

# CARACTERIZAÇÃO DO NÚCLEO POMBALINO

## 1. ÂMBITO E COMPOSIÇÃO DO RELATÓRIO

O Levantamento e Caracterização do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, constituiu a primeira fase do desenvolvimento do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António. Trata-se de um instrumento de aproximação ao objecto da intervenção, fundamental para a definição dos grandes objectivos e cenários a executar no PPS.NP.VRSA, proporcionando informação complementar do conhecimento histórico do Plano Pombalino como facto urbanístico, objecto da tese do Professor José Eduardo Capa Horta Correia, (1) bem como de outros estudos que descrevem a história de Vila Real de Santo António e/ou procuram delinear medidas de salvaguarda e valorização do património urbanístico em causa .

Pretende-se, com esta informação, um entendimento da realidade urbana actual através de indicadores das lógicas – morfológicas, funcionais, sociais e económicas – que se sobrepueram à regra do plano original que permitam definir estratégias de gestão e planeamento urbano, capazes de restituir ao Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António a coerência que este conjunto já possuiu e, sobretudo, permitam transformar a cidade numa referência de qualidade do ambiente urbano por via da valorização do seu património urbanístico, princípio assumido desde o início deste processo como o seu grande objectivo.

A área abrangida pelo *Levantamento e Caracterização* excede o Núcleo Pombalino com uma área envolvente perimetral, designada por Zona Envolvente, com cerca de 50 metros de

largura, correspondente a uma linha de quarteirões a Norte, no eixo Nascente-Poente, uma linha de quarteirões a Sul, também no eixo Nascente-Poente, e duas linhas de quarteirões a Poente, no eixo Norte-Sul.

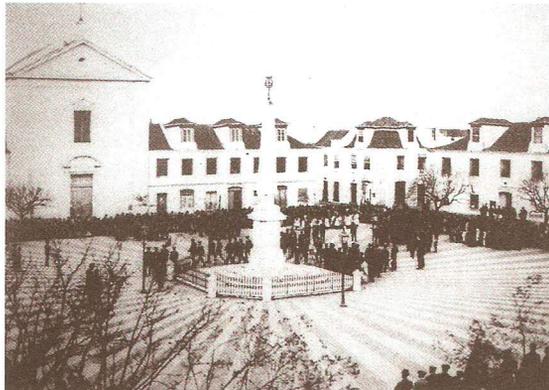
A área referente ao Núcleo Pombalino é, nos termos adoptados no PPS.NP.VRSA, correspondente aos limites do plano da cidade de Reinaldo Manuel dos Santos, isto é, um rectângulo formado, no lado maior, por uma dimensão equivalente a sete quarteirões e, no lado menor, por uma dimensão equivalente a seis quarteirões.

O trabalho foi elaborado em duas fases por uma equipa de seis alunos finalistas do Departamento de Arquitectura da FCTUC entre Outubro de 2003 e Fevereiro de 2004.

A primeira fase consistiu no trabalho de campo, com a recolha de informação e primeiros ensaios de sistematização e tratamento de dados, de modo a apurar os próprios critérios do levantamento e da caracterização. Esta fase decorreu em Vila Real de Santo António, onde a equipa de alunos permaneceu entre os meses de Outubro e Dezembro, período no qual foram preenchidas as fichas respeitantes a 944 edifícios e efectuado o levantamento fotográfico do *Edificado* e do *Espaço Público*.

Todos os alçados dos edifícios do Núcleo Pombalino foram também objecto de levantamento gráfico sumário e, nos casos considerados indispensáveis, (3) de levantamento exaustivo.

Praça Real,  
com o edifício da Câmara  
antes do incêndio  
de 20 de Junho de 1908



Praça Marquês de Pombal,  
final do Séc.XX



Paralelamente, procedeu-se à recolha e inventariação de informação existente nos arquivos da Câmara Municipal que esclarecessem o processo de transformação urbana do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, bem como de anteriores iniciativas dirigidas à sua salvaguarda e valorização, e da qual fazem parte:

- processo de classificação e gestão iniciado em 1968 pelo arq.to Cabeça Padrão [arquivo da CMVRSa e IPPAR];
- Bases da Intervenção de Salvaguarda e Reabilitação Patrimonial da Zona Histórica Pombalina de Vila Real de Santo António, arq.to João Manuel Gomes Horta, 1992 [arquivo da CMVRSa];
- Medidas Preventivas e Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Vila Real de Santo António, arq.to Rui Figueiras, 1999 [arquivo da CMVRSa];
- Análise e Caracterização dos Edifícios da Zona Histórica Pombalina com levantamento fotográfico de edifícios e quarteirões, arq.to Cândido Reis, 1999-2000 [arquivo da CMVRSa];
- Espólio fotográfico da DGU.CMVRSa e do ARQUIVO MUNICIPAL;
- Elementos gráficos diversos – projecto da CMVRSa de 1910; alçado da Av.ª da República, esc. 1:50, 1947; levantamento do Obelisco com numeração e catalogação, arq.to Cândido Reis, 2001;

- Desenhos originais da concepção e construção de Vila Real de Santo António [arquivo da CMVRSa];

- Consulta a diversos requerimentos de licenciamento.

Numa segunda fase, que já decorreu nas instalações do CEARQ nos meses de Janeiro e Fevereiro de 2004, a equipa procedeu ao tratamento dos dados recolhidos, compondo então o formato final das fichas de classificação dos edifícios e respectivos tratamentos estatísticos aqui sumariamente apresentados, bem como os correspondentes mapas de síntese de caracterização da situação actual.

Complementam assim o relatório do *Levantamento e Caracterização do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António*:

- Cadernos com as fichas de caracterização tipo-morfológica dos edifícios, separados em dois grupos, respeitantes ao Núcleo Pombalino e à Zona Envolvente;

Para cada quarteirão do Núcleo Pombalino foi elaborada uma folha de rosto com uma fotografia aérea e elementos gráficos de análise (sobreposição do alçado conjunto do plano pombalino à métrica do alçado actual e sobreposição da estrutura do cadastro original à planta aerofotogramétrica actual). Além desta folha de rosto, para cada quarteirão do Núcleo Pombalino foram também elaborados gráficos de tratamento estatístico dos diversos parâmetros de caracterização. Nas fichas de caracterização da Zona de Protecção foram eliminados os itens de relação com as construções pombalinas (volumetria e alçado), e não foram considerados itens cuja informação

III

carece de confirmação pela análise de fotografias aéreas dos quarteirões desta zona.

- Duas séries de mapas de síntese da caracterização da situação actual do Edificado e do Espaço Público. Estes mapas consistem no tratamento gráfico dado à análise da cidade, sendo os seus critérios/itens baseados nas premissas que definem o objecto pombalino para que facilmente se tome consciência do que subsiste do plano.

## 2. OBJECTIVOS E METODOLOGIA

O *Levantamento e Caracterização Tipo-morfológica do Núcleo Pombalino* tem por objectivo essencial o entendimento da realidade urbana actual por referência ao conhecimento disponível sobre o processo da concepção e urbanização de Vila Real de Santo António.

Partindo do conhecimento de como a cidade deveria ser, procurou-se saber como ela é e que transformações sofreu o seu plano original, seleccionando-se as categorias e os parâmetros que melhor permitissem ilustrar esse afastamento. Justifica-se, portanto, que antes do trabalho de campo propriamente dito, tenha ocorrido uma aproximação à informação histórica existente, quer a um nível formal – estudando-se a morfologia do edificado e a composição global do plano –, quer a um nível simbólico, procurando-se desde o início situar a importância de Vila Real de Santo António como *bem cultural* no contexto da urbanística internacional em geral, e das cidades do Iluminismo, em particular.

A tomada de consciência de que se trata do modelo teórico-prático de uma cidade globalmente desenhada, de que é uma *cidade-fábrica* e uma *cidade-objeto* estabeleceu, como matriz fundamental da nossa leitura e da metodologia a seguir no trabalho de levantamento, que é sempre o conjunto e o carácter indissociável das partes que o compõem que nos interessa caracterizar, e não cada uma das partes individualmente.

Significa isto que não ambicionamos e não acreditamos numa análise acrítica e imparcial do objecto em causa, mas antes que essa análise deve conter parâmetros que se constituem como objectivos de uma acção futura com a proposta do PPS.NP.VRSA.

Refira-se que já na Proposta Preliminar do PPS.NP.VRSA(4) apresentada em 2003 à CMVRSA estabelece-se que o «[...] reconhecimento sistemático da realidade urbana será cruzado com o desígnio utópico da reposição e o pragmático da salvaguarda e qualificação. Será então possível, caso a caso, reflectir e propor intervenções segundo diversos graus de

## Partindo do conhecimento de como a cidade deveria ser, procurou-se saber como ela é e que transformações sofreu o seu plano original, seleccionando-se as categorias e os parâmetros que melhor permitissem ilustrar esse afastamento

*profundidade, deixando o necessário espaço de manobra para a decisão política em função das vontades e dos recursos disponíveis.*

*Uma das ideias fundamentais é a de que o plano contenha múltiplas sugestões concretas de intervenção, direccionadas segundo diversos âmbitos e escalas, (...), passando pela intervenção sobre elementos mais dissonantes - também esta da simples reforma epidérmica à intervenção mais radical/profunda - e pela proposta de quase musealização [ou congelamento?] de conjuntos à escala de rua e/ou quarteirão através dos quais seja possível proporcionar a fruição e vislumbre do modelo urbanístico original.»*

Mas significa também que Vila Real de Santo António se apresenta como um caso de estudo novo, em que a problemática da salvaguarda e valorização do património não se dirige para um espaço urbano que adquiriu uma identidade a preservar, segundo um processo contínuo de transformação e regeneração. Vila Real de Santo António nasceu de uma vontade de desenhar uma cidade. Corresponde a um facto. É um acto e não um processo de transformação contínua em que os sedimentos do tempo são a própria cidade. Aliás, podemos mesmo afirmar que a marca do tempo em Vila Real de Santo António, porque não é uma *Amaurota*, corresponde inevitavelmente à degradação de um plano ideal.

Deste modo, e considerando o Plano Pombalino de Vila Real de Santo António como o bem cultural que se pretende requalificar, estabeleceu-se uma metodologia de trabalho que criasse a informação necessária para questionar e avaliar os diversos graus de intervenção necessários para a sua clarifi-

cação, quer pela identificação dos seus limites, quer pela hierarquia e relações de escala dos edifícios.

Considerado como bem económico, o Núcleo Pombalino é abordado à luz de uma pretendida filosofia de intervenção que integre o seu valor cultural num âmbito mais complexo, desejavelmente dinâmico e relacionado com o desenvolvimento e transformação urbana característicos de uma cidade com vitalidade. Visando este objectivo, foram elaborados os mapas e os indicadores estatísticos relativos aos Usos, à Disponibilidade comercial, ao Estado de conservação do edificado, e devidamente quantificados os índices de ocupação do solo em cada quarteirão.

### 3. DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS E PARÂMETROS DA CARACTERIZAÇÃO

Tendo como pressuposto a análise da transformação do Plano Pombalino de 1773, o *Levantamento e Caracterização do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António* é um trabalho essencialmente apoiado numa análise edifício a edifício com o recurso a uma ficha de caracterização, para a qual foram estabelecidos itens e parâmetros que permitissem identificar, tanto os edifícios pombalinos ainda existentes e a sua relação relativamente a um desenho original, como caracterizar morfológicamente e funcionalmente todo o edificado na área abrangida pelo PPS.NP.VRSA.

Pese embora o facto de conhecermos globalmente o processo de concepção e urbanização da cidade, este trabalho teve de lidar com algumas indefinições que resultam da falta de uma descrição rigorosa e inquestionável do que terá sido uma situação original de todo o edificado. Referimo-nos sobretudo ao conjunto de quarteirões de casas térreas, relativamente aos quais sabemos como era feita a ocupação do solo com um muro perimetral, mas não conseguimos identificar, situar e ilustrar a diversidade no tipo de casas que o rigor do Plano Pombalino possibilitava que existisse. Para este caso em concreto, os critérios usados para o levantamento e caracterização do edificado no Núcleo Pombalino apontam apenas para a identificação das alterações e/ou permanências da volumetria e alçados originais de todo o edificado que correspondem, de facto, aos parâmetros sobre os quais temos conhecimento das regras de composição e métricas usadas.

Deste modo, de uma pretensão inicial de identificação dos «edifícios pombalinos» existentes ainda hoje, o trabalho encaminhou-se para uma identificação dos «edifícios com características pombalinas», sendo então contemplados todos os edifícios que apresentam elementos arquitectónicos originais, ainda que a construção original tenha sido adul-

terada, reportando-se apenas à «imagem urbana». Significa isto que se assumiu de início que as características pombalinas a identificar, dizem respeito aos elementos arquitectónicos que constroem a sua imagem pública. Só depois de feito o inventário de todos os parâmetros de caracterização pudemos, com maior acuidade, localizar os edifícios que, mesmo não revelando no seu exterior que possuem características pombalinas, merecerão a mesma classificação por preservarem ainda elementos decorativos, construtivos ou estruturais.

Ainda assim, por se ter decidido de início que o PPS.NP.VRSA não deveria resultar num instrumento rígido e inflexível, considerou-se que a sua execução passaria pela apreciação individual de cada intervenção para desse modo avaliar que elementos arquitectónicos pombalinos em edifícios não identificados neste trabalho deverão ser objecto de preservação.

A Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica foi organizada em duas partes, sendo:

- a primeira parte dirigida para a relação com a matriz pombalina considerando separadamente a volumetria e o alçado, opção que se justifica pelo facto antes referido de identificarmos edifícios que mantêm a métrica e proporção originais dos vãos, mas sofreram alterações volumétricas com diferentes graus de expressão, e que vão desde uma transformação do beirado em platibanda associada a uma alteração do pé-direito, até à construção de pisos superiores;

- a segunda parte dirigida essencialmente para uma caracterização de tipos de edifícios segundo a volumetria, elementos arquitectónicos caracterizadores da sua imagem e respectiva composição, o sistema construtivo dominante, o estado de conservação com respectiva identificação de patologias, os usos e a época de construção e/ou remodelação.

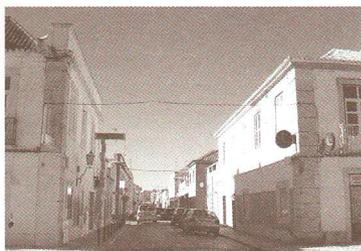
Para a primeira parte, entendeu-se caracterizar a relação com a volumetria e alçados originais com as categorias *Não Adulterado*, *Adulterado* e *Sem relação* entendendo-se que:

- *Não adulterado*, é uma classificação reservada aos edifícios que mantêm a cota original da linha de massa e do beirado, bem como a métrica, proporções e posicionamento originais dos vãos na(s) fachada(s);

- *Adulterado*, é uma classificação reservada para a transformação volumétrica sem aumento do número de pisos, correspondendo a uma alteração da cota do beirado, ou mesmo à substituição deste, por outro tipo de remate da cobertura, bem como para os casos em que existem relações com os vãos originais, mas surgem alterações no seu posicionamento,

**Alterações no edificado, imagens do início do séc.xx e sua correspondência um século depois**

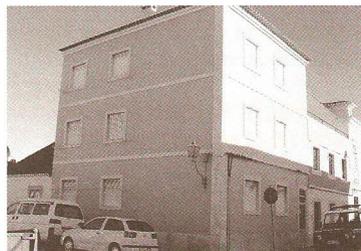
Rua Clementina,  
actual Rua General Humberto Delgado



Cruzamento da Rua do Príncipe com a Rua da Princesa,  
hoje Rua do Jornal do Algarve e Rua General Humberto  
Delgado, respectivamente



Cruzamento da Rua da Rua de Santo António  
com a Rua do Infante, hoje Rua Dr. Manuel de Arriaga  
e Rua de António Capa, respectivamente



III

nas guarnições, nas proporções, ou situações em que coexistam vãos correspondendo à matriz pombalina e vãos não correspondentes.

Nesta primeira parte da Ficha de Caracterização, a referência à cobertura foi dispensada por se ter considerado que a fragilidade do sistema construtivo e correspondente longevidade exigiu naturais obras de restauro ou substituição. Ainda assim, a segunda parte da Ficha inclui parâmetros de classificação da cobertura para que pudesse ser posteriormente estudado o grau de transformação nos sistemas construtivos originais considerando, por exemplo, a relação existente entre substituição de uma cobertura inclinada por uma cobertura plana ou terraço e o sistema construtivo dominante.

Para os parâmetros da segunda parte da ficha, interessa referir que os dados foram recolhidos sem a observância de juízos de valor no que respeita à eventual qualidade arquitectónica dos edifícios sem características pombalinas, reservando-se esse tipo de considerações para uma fase posterior de análise, que surge já no âmbito dos cenários desenvolvidos para o Ante-Plano.

Além deste facto, é também importante referir que, relativamente aos parâmetros de caracterização da segunda parte da Ficha, no item das volumetrias existe uma categoria JH que diz respeito aos edifícios nos quais foram seguidos alguns dos princípios constantes nas *Bases da Intervenção de Salvaguarda e Reabilitação Patrimonial da Zona Histórica Pombalina de Vila Real de Santo António*, elaboradas pelo Arq.to João Horta, e cuja existência se deve

ao facto de se pretender ilustrar posteriormente o grau de execução de uma medida que nunca chegou a ter a força de instrumento de gestão e planeamento devidamente legislada e homologada.

Todos os restantes parâmetros e itens dizem respeito a categorias e elementos observáveis que consideramos objectivos, não carecendo por isso de uma explicitação dos critérios utilizados.

## 5. SÍNTESE INFORMATIVA

Os Mapas de Síntese elaborados a partir da informação recolhida com as Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica, no caso do Edificado, e pela observação directa e registo gráfico esquemático dos elementos caracterizadores do Espaço Público, são instrumentos de apoio na leitura e análise da situação actual do espaço urbano de Vila Real de Santo António que, como aliás se pretendia, não permitem uma qualificação, mas apenas e tão só, uma quantificação de parâmetros e indicadores objectivos que o explicam e ilustram parcialmente.

Ainda assim, e antes duma fase de apreciação crítica da informação recolhida, patente pelos cenários desenvolvidos para o Ante-Plano, interessa apontar algumas características da área abrangida pelo PPS.N.VRSA não contempladas nas fichas e nos mapas, ou que surgem já de um cruzamento da informação obtida por este trabalho de campo, e que pela sua relevância merece a respectiva referência, ainda que sumária.

III

Exemplar de ficha de caracterização dos edifícios abrangidos pela Área do Plano



UNIVERSIDADE DE COIMBRA  
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA  
**CENTRO DE ESTUDOS DE ARQUITECTURA**

VILA REAL DE SANTO ANTONIO  
PLANO DE FORMENOR DE SALVAGUARDA DO NÚCLEO POMBALINO

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA - EDIFÍCIOS  
RUA de Foz de Azeite 1 (D. Manuel de Arago)  
RUA de José Barão  
PROPRIETARIO



N.º DE POLÍCIA 03  
N.º DE POLÍCIA 44

CÓDIGO  
Q 51E.N

**I. RELAÇÃO COM A MATRIZ POMBALINA**

	NÃO ADULTERADA	ADULTERADA	SEM RELAÇÃO
VOLUMETRIA	X		
ALÇADO	NÃO ADULTERADA	ADULTERADA	SEM RELAÇÃO
Rua de Foz de Azeite	X		
Rua D. Manuel de Arago	X		
Rua de José Barão	X		

**II.**

**1. VOLUMETRIA**

	PLANO DA RUA	RECUADOS	AGUAS FORTADAS
1.1 N.º DE PISOS	1	2/1	X
1.2 N.º DE FRENTES LIVRES	3		

**2. ALÇADO**

MÉTRICA		ELEMENTOS SALENTES					
ORIGINAL	PARCIAL	VARIADA(A)	PALAS	TOLDOS/PUBLICIDADE(C)	VITRELOS(D)	AR COND. (E)	OUTROS(F)
1.º PISO	X						
2.º PISO							
3.º PISO							
4.º PISO							

**3. CONSTRUÇÃO**

	ALVENARIA PEQUENA	ALVENARIA TUCOLO	MISTO(C)	OUTROS(D)			
3.1 SISTEMA CONSTRUCTIVO	X						
3.2 REVESTIMENTOS	REBOCO (A)	CERÂMICO (B)	PEIRA (C)	OUTRO (D)			
	X						
3.3 TIPO COBERTURA	INCLINADA (A)	N.º DE AGUAS	PLANA (B)	TERRAÇO (C)	REMATE		
	X	3		X	X		
3.3.1 MATERIAL COBERTURA	TELHA (A)	TELHA ST CATARINA (B)	CHAPA (C)	FIBROCEMENTO (D)	CERÂMICO (E)	TELA (F)	OUTROS (G)
					X		
3.4 TIPO VÃO	QUADRADO			CANTO/JANELA			GUARDA
	PEIRA	PEÇA	ALÇADO	PIEDRA	VOGRO	TUOLO	PEIRA
	X						X

2.5 ÉPOCA CONSTRUÇÃO/RENOVAÇÃO	SEC XVIII(A)	SEC XX(B)	1.ª SEC XXII(E)	2.ª SEC XXIII(D)	1.ª SEC XXIV(B)	CONSTRUÇÃO(F)
	X					
2.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM	MÉDIO	MAU	RUÍNA		
				X		
2.7 LOCALIZAÇÃO PATOLÓGICAS	REVESTIMENTOS(A)	COBERTURAS(B)	ESTRUTURAS(C)	VÃOS(G)		

**3. USOS**

	TIPOLOGIA	DESCRIÇÃO	N.º POLÍCIA	PISO	N.º FUNC.	CAMAS	LUGARES	HÓ FUNC.	DISPONIBILIDADE
HOTELARIA (A)									
RESTAURAÇÃO E BEBIDAS (B)									
COMERCIO (C)									
ESCRITÓRIOS (D)									
SERVIÇOS (E)									
HABITAÇÃO (F)									
RECREIO (G)									
ARMAZENS PIS. OFICINAS (H)									
DEVELOPO (I)	(J)		RI. 44	1					

**4. REGISTO OBSERVAÇÕES**

OUTROS ELEMENTOS POMBALINOS

OUTROS

**5. REGISTO FOTOGRAFICO**





III

#### a) Do núcleo e da envolvente

Uma primeira observação dos dados recolhidos permite reforçar a ideia de que o prolongamento da malha urbana do plano pombalino na Zona Envolvente, com quarteirões com as mesmas características dimensionais dos quarteirões do Núcleo Pombalino e com uma estrutura cadastral em tudo semelhante, traduz-se na ausência de uma fronteira nítida entre estas duas áreas do PPS.NP.VRSA.

Significa isto que as condicionantes de ocupação do solo são as mesmas nas duas áreas e que os factores mais determinantes são a largura das ruas, a largura dos quarteirões e a profundidade dos lotes. À luz da legislação em vigor para a edificação em conjunto, a largura de cerca de 8,8 metros das ruas e a largura dos quarteirões, de cerca de 22 metros, apenas possibilita a construção de três pisos cuja profundidade, respeitando o dimensionamento de logradouros, deveria ser aproximadamente de 7 metros.

O que se verifica é que a construção se faz sistematicamente com o sacrifício destes logradouros e que não existe uma diferença clara entre as características do edificado na Zona Envolvente e no Núcleo Pombalino, quer se trate da volumetria e da imagem, ou do tipo de usos e ocupações. Refira-se, por exemplo, que o único quarteirão em toda a área do PPS.NP.VRSA apenas com edifícios térreos se situa na Zona Envolvente - Q I - e que, em termos percentuais, 41% dos edifícios do Núcleo Pombalino têm dois ou mais pisos.

Como consequência destes dados resulta que, apesar da ausência de outras restrições que não as referidas no Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António – no qual se determina uma edificabilidade máxima de quatro pisos –, a transformação do edificado na Zona Envolvente não resultou na criação de um espaço com identidade própria, e que as actuações sobre o Núcleo Pombalino ocorreram no sentido de uma profunda descaracterização do plano original, banalizando-o. Mais se constata que, pelas condicionantes de ocupação do solo referidas, os planos de fachada dos edifícios da Zona Envolvente não passarão dos três pisos e por isso, nunca será apenas com uma diferença volumétrica que os limites originais do plano pombalino se tornarão explícitos.

Considerando ainda o tipo de construções mais recentes e os requerimentos para licenciamento de obras de novas construções na zona envolvente, podemos afirmar também que a sua imagem no futuro será igual à do resto da cidade, tendendo pois a uniformizar-se segundo um processo de negação da contemporaneidade, dado o recurso continuado a linguagens e mimeses das construções pombalinas ou de uma pretensa arquitectura algarvia.

#### b) Dos edifícios com características pombalinas

Um dado de extrema importância relaciona-se com os edifícios que foram identificados como possuindo características pombalinas no âmbito deste trabalho. Embora não seja este o motivo maior do *Levantamento e Caracterização do Núcleo Pombalino*, o facto de apenas termos identificado 155 (5) edifícios dá-nos uma referência da alteração profunda da imagem original da cidade.

Considere-se, além deste dado, que mesmo neste conjunto a maior parte dos edifícios sofreu alterações com diferentes graus de expressão e que os edifícios que conservam um estado maior de pureza do seu desenho original são os que formam as frentes da Avenida da República e da Praça Marquês de Pombal, facto evidente e observável mesmo sem o recurso a este processo de estudo e de análise.

Não observável em termos imediatos, é o facto desta transformação se ter aprofundado na segunda metade do século XX, quando comparada com as intervenções operadas no século XIX e na primeira metade do século XX. Estas transformações implicaram igualmente actuações radicais de demolição das construções originais e substituição por novas construções, já com recurso a novos sistemas construtivos.

#### c) Dos usos

A rigidez da organização funcional do Plano Pombalino que, grosso modo, remetia a actividade industrial para as duas primeiras linhas de quarteirões junto ao Rio Guadiana, as actividades comerciais e a habitação popular para as casas térreas, não tem hoje um paralelo de distribuição clara de usos, constatando-se apenas que a lógica das ocupações é ditada pela centralidade da Praça Marquês de Pombal e pelo seu valor simbólico, em conjunto com a Avenida da República.

Com manifesta evidência, a Rua Dr. Teófilo Braga adquiriu o estatuto de eixo comercial de extensão e ligação do Núcleo Pombalino com a restante cidade, reforçando também o seu relacionamento com o território, uma vez que se trata de um eixo que se prolonga na ligação a Faro e serve de apoio a alguns equipamentos urbanos, tais como o Tribunal, o Mercado Municipal e uma Escola do Ensino Básico.

Contrariamente, a Rua da Princesa, originalmente uma das ruas com maior vitalidade, tornou-se uma rua segregada e descaracterizada que amplia a distância entre a cidade e o rio – razão de ser da própria cidade – secundarizando igualmente a relação da Avenida da República com a Praça Marquês de Pombal.



De resto, a distribuição de usos no Núcleo Pombalino revela a força centrípeta da Praça Marquês de Pombal, concentrando-se tendencialmente em seu redor os usos que não a habitação, que é, ainda assim, o uso que ocupa a maior percentagem de edifícios. Trata-se, pois, de um dado preocupante, uma vez que o conjunto da Avenida da República e da Praça Marquês de Pombal, essencial para a compreensão da ideia de centralidade existente no plano pombalino, está tendencialmente sujeito a operações de remodelação e adaptação a novos usos que, sem o necessário respeito pela estrutura espacial dos edifícios, pela estrutura compositiva – métrica e proporções – dos alçados, resultarão na descaracterização do pouco que ainda resta da construção inicial da cidade.

#### **d) Do espaço público**

Dado o carácter unitário do Plano Pombalino, fazer qualquer referência ao espaço público da cidade, passa inevitavelmente por uma referência aos edifícios que o conformam.

Dir-se-ia mesmo que o seu ambiente decorre do desenho dos edifícios e que desejavelmente deveriam ser os únicos elementos a impregnar o espaço público de desenho, para uma leitura clara do plano pombalino. Como é natural, tal não acontece.

Associados sobretudo a ocupações comerciais, restauração e bebidas, serviços e escritórios, existe uma profusão de elementos perturbadores dos planos de fachada (toldos, aparelhos de ar condicionado, reclamos, antenas, equipamentos associados a infra-estruturas urbanas), cuja profusão e falta de planeamento introduz um ruído visual que dificulta a percepção da imagem da cidade.

De maior prejuízo para esta leitura da cidade é, no entanto, pela sua notoriedade e pelo seu posicionamento no espaço



público propriamente dito, a existência de sombreadores fixos com dimensões que chegam mesmo a ocultar a fachada de quarteirões inteiros, como é o caso do quarteirão poente da Praça Marquês de Pombal.

Dada a importância que foi sendo atribuída à delimitação física do Plano Pombalino no decurso deste trabalho, fazemos também referência à pavimentação da área delimitada pela Avenida da República, Rua General Humberto Delgado, Rua Conselheiro Francisco Ramirez e a Av.ª Ministro Duarte Pacheco, uma vez que associa o Núcleo Pombalino ao resto da cidade com a sua uniformização.

Mesmo atendendo à evocação da matriz pombalina que é feita com a marcação dos lotes na pavimentação das ruas no Núcleo Pombalino com recurso a diferentes tipos de pedra, a criação deste «tabuleiro» é facilmente perceptível e introduz também uma distorção na leitura dos seus limites originalmente planeados, dada a uniformização que estabelece no condicionamento do trânsito automóvel e do estacionamento.

#### **d) Indicadores de edifícios, áreas e índices de construção**

Apresentamos de seguida, de forma sucinta, um conjunto de indicadores cuja utilidade se prende com os modelos económicos e os sistemas de execução adoptáveis no âmbito do PPS.NP.VRSA. Pretende-se, com o apuramento destes valores, estabelecer referências que permitam estudar a viabilidade e as condicionantes da implementação dos sistemas de perequação compensatória, quer ao nível da definição de índices de direitos de construção admissíveis, quer ao nível das transformações na ocupação do solo, através de uma eventual definição de unidades de execução que interliguem as duas áreas abrangidas pelo PPS.NP.VRSA. **9**

**Quadro Síntese de Indicadores Urbanísticos**

1.	Área do PPS.NP.VRSA	199.078 m <sup>2</sup>
2.	Área do Núcleo Pombalino	104.441 m <sup>2</sup>
3.	Área da Zona Envolvente	94.637 m <sup>2</sup>
4.	Área de solo urbanizado/urbanizável do Núcleo Pombalino	57.087 m <sup>2</sup>
5.	Área de solo urbanizado/urbanizável na Zona de Protecção	45.442 m <sup>2</sup>
6.	Número de edifícios caracterizados no Núcleo Pombalino	522
7.	Número de edifícios caracterizados na Zona de Protecção	419
8.	Área de construção em piso térreo no plano original da cidade (6)	29012 m <sup>2</sup>
9.	Área de construção em primeiro piso no plano original da cidade	5754 m <sup>2</sup>
10.	Área total de construção no plano original da cidade	34776 m <sup>2</sup>
11.	Área de construção actual em piso térreo no Núcleo Pombalino	48.106 m <sup>2</sup>
12.	Área de construção actual em primeiro piso no Núcleo Pombalino	26.106 m <sup>2</sup>
13.	Área de construção actual em segundo piso no Núcleo Pombalino	4527 m <sup>2</sup>
14.	Área de construção actual em terceiro piso no Núcleo Pombalino	1325 m <sup>2</sup>
15.	Área total de construção actual no Núcleo Pombalino	80.064 m <sup>2</sup>
16.	Área de construção actual em piso térreo na Zona de Protecção	42.325 m <sup>2</sup>
17.	Área de construção actual em segundo piso na Zona de Protecção	21.352 m <sup>2</sup>
18.	Área de construção actual em segundo piso na Zona de Protecção	9.965 m <sup>2</sup>
19.	Área de construção actual em terceiro piso na Zona de Protecção	4.250 m <sup>2</sup>
20.	Área total de construção actual na Zona de Protecção	77.892 m <sup>2</sup>
21.	Coefficiente médio de ocupação do solo nos quarteirões da Zona de Protecção	1,8
22.	Coefficiente mínimo de ocupação do solo na Zona de Protecção - Quarteirão I	0,99
23.	Coefficiente máximo de ocupação do solo na Zona de Protecção - Quarteirão II	2,99

**Notas Bibliográficas:**

(1) CORREIA, José Eduardo Horta, *Vila Real de Santo António: urbanismo e poder na política pombalina*, 2ª ed., Porto, FAUP, 1997.

(2) CAVACO, Hugo, *Vila Real de Santo António: reflexos do passado em retratos do presente: contributos para o estudo da história vila-realense*, Vila Real de Santo António, Câmara Municipal, 1997;

- FIGUEIRAS, Rui, *Vila pombalina: Vila Real de Santo António*, Vila Real de Santo António, Câmara Municipal, 1999;

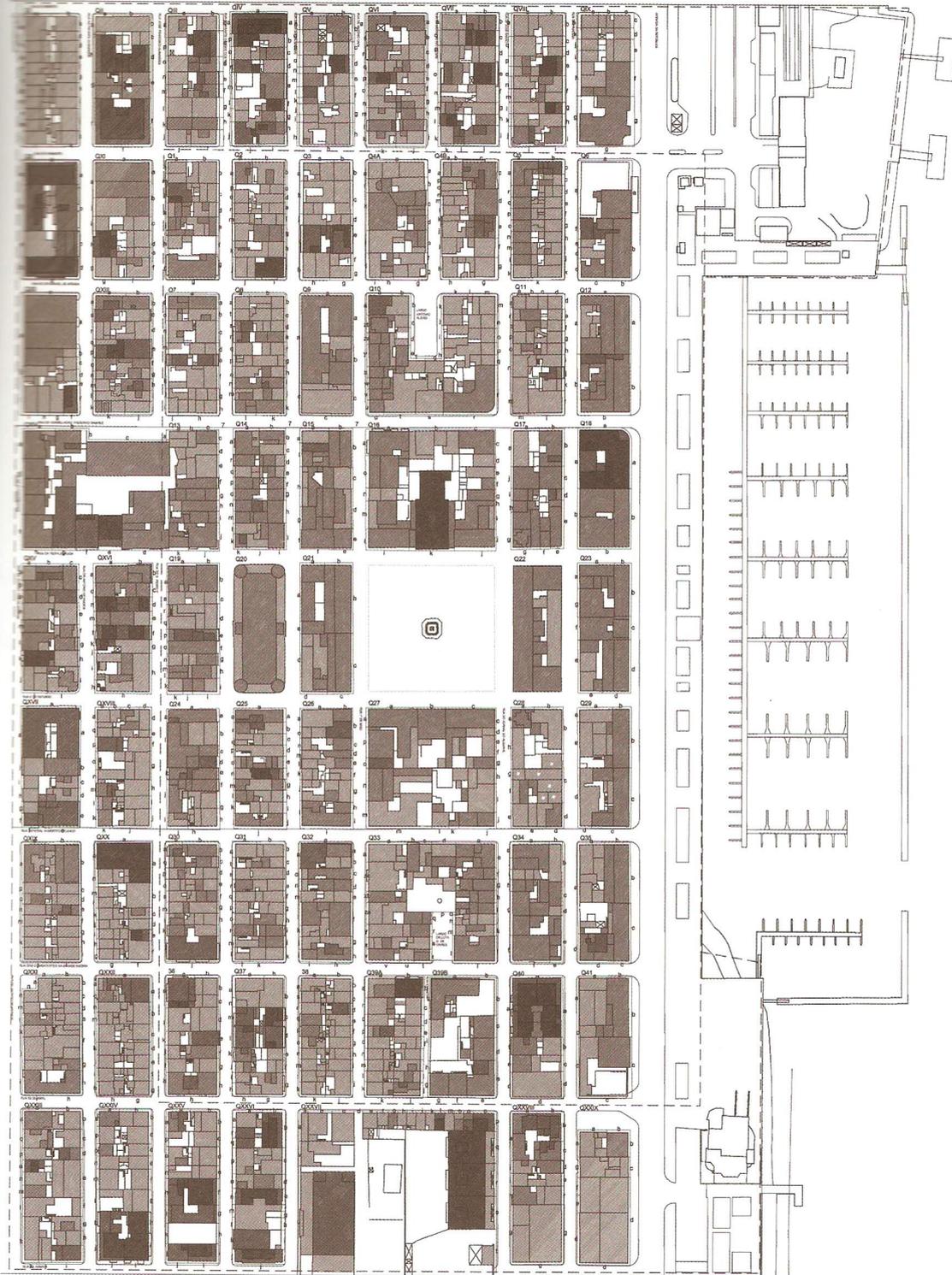
- JOÃO ROMÃO (coord.), *Vila Real de Santo António, cidade de suaves mutações: um século de fotografias*, Vila Real de Santo António, Câmara Municipal, 2002;

(3) Referimo-nos ao caso dos edifícios que reúnem características definidas no plano pombalino da cidade.

(4) Proposta Preliminar para a prestação de serviços do PPS.NP.VRSA enviada à CMVRSa a 19 de Maio de 2003.

(5) Com a introdução de informações adicionais, o número de edifícios com características pombalinas identificados em sede de proposta final do PPS.NP.VRSA é de 164.

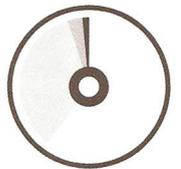
(6) Este valor foi calculado em função de uma profundidade uniforme de 24 palmos em todos os quarteirões destinados aos edifícios de habitação.



Zona Envolvente



Núcleo Pombalino



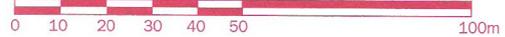
1 Piso

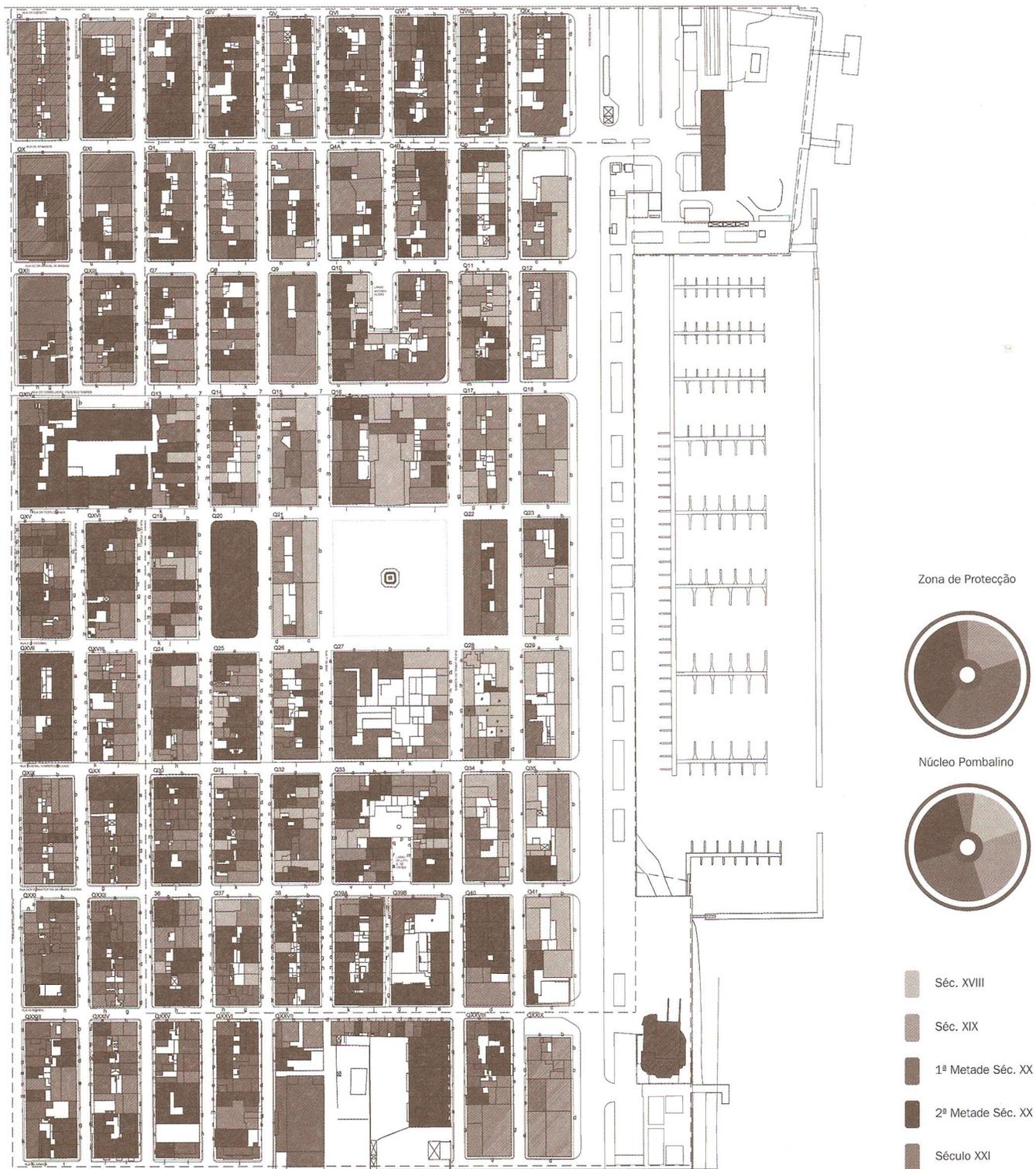
2 Pisos

3 Pisos

4 Pisos ou mais

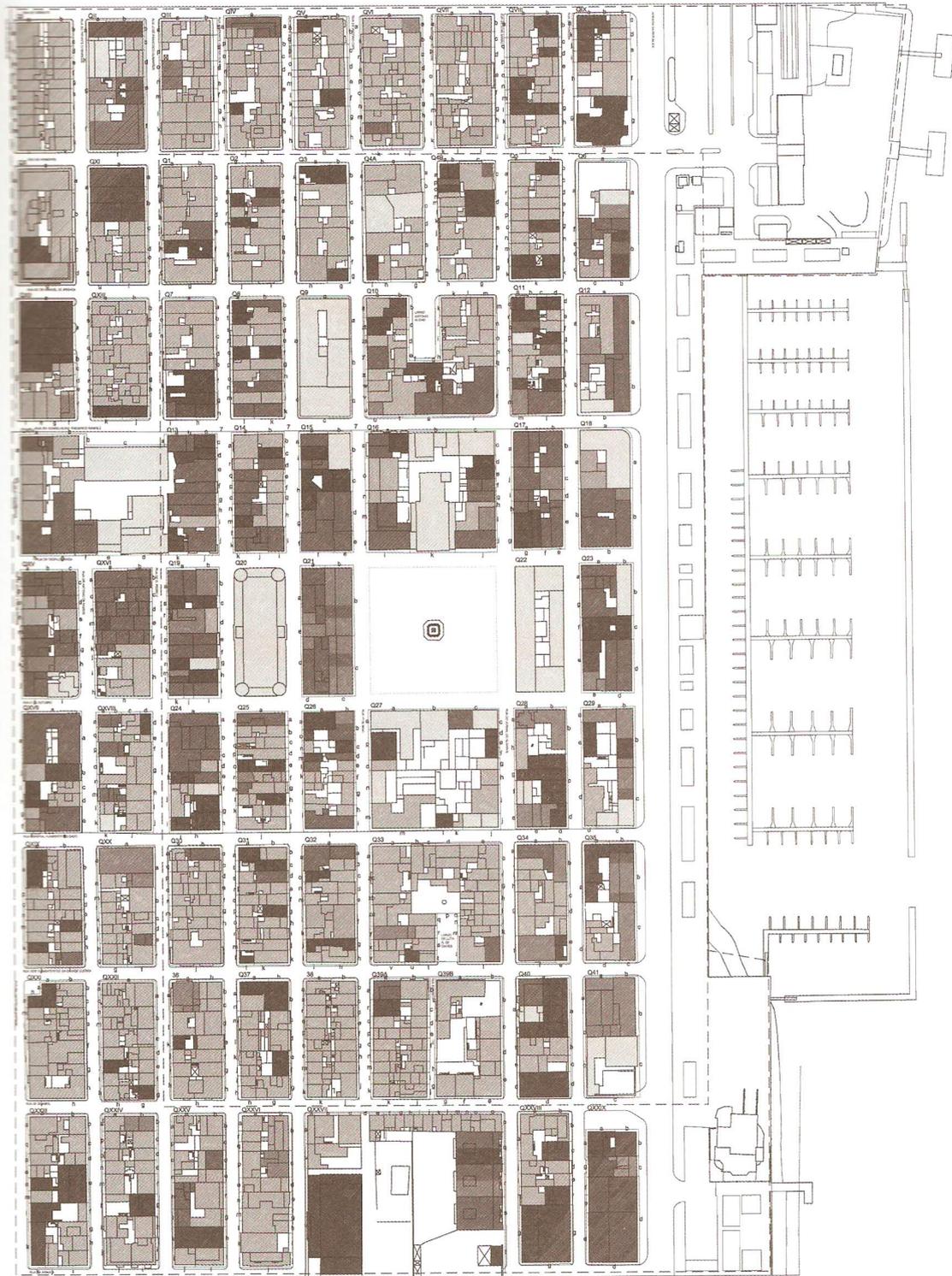
Mapa de volumetria





Mapa de épocas de construção



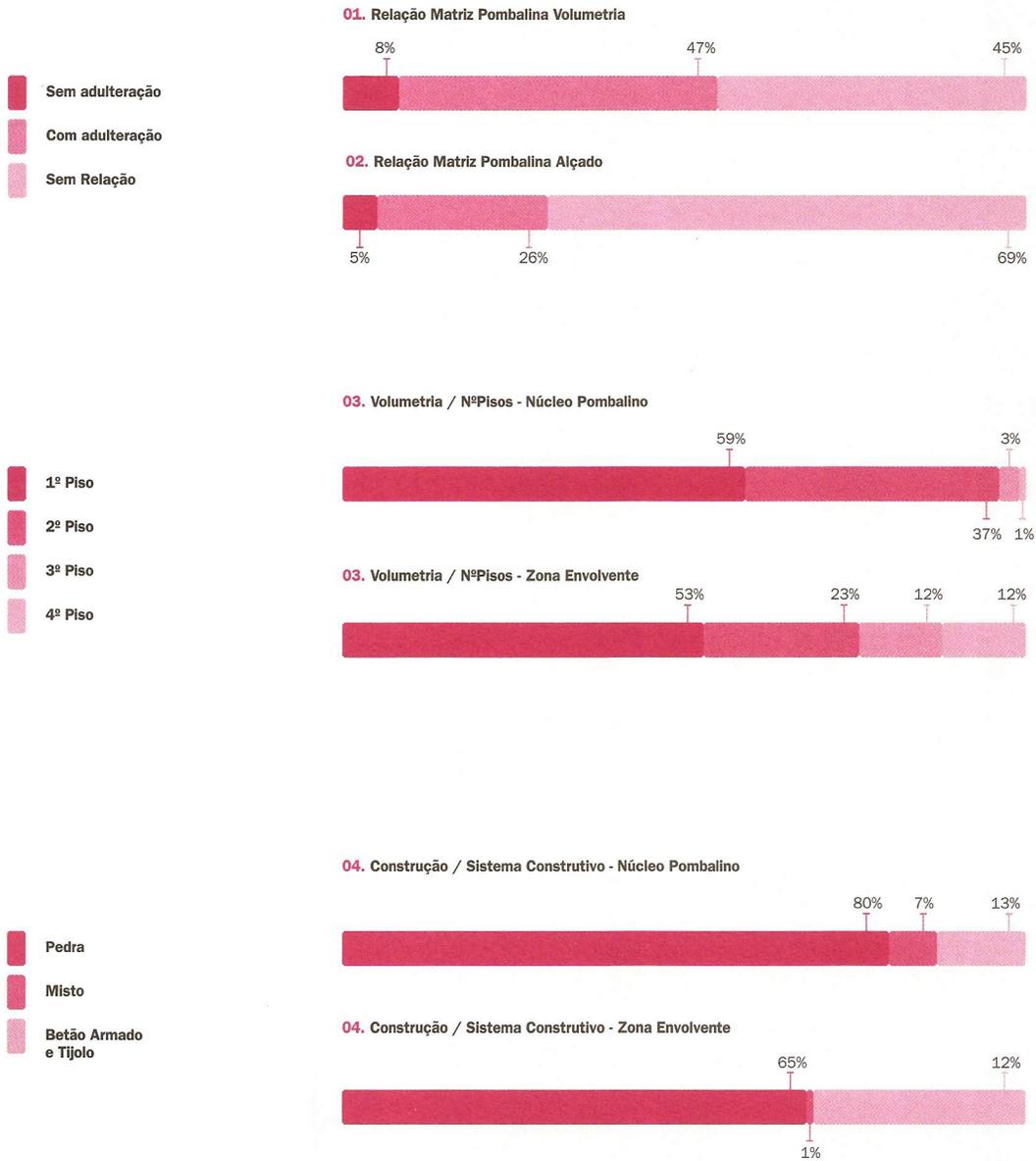


-  Armazéns e pequenas oficinas
-  Serviços
-  Escritórios
-  Habitação
-  Hotelaria
-  Restauração e bebidas
-  Comércio
-  Devoluto

Mapa de usos do 1.º piso



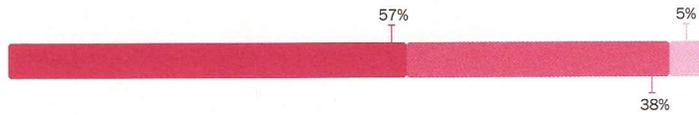
Informação estatística dos parâmetros de caracterização do edificado da Área do Plano



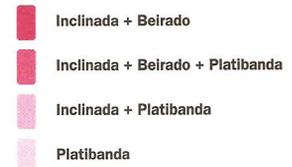
05. Construção / Revestimentos - Núcleo Pombalino



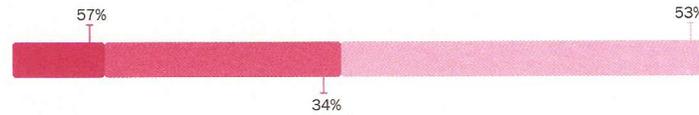
05. Construção / Revestimentos - Zona Envolvente



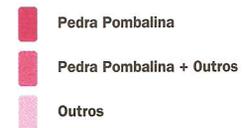
06. Construção / Tipo de Cobertura - Núcleo Pombalino



07. Construção / Material de Cobertura - Núcleo Pombalino

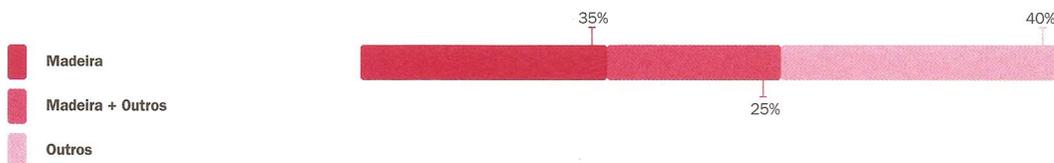


08. Construção / Guarnição de Vãos - Núcleo Pombalino



Informação estatística dos parâmetros de caracterização do edificado da Área do Plano (continuação)

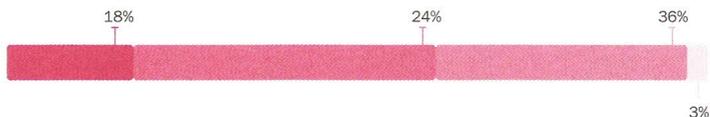
09. Construção / Caixilharia - Núcleo Pombalino



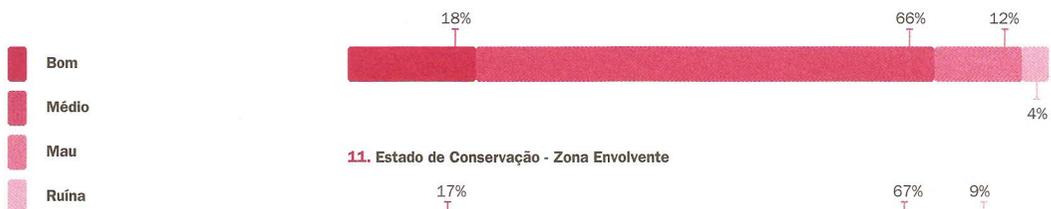
10. Época de Construção - Núcleo Pombalino



10. Época de Construção - Zona Envolvente



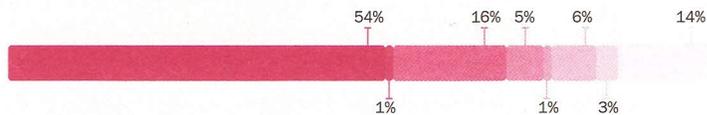
11. Estado de Conservação - Núcleo Pombalino



11. Estado de Conservação - Zona Envolvente



12. Usos / Piso 1 - Núcleo Pombalino



12. Usos / Piso 1 - Zona Envolvente



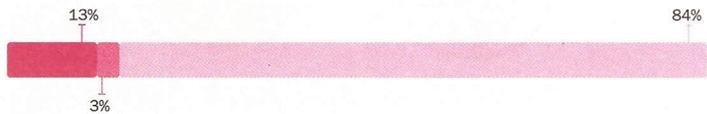
13. Usos / Piso 2 e Restantes - Núcleo Pombalino



13. Usos / Piso 2 e Restantes - Zona Envolvente



14. Disponibilidade / Piso 1 - Núcleo Pombalino



15. Disponibilidade / Piso 2 - Núcleo Pombalino



- Habitação
- Escritórios
- Comércio
- Serviços
- Hotelaria
- Restauração e Bebidas
- Armazéns e Pequenas Oficinas
- Devoluto

- Devoluto
- Para Arrendar ou Vender
- Ocupado

### Informação Estatística dos Parâmetros de Caracterização do Edificado (Exemplo Q5)

01.Volumetria Q05



02.Alçados Q05



06.Tipo de Cobertura Q05



03.Número de Pisos Q05



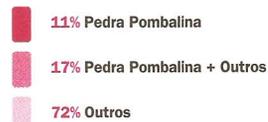
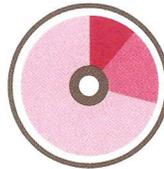
07.Material de Cobertura Q05



04.Alvenaria Q05



08.Guarnição Q05



05.Revestimentos Q05



09.Caixilharia Q05



10.Época de Construção



11.Estado de Conservação Q05



12.Usos 1º Piso Q05



11.Disponibilidade 1º Piso Q05



12.Disponibilidade 2º Piso



11.Usos 2º Piso

