

Vila Real de Santo António

Planeamento de pormenor e salvaguarda em desenvolvimento

ADELINO GONÇALVES

A discussão e a divulgação das opções e propostas que compõem o *Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António* (PPSNPVRSA) ocorreram por diversas ocasiões e em diversos meios durante a sua elaboração e no início da sua implementação. O relatório do plano foi um dos documentos elaborados para fundamentar e explicar as soluções urbanísticas adaptadas, dando cumprimento a um requisito jurídico. No entanto, espelhando a natureza intersticial dos instrumentos de planeamento da salvaguarda - redundantemente territoriais e culturais -, esse relatório não se limita a justificar as soluções urbanísticas adaptadas de um modo pretensamente técnico. Embora condicionado por algumas das limitações características deste tipo de documentos, reflecte a importância de acompanhar a requalificação e a reabilitação do espaço urbano propriamente dito, com a promoção e a gestão de acções que convirjam na identificação do lugar que Vila Real de Santo António pode ocupar entre o "território da cultura" e a "cultura do território" e, frequentemente, surgem nestes planos sob a designação ambígua de "valorização".

Aparentemente, à apresentação do PPSNPVRSA, importa começar por fazer estas considerações por diferentes ordens de razões. Por um lado, porque o presente artigo se apoia no referido relatório (transcrevendo, inclusive, algumas partes) e demais elementos que formalmente compõem o plano, acrescentando no final um pequeno balanço do que dele se tem feito até hoje. Uma versão próxima da final, acompanhada de um considerável conjunto de informação complementar, foi reunida no número nove da revista *ECDJ* do Departamento de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra em 2005, poupando espaço e desenvolvimento nesta exposição. Por outro lado, porque em resposta ao convite dirigido pela Câmara Municipal de Vila Real de Santo António (CMVRSA), no início de 2003, a Walter Rossa para fazer um plano de salvaguarda, foi

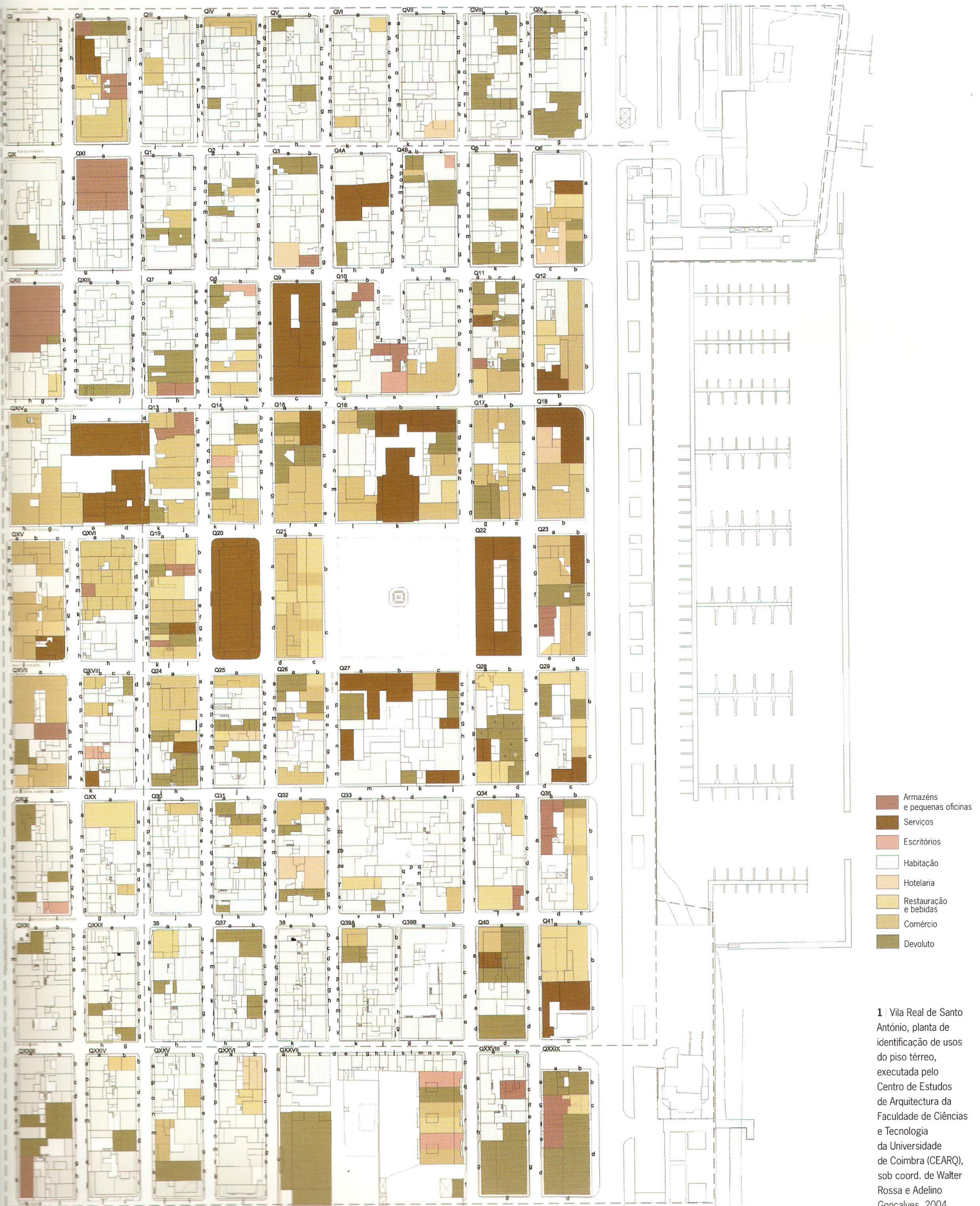
apresentada à edilidade uma proposta que descrevia uma metodologia que defendia, por interesse comum e público, que o trabalho fosse desenvolvido, não em ambiente de prática profissional privada, mas num contexto universitário de prestação de serviços à comunidade, conjugada com acções de investigação e desenvolvimento.

No seguimento dessa proposta, a elaboração do PPSNPVRSA teve início em Setembro de 2003 e decorreu no âmbito de um protocolo celebrado entre a câmara municipal e dois centros de investigação da Universidade de Coimbra: o Centro de Estudos de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia (CEARQ) - com a responsabilidade de coordenação de Walter Rossa e do autor deste artigo - e o Centro de Estudo de Direito do Ordenamento do Território, do Urbanismo e do Ambiente (CEDOUA), com a participação de Fernanda Paula e Dulce Lopes. Depois da complexa tramitação a que estão sujeitos estes instrumentos para a sua elaboração e publicação, entrou em vigor em Dezembro de 2008¹.

A referida metodologia foi acordada e implicou, entre outros aspectos, o desenvolvimento de linhas de

Vila Real de Santo António: planificación de detalle y salvaguarda en desarrollo

El PPSNPVRSA fue elaborado con la convicción de que la necesaria rehabilitación urbana de la área de intervención debe ser objeto de un seguimiento continuado que garantice la promoción y gestión de acciones destinadas a identificar el lugar que Vila Real de Santo António puede ocupar entre el *territorio de la cultura* y la *cultura del territorio*. La metodología adoptada permitió sacar partido de la asociación de actividades de I&D y de gestión urbanística a los procedimientos comunes de la elaboración de instrumentos de gestión territorial, procurando de este modo fundamentar su aplicación - desde hace poco en curso - en un principio de desarrollo urbano.



1 | Vila Real de Santo António, planta de identificação de usos do piso térreo, executada pelo Centro de Estudos de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra (CEARQ), sob coord. de Walter Rossa e Adelino Gonçalves, 2004.

investigação sectoriais conducentes à realização de provas académicas² e o respeito por uma sucessão de patamares de aproximação à proposta de plano. Bem antes da formalização dessa proposta, um desses estádios consistiu numa discussão pública sobre as principais opções então expostas sob a forma e designação de *ante-plano*. À margem dos requisitos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial para o direito à participação e discussão pública - que então não previam (e não prevêem ainda) que ocorra antes da formalização da proposta final -, a câmara municipal e os autores do plano organizaram as *Jornadas do Ante-Plano*, realizadas de 10 a 12 de Junho de 2004, demandando a validação e o enriquecimento dos princípios e opções então expostos.

De facto, não só foram então validadas a análise e as propostas, como foram enriquecidas com pistas de desenvolvimento exploradas nas fases posteriores de elaboração do PPSNPVRSa. Porém, e por razões óbvias, não foi possível desenvolver ideias que se debruçavam sobre temas, problemas e/ou situações para além dos limites previamente estabelecidos para a área de intervenção do plano. Ficaram, contudo, registadas e algumas delas ensaiadas, ainda que implicando o questionamento da operacionalidade destes instrumentos em virtude da limitação espacial a que estão sujeitos e a necessidade de demonstrar, a título de exemplo, a viabilidade de o complementar com uma gestão integrada de sistemas urbanos que, à margem dos valores patrimoniais em presença, não se compadecem com estudos segregados e diplomas dispersos.

O PPSNPVRSa é inevitavelmente constituído por peças desenhadas - trinta e nove, excluindo as do diagnóstico e caracterização do existente e as fichas individuais de actuação no edificado - e por peças escritas - o relatório e um elucidário, o regulamento e o programa de execução e plano de financiamento -, constituindo um conjunto coerente, mas algo complexo ou talvez apenas extenso. Na realidade, a especificidade urbanística e utópica do objecto patrimonial em causa justificou o desenvolvimento de aspectos de detalhe menos comuns a instrumentos desta ordem. Se o que mais importa é a preservação e a recuperação parcial/possível de uma imagem urbana absolutamente regular, tal só poderá ser atingido com um controlo exaustivo das intervenções, designadamente em tudo quanto diz respeito ao pormenor ou às dimensões/atitudes que por regra são entregues à criatividade de quem projecta cada uma das parcelas.

Caracterização e anteriores iniciativas de estudo e salvaguarda

A primeira fase do trabalho consistiu na caracterização da situação existente e dos processos que a ela conduziram. Entre os meses de Setembro e Dezembro de 2003, fez-se um levantamento sistematizado em fichas por lote e plantas do espaço público, com base num levantamento aerofotogramétrico digital

fornecido pela autarquia e com o recurso determinante a fotografias aéreas de proximidade e oblíquas de cada quarteirão. Com esse material, foi possível elaborar um conjunto de mapas e gráficos de caracterização que acompanhou o relatório específico desse processo.

Registe-se, contudo, que já durante a elaboração do PPSNPVRSa ocorreram alterações relevantes no edificado, algumas devidas a compromissos e direitos adquiridos, outras entretanto autorizadas, tendo para tal contribuído a ineficácia da administração para a adopção de medidas preventivas, acção intempestivamente desencadeada pelos autores do plano e pela CMVRSa no início da elaboração do plano³.

Impõe-se agora fazer notar a utopia do propósito do PPSNPVRSa. O bem cultural a salvaguardar consiste, em tese, num "plano ideal", razão pela qual o trabalho de caracterização do existente foi orientado de forma a dar uma leitura do desvio da realidade actual em relação àquele, bem como com o objectivo de permitir esclarecer as lógicas - morfológicas, funcionais, sociais e económicas - que se sobrepuseram à regra do plano original. Como se verificou ao longo da elaboração do plano, nada levava a deduzir que se estava perante uma situação de degradação social, razão pela qual se decidiu não fazer análises desse âmbito. Com o conhecimento da realidade existente e com a compreensão progressiva da natureza do bem cultural em causa, consolidou-se a necessidade de avaliar as possibilidades de implementação de estratégias de gestão e planeamento urbanístico que pudessem restituir a este núcleo urbano a coerência que já havia possuído.

O bem cultural a salvaguardar é, pois, o plano original e a estratégia de salvaguarda a criar deveria assentar numa escala urbana e não na protecção individual do edificado, como ficou claro com os antecedentes de salvaguarda e destruição. Com esta consciência decidiu-se que não seriam feitos levantamentos dos interiores de edifícios, salvo raras excepções como, por exemplo, o edifício da Alfândega.

Os levantamentos foram então feitos a partir do espaço público e por conseguinte sem uma preocupação sistemática com o interior dos edifícios, opção igualmente justificável por pragmatismo - tempo, autorizações e meios -, mas também porque as tipologias originais se encontravam determinadas no plano original e já analisadas e publicadas em estudos anteriores.

A área urbana sujeita a estes levantamentos excedeu o perímetro do plano original, procurando-se compreender a relação que a cidade estabeleceu com o seu núcleo inicial e, ao invés, como é que o plano, inicialmente fechado, acabou gerando mais cidade. No fundo, o objectivo foi o de procurar entender em que contexto se insere o núcleo inicialmente planeado, ainda que adulterado.

Este trabalho de levantamento e caracterização do existente foi igualmente apoiado por estudos publicados e/ou passíveis de consulta, entre os quais avulta

2 | Vila Real de Santo António, Rua General Humberto Delgado (a e b) e Rua Teófilo Braga (c a fi, confronto de situações do edificado existentes aquando do seu levantamento e caracterização em 2003 (fotografias de CEARQ) e no primeiro quartel do século XX (fotografias de autor anónimo).



a



b



c



d



e



f

a dissertação de doutoramento de José Eduardo Horta Correia⁴, e incidiu também na pesquisa e análise de anteriores experiências que visavam a salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António⁵. Refira-se, a este respeito, o desígnio de defesa e valorização do património edificado determinado pelo Plano Director Municipal (PDM), que entrou em vigor em 1992⁶ e cujo regulamento dispunha de regras extraordinariamente restritivas quanto a transformações do edificado⁷. Se, por um lado, visavam impossibilitar a descaracterização do edificado e congelar as transformações que não se traduzissem globalmente na sua conservação e restauro, é também verdade que essas regras tornariam inviável a gestão da área urbana em causa sem um instrumento regulador específico que a elas se sobrepujasse, como aliás refere o regulamento do PDM aludindo aos planos de salvaguarda.

Algumas das iniciativas de salvaguarda então identificadas tinham como finalidade a satisfação desse objectivo, mas o facto de não se terem constituído em instrumento legal criou um vazio que ampliou a impossibilidade prática da aplicação do regulamento do PDM, em parte justificada pela inexistência de uma planta de identificação dos edifícios pombalinos. Sob a pressão de proprietários e promotores imobiliários, o efectivo, mas não formal, vazio legal e a sobreposição de estudos e acções para o resolverem, acabaram por corresponder a um intenso período de descaracterização do objecto a salvaguardar.

Soma-se a estas circunstâncias o facto do processo de classificação ter um historial confuso, longo e ainda por encerrar, apesar do empenho do IPPAR e do IGESPAR pela sua clarificação e conclusão. No entanto, há muito que se encontra em vias de classificação, razão que justifica que todas as intervenções na área e respectiva zona de protecção há muito careçam de parecer favorável do organismo da administração central que tutela o património cultural.

Por estes motivos, o confronto entre a situação jurídica dos domínios da cultura e do ordenamento do território em vigor, o existente - com a caracterização realizada no Outono de 2003 -, os estudos e acções identificados e, ainda, os procedimentos vulgarmente adaptados pela autarquia e pelos privados, permitiu concluir que:

a) as acções anteriores intentadas para a sua salvaguarda caracterizaram-se pelo carácter disciplinar ou parcelar da abordagem;

b) essas propostas de acção consistiram em abordagens preferencialmente formais, das quais decorreram sistemas de regulamentação caracterizados pela imposição de modelos suportados por uma regulamentação muito restritiva;

c) a comunidade local e nacional - à parte círculos intelectuais e académicos extraordinariamente restritos - nunca intuiu a verdadeira importância e valia cultural do objecto, não tendo assim sido possível vislumbrar as potencialidades de desenvolvimento social e económico que a sua salvaguarda pode conter.

Justificação, definição e delimitação do objecto a salvaguardar

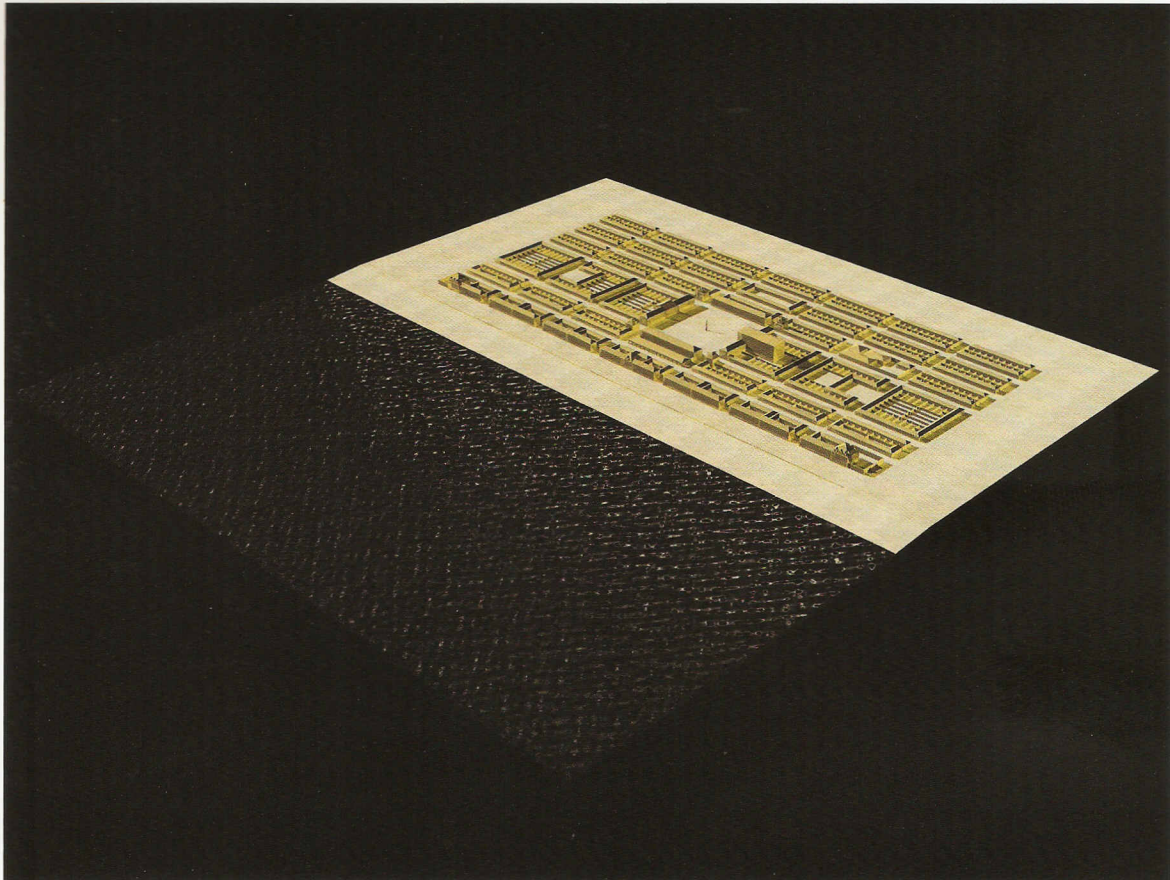
O objecto a salvaguardar encontra-se estudado com um elevado grau de profundidade e objectividade, quer de um ponto de vista histórico, quer segundo uma perspectiva especificamente formal. Com efeito, se já antes se tinha consciência da relevância cultural da fundação de Vila Real de Santo António, depois da apresentação e defesa pública da dissertação de doutoramento de José Eduardo Horta Correia, em 1984, essa consciência foi transformada em conhecimento profundo e documentado, pontualmente caprichado e posteriormente desenvolvidos.

Pouco importa documentar aqui o paralelismo existente entre a genealogia da realidade histórica e a genealogia da construção do conhecimento sobre essa realidade. Contudo, é de realçar como Vila Real de Santo António foi o corolário metodológico de um processo - a consubstanciação de uma escola portuguesa de urbanismo e engenharia militar - que apenas tem sido visível aos olhos do mundo na reconstrução de Lisboa após o terramoto de 1755, mas de que há inevitáveis e relevantes acções antecedentes e contemporâneas. O Iluminismo, que é frequentemente advogado como pedra de toque de ambas as acções urbanísticas, apenas deu corpo e expressão ideológica a uma *praxis* já anteriormente rotinada no império. Aliás, por essa via e pela perspectiva da engenharia militar, para o caso de Vila Real de Santo António acaba por ainda fazer mais sentido uma relação com os princípios fisiocráticos que já então floresciam no seio das vanguardas do pensamento político e económico.

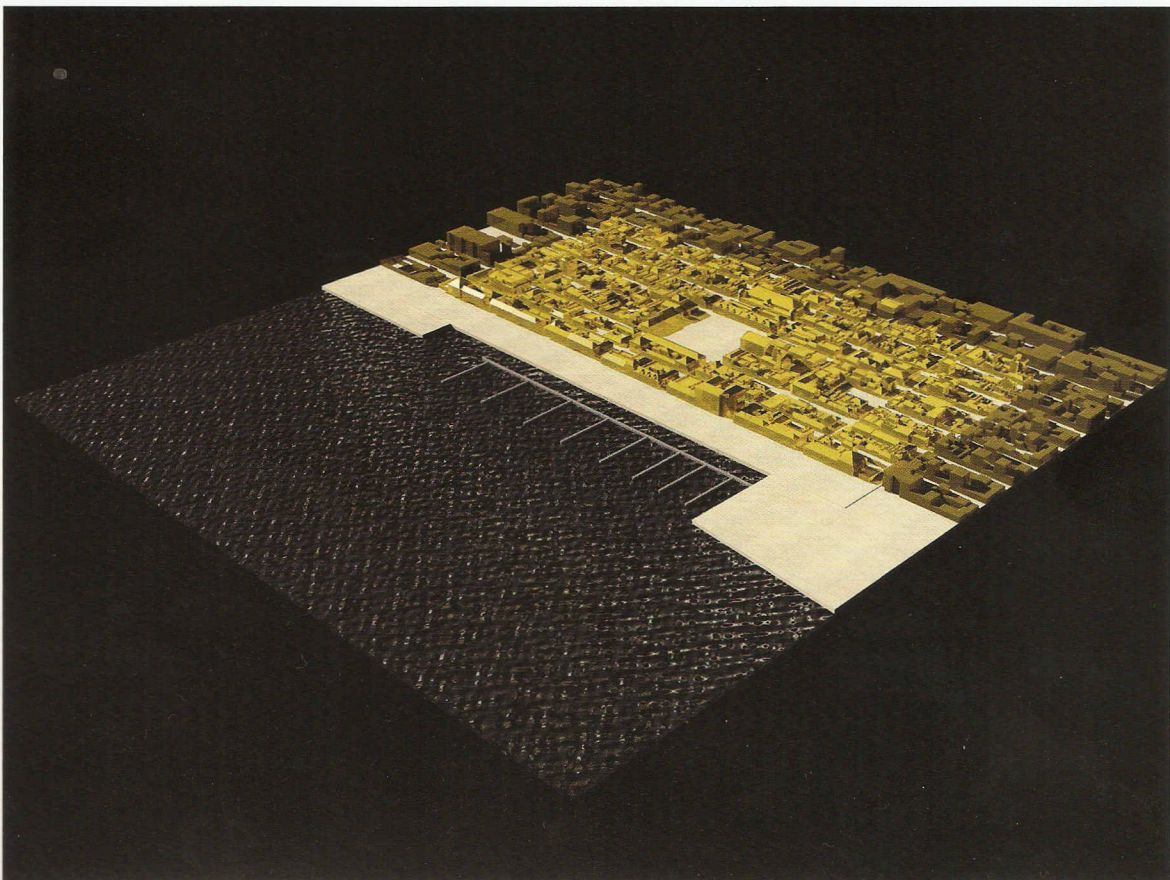
O paralelismo referido encontra-se, precisamente, na ordem e genealogia académica segundo a qual essas realidades foram estudadas: o caso de Lisboa, por José-Augusto França, em 1962; Vila Real de Santo António, por Horta Correia, discípulo de J. A. França, em 1984; demais realidades a partir da década de 1990, por uma plêiade de investigadores, em boa medida discípulos de Horta Correia, entre os quais Walter Rossa.

Segundo a prática e o método implementados por esses mestres pioneiros da nossa História do Urbanismo, esta disciplina, ainda que decorrente de um desígnio do estudo das formas, não se esgota na análise formal dos objectos, mas, pelo contrário, deve nutrir esse estudo com a explicação cabal do seu contexto histórico global. De forma simples, poder-se-á dizer que pouco interessa saber como é a forma se não se souber o seu porquê.

Esta questão disciplinar é da maior relevância para o caso de Vila Real de Santo António, pois o urbanismo foi um mero instrumento de um ambiente ideológico e de um desígnio político de rara força e singularidade. Porém, de instrumento, o urbanismo transmutou-se em testemunho, não só dessa realidade histórico-cultural, mas também de uma tradição específica que transcende o âmbito local e nacional



a



b

3 | Vila Real de Santo Antonio, maquetas do plano original (a) e da situação existente em 2003 (b), executadas pelo CEARQ, sob coord. de Walter Rossa e Adelino Gonçalves 2004.

e nos transporta para o universo mais vasto da portugalidade. Com efeito, o urbanismo da escola portuguesa com o qual se confunde, pela excelência, Vila Real de Santo António, era então e de há muito um dos principais instrumentos para a consubstanciação do Império Português. Sem ele não teria sido possível, por exemplo, a conformação numa só nação dessa extraordinária realidade que é o Brasil.

No contexto mais lato da cultura portuguesa, Vila Real de Santo António terá, assim, uma relevância até certo ponto ímpar?

Desde a formulação do desígnio em 1773, até à morte de D. José I e o decorrente fim do consulado do seu valido Sebastião José de Carvalho e Melo, em 1777, os procedimentos adoptados para o planeamento e fundação de Vila Real de Santo António (de Arenilha) constituem um conjunto articulado e coerente, raiando a utopia.

Tratou-se, em suma, de implantar numa zona remota e despovoada do país uma estrutura urbana que assegurasse não apenas a soberania, mas também, e essencialmente, a pesca, a conserva e a distribuição de peixe salgado no mercado interno. Para além das praças de guerra fronteiriças e das bases navais tão comuns durante a Idade Moderna — sempre fundações urbanas com fins militares —, Vila Real de Santo António é, pelo que se sabe, a primeira fundação urbana criada para desempenhar uma função económica específica, ou seja, terá sido o primeiro caso pensado e concretizado daquilo que, nos dias de hoje, se designaria como cidade-fábrica.

Mesmo o caso mais próximo e conhecido — La Saline Royale d'Arc-et-Senans, projectada por Claude Nicolas Ledoux e desenvolvido em cronologia coincidente — ficou aquém da metade e não deu origem a uma cidade.

O requisito programático de cidade-fábrica torna-se particularmente relevante no modo como determinou a composição do plano e como se conjugou em perfeita harmonia com o desígnio panfletário de soberania face a Espanha, cuja exportação do produto para Portugal e usufruto daqueles bancos de pesca assim viu terminados. A cidade foi implantada frente ao rio e concebida com uma fachada de aparato exibida sobre fronteira.

Formalmente, essa fachada é um dos aspectos mais evidentes e emblemáticos da composição do plano original. Não é, porém, objectivamente mais relevante que qualquer outro — da implantação ao obelisco, passando pelas casas, lotes, ruas e, claro, o cemitério público —, pois a coerência interna do plano faz com que qualquer um dos elementos que o compõem tenha valor igual ao de qualquer outro e ao todo. O plano de Reinaldo Manuel dos Santos para Vila Real de Santo António obedece, em qualquer momento e escala, a princípios de composição uniformes e a uma hierarquização programática coerente. Em suma, é, também ele, uma formulação ideal e, assim, utópica.

Sob a forma de interrogação cuja infirmação surpreenderia, foram avançados três pontos que podem

sintetizar a importância cultural e patrimonial do objecto: relevância ímpar nos contextos cultural global e, mais específico, do urbanismo do antigo Império Português, designadamente na sua fase de maturidade iluminista e de enunciação fisiocrática; caso *princeps* do ponto de vista da relação programa/função, no âmbito do mundo ocidental; caso raro de proximidade na concretização de uma utopia.

Qualquer uma das características enunciadas justifica, por si, o desenvolvimento de uma ampla e profunda acção de salvaguarda em desenvolvimento do bem em questão.

Na base de acções dirigidas à salvaguarda de um núcleo urbanístico como Vila Real de Santo António, torna-se importante ter consciência de que o valor em questão consiste, na sua essência, no facto de se tratar de um objecto cuja criação decorreu segundo um desígnio de projecto fechado e, assim, total. A cidade foi pensada como um ente perfeito, cujo conteúdo urbano e humano obedeceria ao mesmo desígnio. Inevitavelmente o modelo era rígido, limitado e estático. O confronto entre os limites — geral, volumétrico, funcional, etc. — do plano original e a inevitabilidade da sua violação foram integrados como tema central do PPSNPVRSa.

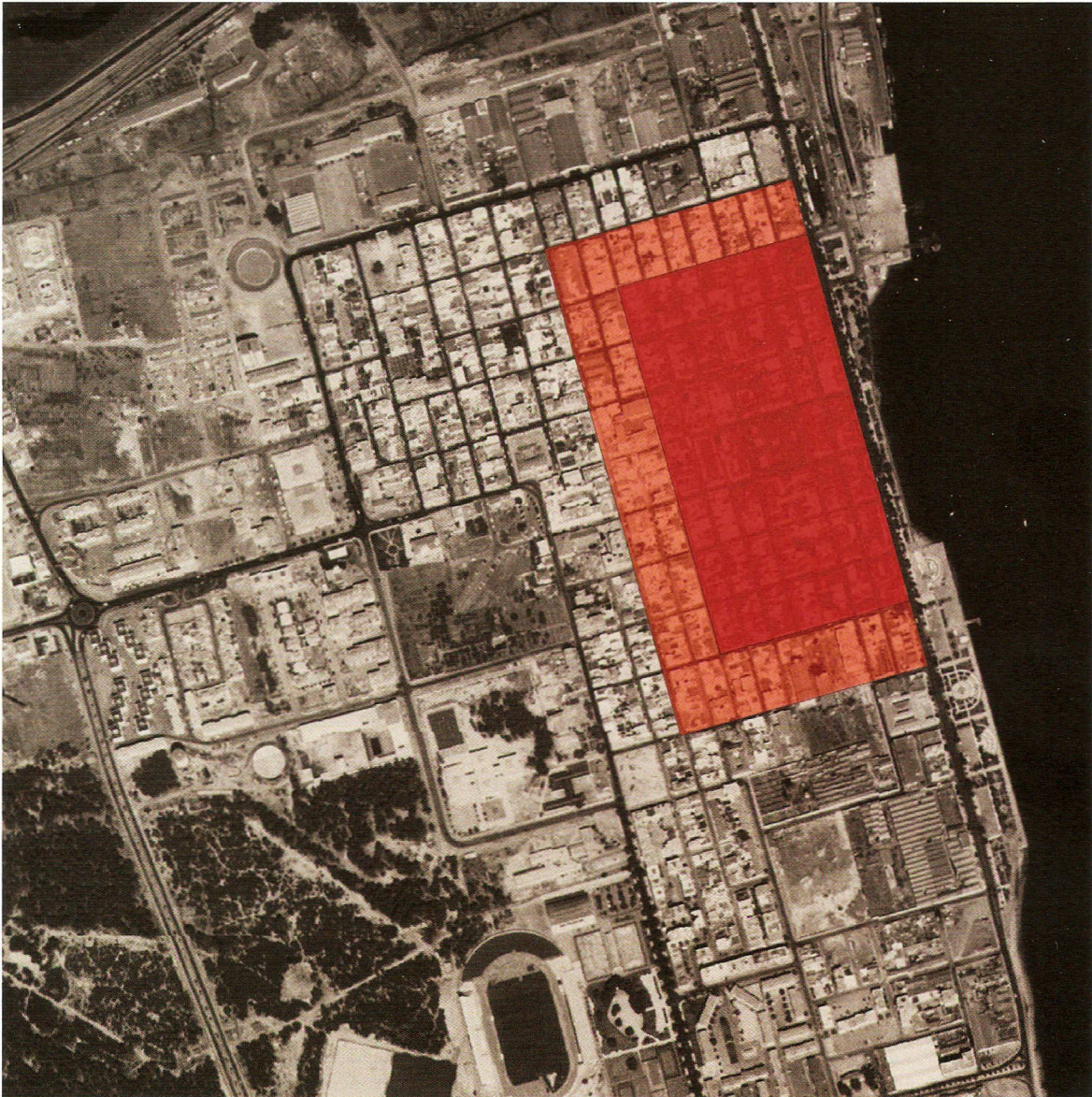
Em boa medida, assim foi implementada a vila no curto espaço de tempo que mediou até à sua inauguração e nos escassos anos que se seguiram até à deposição do marquês de Pombal. Depois foi o declínio, com um certo grau de abandono. A consolidação da urbe dar-se-ia segundo desígnios diversos, dir-se-á que de normalidade. Foi (e é) a normalidade que conduziu a cidade ao que é hoje, mas a semente de ordem e de regularidade permaneceu latente sob o desenvolvimento real e concreto da urbe. Por tudo isso é a excepcionalidade impossível o que caracteriza o(s) valor(es) de Vila Real de Santo António. No fundo, aí reside o que é importante salvar e valorizar.

A estruturação dos princípios de salvaguarda do PPSNPVRSa radica na clarificação dos registos do seu objecto, nomeadamente dos mais relevantes, como a matriz cadastral, a escala, a volumetria, a leitura correcta dos itens principais, o limite, os eixos de composição, o zonamento funcional, etc. Será necessário ter presente que em Vila Real de Santo António o principal valor material do conjunto é o próprio conjunto e não a soma das partes. É, por tudo isso, um objecto cuja valia cultural é essencialmente ideológica e urbanística, reportada a um período em que ideologia — o Iluminismo — e urbanismo se desenvolveram e registaram a par e passo.

Princípios e desígnios do PPSNPVRSa

O eixo estruturador deste plano consiste na convicção de que só uma intervenção de grande escala e ambição poderá conduzir a um resultado compensador.

Conforme se foi apurando durante a sua elaboração, o bem a salvar é um organismo complexo,



4 | Vila Real de Santo António, Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino, vista aérea da área de intervenção com identificação de duas das suas zonas constituintes - Núcleo Pombalino e Zona Envolvente - executada pelo CEARQ, sob coord. de Walter Rossa e Adelino Gonçalves, 2006.

inevitavelmente descaracterizado e em permanente mutação. Trata-se, no entanto, de um objecto de salvaguarda que exige uma permanente ponderação da relação entre o plano original e a sua concretização formal, na conformação de um núcleo urbano com um estado inicial claro. A problemática da salvaguarda não diz respeito a um espaço urbano que tenha adquirido a sua identidade no tempo longo de contínuas transformações e regenerações. O núcleo original de Vila Real de Santo António corresponde a um facto. É um acta e não um processo de sedimentos históricos. Aliás, a marca do tempo corresponde inevitavelmente à degradação do plano original. Este não podia prever as mutações de contextos e estruturas entretanto operadas. Compete agora iniciar uma nova mutação estrutural que potencie esta herança cultural, sem pôr em causa princípios claros e inequívocos de uma evolução de sinal positivo. Contrariamente ao que algumas doutrinas e algumas políticas levam a pensar, a salvaguarda pode e deve ser implementada como desígnio de desenvolvimento.

A cidade é hoje um organismo mais vasto e interdependente, não podendo estruturar-se estratégias de

transformação autónomas para uma parte, sem se levarem em linha de conta as restantes. Aliás, não se deverão perder de vista as dinâmicas instaladas num perímetro mais vasto, como o turismo de massas em Monte Gordo ou, de cariz diverso, na zona de Caceia-a-Velha ou, ainda, o(s) modelo(s) de desenvolvimento em curso no barrocal e ao longo do curso navegável do Guadiana. Contudo, o processo de salvaguarda em desenvolvimento do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António só poderá resultar se assumido com uma identidade própria, integrada, mas não subsidiária de qualquer outro processo local ou regional.

Este posicionamento é crucial, pois medidas pontuais de contenção e até, em certos casos, de reposição formal do edificado só poderão ser acolhidas pela população se tiverem um retorno positivo e equilibrado nos mais diversos níveis. Caso contrário, apenas deferirão das tentativas anteriores no detalhe e, como elas, estarão destinadas ao fracasso. De facto, o insucesso das acções anteriores ficou a dever-se à sua parca ambição, resultante, em boa medida, das dificuldades, da falta de estímulo e da vocação dos organismos públicos a quem competiu a respectiva

implementação. Compete agora tentar o contrário, estimulando e dotando a administração de estratégias e instrumentos adequados.

O ponto de partida é simples e raia, como o plano original,, a utopia: o Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António é um bem cultural raro e em diversos aspectos único no âmbito mais abrangente da cultura portuguesa. A sua salvaguarda, valorização e desenvolvimento é, por isso, uma matéria de interesse alargado à comunidade nacional,, senão mesmo lusófona. Importa desenvolver esforços tendentes a sensibilizar e a ganhar para a acção uma opinião pública de âmbito bastante mais alargado do que o da cidade ou do concelho. Importa, por exemplo, tornar explicitamente conhecida a relevância que tem para o conhecimento mais profundo e validação como fenómeno cultural da Baixa de Lisboa, a par da sua requalificação e da candidatura ao seu reconhecimento como Património da Humanidade.

Com esse princípio geral devem interagir dois outros, dificilmente aplicáveis em comum noutros casos:

- o Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António é um todo e não um conjunto urbano ou um somatório de objectos; a sua natureza e valia patrimonial radicam no plano original nos seus mais diversos e detalhados aspectos, da composição e desenho formais à engenharia/estratégia política, social, económica e financeira;

- a natureza utópica, a evolução, a violação do limite, as alterações de uso, os direitos adquiridos e a propriedade impossibilitam o primeiro impulso - a reposição -, o que impele a demandar no gene fundacional, o que nele possa servir à sua própria sobrevivência na contemporaneidade.

Estes princípios chocam com a inexistência prática e formal de enquadramento legislativo e normativo específico. Mesmo na legislação mais recente, o urbanismo não foi considerado como bem ou categoria cultural. Por outro lado, a figura de plano de pormenor de salvaguarda em nada difere do comum plano de pormenor, apesar das remissões cíclicas entre o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e a lei das bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural. Porém, tal não se revelou comprometedor na elaboração do PPSNPVRSa, uma vez que, não no âmbito do património, mas essencialmente no domínio do ambiente e do ordenamento do território, os respectivos instrumentos jurídicos proporcionam amplos meios de intervenção.

A cidade sofreu três alterações estruturalmente descaracterizadoras do plano original e estreitamente inter-relacionadas, potencialmente reversíveis até um ponto de legibilidade: o crescimento da retícula para além do rectângulo 1+~2 original; a perda da legibilidade paisagística e de uma relação franca e directa entre a Baixa-Mar e o rio; o desenvolvimento de um eixo de vivência da praça para poente, na continuidade da Estrada Nacional 125, e o progressivo declínio funcional do eixo fabril original ao longo da Rua da Princesa e da Baixa-Mar.

São aspectos que, de uma maneira geral, decorrem do facto de o acesso preferencial ter deixado de ser efectuado através do rio, passando a ser feito por terra. Para a resolução de cada um, foram desenvolvidas propostas específicas que agora se apresentam.

A questão crucial de como interpretar e tornar legível núcleo determinado pelo plano original, no contexto do todo urbano a que deu origem, colocou-se desde a necessária delimitação da área de intervenção do PPSNPVRSa. Foi necessário determiná-lo para o início do procedimento de elaboração do plano de pormenor e confirmá-lo no momento em que se propôs a adopção de medidas preventivas. Num primeiro momento pareceu importante poder controlar as intervenções dentro dos vulgares 50 metros medidos a partir do limite dos bens classificados ou em vias de classificação, ou seja, na respectiva Zona de Protecção. Assim se abrangeu uma banda de quarteirões em cada um dos extremos norte e sul e duas no extremo poente. Porém, esta faixa urbana foi pensada desde início de forma a permitir uma clarificação dos limites do bem a salvaguardar.

Com a maior liberdade foram ensaiados múltiplos cenários, três dos quais se ousou tornar públicos: uma "muralha" de arranha-céus; um *ring* verde; um canal. Todos atraentes, todos polémicos, todos impossíveis de concretizar, permitiram, no entanto, perspectivar soluções com possibilidades de execução razoáveis, cujo sentido e grau de transformação desejável justificou que esta porção de cidade não fosse designada como faixa de protecção, mas antes como limite, consolidando a designação final como Zona Envolvente. Deixou de ter uma função acessória e passou a fazer parte integrante do plano. Na impossibilidade de recriar o vazio original,, integrámo-la como produto imediato da retícula do plano original..

Interessa, aliás, referir que a operacionalidade do PPSNPVRSa ao nível das acções do programa de execução e das actuações a impor ao edificado existente ou às novas edificações reside, em grande parte, na diferenciação de duas áreas: a referida Zona Envolvente e o Núcleo Pombalino, correspondente à área do plano original..

Além disso, se a implementação do PPSNPVRSa em curso gerar uma valorização material do Núcleo Pombalino, por certo que o mesmo sucederá na sua periferia imediata. Existem, pois, diversas razões para solidarizar o limite com o núcleo, o que é necessariamente extensível à sua própria valia fundiária. Foi com base nesse princípio que se desenvolveram vários modelos de compensação ou, como determina a lei, de perequação. O princípio adoptado é simples: determinando o direito a uma ocupação uniforme de todas as frentes de quarteirão na área do plano com três pisos, estabeleceu-se que nos casos em que é restringido esse direito no Núcleo Pombalino atribui-se aos respectivos proprietários a possibilidade da sua venda e aos promotores de operações urbanísticas na Zona Envolvente a compulsividade da sua compra. Numa explicação sumária do mecanismo preconizado

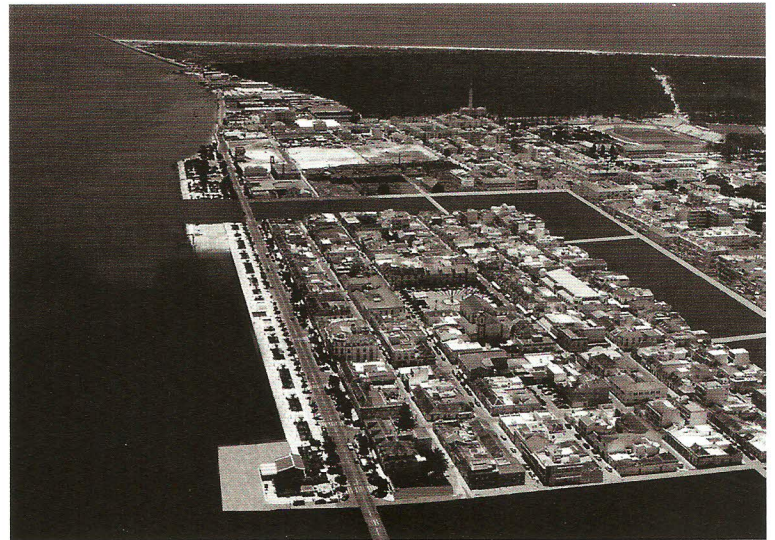
5 | Vila Real de Santo António, fotomontagens de cenários para a Zona Envolvente — canal (a), ring verde (b) e muralha de arranha-céus (c) —, executadas pelo CEARQ, sob coord. de Walter Rossa e Adelino Gonçalves, 2004.

para o programa de execução e plano de financiamento, a edificação na Zona Envolvente tem de respeitar uma volumetria obrigatória de quatro pisos, para a qual será necessário adquirir direitos de construção a proprietários do Núcleo Pombalino, directamente, ou através de um fundo de compensação.

Além do estabelecimento de um sistema regulador justo, este mecanismo poderá promover, a médio e/ou longo prazo, a clarificação do Núcleo Pombalino por oposição à cintura de quarteirões da Zona Envolvente, para os quais o regulamento estabelece regras complementadas com representações gráficas que se traduzirão, essencialmente: num acréscimo do volume de construção relativamente ao praticado até então e impondo a continuidade de uma cêrcea de 12 metros⁹; na uniformização da expressão arquitectónica para reforçar, pela afinidade formal, a sua percepção como um todo, ainda que garantindo flexibilidade ao nível dos materiais e dos acabamentos exteriores.

Reforçando esta caracterização diferenciadora da Zona Envolvente e do Núcleo Pombalino, dever-se-ão encetar transformações de mais fácil exequibilidade, tais como a diferenciação através da cor, do sistema de cobertura, do tratamento do espaço público, do sistema de acessos e circulações, da introdução de elementos arbóreos e do sistema de iluminação pública, etc. Com maior dificuldade de execução, mas igualmente indispensáveis para a clarificação do plano original, são as propostas que visam assegurar e recuperar a continuidade da malha do plano original com o rasgamento e/ou prolongamento dos perfis de algumas ruas e conseqüente criação de uma artéria perimétrica com as vantagens que daí poderão advir para a mobilidade e para o tráfego e, sobretudo, para o reforço da percepção do “rectângulo” original do Núcleo Pombalino. São estas, em síntese, as principais propostas de intervenção e gestão da Zona Envolvente. Para o Núcleo Pombalino as propostas são de outra ordem, especificidade e escala. O princípio norteador é o mesmo: a clarificação da leitura do plano original. Porém, não é desejável ou realista supor a sua exequibilidade no seu nível absoluto, quer porque é necessário manter uma vivência contemporânea dos espaços, incrementando os níveis de conforto, quer porque é necessário garantir a legibilidade da evolução que a cidade registou ao longo dos tempos, nomeadamente através da preservação dos edifícios com valia cultural e/ou patrimonial autónoma, devidamente identificados.

Porém, nada disso fica em causa sempre que seja possível, com pequenas intervenções, clarificar a legibilidade da cidade, nomeadamente quando essas acções recaiam sobre itens desqualificados. Por isso, o PPSNPVRSa determina uma rigorosa paleta de cores, identifica a substituição de platibandas por beirados, ou de caixilharia e elementos de cantaria de má qualidade formal, funcional e técnica por outros que, melhorando a prestação, recomponham a traça original no caso dos edifícios com características do plano original e não as mimetizem nos restantes edifícios.



a



b



c

De uma forma mais aguda, estão também identificadas intervenções mais profundas em alguns imóveis que poderiam ser considerados dissonantes em qualquer núcleo urbano qualificado.

Por razões que não se prendem com uma avaliação arquitectónica individual, mas antes pela clarificação

de lógicas espaciais do plano original, refira-se a necessidade deste tipo de intervenções para devolver a legibilidade da volumetria original de diversos quarteirões e, especialmente, na praça, com intervenções nos torreões ou no edifício da câmara. Em suma, no domínio do caso a caso, são regulamentadas as intervenções consideradas necessárias com normas variáveis, consoante a profundidade das actuações que implicam, e identificáveis através da codificação usada para todos os edifícios do Núcleo Pombalino⁶. Acresce à regulamentação de intervenções directas sobre o edificado a proposta de modelos de renovação funcional das construções existentes, apostando essencialmente no seu emparcelamento, por oposição à actual verticalização e ocupação maciça e promíscua dos logradouros.

O PPSNPVRSa contempla também acções concretas de intervenção, direccionadas segundo diversos âmbitos e escalas, do esquema viário ao mobiliário urbano, passando pela proposta de quase musealização (ou congelamento?) de conjuntos à escala da rua e/ou quarteirão através dos quais seja possível proporcionar a fruição e o vislumbre do modelo urbanístico original.

A par dessas medidas pontuais, mas de grande relevância e difícil implementação, foram também estabelecidas outras para a recuperação de um eixo de interacção social estruturante sobre os quarteirões da Baixa-Mar, o qual deverá contrabalançar o que se desenvolveu no prolongamento da Estrada Nacional 125 até à praça e cujo carácter descaracterizador foi já referido. Essa proposta assenta na valorização do primitivo eixo fabril da cidade centrado na Rua da Princesa, o qual se encontra maioritariamente degradado, devoluto ou terciarizado, ou seja, sem ocupação e vocação habitacional. Esta proposta visa também o estabelecimento de uma articulação dinâmica entre o fulcro representativo da cidade — a praça — e a sua frente original de aparato.

De modo a enquadrar estas medidas, o perímetro definido pelos quarteirões que conformam a praça e a Rua da Princesa foi constituído como Zona de Intervenção Sensível⁷, área para a qual foram fixadas regras mais apertadas para as actuações no edificado, bem como a identificação dos usos admissíveis e desejáveis que permitam recuperar as lógicas de funcionamento da cidade na sua origem.

De um ponto de vista funcional e simplificando a formulação, o principal objectivo para esta área é o de incentivar a instalação de estruturas de serviços, comerciais, de restauração e hoteleiras ao longo da Rua da Princesa, ou seja, nos espaços originalmente ocupados pelas salgas e armazéns. A implementação da solução proposta para a devolução da frente edificada da Baixa-Mar a uma relação directa com o rio deverá ainda ser complementada com o redesenho do perfil da marginal restringindo a circulação automóvel junto à margem, num nível rebaixado.

Será com a implementação de acções como as sumariamente expostas e de outras bem mais simples

como, por exemplo, a afixação da topónimo original (entretanto executada), que se logrará concretizar o impulso necessário para que a comunidade e os investidores possam, finalmente, acreditar na viabilidade e na mais-valia que a salvaguarda deste bem pode proporcionar.

Para tal será necessário implementar e desenvolver o modelo de gestão estabelecido pelo Programa de Execução e Plano de Financiamento, que então passava pela criação e dotação de amplos meios de um Gabinete de Gestão do PPSNPVRSa, com competências previstas para o controlo e acompanhamento de intervenções urbanísticas e para o funcionamento do Fundo de Compensação. Apesar de previsto desde o início da elaboração do plano, só na fase final se perspectivou a sua criação, formalizando-se mesmo propostas para a sua orgânica, competências e enquadramento administrativo. Contudo, sempre se procurou sensibilizar a autarquia com propostas concretas para a necessidade de implementar e ensaiar a gestão do PPSNPVRSa, como, por exemplo, a constituição de uma bolsa de propriedades, ou mesmo o estabelecimento de um protocolo com instituições financeiras dispostas a entrar no negócio através da criação de um fundo.

Logo na proposta metodológica inicial se referiu o ensejo de se proporcionar ao município e aos municípios a opção por entre diversas estratégias de implementação e desenvolvimento dos diversos projectos de acção concreta. Por isso se considerou a necessidade do plano apresentar-se e/ou complementar-se com diversas possibilidades de implementação e gestão, prevendo-se, inclusive, a articulação com outras especialidades, nomeadamente da área da economia, das patologias da edificação, da mobilidade, dos resíduos sólidos urbanos ou doutros sistemas urbanos.

De tudo isto poderão resultar decisões/acções, como a declaração de Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, expropriações por utilidade pública ou a utilização do direito de preferência nas alienações a título oneroso e, com a entrada em vigor deste plano, a possibilidade de enquadrar candidaturas a programas nacionais ou internacionais.

A estes cenários somou-se, em 2004, a possibilidade de criação de uma sociedade de reabilitação urbana, de acordo com o regime jurídico da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. Não foi, no entanto, proposta a sua criação em alternativa ao Gabinete de Gestão por diferentes ordens de razões. Desde logo, por tratar-se de um sistema novo e, por isso mesmo, não existirem referências das reais capacidades operacionais, mas também pela percepção que o Decreto-Lei n.º 104/2004 proporciona a criação de expedientes para agilizar intervenções no edificado e, por essa via, de "reabilitação urbana difusa". Contrariamente, os princípios estabelecidos ao longo da elaboração do PPSNPVRSa exigem uma gestão centrada na salvaguarda e promoção do património urbanístico enquanto vector fundamental de desenvolvimento

6 Vila Real de Santo António, Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino, planta de implantação, executada pelo CEARQ, sob coord. de Wa-er Rossa e Adelino Gonçalves, 2008.

CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO



EDIFÍCIOS COM CARACTERÍSTICAS POMBALINAS

- P1 Edifícios cujo exterior respeita globalmente as características pombalinas
- P2 Edifícios cujo exterior respeita parcialmente as características pombalinas
- P3 Edifícios cujo exterior respeita parcialmente as características pombalinas com volumetria adulterada



OUTROS EDIFÍCIOS

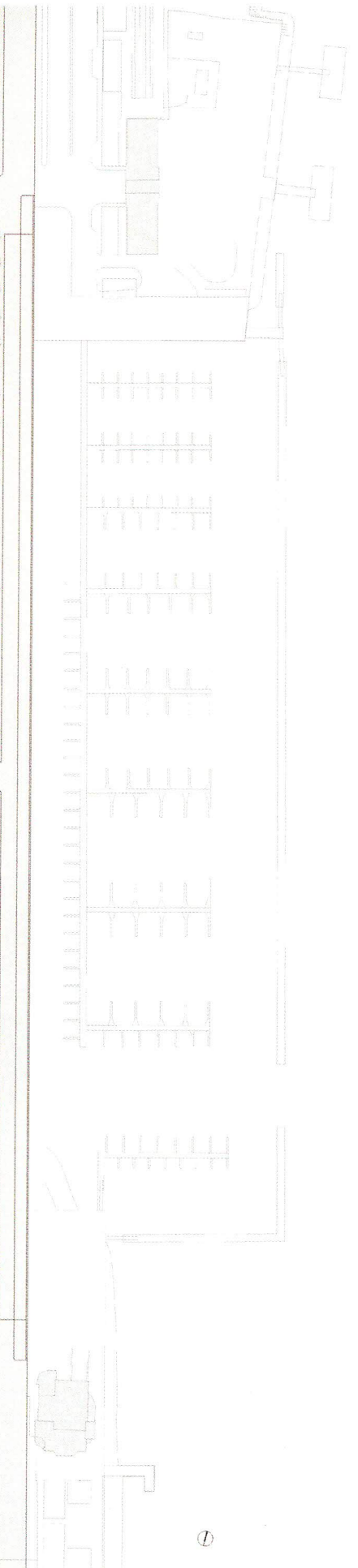
- E1 Edifícios com elevada qualidade arquitectónica
- E2 Edifícios com qualidade arquitectónica
- E3 Edifícios com relativa Qualidade arquitectónica com elementos ou características que perturbam a sua unidade e coerência formal
- E4 Edifícios sem qualidade arquitectónica relevante, mas com volumetria integrada
- E5 Edifícios sem qualidade arquitectónica relevante e com volumetria dissonante
- E6 Edifícios sem qualidade arquitectónica relevante e volumetria fortemente dissonante

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS ABERTAS

- 11 A1 Área aberta 1
- A2 Área aberta 2
- 11 A3 Área aberta 3
- A4 Área aberta 4
- A5 Área aberta 5
- 111 ~ ~ ~ ~ ~



SENTIDOS DE TRÁNSITO



urbano. Consolidou-se, pois, a consciência de que é necessário implementar uma "reabilitação urbana orientada" por um instrumento de gestão territorial específico, pela sua articulação com os demais existentes e pela continuação de acções de I&D, consultadoria, formação e divulgação promovidas durante a elaboração do PPSNPVRSa.

Implementação e actuações

O tempo curto da concepção, divulgação e publicação das propostas estruturantes do PPSNPVRSa não teve tradução no decurso dos procedimentos de concertação, aprovação e publicação em *Diário da República*. No total, decorreram cinco anos desde o início da elaboração e a sua entrada em vigor. Por razões metodológicas já referidas e pela necessidade de assegurar a manutenção das condições do existente inventariadas com o trabalho de levantamento e caracterização, os procedimentos necessários para a adopção de medidas preventivas foram iniciados logo em 2003 e a respectiva publicação e início da sua vigência só ocorreu dois anos depois. Apesar desta delonga, o acompanhamento da avaliação de requerimentos de licenciamento de operações urbanísticas na área de intervenção foi acordado e teve logo início, proporcionando o conhecimento de procedimentos na articulação entre o Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR) e a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, sobretudo os referentes aos critérios usados nas respectivas apreciações.

A participação numa comissão constituída para este efeito permitiu, por exemplo, divulgar e fixar preceitos decorrentes das propostas do PPSNPVRSa, chegando mesmo a anular-se algumas recomendações recorrentes, tais como a recriação de algumas características das construções pombalinas. O acompanhamento dos processos de licenciamento de operações urbanísticas manteve-se depois da caducidade das medidas preventivas, em 2007, e foi da maior importância aquando da criação e início de actividade da sociedade de reabilitação urbana (SRU) fundada nesse mesmo ano, ao permitir que o corpo administrativo e de técnicos se inteirasse do PPSNPVRSa com apoio directo dos seus autores.

Aos procedimentos morosos para a entrada em vigor do plano acrescem os ciclos de executivos autárquicos que, nas eleições de 2005, se traduziram numa mudança partidária em Vila Real de Santo António. Com esta mudança estabeleceu-se um ímpeto até então desconhecido para finalizar e publicar o plano e devido, em parte, à percepção pelo novo executivo da importância que a sua implementação poderia adquirir enquanto eixo de desenvolvimento municipal.

Além da prossecução dos procedimentos necessários para finalizar o processo, foram concretizadas algumas propostas e medidas que compõem o PPSNPVRSa, com diferentes expressões e graus de

visibilidade. Desde logo, a criação de um organismo com a competência para gerir a sua implementação, tendo a câmara municipal optado pela constituição da referida SRU. Embora o plano anteviesse que o Gabinete de Gestão pudesse alcançar uma amplitude de meios equiparável à destes organismos, a importância da sua criação residia no processo da sua afirmação, faseado e assente no respeito pelas hierarquias e prioridades de intervenção estabelecidas no plano, e/ou noutras que observem os princípios básicos da clarificação do Núcleo Pombalino e da sua integração funcional e formal na cidade que o envolve.

Como se sabe, o desígnio destes organismos não é a valorização do património cultural imóvel *per se* e as intervenções reabilitadoras do edificado que promovem podem ser perpetradas sem uma programação com escala e complexidade urbana discutidas publicamente ou sem assentar na vigência de um instrumento de gestão territorial específico. Ainda assim, o caso da VRSA-SRU é um dos poucos, senão mesmo o único, em que uma SRU desenvolve as suas actividades com um plano de pormenor (de salvaguarda, neste caso) vigente para a sua área de intervenção.

Não sendo este o lugar ou a ocasião para fazer uma apreciação de acções previstas no PPSNPVRSa entretanto realizadas por este organismo ou pela própria câmara municipal, é possível enumerar algumas, diferenciando-as entre as que se inscrevem no domínio do planeamento ou realização de intervenções no espaço público e no edificado, e as que se referem à criação de extensões e complementos regulamentares do PPSNPVRSa.

Desde logo, com maior visibilidade e com um impacto urbanístico que ainda não se pode apurar em toda a sua plenitude, a reabilitação da Casa da Câmara. Além do evidente propósito de dignificação das instalações da câmara municipal, esta intervenção permitiu reforçar e tornar claro o carácter unitário que a praça tinha originalmente e, face às hipóteses de deslocalização ponderadas pelos autarcas, a importância de manter este órgão na sua localização original. Em conjunto com o programado restauro do edifício da Alameda Alfândega - com projecto já aprovado - a intervenção nestes dois quarteirões traduzir-se-á numa referência de respeito e concretização de princípios do PPSNPVRSa, nomeadamente, por implicar a prioridade de intervenções na Zona de Intervenção Sensível, pelo impulso à revitalização da Rua da Princesa e à valorização da Baixa-Mar e pelo contributo à clarificação da organização funcional do plano pombalino e dos princípios de composição arquitectónica originais.

Com este tipo de contributos, mas com concretizações incomparáveis, acrescem outras duas intervenções na praça que implicaram a aquisição e a reabilitação de edifícios para a instalação da VRSA-SRU, junto à igreja, e da VRSA, Sociedade de Gestão Urbana na Rua José Barão, incluindo o torreão nordeste da praça.

Refira-se ainda neste domínio de actividades a programação de uma amplitude maior de intervenções no

edificado, com a realização de vistorias e elaboração de documentos estratégicos em curso e o lançamento de programas municipais de apoio à reabilitação arquitectónica, incidindo em alguns dos eixos que o PPSNPVRSa estabelece como sendo de intervenção prioritária.

A estas intervenções somam-se as realizadas no espaço público, tais como a requalificação do Largo António Aleixo, a remoção de sombreadores na praça e em alguns troços de ruas adjacentes, a remodelação de iluminação pública e a remodelação de sinalética, da toponímia e de números de polícia.

Noutro domínio de actividades e com expressão pública menor, ou mesmo inexistente, foram realizados estudos de mobilidade e tráfego para toda a área central de Vila Real de Santo António, excedendo a área de intervenção do PPSNPVRSa. No decurso destes trabalhos, os estudos geotécnicos revelaram que a construção do parque de estacionamento subterrâneo na Avenida da República era inviável.

Apesar da identificação das parcas iniciativas decorrentes do PPSNPVRSa depender da respectiva divulgação, parece haver uma inclinação para dar prioridade a intervenções directas no espaço público e no edificado do Núcleo Pombalino, com sistema de apoios, em detrimento da implementação de três acções de fundo para o desenvolvimento do plano: o regulamento do espaço público, o manual de reabilitação - cujo compromisso para a sua produção decorreu da concertação com o IPPAR e foi cometida ao Gabinete de Gestão - e o Fundo de Compensação, cuja regulamentação deveria ter ocorrido até três meses após a entrada em vigor do PPSNPVRSa e não se vislumbra a sua concretização.

Por tendência ou por hábitos instalados, parece ser este o ritmo e a cadência das coisas. Neste caso, secundarizando a implementação de medidas estruturantes e intrínsecas, face ao imediato e aparente benefício de reabilitações arquitectónicas. Contudo, mas já não com uma intensidade tão vincada como antes, este património urbanístico continua a ser degradado.

Adelino Gonçalves
Arquiteto, docente do Departamento de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra
imagens: 1, 2a, 2c, 2e, 3 a 7: CEARQ, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra; 2b, 2d e 2f: Lúcio Alvos.

NOTAS

- Com a sua publicação com o Aviso n.º 29326/2008, *Diário da República*, 11 Dez. 2008, II série, n.º 239, pp. 48981-49851.
- Da equipa do CEARQ fizeram parte seis alunos finalistas da licenciatura em Arquitectura, cinco destes elaboraram provas finais de licenciatura em torno desta temática que foram apresentadas ao Departamento de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra: Susana S. de Jesus, C. A. DUARTE - *Como Re(con)struir* a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António; Nélia A. Gaspar FILIPE - *(Re)habitar o Espaço Público: Vila Real de Santo António*. Coimbra: s.n., 2005; Ana Sofia CRÁVIO - *Tem'ron'Ds de [Re]struturação*. Coimbra: s.n., 2005; Susete J. L. P. PEREIRA - *Manual de Reabilitação: Eneadimenw*.



Sensibilização e Divulgação das Intervenções no Centro Histórico. Coimbra: s.n., 2005; Margarida I. Barreto RELVÃO - *(Re)desenhar a Cidade Desenhada: uma Leitura para a Salvaguarda do Património Urbanístico*. Coimbra: s.n., 2005.

- Apesar de se ter encetado ainda em Setembro de 2003 a tramitação necessária para a aprovação e publicação de medidas preventivas, estas só viriam a ser publicadas com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/2005, *Diário da República*, 24 Out., 2005, I Série-B, n.º 204, pp. 6163-6167.
- José Eduardo Horta CORREIA - *Vila Real de Santo António: Urbanismo e Poder na Política Pombalina*. Porto: FAUP, 1998.
- Encetadas em 1968 com um trabalho de caracterização do edificado com recomendações de "terapêuticas", realizado no âmbito do Estudo de Prospecção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve, coordenado pelo arquitecto Cabeça Padrão. Este trabalho surge referido num edital de 9 de Janeiro de 1979 da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António (CMVRSa), no âmbito de uma determinação da classificação das "construções pombalinas" como imóveis de interesse público, sob proposta da Comissão Organizadora do Instituto da Salvaguarda do Património Cultural. Outros trabalhos a referir neste âmbito, são: João Manuel Horta (coord.), *Bases da Intervenção de Salvaguarda e Reabilitação Patrimonial da Zona Histórica Pombalina de Vila Real de Santo António, 1992*, Arquivo da CMVRSa; Rui Figueiras (coord.), *Medidas Preventivas e Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Real de Santo António, 1999*, Arquivo da CMVRSa; Cândido dos Reis (coord.), *Análise e Caracterização dos Edifícios da Zona Histórica Pombalina (1999-2000)*, Arquivo da CMVRSa.
- Com ratificação publicada pela Portaria n.º 347/92, *Diário da República*, 16 Abr. 1992, I Série-S, o.º 90, p. 1816. O regulamento e a planta foram publicados por Declaração no *Diário da República*, 14 Jul., 1992, II Série, n.º 160, pp. 6496(12)-6496(24).
- Sobretudo as normas dos artigos 57.º a 59.º que impediam, grosso modo, quaisquer tipos de intervenções que não fossem as que visavam a conservação e o restauro.
- Designadamente com João Manuel Gomes HORTA - *Vila Real de Santo António, Forma Limite no Urbanismo Histórico Português*. Faro: s.n., 2006, dissertação de doutoramento apresentada à Faculdade de Ciências Humanas e Sociais da Universidade do Algarve.
- Com excepção para os lotes com frente igualou inferior a seis metros. Note-se que além da obrigatoriedade de cumprir uma volumetria de quatro pisos, o regulamento impede igualmente a realização do último piso recuado, situação recorrente nesta área e explicada pelo cumprimento do Regime Geral de Edificações Urbanas (RGEU). Com o PPSNPVRSa salvaguardou-se a exequibilidade do último piso completo, constituindo-se como um acréscimo ao direito de construção antes existente.
- Para os edifícios com características pombalinas foram usados os códigos P₁, P₂ e P₃ para identificar o grau de preservação ou de adulteração de características das construções originais e os níveis de actuação a recomendar ou a impor em cada caso. Para os restantes edifícios foram usados os códigos E_n com o índice *n* a variar de 1 a 6, identificando os edifícios sujeitos a medidas de protecção, os edifícios a sujeitar a intervenções diferenciadas para a sua integração no núcleo pombalino e os níveis de actuação recomendados.
- A Zona de Intervenção Sensível dispõe igualmente de preceitos específicos no Programa de Execução e Plano de Financiamento, prevendo a possibilidade de isenção ou redução de taxas urbanísticas e a excepcionalidade de poder constituir-se como uma unidade de execução sujeita ao sistema de cooperação no núcleo pombalino, designadamente para a candidatura a programas de financiamento.

7 | Vila Real de Santo António, Rua da Princesa, casa amarela, fotografia de CEARQ, 2003.