neste grupo encontram-se aglomerados que se apoiam na rede principal através de um ramal complementar, como é o caso de Tolosa; aglomerados que se apoiam na rede secundária, como é o caso de Salavessa, Velada e Vinagra, e os restantes que são servidos por ramais do limite da rede complementar.

2.2 Rede urbana

A urbanização de uma sociedade origina uma rede urbana que corresponde a um sistema hierárquico de cidades/aglomerados, interligadas por redes de acessibilidades. Essa perspectiva de hierarquização terá tradução na definição dos perímetros urbanos, associados à qualidade de aglomerados urbanos.

Assim os núcleos urbanos do Município de Nisa organizam-se em “classes”, de acordo com as suas características morfológicas e tipológicas, e a sua dimensão e importância urbana no contexto territorial. São considerados vários critérios, como a dimensão populacional, a expressão e dinâmica empresarial, a presença de equipamentos e serviços, bem como as perspetivações que lhes estão confinadas.

Esta classificação estabelece uma hierarquia, à qual correspondem propostas específicas de Qualificação Urbana, tendo-se estabelecido a seguinte classificação:

- 1) CLASSE A - Alpalhão; Nisa; Tolosa - Núcleos Urbanos estruturados, de importância urbana relevante que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana. Apresentam uma maior dimensão e dinâmica populacional (mais de mil habitantes), existência de equipamentos estruturantes que servem todo o Concelho, e onde as actividades empresariais estão mais implantadas. São núcleos urbanos em que é de esperar continuidade daquelas dinâmicas, e onde existe alguma pressão urbanística permitindo equacionar a reestruturação de uma expansão urbana assente num eixo de desenvolvimento a criar, gerando novas centralidades;

- 2) CLASSE B - Amieira do Tejo; Arês; Montalvão; Monte do Arneiro/Monte do Duque; Monte Claro; Pé da Serra - Núcleos Urbanos com importância urbana média que se pretende dinamizar. Não sendo núcleos com dinâmica populacional ou empresarial relevante, são no entanto sedes de equipamentos administrativos e sociais e de associações de importância concelhia, desempenhando um papel de lugares centrais de um “território local” e, nalguns casos, núcleos de dimensão relativamente importante, de tal modo que se deverão dotar de condições para a localização de novos equipamentos e de uma zona de expansão urbana ordenada apoiada em via estruturante;

- 3) CLASSE C - Falagueira; Salavessa; Velada - Núcleos Urbanos que se pretende consolidar. Apresentam condições mínimas para suportar fixação da população, quer pela sua dinâmica urbana, quer pela sua dimensão, quer por serem sedes de serviços à população, pelo que é determinante a criação de novas áreas para a implantação de equipamentos que, em apoio à consolidação da estrutura urbana, estimulem essa fixação;
- 4) CLASSE D - Albarrol; Cacheiro; Chão da Velha; Monte dos Matos; Monte do Pardo; Vila Flor; Vinagra - Núcleos Urbanos de dimensão reduzida com menos de cem habitantes, nos quais não se verificou dinâmica urbana significativa durante os últimos anos, não sendo de prever esforço concelhio de modo a reverter esta situação. Nestes núcleos não se prevêem áreas de expansão, estimulando-se assim a requalificação do edificado, que deverá respeitar o grau de autenticidade identificada nestes Estudos de modo a não agredir a unidade formal do conjunto edificado.

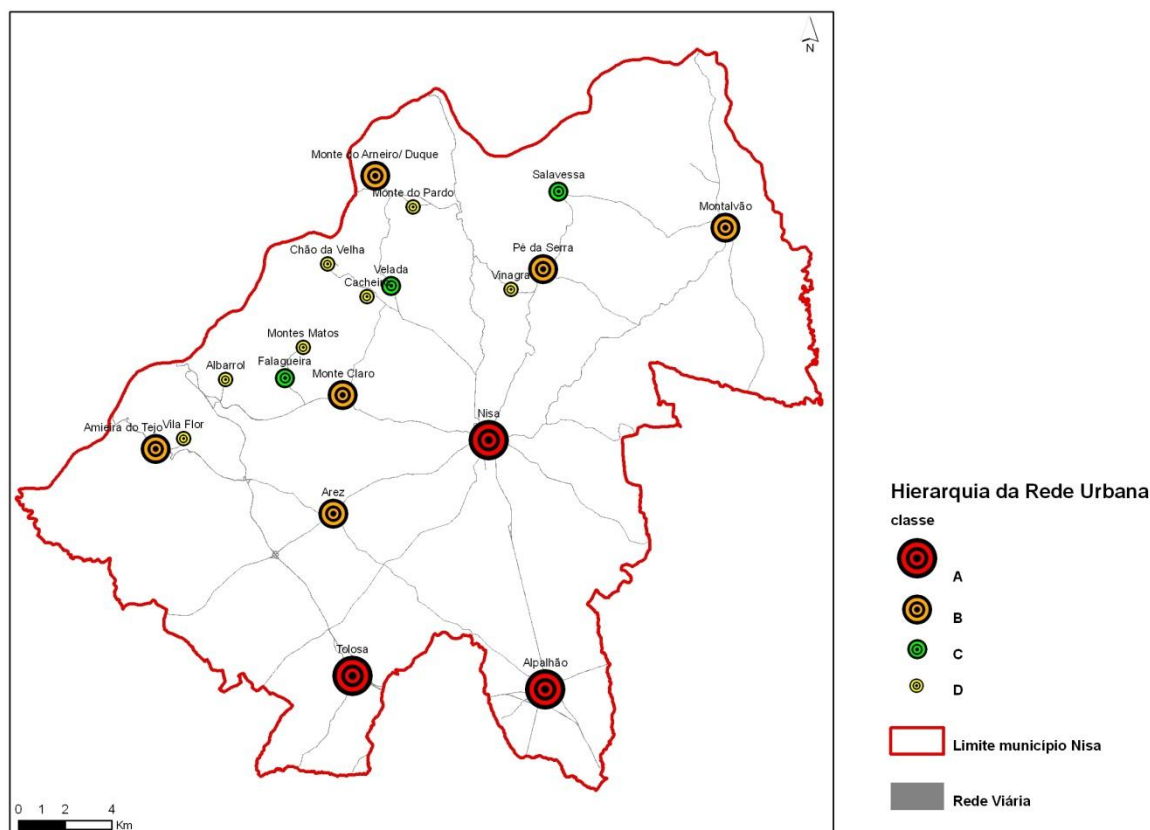


Ilustração 1: Hierarquia da rede urbana

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação CEFA-UP)

3 Caracterização geral do património construído

Os “Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos” do Município de Nisa permitem identificar a relação existente entre o edificado e o espaço público, dado que as parcelas que fazem parte do reconhecimento são aquelas que confinam com o espaço público, e que especificamente participam na definição das condições de urbanidade do aglomerado a que pertencem.

Foram analisados vários factores susceptíveis de caracterizar um aglomerado urbano, desde informação mais genérica a outra mais específica das construções propriamente ditas, tendo-se conseguido uma análise a partir de dados reconhecidos no local o que permitiu produzir instrumentos necessários à apresentação de soluções urbanísticas ajustadas ao contexto e dinâmicas locais, que mais adiante serão discutidas e representadas na figura dos Perímetros Urbanos.

3.1 Elementos físicos e elementos estruturantes da urbanidade

A análise territorial e morfológica desenvolvida partiu de **elementos físicos** - estado actual e de conservação, características da construção, volumetria (nº de pisos), autenticidade e pavimentos do espaço público – e **elementos estruturantes da urbanidade** – funções, características da construção, pavimentos do espaço público, envolvimento de zonas de protecção, infra-estruturas, classificação urbana.

Núcleo Urbano de Albarrol

O núcleo urbano de Albarrol integra-se na Freguesia de Amieira do Tejo e dista aproximadamente 13km da sede do Concelho. Localiza-se num território com pendente suave em direcção ao Tejo, com orientação Norte, e implanta-se numa área de cotas homogéneas, envolvida por paisagem predominantemente rural.

Em Albarrol, das 29 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 11 encontram-se em bom estado, 9 em estado razoável, e 6 em mau estado, encontrando-se ainda 3 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável

estado de conservação, embora cerca de um quinto do conjunto das edificações se encontrem em mau estado de conservação. O número de edificações em ruína não é significativo.

No núcleo urbano de Albarrol 19 edificações têm um piso e as restantes 10 têm dois pisos.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 13 edificações destinadas a uso habitacional 1 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 2 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo são em calçada irregular em pedra, articulando-se com o CM1169, este com pavimento em asfalto.

Albarrol dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento. O núcleo encontra-se envolvido por áreas integradas na REN (PDM1994).

O grau de autenticidade reconhecido ao conjunto edificado é elevado, sendo que apenas a uma das edificações foi atribuído grau reduzido ou nulo de autenticidade. Também concorre para este grau elevado de autenticidade a homogeneidade dos pavimentos, fazendo de Albarrol um núcleo de grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Alpalhão

O núcleo urbano de Alpalhão é sede da Freguesia com o mesmo nome, e dista aproximadamente 12km da sede do Concelho. Constitui-se como centro de articulação e distribuição da rede principal de acessibilidades dado que aí se articulam e distribuem as vias da rede principal e as ligações regionais e nacionais, ligando o Concelho com os concelhos vizinhos de Castelo de Vide, Crato e Portalegre e com a rede nacional - IP2, tendo ainda especial importância a ligação ao Complexo Termal através do CM1176.

Das edificações reconhecidas e registadas (1299), apresentam-se no geral em bom ou razoável estado de conservação (1156), verificando-se que em conjunto, as edificações em mau estado e as edificações em ruína (132) representam cerca de um décimo da totalidade do edificado.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 931 edificações destinadas a uso habitacional, 51 a comércio / serviços e 23 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo de Alpalhão são diversificados. Verifica-se a existência de asfalto nas vias principais de atravessamento, calçada irregular em pedra em grande parte das ruas da área Nascente do núcleo, onde também se encontram ruas em calçada regular em granito. Verifica-se também a existência de pavimento em terra batida na zona Poente do núcleo até à envolvente ao Calvário.

O núcleo encontra-se condicionado pela RAN nos quadrantes Nascente e Sul.

No núcleo urbano de Alpalhão o número de edificações com dois pisos é predominante, verificando-se a existência de 16 edificações com mais de dois pisos. A área consolidada a Nascente com forte valor de conjunto é constituída predominantemente por edificações com dois pisos contribuindo esta característica para o reconhecimento de uma forte unidade formal, escala e carácter urbano, determinantes no reconhecimento de Alpalhão como núcleo urbano de significativo valor histórico-cultural e de importância relevante na rede urbana do Concelho.

Núcleo Urbano de Amieira do Tejo

O núcleo urbano de Amieira do Tejo é sede da Freguesia com o mesmo nome, e dista aproximadamente 17km da sede do Concelho. As características morfológicas do território conferem-lhe pontos de vista panorâmicos sobre a Paisagem envolvente que importa defender. Assim, é importante definir uma Área de Enquadramento Paisagístico com orientação Norte/Sul, permitindo articular a paisagem com o núcleo. Por outro lado, o reconhecimento do valor paisagístico e ambiental de um sector no interior do núcleo justificou a definição de uma outra Área de Enquadramento Paisagístico, contribuindo assim para a qualificação do ambiente urbano.

Das 719 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 260 encontram-se em bom estado, 308 em estado razoável, e 117 em mau estado, encontrando-se ainda 8 edificações em obras e 26 em ruína. Desta análise verifica-se que as edificações em geral estão em bom ou razoável estado de conservação,

existindo cerca de um quinto do conjunto das edificações em mau estado de conservação ou em ruína.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 448 edificações destinadas a uso habitacional 47 das quais em mau estado de conservação, 7 a comércio / serviços e 15 a equipamento.

No que respeita aos pavimentos das ruas de Amieira do Tejo, destaca-se a pavimentação em asfalto, desde a EM528 até ao Castelo através das ruas de maior calibre, (situação que se virá a corrigir com os trabalhos de requalificação que se estão a implementar) e a pavimentação das restantes ruas da área central em calçada irregular em pedra. Sobre este domínio pode referir-se que a existência de pavimento em asfalto no interior daquela área, afecta a unidade de conjunto e a abrangência do conceito de autenticidade que se reconhece ao conjunto edificado de Amieira do Tejo. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes.

Amieira do Tejo dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento e quanto à REN encontra-se envolvido por esta figura do ordenamento do território.

No núcleo urbano de Amieira do Tejo cerca de metade das edificações têm um piso e a outra metade dois pisos, existindo ainda 11 edificações com mais de dois pisos. Salienta-se sobre esta característica do edificado, que a área central é constituída quase na sua totalidade por edificações com dois pisos. Estas características contribuem para a afirmação de uma forte unidade formal, escala e carácter urbano, determinantes no seu reconhecimento como aglomerado de importância relevante na rede urbana do Concelho.

Para defesa da integridade do núcleo e na salvaguarda do reconhecido grau elevado de autenticidade, deve exigir-se em Amieira do Tejo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Arez

O núcleo urbano de Arez é sede da Freguesia com o mesmo nome, e dista aproximadamente 8 km da sede do Concelho. Desenvolve-se ao longo da EN364, tendo como lugar central o largo onde se implanta a Igreja, local de confluência das principais ruas que estruturam o núcleo. Implanta-se num território com pendentes suaves em que confluem várias linhas de água, das quais se destaca a Ribeira de Arês, que determina uma depressão na morfologia do território.

Arez tem características morfológicas de organização nuclear que suporta uma trama de ruas que constituem uma malha que define pequenos quarteirões, o que confere ao núcleo uma escala de urbanidade que importa defender.

Em Arez, das 478 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 219 encontram-se em bom estado, 198 em estado razoável, e 49 em mau estado, encontrando-se ainda 4 edificações em obras e 8 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral, em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se a existência de cerca de um oitavo do conjunto das edificações em mau estado de conservação ou em ruína.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 294 edificações destinadas a uso habitacional 17 das quais em mau estado de conservação, 3 a comércio / serviços e 9 a equipamento.

No que respeita aos pavimentos das ruas de Arez, destaca-se a existência de calçada regular em granito. Apesar disso, em alguns arruamentos o pavimento é em asfalto e no sector localizado a Nascente o pavimento é em calçada irregular em pedra. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes. É de salientar que apesar do atravessamento de Arez pela EN364, cujo pavimento é em asfalto, esse eixo passa a ter calçada regular em granito no interior do núcleo, o que contribui para a identificação do carácter urbano daquela via.

Arez dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento, e encontra-se envolvido pela REN, existindo ainda uma área de RAN nas proximidades do núcleo, a Nascente, e outra, que confina pontualmente com o núcleo no seu limite Sudoeste.

No núcleo urbano de Arez mais de metade das edificações têm um piso e as restantes têm dois pisos, existindo ainda 2 edificações com mais de dois pisos. Verifica-se que as edificações com dois pisos se localizam quase na sua totalidade nas duas ruas principais de Arez, e no centro definido pela confluência de ruas junto à Igreja.

Identificam-se em Arez, no que se pode considerar a sua área central, duas unidades morfológicas diferenciadas na sua génese, ambas com uma expressiva continuidade da frente urbana. Uma mais espontânea e de desenvolvimento linear que assenta no atravessamento principal do núcleo (EN364). A outra apresenta características de maior racionalidade e intencionalidade no seu traçado, e com características urbanas muito particulares, em que, por exemplo, a relação entre o edificado e a rua exclui espaços de logradouro. Para além daquelas unidades irradiam, com características de linearidade e sobretudo para Norte, arruamentos ao longo dos quais a ocupação se organiza. Este facto confere a Arez uma escala e carácter urbano, determinantes no seu reconhecimento como núcleo de importância relevante na rede urbana do Concelho.

Para defesa destas características, e na salvaguarda do reconhecido grau elevado de autenticidade, deve exigir-se em Arez uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Arneiro/Duque

Do ponto de vista urbanístico considerou ser de interesse disciplinar integrar estes dois núcleos urbanos numa proposta de perímetro urbano único, assim consideram-se Arneiro e Duque como um único núcleo urbano.

O núcleo urbano de Arneiro/Duque integra-se na Freguesia de Santana, sendo a sede em Arneiro e dista aproximadamente 15km de Nisa.

Em Arneiro/Duque tem especial importância a ligação ao Rio Tejo através da rede complementar de acessibilidades. Arneiro é o núcleo de referência para o Sítio Arqueológico o Conhal e para o Monumento Natural das Portas de Ródão.

Das 581 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 202 estão em bom estado, 219 em estado razoável, e 131 em mau

estado, encontrando-se ainda 8 edificações em obras e 21 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral, em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se no entanto a existência de cerca de um quarto do conjunto das edificações em mau estado de conservação ou em ruína.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 290 edificações destinadas a uso habitacional 26 das quais em mau estado de conservação, 6 a comércio / serviços e 10 a equipamento.

As vias principais de chegada e estruturação da malha urbana, têm os seus pavimentos em asfalto. Os pavimentos da rua que estabelece a ligação dos dois núcleos de génese inicial, e da rua onde se implanta a Igreja, são em calçada regular em granito. Nos núcleos centrais de génese inicial, destaca-se a existência de calçada regular de granito em Arneiro, e a existência de uma maior variedade de pavimentos em Duque, encontrando-se aqui calçada irregular em pedra, calçada regular em granito e terra batida.

O pavimento existente na zona Norte de Arneiro/Duque é em calçada regular em granito, assim como o da via que estabelece a sua ligação ao núcleo de génese inicial de Arneiro. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida nos caminhos que estabelecem a ligação ao Sítio Arqueológico do Conhal e ao Monumento Natural das Portas de Rodão, assim como aos terrenos envolventes.

Arneiro/Duque dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento e está condicionado pela REN (PDM 1994) a Norte e a Poente.

No núcleo central inicial de Arneiro predominam as edificações com dois pisos, conferindo-lhe uma grande unidade formal; no núcleo central inicial de Duque predominam as edificações com um piso. No restante tecido urbano verifica-se uma heterogeneidade na localização das construções no que se refere ao número de pisos.

Arneiro/Duque apresentam um grau elevado de autenticidade, destacando-se a concentração de edificações com grau elevado de autenticidade, nos núcleos centrais de génese inicial.

Para defesa da integridade do aglomerado e na salvaguarda do reconhecido grau elevado de autenticidade, deve exigir-se nos núcleos centrais de génese inicial uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano do Cacheiro

O núcleo urbano de Cacheiro integra-se na Freguesia de São Matias, e dista aproximadamente 8km da sede do Concelho. Insere-se numa paisagem predominantemente agrícola e implanta-se num cabeço com cotas estáveis em transição para áreas de pendente suave orientadas a Sul e Poente.

No Cacheiro, das 51 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 21 encontram-se em bom estado, 15 em estado razoável, e 13 em mau estado, encontrando-se ainda 2 em ruína. Verifica-se assim, que as edificações estão no geral em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se no entanto a existência de cerca de um quarto do conjunto das edificações em mau estado, embora de génese construtiva não habitacional. O número de edificações em ruína não é significativo.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 24 edificações destinadas a uso habitacional 3 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 3 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo são diversificados. Existem ruas com pavimentação em calçada irregular em pedra, com troços em calçada regular em granito, asfalto na via principal de acesso, penetrando até ao largo central do aglomerado, e terra batida nos limites do aglomerado, nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes.

Cacheiro dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento.

Cacheiro é constituído por edificações de um só piso existindo apenas uma edificação dissonante, de dois pisos. Esta unidade formal do aglomerado concorre para a atribuição do grau elevado de autenticidade do conjunto edificado. Estas características determinam que no Cacheiro deva exigir-se uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano do Chão da Velha

O núcleo urbano de Chão da Velha integra-se na Freguesia de São Matias e dista aproximadamente 11km da sede do Concelho.

Chão da Velha localiza-se a meia encosta da elevação que separa os vales da Ribeira de Nisa e da Ribeira de Palhais, com exposição a Nascente, insere-se numa paisagem predominantemente rural e dispõe de fáceis acessos ao Rio Tejo.

Em Chão da Velha, das 158 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 48 encontram-se em bom estado, 54 em estado razoável, e 48 em mau estado, encontrando-se ainda 8 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação e cerca de um terço apresenta-se em mau estado de conservação ou em ruína, situação excepcional no sistema urbano concelhio.

No núcleo urbano de Chão da Velha 119 edificações têm um piso e as restantes 39 têm dois pisos. De notar que as edificações que configuram a rua principal têm na sua quase totalidade dois pisos, o que confere a este aglomerado uma grande unidade formal de conjunto cujo valor deve ser defendido. É patente no estado actual de conservação de algumas edificações a necessidade de uma intervenção de conjunto que respeite as tipologias edificatórias e a salvaguarda autenticidade do núcleo.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 59 edificações destinadas a uso habitacional 8 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 3 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo são em calçada irregular em pedra, articulando-se com o CM1155, este com pavimento em asfalto.

Chão da Velha dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento. O núcleo encontra-se envolvido por áreas integradas na REN.

O grau de autenticidade reconhecido ao conjunto edificado é elevado. Também concorre para este grau elevado de autenticidade a homogeneidade dos pavimentos, fazendo de

Chão da Velha um núcleo de grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Falagueira

O núcleo urbano de Falagueira integra-se na Freguesia de São Matias, e dista aproximadamente 10km da sede do Concelho.

Falagueira insere-se numa paisagem predominantemente agrícola e implanta-se a meia encosta, com exposição dominante a Nascente. Considera-se a integração de Falagueira na Paisagem, um valor a proteger, nomeadamente a relação com a linha de água que corre de Sul para Norte, a Nascente do núcleo, pelo que se define uma Área de Enquadramento Paisagístico ao longo do seu curso.

Na Falagueira, das 145 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 54 encontram-se em bom estado, 53 em estado razoável, e 24 em mau estado, encontrando-se ainda 4 edificações em obras e 10 em ruína. Assim verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, existindo cerca de um sexto do conjunto das edificações em mau estado, enquanto que o número de edificações em ruína não é significativo.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 95 edificações destinadas a uso habitacional 10 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 3 a equipamento.

Os pavimentos das ruas de Falagueira são diversificados. Existem ruas em calçada irregular em pedra, calçada regular em granito, asfalta na via principal de acesso e terra batida nos limites do aglomerado, nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes. De notar que os trabalhos de requalificação que se estão a implementar irão contribuir para a homogeneização dos pavimentos do núcleo.

Falagueira dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento, e encontra-se condicionado pela REN no quadrante Poente.

No núcleo urbano de Falagueira cerca de dois terços das edificações têm um piso e um terço dois pisos, existindo uma edificação com mais de dois pisos. O eixo central organizador do núcleo apresenta dois troços com características tipo-morfológicas diferenciadas: a Norte, suporta edificações predominantemente com dois pisos e com uma implantação de génese mais antiga; a Sul, suporta edificações predominantemente de um só piso, apresentando-se este segundo tramo como elemento urbano de traçado mais regular.

Estas características, e o elevado grau de autenticidade reconhecido às edificações de Falagueira, permitem identificar alguns conjuntos de edificações com grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Montalvão

O núcleo urbano de Montalvão é sede da Freguesia com o mesmo nome, e dista aproximadamente 16km da sede do Concelho.

Em Montalvão tem especial importância a ligação ao Rio Tejo e ao Rio Sever que, para além da “relação fluvial” de fruição que permite, constitui acesso ao Cachão de S. Simão, núcleo de especial importância no conjunto de arte rupestre, através de caminhos. Há ainda a ligação com Cedillo através do CM1139 se torna relevante no âmbito das relações transfronteiriças.

Montalvão tem a grande vantagem de através de percursos, na proximidade do Rio Tejo, ter uma excelente visibilidade da paisagem característica deste território. Estes percursos, a preservar, desempenham um papel determinante no aproveitamento destes espaços únicos.

O núcleo central de Montalvão implanta-se na cabeça de uma linha de cumeada. Esta localização característica é marcada pela implantação do Castelo e destaca-se como sítio especial dada a sua componente histórico-cultural e pela perspectiva visual que domina o horizonte longínquo.

Montalvão tem características morfológicas de organização linear que suporta uma trama de ruas que constituem uma malha que define pequenos quarteirões associados à estrutura

linear dominante, o que confere ao núcleo uma interessante escala de urbanidade, que importa defender.

A topografia do território envolvente apresenta pendentes suaves, que permitem o desenvolvimento de uma actividade agrícola relativamente extensiva.

Em Montalvão, das 830 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 374 encontram-se em bom estado, 292 em estado razoável, e 139 em mau estado, encontrando-se ainda 6 edificações em obras e 19 em ruína.

Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral, em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se no entanto a existência de cerca de um sexto do conjunto das edificações em mau estado de conservação ou em ruína.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 592 edificações destinadas a uso habitacional 67 das quais em mau estado de conservação, 6 a comércio / serviços e 22 a equipamento.

No que respeita aos pavimentos das ruas de Montalvão, destaca-se a pavimentação do núcleo central em calçada irregular em pedra e calçada regular em granito, objecto de recente requalificação. Nas ruas que irradiam em direcção a Sul, ligando com a EN359, o pavimento é em asfalto, bem como as ruas que ligam à EM526-2, em direcção a Poente. A ligação para Norte em direcção a Santo André tem pavimento em asfalto assim como a sua rua principal, sendo que as restantes têm pavimento em terra batida, encontrando-se em curso obras de requalificação destas ruas. Existem ainda ruas transversais às ruas principais do núcleo central, que têm pavimentos de todos os tipos, nomeadamente em terra batida nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes.

Montalvão dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento.

No núcleo urbano de Montalvão menos de metade das edificações têm um piso, mais de metade têm dois pisos, existindo 3 edificações com mais de dois pisos. Salienta-se sobre esta característica do edificado, que o núcleo central de fixação antiga congrega a função residencial por excelência, e é onde se localizam a quase totalidade dos edifícios de dois pisos, o que define o nível de urbanidade que nestes Estudos se reconhece a Montalvão.

Estas características contribuem também para a afirmação de uma forte unidade formal, escala e carácter urbano, determinantes no seu reconhecimento como aglomerado de importância relevante na rede urbana do Concelho.

O núcleo central de Montalvão apresenta um grau elevado de autenticidade, para o qual contribui a forma urbana e a requalificação em curso dos pavimentos. Também em Santo André se verificam estas características.

Núcleo Urbano de Monte Claro

O núcleo urbano de Monte Claro é sede da Freguesia de São Matias, e dista aproximadamente 7km da sede do Concelho.

Evidencia-se, em oposição, o núcleo mais antigo a Norte com estrutura urbana consolidada e, uma área de ocupação linear e descontínua mais recente. Destaca-se na ligação Sudeste desta realidade acima descrita com a EN359 uma maior consolidação da ocupação linear. Esta estrutura urbana implanta-se num território de pendente suave para Nascente e pendente mais acentuada para Norte no local onde se implanta o núcleo consolidado.

Neste núcleo urbano, das 280 edificações 115 encontram-se em bom estado, 122 em estado razoável, e 36 em mau estado, encontrando-se ainda 1 edificação em obras e 6 em ruína. Assim, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral, em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se a existência de cerca de um sétimo do conjunto das edificações em mau estado de conservação ou em ruína.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 203 edificações destinadas a uso habitacional 23 das quais em mau estado de conservação, 2 a comércio / serviços e 5 a equipamento.

No que respeita aos pavimentos das ruas de Monte Claro, destaca-se a existência de calçada irregular em pedra no núcleo de ocupação inicial e a existência de asfalto nos arruamentos do núcleo urbano que ligam à EN359. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes. A existência de calçada irregular em pedra no interior do núcleo de ocupação inicial contribui para a identificação do carácter urbano e elevado grau de autenticidade reconhecido.

Monte Claro dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento.

Em Monte Claro mais de metade das edificações têm um piso e as restantes têm dois pisos. Verifica-se que a quase totalidade das edificações que conformam o núcleo de ocupação inicial têm dois pisos o que lhe confere uma forte homogeneidade, o que contribui para a unidade formal e carácter urbano deste núcleo inicial. Esta situação não se verifica nas edificações que se localizam nas restantes vias que conformam o núcleo urbano.

O núcleo central de Monte Claro apresenta um grau elevado de autenticidade para o qual contribui a forma urbana e a homogeneidade dos pavimentos.

Para defesa da integridade do aglomerado e na salvaguarda do reconhecido grau elevado de autenticidade, deve exigir-se em Monte Claro uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Monte do Pardo

O núcleo urbano de Monte do Pardo integra-se na Freguesia de Santana e dista aproximadamente 13km da sede do Concelho.

Monte do Pardo localiza-se numa zona de confluência de pendentes médias, com organização morfológica linear no sentido Nascente / Poente, constituindo-se como uma ligeira elevação que domina a Paisagem para Norte, em direcção ao Monte do Arneiro e inserindo -se numa paisagem predominantemente rural.

Em Monte do Pardo, das 212 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 114 encontram-se em bom estado, 66 em estado razoável, e 27 em mau estado, encontrando-se ainda 2 edificações em obras e 3 em ruína. Desta análise verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom e razoável estado de conservação.

No núcleo urbano de Monte do Pardo, 143 edificações têm um piso e as restantes 69 têm dois pisos. De notar que as edificações com dois pisos se localizam quase na totalidade na rua principal deste núcleo, o que confere a este núcleo uma grande unidade formal de conjunto cujo valor deve ser defendido.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 122 edificações destinadas a uso habitacional 7 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 4 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo são em calçada regular em granito, passando a asfalto à saída do núcleo e nas vias que ligam o núcleo à EM527.

Monte do Pardo dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento.

O grau de autenticidade reconhecido ao conjunto edificado é elevado. Também concorre para este grau elevado de autenticidade a homogeneidade dos pavimentos, fazendo de Monte do Pardo um núcleo de grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Monte dos Matos

O núcleo urbano de Monte dos Matos integra-se na Freguesia de São Matias e dista aproximadamente 12km da sede do Concelho. Localiza-se num território com pendente suave com orientação Nordeste, e implanta-se numa área de cotas homogéneas, envolvida por paisagem predominantemente rural.

Em Monte dos Matos, das 44 edificações existentes, 7 encontram-se em bom estado de conservação, 9 em estado razoável, e 11 em mau estado, encontrando-se ainda 17 em ruína. Verifica-se assim, que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em mau estado de conservação ou em ruína, situação excepcional no sistema urbano concelhio. O número de edificações em ruína é muito significativo em relação ao número total de edificações registadas.

No núcleo urbano de Monte dos Matos 38 edificações têm um piso e as restantes 6 têm dois pisos.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 14 edificações destinadas a uso habitacional, 5 das quais em mau estado de conservação, 1 a comércio / serviços e nenhuma a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo são em calçada irregular em pedra, articulando-se com o CM1003, este com pavimento em asfalto.

Monte dos Matos dispõe de rede de abastecimento de água e não dispõe de rede de saneamento.

O grau de autenticidade reconhecido ao conjunto edificado é elevado, sendo que a nenhuma das edificações foi atribuído grau reduzido ou nulo de autenticidade. Também concorre para este grau elevado de autenticidade a homogeneidade dos pavimentos, fazendo de Monte dos Matos um núcleo de grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Nisa

A Vila de Nisa é sede do Concelho de Nisa e sede das Freguesias de Nossa Senhora da Graça e de Espírito Santo.

Nisa constitui-se como lugar central do Concelho, seja pela sua posição geográfica, seja pelo facto de ser um núcleo urbano onde se concentram as funções urbanas principais. Como lugar central, Nisa determinou, no tempo, o modelo de acessibilidades radiocêntrico identificado na análise territorial, de Nisa irradiando as ligações principais aos territórios das restantes freguesias do Concelho, que em alguns casos não dispõem de acessibilidades facilitadas entre si.

O núcleo urbano de Nisa situa-se na transição de um território mais acidentado a Norte, com o relevo aplanado que caracteriza a zona Sul do Concelho. No lugar central desta transição implanta-se a Vila de Nisa que se constitui como sítio de elevado valor histórico, simbólico e urbano, com uma zona mais elevada, em torno da Igreja do Espírito Santo e uma zona de fixação primitiva, em torno do Centro Antigo. Entre estas duas áreas define-se um espaço aberto de uso colectivo que se constitui como um sítio especial, com características de Rossio, que articula as duas unidades de maior valor histórico e simbólico, nele se localizando também o limite das duas freguesias que têm sede em Nisa. Neste lugar, que agrega diversos espaços de representatividade, articulam-se também as principais unidades morfológicas de reconhecido valor urbano, constituindo-se como verdadeira “Praça Cívica”. Em Nisa, das 2829 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 1151 encontram-se em bom estado, 1431 em estado razoável, e 182 em mau estado, encontrando-se ainda 36 edificações em obras e 29 em

ruína. Assim verifica-se que as edificações estudadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se que em conjunto, as edificações em mau estado e as edificações em ruína representam menos de um décimo da totalidade do edificado.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 2150 edificações destinadas a uso habitacional 106 das quais em mau estado de conservação, 122 a comércio / serviços e 33 a equipamento.

No que respeita aos pavimentos identificados na estrutura viária do núcleo, reconhece-se na generalidade, correspondência entre o tipo de pavimento utilizado e as fases da sua evolução urbana. No Centro Antigo - Intramuros, o pavimento existente é em calçada irregular em pedra. Nos arruamentos do Centro Antigo – Arrabalde o pavimento aplicado é em calçada irregular em pedra com lajeado de granito no eixo central, resultado de recente requalificação. As excepções a esta característica são a “rua direita”, que estabelece a ligação entre a Igreja Matriz e o exterior da Muralha para Norte, cujo pavimento é em calçada regular em granito, e a via que circunda a muralha, que apresenta pavimento em calçada regular em granito, com excepção do seu troço Norte que tem pavimento em asfalto. Este facto não contribui para a qualificação do Centro Antigo, afectando o reconhecimento do seu valor de conjunto e da sua unidade formal. Na correspondência à expansão Poente (zona das piscinas, e zona da Praça de Touros) e à zona a Nascente do Arrabalde, verifica-se que as vias têm, geralmente, pavimento em asfalto. As vias principais de atravessamento, que estabelecem a ligação com a rede concelhia e regional de acessibilidades, têm também pavimento em asfalto.

Nisa dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento, e encontra-se condicionado pela REN e pela RAN nos quadrantes Poente, Norte e Nascente.

No núcleo urbano de Nisa o número de edificações com dois pisos é cerca de metade do total das edificações, verificando-se a existência de 119 edificações com mais de dois pisos.

Nisa possui um grau de consolidação urbana que lhe confere forte valor de conjunto e uma forte unidade formal, escala e carácter urbano, determinantes no reconhecimento de Nisa como núcleo principal na rede urbana concelhia.

Para defesa da integridade do núcleo e na salvaguarda do valor histórico-cultural e do reconhecido grau elevado de autenticidade, deve aprofundar-se os estudos disciplinares já elaborados para o Cento Antigo e os elaborados para a Vila de Nisa, de modo a garantir a articulação das intervenções de qualificação do espaço urbano no Centro Antigo e áreas envolventes, com a nova polaridade gerada pelo eixo de desenvolvimento a criar.

Núcleo Urbano de Pé da Serra

O núcleo urbano de Pé da Serra integra-se na Freguesia de São Simão, e dista aproximadamente 9km da sede do Concelho. Insere-se numa paisagem predominantemente agrícola e implanta-se numa encosta de declive acentuado orientado a Sudoeste, desenvolvendo-se até ao sopé da Serra de S. Miguel. Deste modo, a envolvente a Pé da Serra apresenta uma topografia com pendentes muito acentuadas que conformam o Vale com orientação para Nascente.

Neste aglomerado, das 373 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 158 encontram-se em bom estado, 161 em estado razoável, e 36 em mau estado, encontrando-se ainda 1 edificação em obras e 17 em ruína. Da análise destes dados verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se apenas a existência de cerca de um décimo do conjunto das edificações em mau estado. O número de edificações em ruína não é significativo.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 224 edificações destinadas a uso habitacional 14 das quais em mau estado de conservação, 2 a comércio / serviços e 3 a equipamento.

Os pavimentos das ruas de Pé da Serra são na sua totalidade em calçada regular em granito, com excepção da EM526 que têm pavimento em asfalto. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes.

Pé da Serra dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento.

No núcleo urbano de Pé da Serra mais de metade das edificações têm um piso e as restantes têm dois pisos, sendo que existem três edificações com mais de dois pisos.

Pé da Serra possui significativo valor de conjunto, resultante do grau elevado de autenticidade reconhecido às suas edificações, que não deverá ser agredido, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Salavessa

O núcleo urbano de Salavessa integra-se na Freguesia de Montalvão, e dista aproximadamente 14km da sede do Concelho.

Salavessa tem acessos ao Rio Tejo, através de caminhos da rede complementar, que sendo requalificados permitem estimular a sua “relação fluvial”, e consolidar a ligação ao Porto do Tejo.

Trata-se de um núcleo urbano que se insere numa paisagem predominantemente agrícola e implanta-se numa linha de cumeada. A topografia do território envolvente apresenta pendentes acentuadas para Nascente e Norte, e pendentes médias para os outros quadrantes. Pelo que se considera a integração da Salavessa na paisagem, um valor a proteger, quer pelos pontos de vista panorâmicos sobre a envolvente, quer pela sua presença na paisagem que lhe confere grande visibilidade desde o território envolvente.

Na Salavessa, das 413 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 142 encontram-se em bom estado, 152 em estado razoável, e 106 em mau estado, encontrando-se ainda 1 edificação em obras e 12 em ruína. Com esta análise verifica-se que as edificações estudadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se no entanto a existência de cerca de um quarto do conjunto das edificações em mau estado. O número de edificações em ruína não é significativo.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 226 edificações destinadas a uso habitacional 35 das quais em mau estado de conservação, 4 a comércio / serviços e 4 a equipamento. Os pavimentos das ruas de Salavessa são na sua totalidade em calçada regular em granito, com excepção da EM526 e EM526-2 que têm pavimento em asfalto. A Norte, as vias de ligação do núcleo com os terrenos envolventes e com o Rio Tejo, têm pavimento em terra batida.

Salavessa dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento. Dadas as características do relevo em que se implanta o aglomerado, o sistema de drenagem de águas residuais diferencia-se dos restantes núcleos pelo facto de ter o sistema de drenagem subdividido em 5 sectores.

No núcleo urbano de Salavessa cerca de dois terços das edificações têm um piso e um terço têm dois pisos. É no eixo central que se localiza a maior parte dos edifícios de dois pisos, conferindo-lhe a escala urbana - volumétrica e morfológica – que contribuem para a classificação de Salavessa como núcleo a consolidar. Os edifícios de um piso agrupam-se em conjuntos de considerável homogeneidade, e implantam-se sobretudo nas franjas do núcleo, quer no eixo central, quer nas vias transversais.

Estas características, e o elevado grau de autenticidade reconhecido às edificações de Salavessa, permitem identificar alguns conjuntos de edificações com grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Tolosa

O núcleo urbano de Tolosa é sede da Freguesia com o mesmo nome, e dista aproximadamente 15km da sede do Concelho.

O núcleo urbano de Tolosa situa-se numa pequena elevação integrada na peneplanície que caracteriza a zona Sul do Concelho. A via de atravessamento longitudinal de Tolosa, antiga Estrada Nacional que estabelece ligação a Alpalhão através de Gafete, implanta-se no dorso da elevação referida, desenvolvendo-se o núcleo sobretudo na encosta orientada a Sudoeste.

Em Tolosa, das 1124 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 239 encontram-se em bom estado, 774 em estado razoável, e 82 em mau estado, encontrando-se ainda 12 edificações em obras e 17 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se que em conjunto as edificações em mau estado e as edificações em ruína representam menos que um décimo da totalidade do edificado.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 759 edificações destinadas a uso habitacional, 51 das quais em mau estado de conservação, 30 a comércio / serviços e 14 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo de Tolosa são diversificados. A pavimentação existente não apresenta homogeneidade, verificando-se a utilização indiferenciada de asfalto e de calçada regular em granito. Apesar disso, no núcleo central, mais antigo, verifica-se a utilização de calçada irregular em pedra, sendo esta unidade interrompida apenas pelo pavimento de asfalto na via de atravessamento principal. De notar que os trabalhos de requalificação em curso irão contribuir para a homogeneização dos pavimentos contribuindo assim para o reforço da unidade formal do centro do núcleo. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes ao núcleo.

Tolosa dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento. É de salientar que a rede de saneamento, dadas as circunstâncias topográficas, tem uma complexidade superior às de outros núcleos do Concelho. Por outro lado, a eficácia do tratamento dos efluentes não se encontra plenamente assegurada, já que, para a mesma rede, são conduzidos efluentes industriais sem tratamento específico, não compatíveis com as capacidades do sistema de tratamento existente.

No núcleo urbano de Tolosa verifica-se que mais de metade das edificações têm um piso e as restantes têm dois ou mais pisos, existindo 16 com mais de dois pisos. Sobre esta característica das edificações pode referir-se que o núcleo central de Tolosa é constituído maioritariamente por edificações com dois ou mais pisos, contribuindo deste modo para a afirmação da sua unidade formal, escala e carácter urbano.

No núcleo de Tolosa não se reconheceram grupos de edificações que possam revelar elevado valor de conjunto, salientando-se a heterogeneidade da localização de edificações classificadas quanto à sua autenticidade, sendo atribuído ao conjunto do núcleo, o grau médio de autenticidade.

Núcleo Urbano da Velada

O núcleo urbano de Velada integra-se na Freguesia de São Matias, e dista aproximadamente 9 km da sede do Concelho.

Velada insere-se numa paisagem predominantemente agrícola e implanta-se na cabeceira de um vale aberto a Poente, apresentando o território envolvente, pendentes médias.

Em Velada, das 230 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 83 encontram-se em bom estado, 106 em estado razoável, e 39 em mau estado, encontrando-se ainda 2 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, verificando-se no entanto que cerca de um sexto do conjunto das edificações se encontra em mau estado. O número de edificações em ruína não é significativo.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 135 edificações destinadas a uso habitacional 15 das quais em mau estado de conservação, 3 a comércio / serviços e 3 a equipamento.

No núcleo urbano de Velada cerca de dois terços das edificações têm um piso e um terço dois pisos. Os edifícios de dois pisos encontram-se distribuídos heterogeneamente por todo o núcleo, definindo uma diversidade volumétrica e morfológica que caracteriza a escala e carácter urbano de Velada.

Nas ruas de Velada o pavimento predominante é calçada regular em granito. Apenas nos limites do núcleo se encontram pavimentos de outra natureza como, asfalto, calçada irregular em pedra, macadame e, terra batida. O asfalto está aplicado na via principal de acesso, a EM544, sendo que, a ligação que a partir de Velada se estabelece para Norte, em direcção à ponte sobre a Ribeira de Nisa, se apresenta com pavimento em macadame. Os restantes arruamentos que estabelecem a ligação com os terrenos envolventes, são em terra batida, estando ainda aplicado pavimento em calçada irregular em pedra, em pequenos espaços contíguos às ruas principais.

Velada dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento. O núcleo encontra-se condicionado pela nos quadrantes Sul e Poente.

O grau de autenticidade reconhecido ao conjunto edificado é elevado. Também concorre para este grau elevado de autenticidade a homogeneidade dos pavimentos, atrás referida, o

que confere a Velada grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Vila Flor

O núcleo urbano de Vila Flor integra-se na Freguesia de Amieira do Tejo e dista aproximadamente 18km da sede do Concelho.

Vila Flor localiza-se num território com pendente suave, com elevação acentuada no quadrante Nascente e implanta-se numa área de cotas homogéneas, envolvida por paisagem predominantemente rural.

Em Vila Flor, das 69 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 17 encontram-se em bom estado, 25 em estado razoável, e 8 em mau estado, encontrando-se ainda 1 em obras e 18 em ruína. Da análise destes dados, verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, embora cerca de um quarto do conjunto das edificações se encontrem em ruína. O número de edificações em ruína é muito significativo em relação ao número total de edificações registadas.

No núcleo urbano de Vila Flor 55 edificações têm um piso e as restantes 14 têm dois pisos.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 22 edificações destinadas a uso habitacional 2 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 2 a equipamento.

Os pavimentos das ruas principais que servem o núcleo são em asfalto e os caminhos circundantes ao núcleo, são em terra batida.

Vila Flor dispõe de rede de abastecimento de água e não dispõe de rede de saneamento.

O grau de autenticidade reconhecido ao conjunto edificado é elevado. Destaca-se a presença de um pequeno número de edificações em que se reconhece uma tipologia composta com elementos da arquitectura Hospitalária que importa estudar e defender enquanto elemento de valor patrimonial deste núcleo, situado junto ao adro da antiga Igreja,

fazendo de Vila Flor um núcleo de grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

Núcleo Urbano de Vinagra

O núcleo urbano de Vinagra integra-se na Freguesia de São Simão e dista aproximadamente 9km da sede do Concelho.

Vinagra localiza-se a meia encosta da Serra de São Miguel, com exposição a Sul, envolvida por paisagem pouco humanizada, dominada a Nordeste pelas pendentes acentuadas da Serra de São Miguel, e a Sudoeste pelo vale da Ribeira de Nisa.

Na Vinagra, das 27 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 7 encontram-se em bom estado, 12 em estado razoável, e 2 em mau estado, encontrando-se ainda 1 edificação em obras e 5 em ruína. Da análise feita verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam em geral em bom ou razoável estado de conservação, embora cerca de um quinto do conjunto das edificações se encontre em ruína. O número de edificações em ruína é significativo em relação ao número total de edificações registadas.

No núcleo urbano de Vinagra, 21 edificações têm um piso e as restantes 6 têm dois pisos.

Quanto à utilização funcional identificaram-se 12 edificações destinadas a uso habitacional, 1 das quais em mau estado de conservação, nenhuma a comércio / serviços e 1 a equipamento.

Os pavimentos das ruas que servem o núcleo são em calçada irregular em pedra, articulando-se com a já referida EM526-1, esta com pavimento em asfalto.

Vinagra dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento.

Foi reconhecido ao conjunto edificado um grau elevado de autenticidade, para o qual concorre também a homogeneidade dos pavimentos, fazendo de Vinagra um núcleo de grande unidade formal que não deverá ser agredida, exigindo uma atenção especial para com as transformações que venham a ser requeridas.

3.2 Elementos Estatísticos

O parque habitacional de Nisa cresceu, entre 1991 e 2001, 2.1% no que respeita a edifícios e 3% no que respeita a alojamentos. Assim, no momento do último censo, (2001) existiam no município 6697 e 6837 alojamentos.

No entanto este crescimento não é uniforme em todas as freguesias, seja nos edifícios ou nos alojamentos. Por exemplo, Espírito Santo registou um crescimento superior a 10% no número de edifícios e mais 13.4% em alojamentos, enquanto que em Arez as variações foram negativas nas duas variáveis (-20.6% em edifícios e – 19.8% em alojamentos).

Tabela 1: Evolução dos edifícios e Alojamentos nas freguesias de Nisa

	<i>Edifícios 1991</i>	<i>Edifícios 2001</i>	<i>variação %</i>	<i>Alojamentos 1991</i>	<i>Alojamentos 2001</i>	<i>variação %</i>	<i>Alojamento por edificio</i>
Alpalhão	999	1036	3.7	1004	1053	4.9	1.0
Amieira do Tejo	498	437	-12.2	499	437	-12.4	1.0
Arez	345	274	-20.6	348	279	-19.8	1.0
Espírito Santo	1207	1328	10.0	1254	1422	13.4	1.0
Montalvão	835	891	6.7	837	894	6.8	1.0
Santana	390	396	1.5	393	397	1.0	1.0
São Matias	567	518	-8.6	567	518	-8.6	1.0
São Simão	269	249	-7.4	269	250	-7.1	1.0
Sra. da Graça	804	868	8.0	815	876	7.5	1.0
Tolosa	645	700	8.5	650	711	9.4	1.1
Total - Nisa	6559	6697	2.1	6636	6837	3.0	1.0

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Pela análise da tabela anterior, sobressai uma característica muito presente em Nisa. O Número de alojamentos por edifício é sempre constante não oscila quer nas freguesias quer ao longo dos anos. Daqui, sobressai que os edifícios de Nisa, servem na sua grande maioria, apenas um alojamento.

3.2.1 Dimensão dos edifícios

A dimensão média dos edifícios, na sua relação alojamento por edifício, é um indicador que se mantém constante nos concelhos onde a pressão urbanística não é muito acentuada assim como, uma média entre 1,0 e 1,2 alojamentos por edifício.

Constata-se isso mesmo no próximo gráfico. Com a excepção de Castelo Branco e Portalegre que apresentam este indicador próximo dos 1,5 alojamentos por edifícios

(existência de mais prédios) todos os outros municípios apresentam uma realidade muito próxima, com uma fraca variação entre 1991 e 2001, assim como uma relação alojamento por edifício pouco superior a 1.

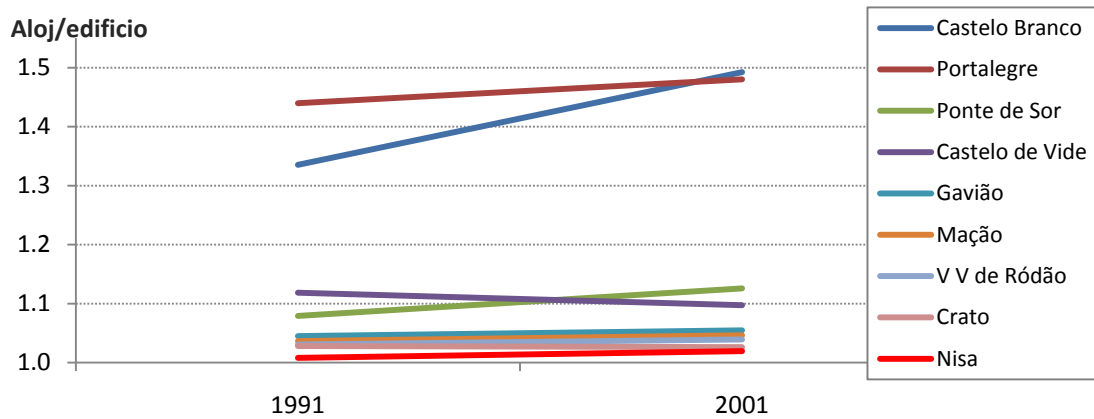


Gráfico 1: Alojamento por edifício em Nisa e nos municípios vizinhos

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Nas freguesias de Nisa, a evolução dos alojamentos por edifício é bastante homogénea. Mesmo o maior destaque registado em Tolosa apresenta uma variação pouco significativa, de 1,04 em 1991 para 1,07 em 2001 dos alojamentos por edifício.

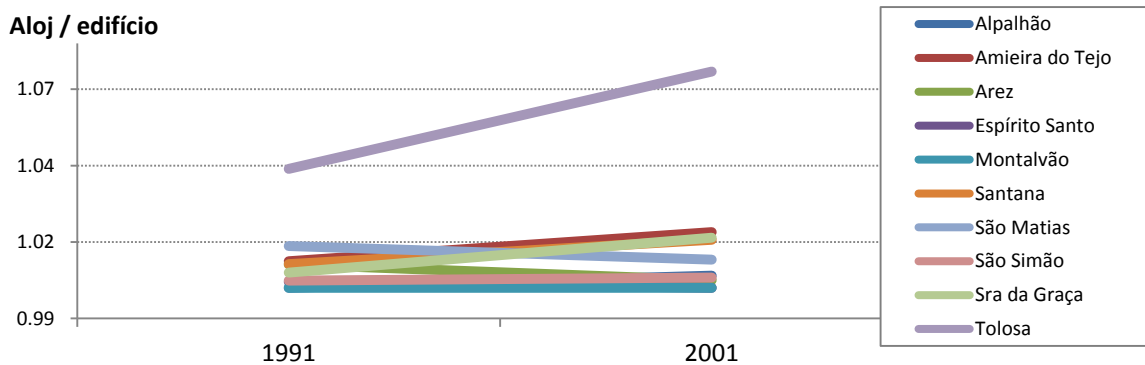


Gráfico 2: Alojamentos por edifício nas freguesias do concelho

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Tabela 2: Características dos alojamentos nos diversos lugares do município de Nisa

	Alpalhão	N. Sra. Graça	Espírito Santo	Tolosa	Armeira do Tejo	Arez	Montalvão	Monte do Arneiro	Monte do Duque	Monte Claro	Pé da Serra	Salavessa	Falagueira	Velada	Albarrol	Cacheiro
Total de Alojamentos (ocupados e desocupados)	1018	845	1316	707	395	264	584	225	53	184	232	292	80	142	14	25
Alojamentos Familiares de Residência Habitual	610	566	804	465	141	168	229	125	22	90	88	90	41	56	3	12
Alojamentos Clássicos de Residência Habitual	609	566	801	462	140	168	229	125	22	90	88	90	41	56	3	12
Alojamentos Clássicos - próprio ocupante	567	522	723	441	140	162	223	122	22	88	88	90	40	56	3	12
Alojamentos Clássicos - arrendados	39	40	57	16	0	2	3	2	0	2	0	0	1	0	0	0
Alojamentos Colectivos	2	2	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Alojamentos Desocupados	40%	33%	39%	34%	64%	36%	61%	44%	58%	51%	62%	69%	49%	61%	79%	52%

continuação

	Chão da Velha	Montes Matos	Monte do Pardo	Vila Flor	Vinagra	Construções dispersas	TOTAL
Total de Alojamentos (ocupados e desocupados)	65	16	110	20	11	239	6837
Alojamentos Familiares de Residência Habitual	14	3	62	6	2	54	3651
Alojamentos Clássicos de Residência Habitual	14	3	62	6	2	50	3639
Alojamentos Clássicos - próprio ocupante	14	3	61	6	2	45	3430
Alojamentos Clássicos - arrendados	0	0	0	0	0	2	164
Alojamentos Colectivos	0	0	0	0	0	1	9
Alojamentos Desocupados	78%	81%	44%	70%	82%	77%	47%

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Na tabela 2 vem discriminado por localidade o panorama de alojamentos, existentes. Podemos observar como o parque habitacional se distribui pelas diversas localidades assim como nas construções dispersas do concelho. Sobressai o elevado número de alojamentos desocupados que em algumas pequenas localidades chega aos 80% do total. Assim é em Albarrol, Vinagra, Chão da Velha e Montes Matos. No extremo oposto, com menor número de alojamentos desocupados, entre os 33% e 38% vem Sra. da Graça, Tolosa, Arez e Espírito Santo.

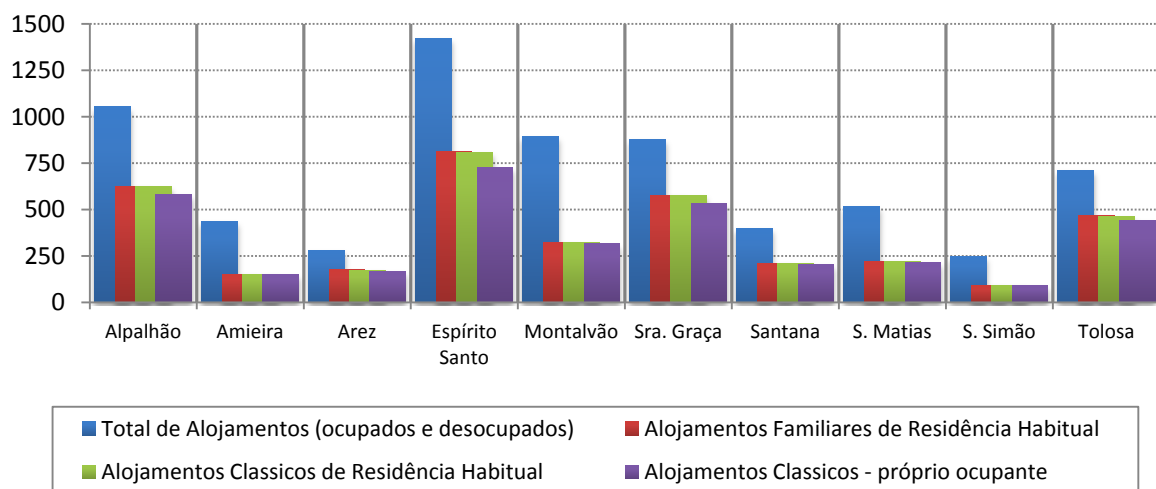


Gráfico 3: Características dos alojamentos por freguesia

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

O gráfico anterior organiza a informação por freguesia e mostra a distribuição dos alojamentos quanto ao tipo.

Outro importante destaque, tem a ver com o regime de ocupação dos alojamentos e está presente no próximo gráfico. Mostra uma tendência de ocupação bastante generalizada que se caracteriza pela ocupação pelo proprietário (com 95% contra 5%) de alojamentos arrendados. Existem mesmo várias freguesias sem um único alojamento arrendado.

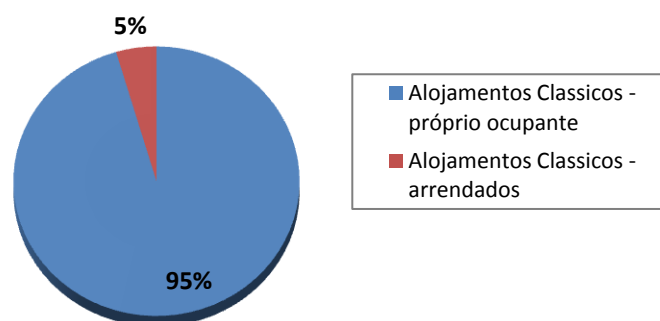


Gráfico 4: Alojamentos quanto ao regime de ocupação

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Ao interpretar as condições dos alojamentos, comparativamente com a média do Alto Alentejo, o gráfico 5 traduz uma realidade ainda muito presente na nossa região, a inexistência de pelo menos uma infra-estrutura básica no alojamento. Sabemos que muitas infra-estruturas que hoje consideramos básicas sejam elas de higiene, de conforto ou equipamentos, são relativamente recentes, em comparação com as idades dos edifícios. No próximo capítulo, ao abordarmos as idades dos edifícios, vamos perceber que existem muitos edifícios com 80 anos e mais anos. Muitos dos alojamentos desses edifícios continuam habitados por população idosa, sem possibilidades de fazer obras de melhoria das infra-estruturas. O gráfico 5 mostra que de 1991 para 2001, houve uma redução nos alojamentos sem (pelo menos) uma infra-estrutura básica, redução essa que ainda posiciona Nisa um pouco acima da média do Alto Alentejo. Pela tabela 3, observamos que essa infra-estrutura básica em falta corresponde quase sempre à retrete ou a banho.

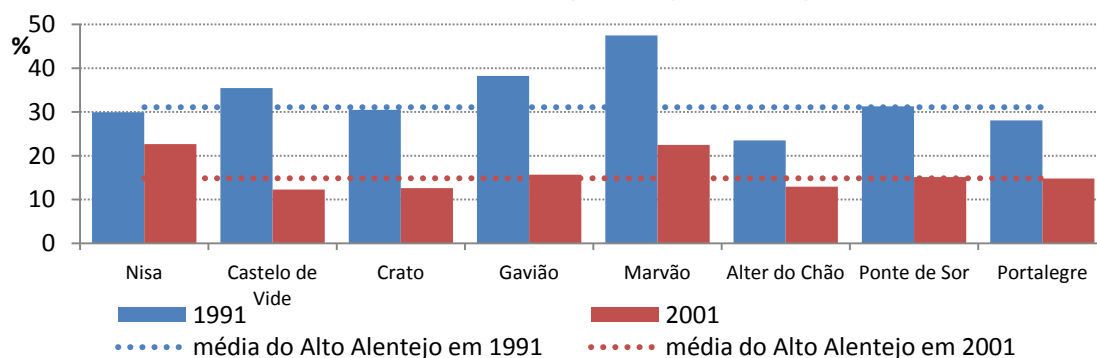


Gráfico 5: Proporção de alojamentos familiares sem pelo menos uma infra-estrutura básica

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Na próxima tabela, pode-se constatar as condições dos alojamentos, atendendo à sua habitabilidade, conforto e condições higieno/sanitárias.

Observa-se que a quase totalidade dos alojamentos têm electricidade e saneamento, assim como esgotos. Com menor percentagem, mas ainda com valores bastante elevados, vêm os alojamentos com retrete e com banho. No geral, as freguesias mais bem servidas são Sra da Graça, Arez e São Simão, as menos bem servidas são Amieira, São Matias e Tolosa

Tabela 3: Comodidades higieno/sanitárias e infra-estruturas básicas dos alojamentos, em %

%	Alpalhão	N. Sra. Graça	Espírito Santo	Tolosa	Amieira do Tejo	Arez	Montalvão	Santana	São Matias	São Simão	Construções dispersas
com electricidade	100	100	100	100	99	100	100	100	100	100	81
com água corrente	100	100	100	100	98	100	100	100	100	99	74
com retrete	94	97	94	75		99	85	96	36	98	72
com esgotos	100	100	100	100	99	100	100	100	100	99	80
com banho	89	95	91	89	79	89	83	89	70	90	67

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

De outros indicadores importantes para caracterizar os edifícios, comparativamente com concelhos vizinhos e com a média do Alto Alentejo, abordamos agora os edifícios preparados para as pessoas com mobilidade reduzida, servidos por recolha de resíduos sólidos urbanos assim como o valor médio das rendas.

O primeiro destes indicadores traduz a adaptação que os edifícios têm à deslocação de pessoas com mobilidade reduzida, o que normalmente se traduz na existência de rampas de acesso e largura de portas suficiente para cadeiras de rodas. Nisa apresenta uma percentagem próxima dos 90%, acima da média quer do Alto Alentejo quer de muitos municípios vizinhos.

De acordo com o I.N.E., vemos que em relação aos edifícios servidos pela recolha de resíduos sólidos urbanos, Nisa, com 97% apresenta um valor superior à média da Região. Apresenta mesmo o 2º melhor valor, superado apenas pelos 98% do Gavião.

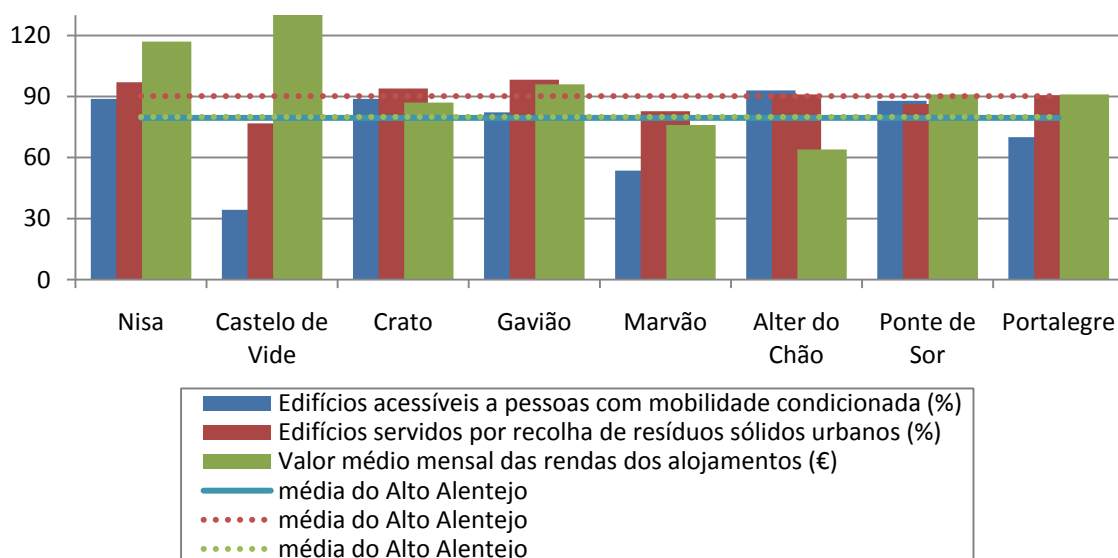


Gráfico 6: Características dos edifícios comparativamente com o Alto Alentejo

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

O último indicador do gráfico 6 aborda a questão do valor médio mensal das rendas dos alojamentos. Anteriormente já se constatou um reduzido mercado de arrendamento existente em Nisa. Uma das razões poderá ser o apresentado no gráfico 6, onde Nisa apresenta uns valores de renda acima da média da Região. Os 117€ em média de Nisa, estão acima da média geral de 80€ de valor de renda mensal no Alto Alentejo.

Em relação aos alojamentos, é de salientar que já desde 1981, o número de alojamentos familiares é superiores ao número de famílias existentes. Esta constatação não invalida a existência de problemas no mercado de arrendamento de habitação de Nisa, já que a falta de alojamento sentida ao nível de certas camadas populacionais, leva muitas vezes a que casais jovens optem por ir morar para concelhos vizinhos, principalmente Portalegre, por este dispor de melhores condições nos alojamentos, mais disponibilidade e muitas vezes a preços mais competitivos.

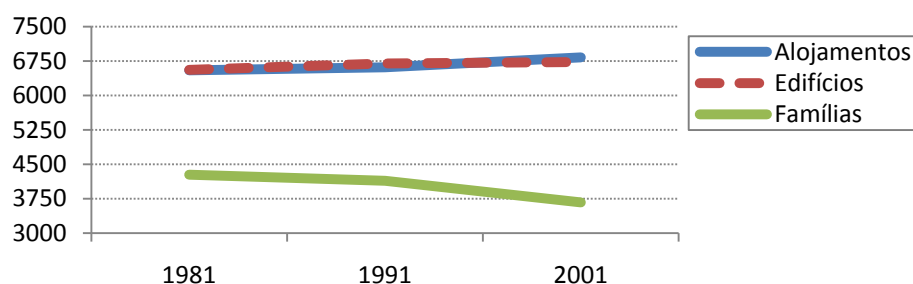


Gráfico 7: Evolução dos alojamentos, edifícios e famílias de acordo com os últimos censos

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Uma outra realidade muito presente em algumas freguesias de Nisa é a existência de muitas residências propriedade de emigrantes. Estes alojamentos, que se encontram fechados a maior parte do ano, ocupados apenas na Páscoa e no Verão, estão fora do mercado de aluguer, sendo apenas ocupados algumas semanas por ano, mas contribuem para a estatística do total dos alojamentos. Observamos que no total, os alojamentos cresceram 4,3% entre 1981 e 2001 enquanto que as famílias diminuíram 14,2%. Por freguesia, os maiores aumentos registaram-se em Sra. da Graça com 30% de alojamentos e 16,5% de famílias. As maiores reduções aconteceram em Amieira do Tejo, São Simão e Santana.

Tabela 4: Alojamentos e famílias segundo os censos de 1981, 1991 e 2001

	Alojamentos				Famílias			
	1981	1991	2001	variação 81/01	1981	1991	2001	variação 81/01
Nisa - total	6548	6612	6828	4.3	4274	4139	3668	-14.2
Alpalhão	936	1002	1051	12.3	707	728	628	-11.2
Amieira do Tejo	520	499	436	-16.2	296	227	153	-48.3
Arez	322	347	279	-13.4	208	206	175	-15.9
Espírito Santo	1194	1251	1419	18.8	822	852	820	-0.2
Montalvão	905	834	894	-1.2	452	424	323	-28.5
Sra da Graça	670	812	874	30.4	496	581	578	16.5
Santana	451	392	396	-12.2	296	256	210	-29.1
São Matias	556	557	518	-6.8	318	262	220	-30.8
São Simão	299	269	250	-16.4	131	126	92	-29.8
Tolosa	695	649	711	2.3	548	477	469	-14.4

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Quanto ao número de pavimentos, predominam os edifícios com 1 ou 2 pavimentos. O conceito empregue pelo I.N.E. define Pavimento como um sinónimo de Piso correspondendo a “cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício”¹

Excluindo Espírito Santo e São Matias onde os edifícios com 1 ou 2 pavimentos representam 61% e 85% respectivamente (correspondendo 811 e 445 edifícios), para todas as outras freguesias, este indicador é sempre superior a 95%. Assim, os edifícios com 3 ou 4 pavimentos ocupam os restantes 5%, novamente com a excepção de Espírito Santo e São Matias com 38% e 14% respectivamente. Edifícios com 5 ou mais pavimentos existiam apenas sete em 2001, todos localizados na freguesia de Espírito Santo.

Na média geral do município, a distribuição apresenta 89,7% dos edifícios com 1 ou 2 pavimentos, 10,2% com 3 ou 4 pavimentos e 0,1% com 5 ou mais pavimentos.

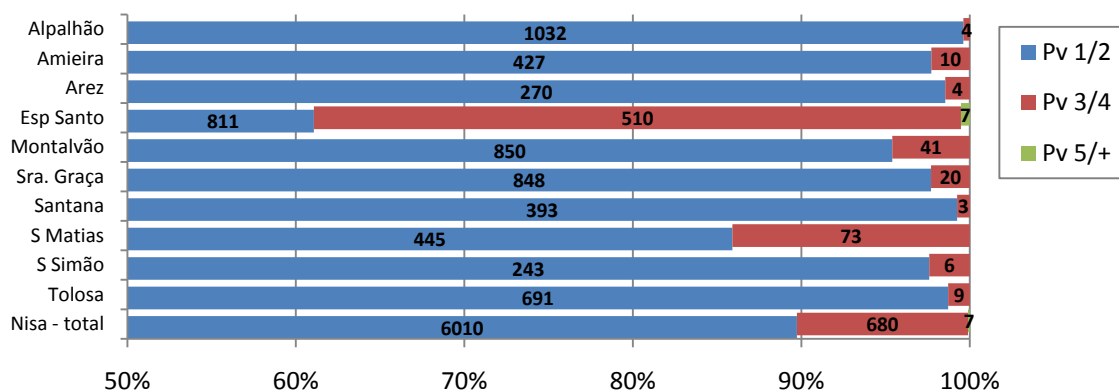


Gráfico 8: Dimensão dos edifícios quanto ao nº de pavimentos

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

¹ Fonte:INE

3.2.2 Edifícios

Idade

De acordo com a informação urbanística e habitacional disponibilizada pelo I.N.E., cerca de metade de todos os edifícios existentes no município foram construídos até 1970, sendo que houve uma maior dinâmica de construção entre os anos 1919 e 1945. Constatamos também que 10% do total dos edifícios são anteriores a 1919, estando praticamente com um século de existência.

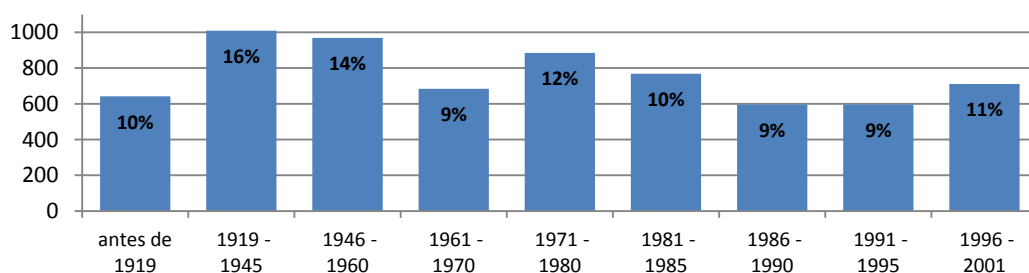


Gráfico 9: Época de construção dos edifícios no município de Nisa

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Ao compararmos as idades dos edifícios entre Nisa e a média do Alto Alentejo, constata-se que até 1945 e entre 1961 e 1970 houve mais edifícios no Alto Alentejo que em Nisa. Nas décadas mais recentes, depois de 1970 até 2001, a média de Nisa tem-se mantido superior à média do Alto Alentejo, o que transparece uma dinâmica de construção recente mais acentuada em Nisa, com edifícios mais novos que em média no Alto Alentejo.

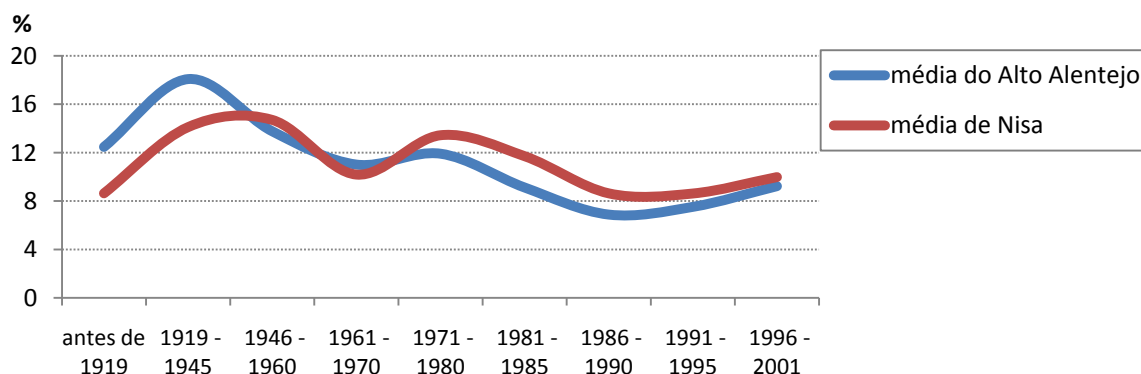


Gráfico 10: Comparação da época de construção dos edifícios entre Nisa e o Alto Alentejo

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

A nível das freguesias, destaque para o facto de Alpalhão, ser a freguesia com edifícios mais novos, com 40% dos edifícios posteriores a 1986. Com um total de 1036 edifícios, é a 2ª freguesia com mais edifícios, antecedido apenas por Espírito Santo.

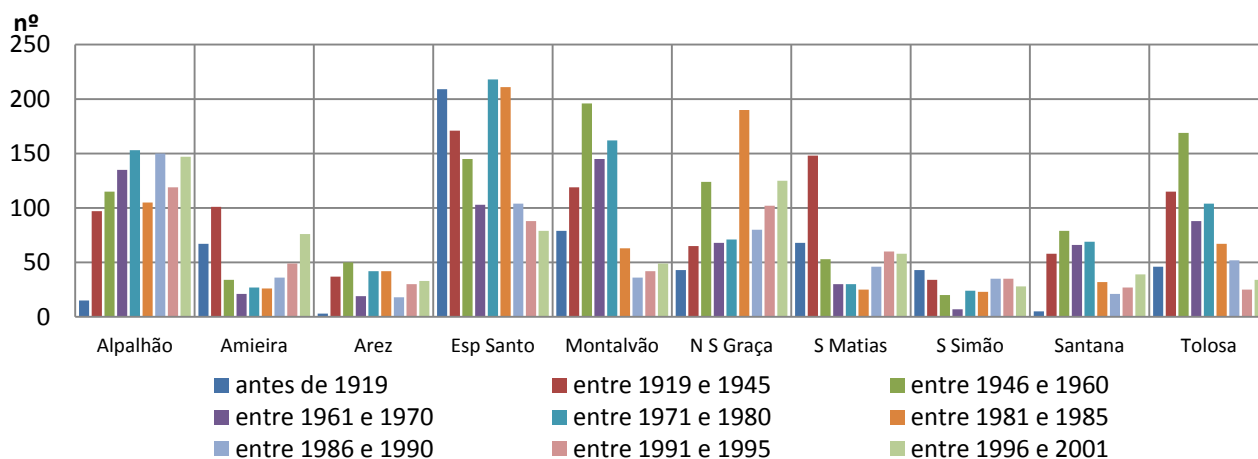


Gráfico 11: Ano de construção dos edifícios

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

São Matias e Amieira do Tejo têm por outro lado, 40% dos seus edifícios anteriores a 1945. As décadas entre 1919 e 1945 assim como anteriores a 1919 foram de longe, as principais para São Matias em termos de construção de edifícios. Já em Amieira, o pico de construções de edifícios aconteceu entre 1919 e 1945 seguido de 1996 a 2001, o que transparece uma dualidade de património, com muitas habitações com 60/80 anos e agora, um elevado número de habitações mais recentes.

Arez, tal como São Simão, são as freguesias com menos construções. Em São Simão, a dinâmica de construção tem acontecido nos anos mais recentes, entre 1986 e 2001. No Espírito Santo, o pico de construções de edifícios foi entre 1970 e 1985. Desde então, os valores têm vindo sempre a diminuir, sendo os anos de 1996 a 2001, os mais reduzidos. Contrariamente, em Sra. da Graça, a partir de 1986 houve sempre aumentos no número de construção de edifícios.

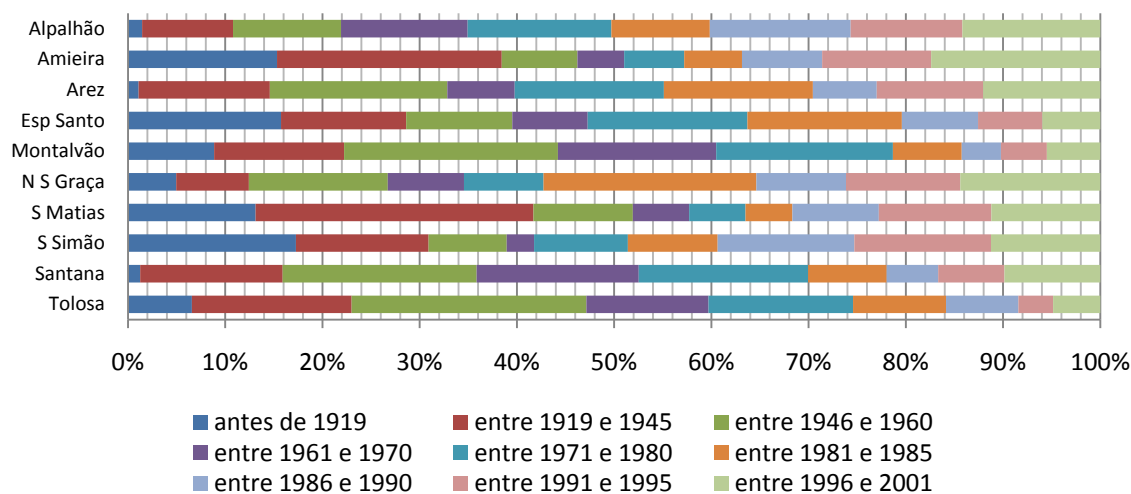


Gráfico 12: Ano de construção dos edifícios, em percentagem

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Montalvão é a 3ª freguesia em total de edifícios, valor que denota a importância que esta freguesia sempre teve, principalmente nas décadas de 60 e 70 do séc. XX. Mais recente, na década de 90, tem registado também um ligeiro aumento no número de edifícios, mas com menos vigor que anteriormente, destacando-se o loteamento da Vinha.

Em Santana, as décadas com mais construções foram entre 1919 e 1980, sofrendo depois uma retracção. Já depois de 1990, tem havido novamente aumentos na construção de edifícios. Por último Tolosa, que é a 5ª freguesia em número de edifícios, apresenta mais construção de edifícios entre 1919 e 1960, entrando em redução a partir dessa década

Na próxima ilustração, analisam-se as idades de construção dos edifícios e a sua distribuição para a Vila de Nisa. Pode-se ver a distribuição e a concentração de construções de acordo com as épocas de construção. Observamos uma grande mancha correspondente aos edifícios mais antigos (a verde), na Zona Histórica e entre o Largo Dr. António Granja e o Mártir Santo. A predominância de edifícios dos anos 70 encontram-se ao longo da Rua 25 de Abril e da Rua Alexandre Herculano. Dos anos 80, sobressai o Bairro Luís de Camões, Urbanização da Casa Inglesa os edifícios da Rua do Convento, da Rua Dr. João Maria Porto. Ainda durante os anos 80, o loteamento da Circunvalação e loteamento do Barreiro

Edifícios da década de 90 encontram-se na Urbanização Fonte Nova, também algumas construções na área das Amoreiras, na Horta da Casa Inglesa.

Mais recentemente, já depois do ano 2000, existe o loteamento da Lage do Marco, loteamento Vale de Ordens, Vale Nabeiro, Chão da Forca.

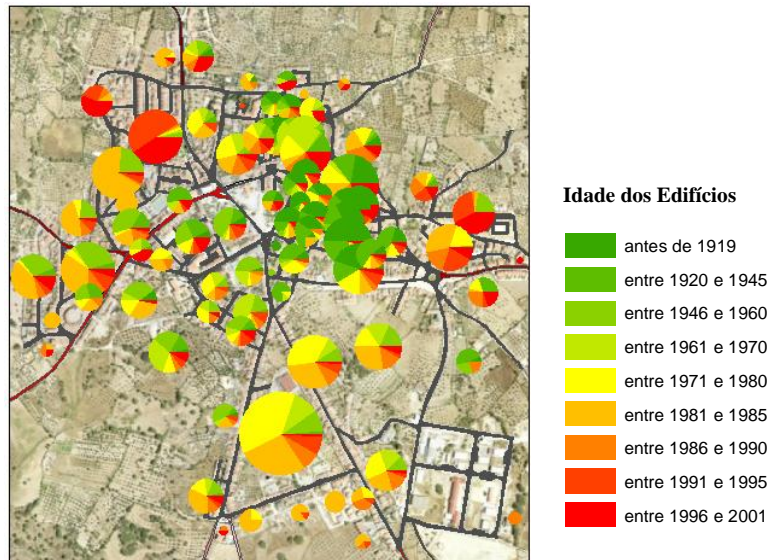


Ilustração 2: Distribuição das épocas de construção dos edifícios na Vila de Nisa
Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Um outro aspecto importante, que se analisa no próximo gráfico, aborda a função dos edifícios. Sabe-se que a principal função dos vários edifícios é a função residencial. O gráfico 13 mostra a evolução entre os últimos dois censos, da função dos edifícios nas freguesias.

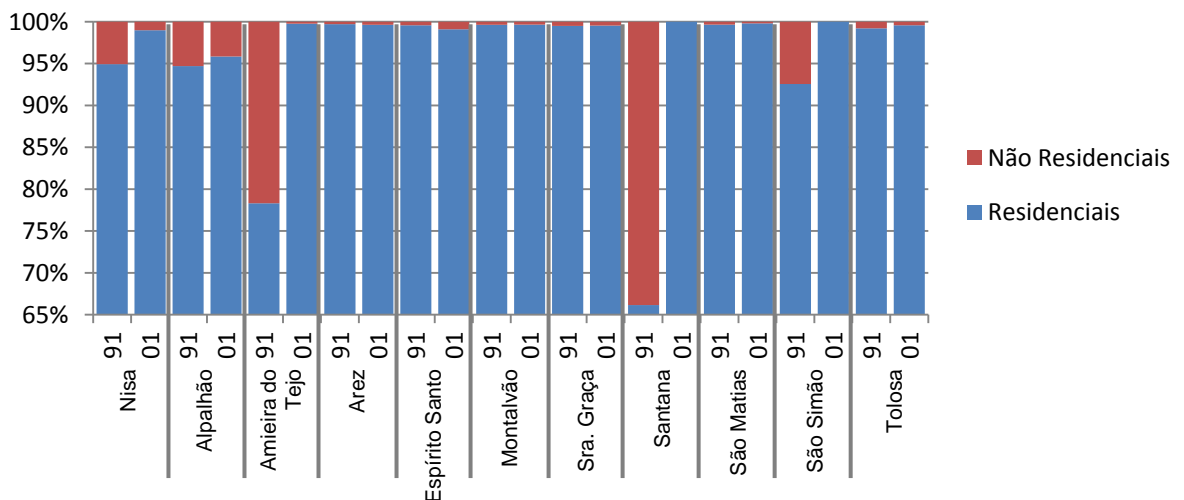


Gráfico 13: Função dos edifícios
Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Vemos que em 2001, em todas as freguesias apresentam valores superiores a 95% para a função residencial. Em 1991, as freguesias de Santana e Amieira tiveram 34% e 22% respectivamente em funções não residenciais dos edifícios, para em 2001 ambas apresentarem a função residencial com quase 100%. No geral do município, apresentou 95% dos edifícios com função residencial em 1991 e em 2001, 98%.

Para finalizar esta caracterização, analisa-se a tipologia dos fogos. Segundo o I.N.E, “O tipo de fogo é definido pelo número de quartos de dormir, e para a sua identificação utiliza-se o símbolo Tx, em que x representa o número de quartos de dormir”.

Os próximos gráficos fazem a compilação de todos os fogos licenciados em construções novas, de 1995 a 2008 por freguesia e por último, analisa-se o total do município.

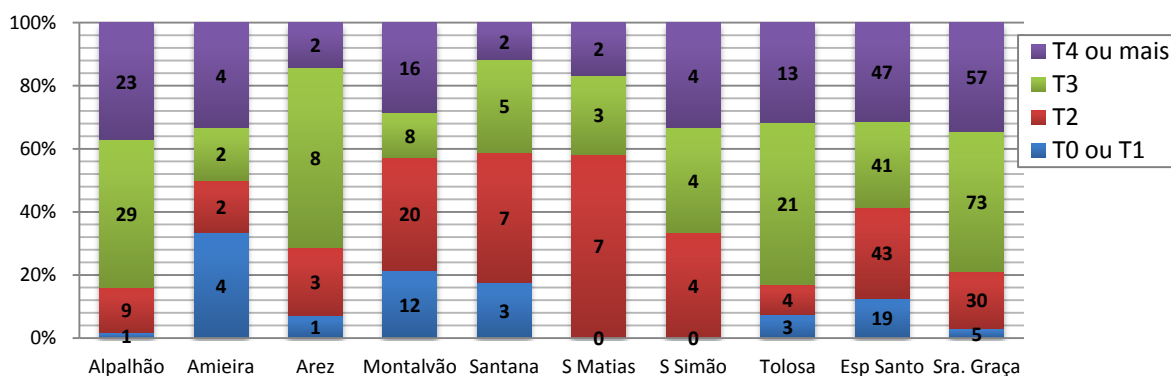


Gráfico 14: Tipologia dos fogos, desde 1995 a 2008

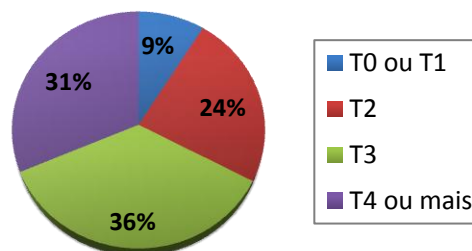
Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Observamos que nas freguesias de Alpalhão, Arez, Sra da Graça e Tolosa predominam os fogos T3. Amieira do Tejo, Montalvão e Santana, são as freguesias que apresentam mais fogos T0 ou T1, atingindo os 33.3% em Amieira. Nesta freguesia, a distribuição apresenta uma maior relevância nos extremos, ou sejam os T0/ T1 e os T4 ou + com 33.3% cada.

Os fogos T2 estão mais presentes em S. Matias, S. Simão, Santana e Montalvão. Para o total do município, o gráfico 15 apresenta a distribuição relativamente à tipologia e pode-se constatar que predominam os T3 seguidos dos T4 ou +. Os fogos de menor dimensão (T0 ou T1) representam apenas 9%.

Gráfico 15: Tipologia dos fogos no município de Nisa, entre 1995 e 2008

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)



3.3 O património municipal

No Planeamento e Ordenamento do Território é importante que a edilidade pública seja proprietária de uma bolsa de património construído e terrenos, para que possa edificar ou estruturar parcelas de território, ou ainda propor a troca de terrenos com privados por forma agilizar decisões de interesse público, sobretudo quando está em causa a instalação de equipamentos colectivos.

Nos registos internos da autarquia relativos ao Património Municipal, são considerados vários tipos de património, sendo aqui apenas considerados dois deles, os Edifícios e Terrenos/Recursos Naturais. Os registos relevam um total de 141 prédios (73 Edifícios e 68 Terrenos/Recursos Naturais), que se traduz nos níveis de ocupação representados na seguinte tabela.

Tabela 5: Património Municipal de Nisa

	Nº de Prédios	Área Total (m ²)	Área de Cobertura (m ²)
Edifícios	73	234009	120534
Terrenos/Recursos Naturais	68	549879	549879
Total	141	783888	670413

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento

A distribuição dos Edifícios está mais concentrada nas freguesias urbanas de N^a Sr.^a da Graça e Espírito Santo (Gráfico 16), tal como acontece com os Terrenos/Recursos Naturais, onde se destaca a freguesia de Espírito Santo com o registo de 42 terrenos.

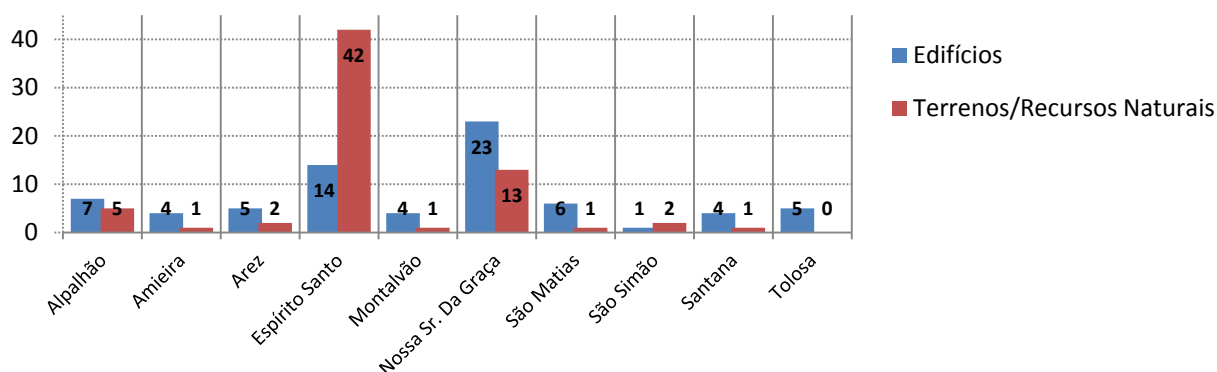


Gráfico 16: Distribuição do Património Municipal de Nisa pelas freguesias

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento

Tendo em conta o estado de conservação dos Edifícios, pode-se dizer que a grande maioria, cerca de 50%, se encontram em bom estado, enquanto os restantes se classificam num estado razoável a mau.

Os anexos 1 e 2 mostram todas as características dos edifícios e dos terrenos, assim como a informação associada a cada entidade.

4 Evolução urbana

4.1 Os processos de construção

A informação de base para a evolução urbana abrange os anos de 1994 e seguintes até Maio de 2008.

O conjunto de problemas identificados prendem-se, em parte, com as condições de edificabilidade no concelho mas referem-se, também, a formas e procedimentos utilizados na aplicação do PDM. A qualidade do serviço prestado pela Autarquia na relação com os particulares influi – mais do que poderá parecer – nas decisões que estes tomam sobre a ocupação e utilização do seu património.

Tabela 6: Processos entrados por freguesias e por anos (1994-2008)

A – Variação em relação ao ano anterior

B – Variação em relação ao ano de 1995 (ano após a entrada em vigor do PDM de Nisa)

ANO	ALPALHÃO		AMIEIRA		AREZ		NISA		MONTALVÃO		SANTANA		S. MATIAS		S. SIMÃO		TOLOSA		Total	A	B
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%			
1994	26	20,8	2	1,6	3	2,4	60	48,0	9	7,2	3	2,4	7	5,6	6	4,8	9	48,0	125		
1995	19	7,1	19	7,1	11	4,1	155	58,3	18	6,8	8	3,0	13	4,9	13	4,9	10	58,3	266	112,80	100,00
1996	31	11,0	38	13,4	8	2,8	116	41,0	24	8,5	13	4,6	24	8,5	11	3,9	18	41,0	283	6,39	6,39
1997	39	15,5	20	8,0	11	4,4	92	36,7	19	7,6	15	6,0	21	8,4	12	4,8	22	36,7	251	-11,31	-5,64
1998	38	12,4	26	8,5	12	3,9	121	39,4	30	9,8	22	7,2	19	6,2	13	4,2	26	39,4	307	22,31	15,41
1999	24	10,7	24	10,7	4	1,8	80	35,7	29	12,9	9	4,0	22	9,8	6	2,7	26	35,7	224	-27,04	-15,79
2000	37	17,5	16	7,5	7	3,3	81	38,2	19	9,0	10	4,7	12	5,7	11	5,2	19	38,2	212	-5,36	-20,30
2001	32	16,7	20	10,4	10	5,2	68	35,4	20	10,4	12	6,3	8	4,2	5	2,6	17	35,4	192	-9,43	-27,82
2002	34	17,0	16	8,0	10	5,0	84	42,0	15	7,5	6	3,0	10	5,0	4	2,0	21	42,0	200	4,17	-24,81
2003	21	15,8	15	11,3	4	3,0	53	39,8	13	9,8	6	4,5	5	3,8	5	3,8	11	39,8	133	-33,50	-50,00
2004	23	15,1	6	3,9	5	3,3	59	38,8	14	9,2	11	7,2	8	5,3	9	5,9	17	38,8	152	14,29	-42,86
2005	20	15,7	6	4,7	5	3,9	63	49,6	8	6,3	5	3,9	7	5,5	2	1,6	11	49,6	127	-16,45	-52,26
2006	18	18,8	10	10,4	2	2,1	44	45,8	4	4,2	3	3,1	4	4,2	3	3,1	8	45,8	96	-24,41	-63,91
2007	32	26,7	9	7,5	3	2,5	50	41,7	5	4,2	3	2,5	3	2,5	2	1,7	13	41,7	120	25,00	-54,89
2008	6	20,0	5	16,7	2	6,7	9	30,0	2	6,7	0	0,0	2	6,7	1	3,3	3	30,0	30	-75,00	-88,72

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

A análise da edificabilidade no concelho, em termos globais, evidencia variações que se prendem, segundo pareceres, com fases particulares do passado próximo. Importa “corrigir” o valor correspondente ao ano de 1995 (total concelho e freguesias do Espírito Santo e N^a

Sra. da Graça) dado se ter verificado, nesse ano, a entrada de 60 processos referentes a garagens a construir em dois loteamentos, processos esses da iniciativa do construtor. Este facto não é comum no concelho pelo que não foram considerados a fim de não empolar e distorcer o movimento relativo a 1995.

É de referir também que à totalidade de processos de construção apresentados ao Município, uma pequena percentagem, (que ronda os 5%) sofre um indeferimento.

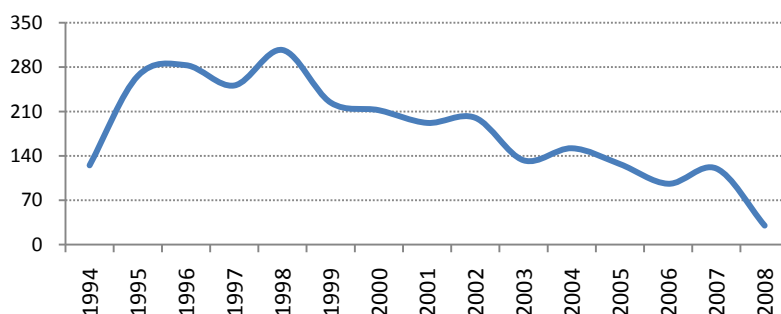


Gráfico 17: Evolução dos processos entre 1994 e Maio de 2008

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

A análise da tabela 7 – Processos entrados por freguesias e por anos (1994-Maio de 2008) permite verificar:

- um reduzido número de processos, em termos relativos, em 1994, facto que se justifica pela perspectiva de entrada em vigor do PDM e consequentes expectativas que isso poderá ter criado na iniciativa privada;
- um substancial aumento do volume de processos nos anos seguintes que corresponde uma natural “descompressão”; o crescimento verificado entre 1995 e 1996 pode considerar-se normal;
- uma redução do volume de processos em 1997, questão que poderá estar relacionada com perturbações municipais no processo de licenciamento que terão provocado uma certa retracção nos particulares;
- os dados relativos a 1998 verificaram um aumento do número de processos, na sequência do referido anteriormente;
- a partir de 1998 verifica-se um decréscimo no número de processos, decréscimo esse que se mantém até hoje;

- de referir que o concelho de Nisa é reflexo da tendência verifica por todo o país neste período, verificando-se um decréscimo acentuado ao nível da obras particulares;
- neste período de tempo surgem ainda dois factores com alguma relevância. O primeiro prende-se com o facto de ter havido uma alteração na legislação referente às obras particulares (entrada em vigor do Decreto-Lei n.º177/2001), que vem permitir aligeirar uma série de procedimentos. O outro factor prende-se com a entrada em vigor do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas (RMOU) que define uma série de obras que poderão ser executadas ao abrigo da figura da então “Comunicação Prévia” (não incluídas no quadro);

Tabela 7: Comunicações Prévias de 2004 a Maio de 2008

2004	2005	2006	2007	2008(Maio)
79	99	136	174	16

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

A evolução global não se processou de igual forma em todas as freguesias. O gráfico seguinte permite avaliar as diferenças de comportamento registadas entre 1994 e Maio de 2008.

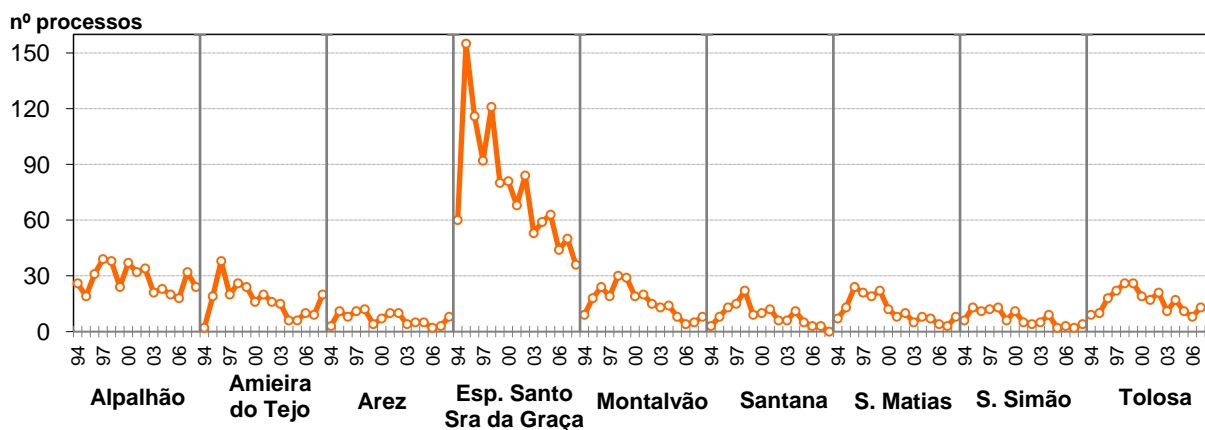


Gráfico 18: Evolução do número de processos por freguesia de 1994 a Maio de 2008

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

A primeira constatação refere-se, naturalmente, ao volume de processos relativos à vila de Nisa (freguesias do Espírito Santo e Nª Sra da Graça) o que demonstra a tendência, comum em zonas como o concelho de Nisa, para a urbanização e concentração nas sedes de concelho. Estas freguesias influenciam decisivamente o comportamento verificado no concelho e sofrem, logicamente, o mesmo tipo de variações ao longo dos anos.

No que respeita às restantes freguesias:

- regista-se uma tendência geral de crescimento e evolução positiva de processos nas freguesias até ao ano 2000 com o pico em 1998. Depois do ano 2000 a tendência começa a decrescer, e afecta a totalidade das freguesias.
- as freguesias de S. Simão e Arez apresentam para a totalidade dos anos em análise os registos mais baixos e um menor numero de processos. Como tal, as oscilações são sempre reduzidas, confirmando uma tendência de baixo dinamismo.
- as freguesias de Alpalhão e Amieira do Tejo apresentam registos elevados até 1999, para depois Alpalhão registar oscilações e recuperações para em 2007 apresentar uma tendência de crescimento, enquanto que Amieira do Tejo tem vindo a apresentar sucessivas quebras no numero de processos.
- Tolosa é uma freguesia que apresenta um registo contínuo com poucas oscilações, contudo com uma tendência decrescente.

De referir que a partir de 2004 o volume das então designadas “Comunicações Prévias” tem vindo a crescer de uma forma acentuada até 2007, o que de alguma forma contrapõe com a descida generalizada dos processos de obras. Esta situação parece inverter-se em 2008, devido à entrada em vigor de nova legislação.

Ao analisar a média de processos por habitante das freguesias, constata-se que as populações de Amieira do Tejo e São Simão são as mais dinâmicas, com uma média de 0,8 e 0,7 processos por habitante. Na cauda deste indicador, aparece Tolosa com 0,2 e Alpalhão, Arez e Santana com 0,3 processos por habitante.

	Nº de processos	Processos por habitante
ALPALHÃO	400	0.3
AMIEIRA	232	0.8
AREZ	97	0.3
VILA de NISA	1135	0.3
MONTALVÃO	229	0.4
SANTANA	126	0.3
S. MATIAS	165	0.4
S. SIMÃO	103	0.7
TOLOSA	231	0.2
Município	2718	0.3

Tabela 8: Processos por habitante

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

4.2 Tipologia de processos

A análise efectuada até agora reporta-se a totais anuais. De acordo com informação da Divisão de Projectos e Urbanismo (DPU), neste ponto aprofundar-se-á a análise quanto ao tipo de obra a que se referem os processos – construção nova ou remodelação/ampliação. Os gráficos seguintes permitem visualizar a relação entre uma e outra das categorias consideradas.

Verifica-se que:

- os processos de remodelação/ampliação têm muito maior expressão no concelho ou seja, numa primeira análise, o parque edificado está a ser recuperado e modernizado.
- O volume de novas construções, em termos concelhios, tem vindo a diminuir gradualmente. Sendo as freguesias de Espírito Santo e N^a Sr.^a da Graça responsáveis pelo maior volume de obras no concelho a redução é, ai, particularmente sensível. Esta diminuição justifica-se, também, pelo volume de processos relativos aos loteamentos de iniciativa municipal que foram apresentados em 1994 e 1995.

Ao analisar, agora o gráfico das freguesias, podemos constatar que:

- não se constroem novos edifícios na generalidade das freguesias rurais: o número de processos é nulo ou pouco significativo
- regista-se alguma construção nova nas freguesias de Alpalhão e Tolosa (para além das freguesias que constituem a sede de concelho), sendo que na primeira tem vindo a diminuir enquanto que na segunda tem sofrido pequenos acréscimos.

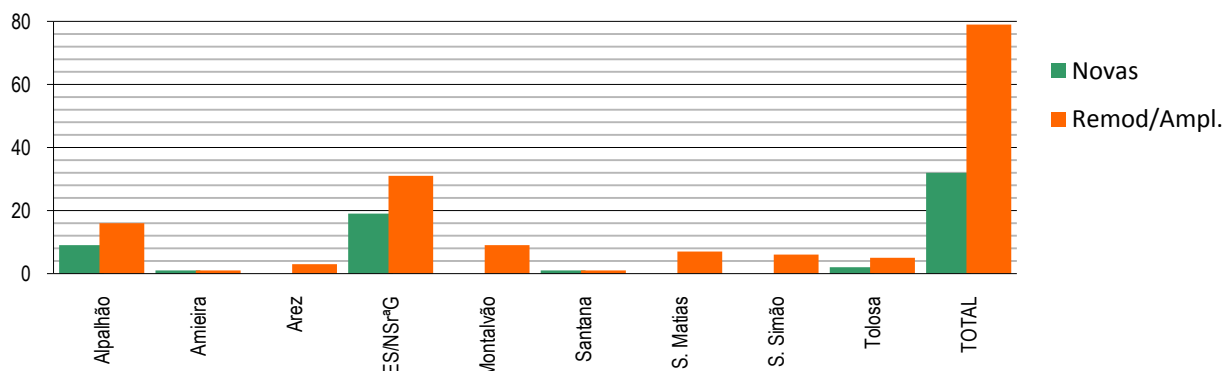


Gráfico 19: Tipologia dos processos em 1994

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

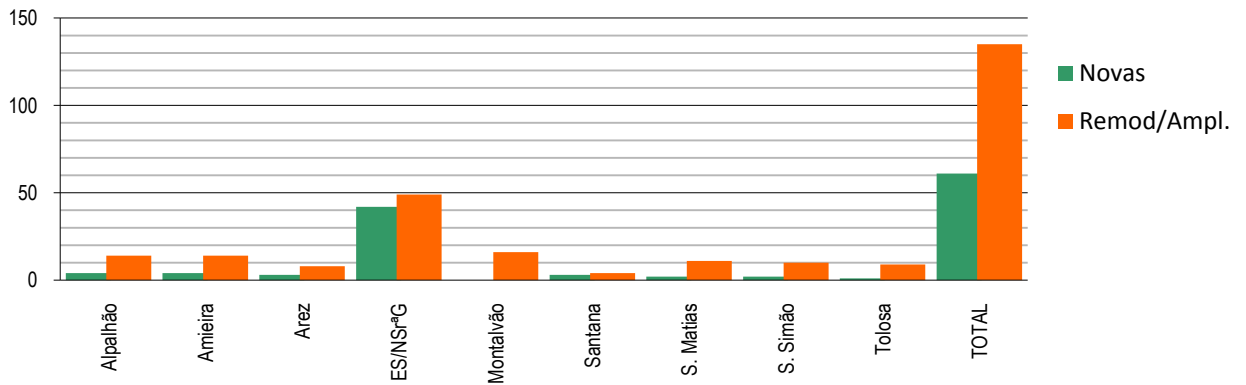


Gráfico 20: Tipologia dos processos em 1995

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

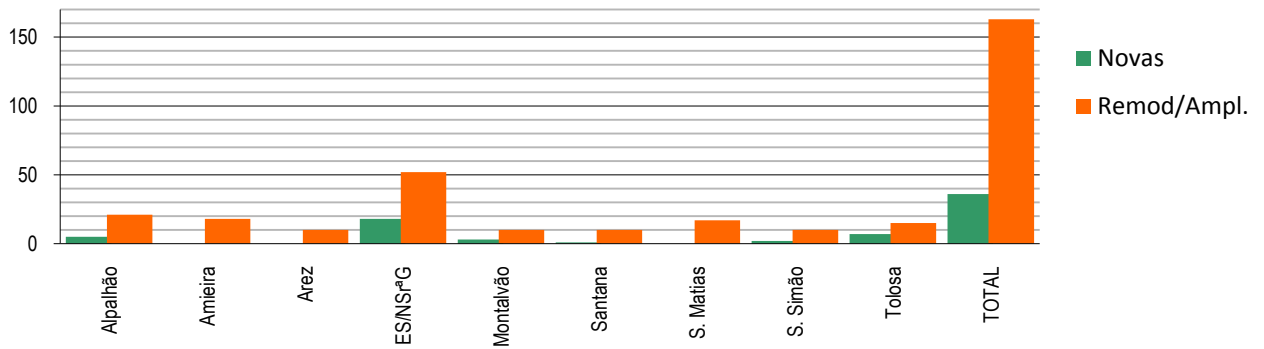


Gráfico 21: Tipologia dos processos em 1996

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

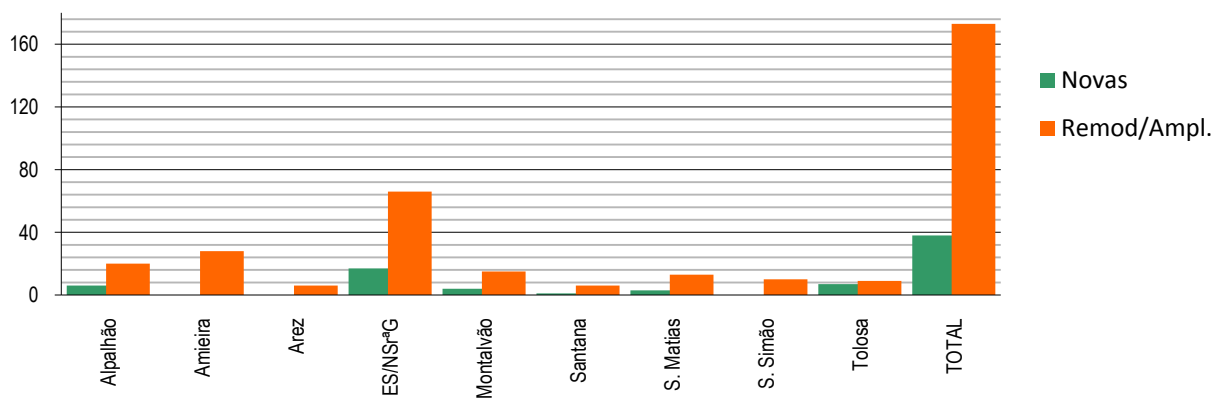


Gráfico 22: Tipologia dos processos em 1997.

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

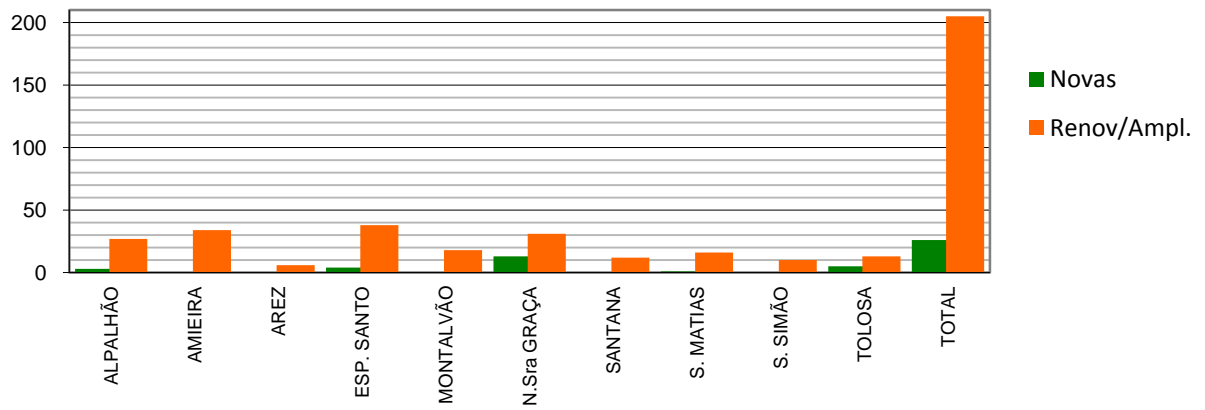


Gráfico 23: Tipologia dos processos em 2006

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

4.3 Tipologia de construções

Os gráficos seguintes permitem visualizar a incidência dos processos de construção nova de remodelação e ampliação por tipo de utilização.

A falta de registos não nos permite ter a mesma informação ao longo de todo o intervalo temporal de vigência do PDM. Assim apresentam-se gráficos com interpretação de dados recolhidos para o intervalo de 1994 a 1997 e para o ano de 2006.

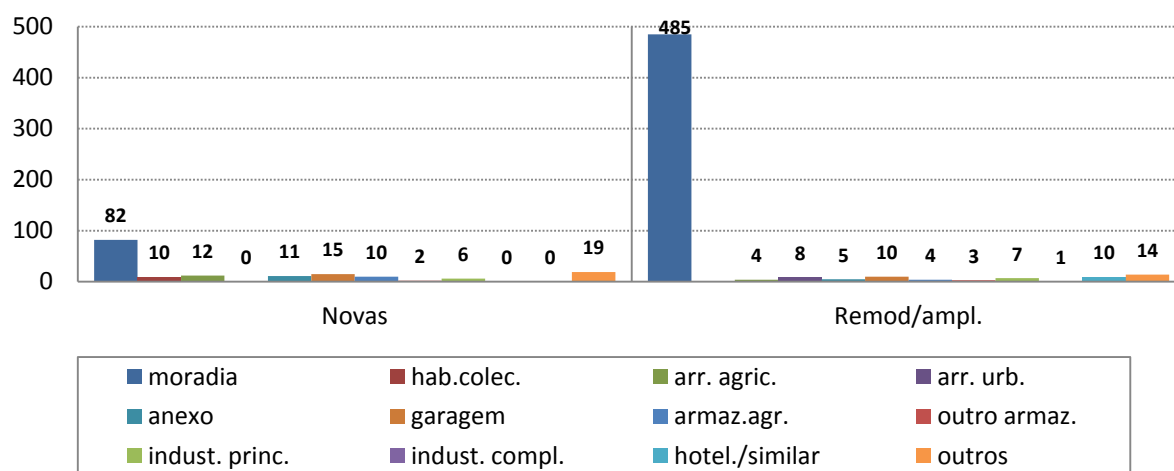


Gráfico 24: Tipologia das construções 1994 – 1997

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

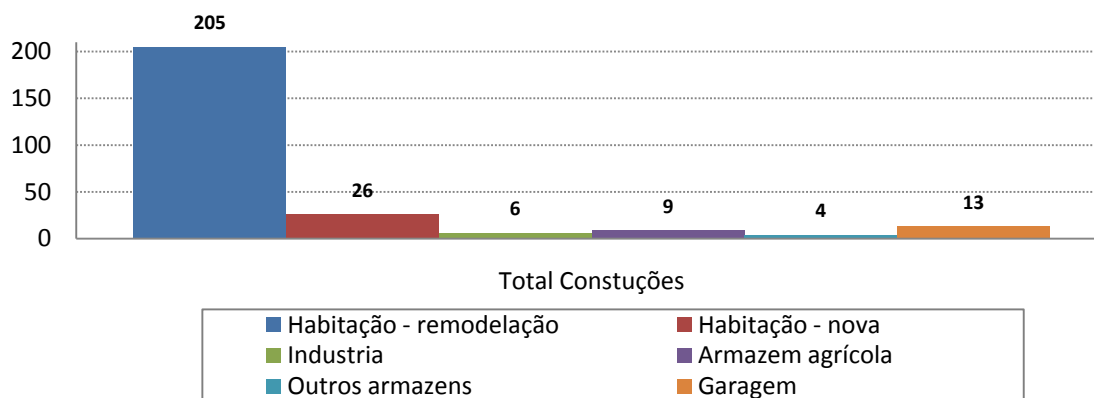


Gráfico 25: Tipologia das construções em 2006

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

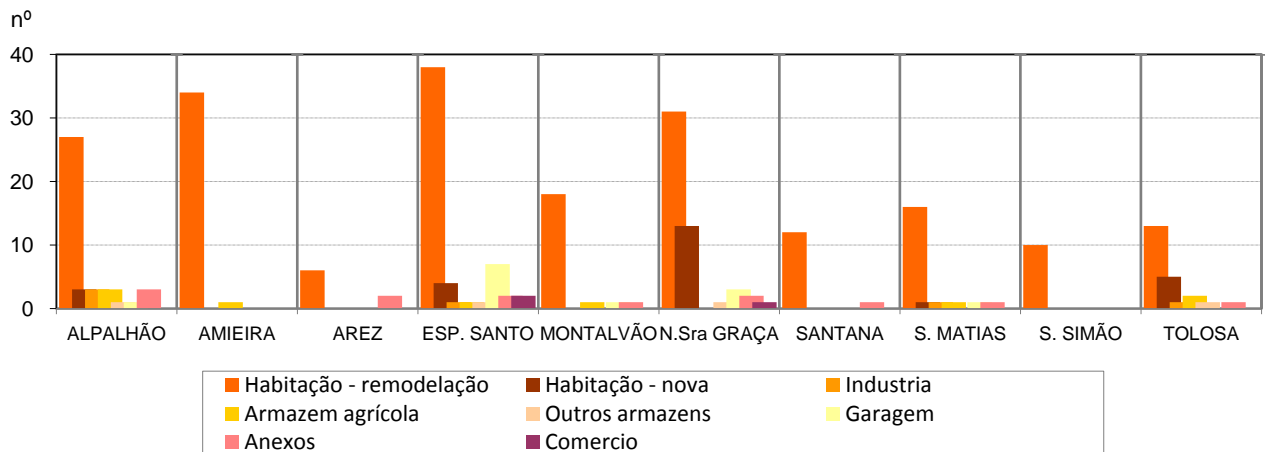


Gráfico 26: Tipologia das construções nas freguesias

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

Verifica-se que:

- as remodelações/ampliações incidem maioritariamente em moradias;
- a incidência da construção nova é mais diversificada embora se mantenha o maior peso da habitação individual ; registam-se aqui, também, valores expressivos de construção de arrecadações agrícolas, anexos e garagens, para além de outros.
- a evolução da edificabilidade nas freguesias de Arez, S. Simão e, mais recentemente, S. Matias justifica uma atenção particular sob uma perspectiva de desenvolvimento local e concelhio. A estagnação e imobilismo da iniciativa privada, neste âmbito, prende-se com a ausência de capacidade económica (ausência de actividades), com a reduzida área de expansão e com a diminuição acentuada dos habitantes.
- as freguesias de Arez, Montalvão, Monte Claro e Pé da Serra evidenciam uma estagnação, o que implica uma reflexão sobre as perspectivas de desenvolvimento económico e social local, as implicações no desenvolvimento urbano e uma análise da adequabilidade dos perímetros urbanos definidos e respectiva regulamentação.

De salientar que não existem mecanismos de recolha e tratamento de dados que permitam uma avaliação constante da execução do Plano uma vez que não foi implementada uma estrutura de acompanhamento e avaliação.

4.4 Construção e habitação. Informação do I.N.E.

Nem todos os processos de obra sejam elas, construções novas, reconstruções alterações, ampliações, etc., estão dentro dos critérios a comunicar ao I.N.E. para actualizar a sua base estatística de Construção e Habitação.

Assim, são comunicados ao I.N.E. os processos mais relevantes, ou seja, as intervenções de fundo, como construções novas ou alteração, ampliações ou reconstruções mais significativas, excluindo-se a comunicação ao I.N.E de todos os processos de obra de pequenas intervenções ou pequenas alterações nas construções existentes, alterações essas que implicam a entrada de um processo de obra mas que não vão alterar a fisionomia, aspecto ou arquitectura geral da construção existente, logo, não entram no critério a comunicar ao I.N.E.

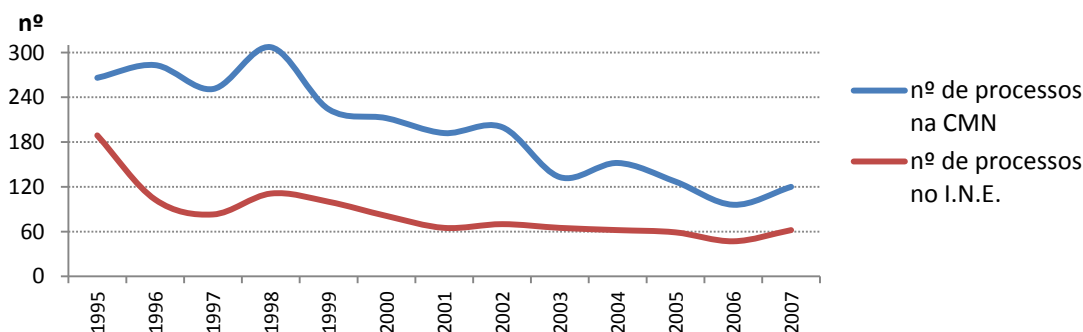


Gráfico 27: Processos na CMN e obras comunicadas ao I.N.E.

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E.)

De acordo com os dados presentes nos Censos da Habitação, o gráfico 27 mostra a evolução dos processos de obra que entraram na Câmara Municipal, desde 1995 até 2007, comparativamente com os processos que estatisticamente contam para o I.N.E. Observa-se que a maior disparidade aconteceu em 1997 e 2001, com apenas 33% das obras dentro dos critérios a comunicar ao I.N.E., e os anos com mais processos comunicados aconteceram em 1995 e 2007 com 71% e 52% respectivamente. Mais recentemente, desde 2004 até 2007, a percentagem comunicada ao I.N.E. tem aumentado, o que transparece um aumento dos processos de obras relativos a grandes intervenções e uma diminuição das pequenas obras. Aqui, salienta-se de novo a figura da Comunicação Prévia presente no RMOU e na não necessidade de criar um Processo para obras de reduzida relevância urbanística.

No geral e ao longo dos anos, constata-se que as comunicações ao I.N.E rondam os 43%, o que significa 57% dos processos que dão entrada na Câmara Municipal correspondem a pequenas intervenções urbanísticas.

4.4.1 Tipo de obra

Uma outra abordagem pode ser observada no gráfico 28. Esta informação corresponde apenas aos processos de obra comunicados ao I.N.E., ou sejam, relativos aos processos que impliquem intervenções de maior importância, obras de maior relevância.

A interpretação deste gráfico mostra a evolução do tipo de obras mais comuns, sejam e construções novas, reconstruções, alterações ou ampliações.

Conhecendo a realidade de Nisa, sabe-se que uma grande parte das habitações novas, de residência própria ou para aluguer, resultam de intervenções e recuperações de habitações mais antigas, muitas vezes devolutas. No gráfico, observa-se que em alguns anos, as reconstruções atingiram elevadas percentagens, como em 2002 com 41% do total e 1995 com 34% do total de licenças para obras.

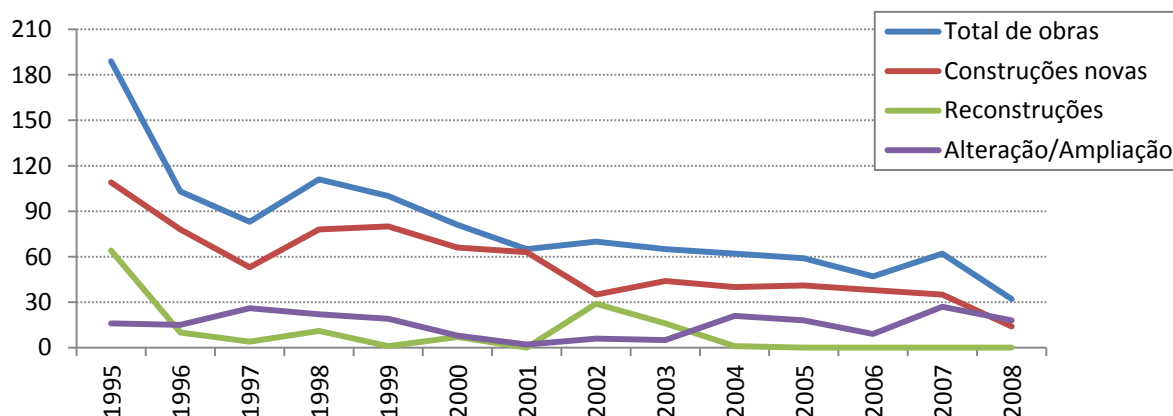


Gráfico 28: Intervenções segundo o tipo de obras entre 1995 e 2008

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

No panorama geral, regista-se uma diminuição das obras efectuadas desde 1995. Alguns anos em que as construções novas atingem elevadas percentagens, como em 2001 com 97% do total ou em 2000 e 2006 onde 81% do total das obras foram construções novas. Regista-se também que desde 2004 não houve reconstruções.

Em 2008 inverte-se um importante indicador. Pela primeira vez nos registos das obras, há mais alterações/ampliações do que construções novas. Poderá ser entendido como um sinal das dificuldades ao acesso a crédito, resultante dos problemas que desde 2008 afectaram as entidades bancárias.

Ao observar os próximos gráficos, 28 e 29, constata-se a evolução registada em cada freguesia relativamente ao tipo de obra. Aqui distinguem-se três tipos; as construções novas, as ampliações/reconstruções assim como o total de obras.

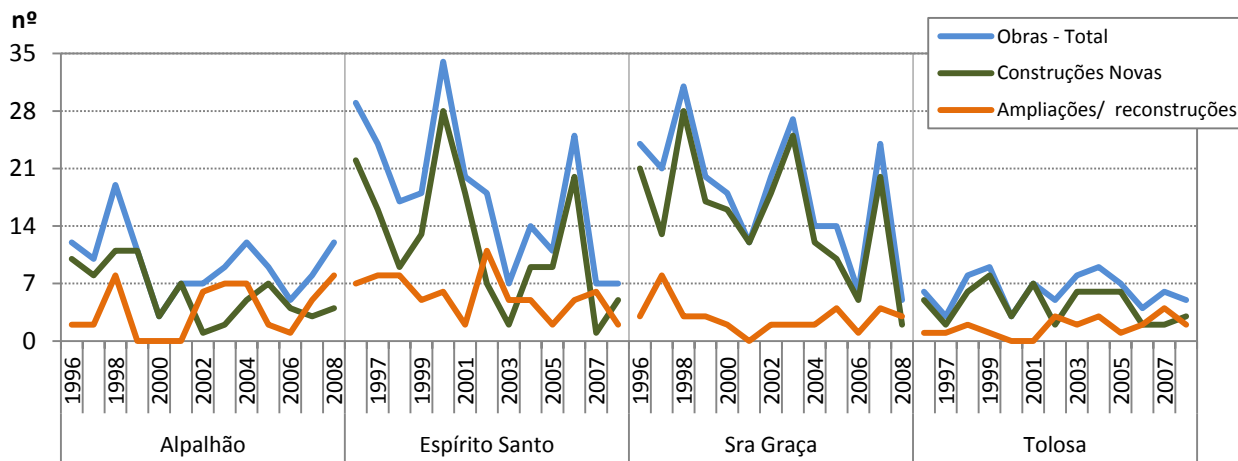


Gráfico 29: Evolução das obras quanto ao tipo de obra nas freguesias de Nisa

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E.)

Em primeiro lugar convém diferenciar as várias nomenclaturas adoptadas pelo I.N.E. Assim, Tipo de Obra é “Designação dos trabalhos efectuados em edifícios ou terrenos (construção nova, ampliação, alteração, reconstrução, demolição, remodelação e urbanização).”; Construção Nova é “Edificação inteiramente nova ainda que no terreno sobre que foi erguida já tenha sido efectuada outra construção.”¹

Analisando o gráfico 28, vemos o comportamento dos vários indicadores desde 1996 a 2008. Observa-se que em Tolosa os valores são constantes ao longo dos anos, enquanto que em Sra. da Graça e Espírito Santo existem mais oscilações com vários picos, no ano 2000 e 2006 no Espírito Santo e 1998, 2003, 2007 em Sra. da Graça.

Em Alpalhão, o ano com mais obras foi 1998 para depois se registar uma diminuição. Mais recentemente, desde 2006, tem havido uma constante evolução.

A média anual foi de 18 obras por ano em Sra. da Graça e Espírito Santo, 10 obras em Alpalhão e 6 em Tolosa

Observa-se também a tendência nos anos mais recentes, para um maior número de obras de ampliações/reconstruções do que construções novas.

¹ Conceitos do I.N.E.

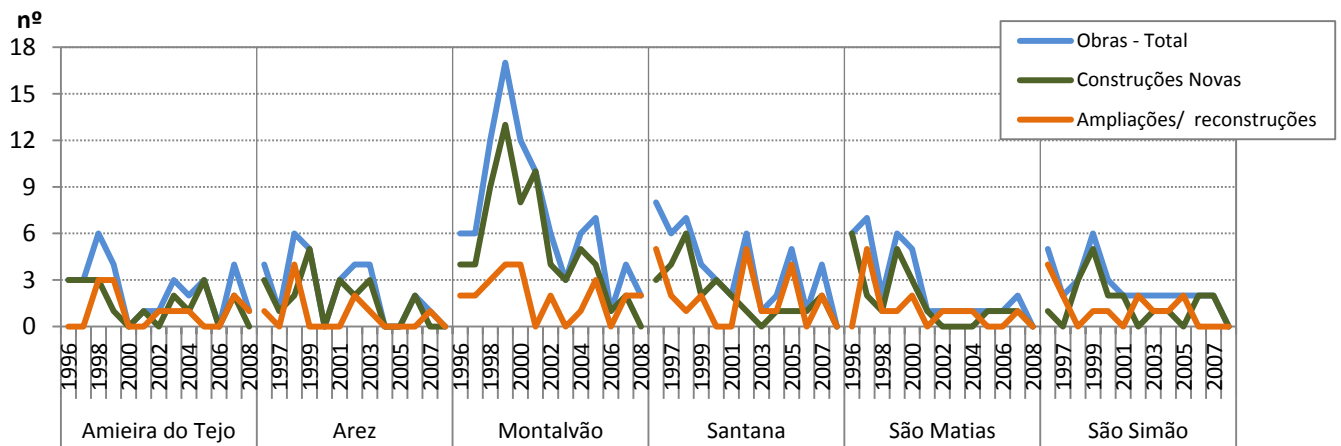


Gráfico 30: Evolução das obras quanto ao tipo de obra nas freguesias de Nisa (continuação)

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Gabinete de Planeamento (metainformação I.N.E)

Para as freguesias presentes no gráfico 29, é Montalvão que sobressai em número total de obras.

No geral, pode-se observar que na maioria destas freguesias, existem poucas obras por ano. As médias gerais apontam 2, ou 3 obras por ano em Amieira, Arez, São Matias e São Simão. Montalvão apresenta uma média de 7 obras por ano e Santana 4.

Nestas freguesias constata-se também nos anos mais recentes, um elevado número de ampliações/reconstruções que superam as construções novas.

4.4.2 Loteamentos

Uma operação de loteamento é uma acção que tem por objecto ou efeito a constituição de um ou mais lotes, destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e obtidos por divisão ou reparcelamento de um ou vários prédios. Lote é o prédio urbano resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

A tabela 10 mostra os loteamentos verificados nas freguesias de Nisa.

Tabela 9: Loteamentos nas freguesias de Nisa

Freguesias	nº de loteamentos	m ²
Vila de Nisa	11	53.774
São Matias	1	152
Santana	3	3.626
Amieira	3	2.459
Montalvão		5.697
Alpalhão	11	4.041
Tolosa	8	8.536
São Simão	2	446

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

O próximo gráfico mostra a distribuição temporal dos loteamentos até 2007.

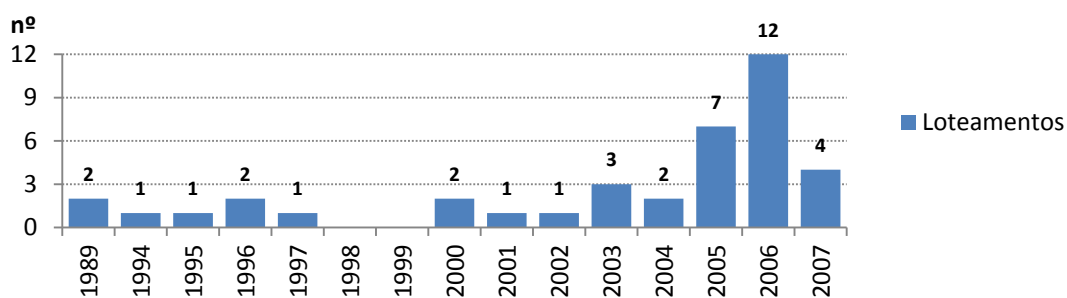


Gráfico 31: Loteamentos no município por ano

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

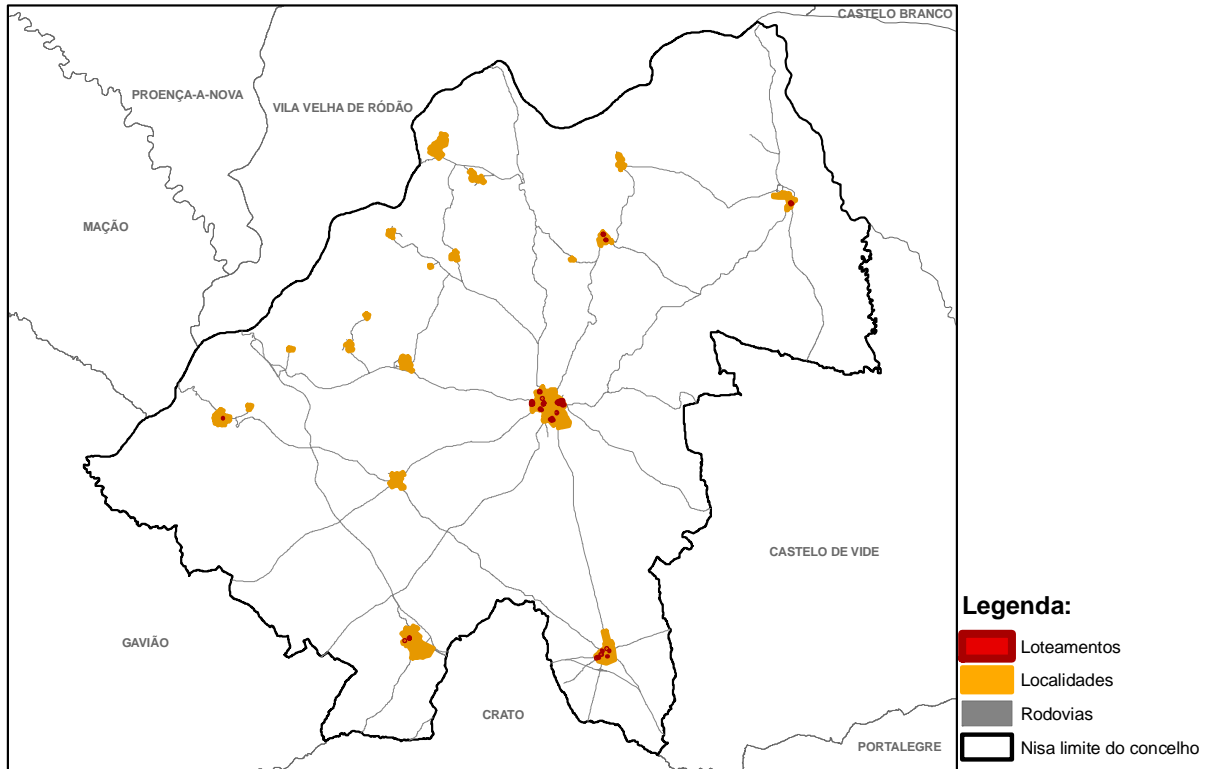


Ilustração 3: Loteamentos no concelho

Fonte: Câmara Municipal de Nisa, Divisão de Projectos e Urbanismo

5 Referencias Bibliográficas

CEFA-UP, (Setembro de 2007). *Estudos Urbanísticos e Delimitação dos Perímetros Urbanos. Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos* - Assessoria na área do Planeamento Estratégico e Urbanismo, C.M.Nisa.

ANEXOS