



**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA ALTERAÇÃO
DO PLANO DE PORMENOR DA
ÁREA URBANA DEGRADADA DE SERNANCELHE**

Índice

1. Introdução	3
2. Conteúdo Material e Documental do Plano.....	4
3. Localização e delimitação da área de intervenção do Plano.....	5
4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)	6
4.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT).....	6
4.2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte).....	6
4.3. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDMS)	6
5. Fundamentação da alteração do PPAUDS e base programática para o desenvolvimento da proposta de alteração .7	
6. Fundamentação para a isenção da sujeição da alteração do PPAUDS do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica	8
7. Prazos de tramitação e elaboração da proposta de alteração do Plano.....	11
7.1. Período de participação preventiva	11
7.2. Trabalhos de elaboração da proposta de alteração.....	11
7.3. Aprovação da proposta de alteração do Plano pela Assembleia Municipal, publicação em Diário da República e depósito.....	12
8. Elaboração e acompanhamento da proposta de alteração	12
ANEXOS	13

Termos de referência para a alteração do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe (PPAUDS)

1. Introdução

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Sernancelhe para efeitos do artigo 76º conjugado com o artigo 119.º ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, e consubstancia os Termos de Referência para a alteração Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, aprovado e publicado em Diário da República n.º 215, II série de 16 de setembro de 1996, e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua alteração nos termos previstos no artigo 118º do citado diploma.

A alteração ao Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe (PPAUDS) será assim realizada de acordo com a legislação, nomeadamente com a Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Esta alteração é justificada pela evolução das condições económicas, sociais e culturais, que estiveram subjacentes à elaboração do PPAUDS conforme previsto no artigo 118 º do RJIGT, condições essa que, passados 22 anos de vigência, se revelam bastante diferentes das que se verificavam no final do séc. XX no Concelho de Sernancelhe.

Atualmente num quadro de recessão demográfica mais profunda, com um tecido empresarial bastante mais consolidado e uma alteração cultural em relação à dimensão e manutenção da própria propriedade privada, revela-se imprescindível o ajustamento do PPAUDS uma realidade de consolidação urbana um pouco diferente da que tinha inicialmente sido prevista, sendo necessário darem-se respostas às necessidades de alteração das funções públicas do espaço inicialmente destinada a instalações sanitárias públicas, localizadas no entroncamento da rua do Picoto com a rua Dr. Oliveira Serrão, por forma a permitir a implantação de uma casa mortuária,

atendendo à inexistência de um espaço com as adequadas condições para tais funções em toda a área central da vila de Sernancelhe.

Também se aproveita a oportunidade de alteração do PPAUDS, e face à obrigatória utilização de cartografia homologada em procedimentos de elaboração de planos, por aplicação do disposto no artigo n.º 3 do artigo 203.º do RJIGT com o artigo 15.º-A do Decreto-lei n.º 141/2014, de 19 de setembro, para se efetuar o “upgrade” tecnológico da Planta de Implantação deste Plano, transpondo-a de uma base analógica para uma digital (base SIG).

Salvuarda-se que estas matérias deverão ser sempre tratadas num regime de salvaguarda do tratamento igualitário e equitativo de situações, no respeito pelas melhores práticas de transparência da gestão da administração pública local, e no respeito pelos diferentes regimes legais aplicáveis nomeadamente em matérias de proteção e salvaguarda dos valores patrimoniais, ambientais, sociais e económicos.

2. Conteúdo Material e Documental do Plano

O PPAUDS encontra-se aprovado e publicado em Diário da República n.º 215, II série de 16 de setembro de 1996 e, de acordo com o Artigo 2º do seu Regulamento, em termos de conteúdo documental, é pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta atualizada de condicionantes;

O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento;

Como elementos anexos integram também o plano:

- a) Estudos de caracterização
- b) Planta da situação existente;
- c) Fichas de edifícios;
- d) Plantas de trabalho;
- e) Elementos técnicos.

Atendendo a que o se trata de um procedimento de alteração de um Plano de Pormenor, o conteúdo material e documental do mesmo deverá continuar a estar em conformidade com os elementos fundamentais e complementares que já o compõem de acordo com o já citado artigo 2.º do Regulamento do PPAUDS, o que não invalida que não possam ser integrados novos elementos que se afigurem necessários à fundamentação do procedimento de alteração nomeadamente elementos técnicos relativos à alteração.

Nesta medida, um dos elementos deverá ser salvaguardado o enquadramento deste procedimento com o Regulamento Geral do Ruído, nomeadamente com o mapa de ruído concelhio, conforme disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 7.º do Decreto-lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro.

3. Localização e delimitação da área de intervenção do Plano

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe localiza-se na União de Freguesias da Sarzeda e Sernancelhe, e corresponde ao centro histórico da Vila de Sernancelhe, abrangendo uma área aproximada de 8,5 ha, sendo balizada:

- a norte, pelo Monte do Castelo (ponto mais alto da Vila de Sernancelhe), na confluência com o limite do perímetro urbano da Vila;
- a sul, por um conjunto de parcelas localizadas por trás do Lar da Santa Casa da Misericórdia e da Unidade de Cuidados Continuados de Sernancelhe, assim como no setor setentrional da Escola Profissional (ESPROSER);
- a poente, num limite paralelo à Rua do Picoto, percorrendo algumas parcelas até ligar com o limite do perímetro urbano no Monte do Castelo;
- a nascente, próximo da Rua do Cedro e Travessa do Cedro, ligando a sul à rua da Calçada;

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)

Neste ponto referem-se e enquadram-se os Instrumentos de Gestão Territorial, de ordem superior eficazes na área do PPAUDS.

4.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

O procedimento de alteração do PPAUDS deverá considerar as orientações específicas para a elaboração de planos municipais de ordenamento do território definidas no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007 de 4 de setembro, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80-A/2007 de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 103-A/2007 de 2 de novembro.

O modelo territorial preconizado neste instrumento estrutura-se em quatro grandes vetores de identificação e organização espacial dos recursos do território nacional, desenvolvidos por regiões, para as quais são apresentados um conjunto articulado de seis objetivos estratégicos, que se desagregam em objetivos específicos, para os quais são indicadas, as respetivas medidas, naturalmente apresentadas a uma escala bem diferenciada da deste Plano, mas que devem ser tidas em conta no procedimento de alteração do mesmo.

4.2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte)

O PROT-Norte, que apesar de ainda não estar aprovado e publicado, deverá constituir um quadro de referência para a alteração do PPAUDS, uma vez que os planos municipais devem adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações dos Planos/Programas Regionais.

4.3. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDMS)

O PDMS, publicado no Aviso n.º 487/2015 de 14 de janeiro, publicado no Diário da República n.º 9 (II série) de 14 de janeiro, é o instrumento de planeamento territorial que estabelece o modelo de organização espacial e a estratégia de desenvolvimento municipal, a classificação do solo e as respetivas regras e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do mesmo. Articula as políticas setoriais com incidência local definindo, designadamente, as regras de garantia e preservação da biodiversidade e dos valores naturais, paisagísticos e culturais, assim como as regras

de localização e distribuição das diversas atividades, e outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial.

Nesta medida, a alteração do PPAUDS não deverá produzir nenhuma desconformidade com este PMOT de ordem superior, em articulação com o que já foi salvaguardado aquando da revisão do PDM, nomeadamente o disposto no número 3 do artigo 4º do Regulamento do PDMS, remetendo para a manutenção em vigor das disposições do PPAUDS.

5. Fundamentação da alteração do PPAUDS e base programática para o desenvolvimento da proposta de alteração

O Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, originalmente assentava nos seguintes domínios:

- Regular a área, corrigindo intervenções e dissonâncias descaracterizadoras, definindo parâmetros urbanísticos homogéneos, recuperando as morfologias, os materiais e as composições que marcam arquitetónica e culturalmente a área do Plano;
- Requalificar toda a malha urbana, definindo regras de utilização do espaço público na sua relação com as restantes atividades económicas;
- Tornar o centro histórico da Vila de Sernancelhe um espaço mais atrativo.

Na sua implementação, alguns dos objetivos não foram plenamente atingidos, evidenciando algumas insuficiências nomeadamente na parte relativa ao dois últimos pontos, tornando-se fundamental proceder à sua alteração, atendendo à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes garantindo a disponibilização de um equipamento atualmente inexistente na área de intervenção do plano, de acordo com o previsto no artigo 118º, do RJIGT (Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Assim, determina-se o seguinte enquadramento para as respetivas alterações:

- Transposição, adaptação e alteração da Planta de Implantação do PPAUDS para uma nova base cartográfica, homologada e devidamente ajustada à escala do mesmo (1: 1 000), permitindo identificar de forma clara e inequívoca, os

diversos elementos que fazem parte da área de intervenção do plano, e ao mesmo tempo sustentar as modificações a realizar;

- Ajustamento da Planta de Implantação em vigor, que será necessário realizar na zona do entroncamento da rua do Picoto com a rua Dr. Oliveira Serrão, por forma a permitir a implantação de equipamento do tipo casa mortuária, substituindo a edificação existente que inicialmente se destinava a instalações sanitárias públicas;
- Alteração eventual de elementos técnicos que possam não estar em conformidade com as modificações a realizar no plano, em particular da rede viária e das restantes infraestruturas.

6. Fundamentação para a isenção da sujeição da alteração do PPAUDS do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

A avaliação ambiental estratégica é um processo de avaliação dos efeitos significativos no ambiente ao nível estratégico de Políticas, Programas ou Planos, com a finalidade de integrar os aspetos ambientais, sociais e económicos na tomada de decisão num quadro de sustentabilidade, atendendo ao disposto no artigo 120.º do RJIGT as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente competindo à entidade responsável pela sua elaboração, neste caso a Câmara Municipal de Sernancelhe, essa determinação.

Assim, a ponderação dessa suscetibilidade decorre da aplicação dos critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, conforme estipulado pelo já referido Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas redações mais recentes, sendo essa uma competência municipal no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Nos termos do artigo 4.º do normativo supramencionado, encontram-se isentos de AAE os planos em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e as pequenas alterações não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. Estando sujeitos a AAE os planos municipais de ordenamento do território que constituem enquadramento para a futura aprovação dos projetos sujeitos a Avaliação de Impacto

Ambiental, os que devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 102.º, do Regime Jurídico da Rede Natura 2000, e os que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Genericamente, as alterações que se pretendem efetuar ao PPAUDS correspondem à alteração funcional de um espaço que já era inicialmente destinado a um equipamento, conforme se indicou no ponto 5 deste documento, não se perspetivando qualquer alteração suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente.

No quadro seguinte apresentam-se os critérios referidos na legislação para qualificação da alteração como suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente (Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho) e o exercício de verificação da sua não aplicabilidade à alteração do PPAUDS por forma a sustentar a isenção da sujeição da alteração do PPAUDS do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica conforme se propõe neste documento.

Critérios constantes do anexo ao decreto-lei n.º 58/2011, de 04 de maio, (a que se refere o n.º 2 do art.º 120.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio)	
Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de alteração do PPAUDS
O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.	A alteração não irá alterar significativamente o quadro para os projetos, pretendendo sobretudo alterar o destino e o desenho arquitetónico vinculativo de um edifício com o uso de equipamento, usos esse que é mantido.
O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia	A alteração perspetivada ao PPAUDS não influenciará qualquer outro plano ou programa enquadrando-se o mesmo numa hierarquia em correta articulação com os planos e programas existentes.
A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável	A alteração perspetivada não influenciará a integração de considerações ambientais uma vez que este Plano já que a situação atual se irá manter não se prevendo qualquer alteração a este nível.

<p>Crêterios constantes do anexo ao decreto-lei n.é 58/2011, de 04 de maio, (a que se refere o n.é 2 do art.� 120.� do Decreto-Lei n.é 80/2015, de 14 de maio)</p>	
Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa	A alteração persp�tivada não terá influência na consideração de problemas ambientais.
A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente	A alteração do PPAUDS irá ser efetuada em devida articulação com a legislação aplicável em matéria de ambiente, sendo o seu regulamento atualizado a esse nível se houver essa necessidade.
Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada	Proposta de alteração do PPAUDS
A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos	Não se prevê qualquer alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A natureza cumulativa dos efeitos	Não aplicável.
A natureza transfronteiriça dos efeitos	Não são expectáveis efeitos transfronteiriços.
Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes	Não aplicável.
A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos da área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada	Não aplicável.
O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada devido a: - Características naturais específicas ou patrim�nio cultural	Não se prevê alteração às áreas de maior sensibilidade ambiental/ cultural nem do regime legal aplicável a estas.
- Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental	Não aplicável.
- Utilização intensiva do solo	A alteração poderá implicar ligeiros ajuntamentos na intensidade de uso do solo, sem pôr em causa a utilização sustentável e adequada da área do PPAUDS nomeadamente através da garantia da adequabilidade das redes de infraestruturas existentes ou a construir.
Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Não aplicável.

7. Prazos de tramitação e elaboração da proposta de alteração do Plano

Propõe-se para a elaboração da alteração do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, o faseamento de acordo com as 3 etapas apresentadas nos pontos seguintes.

7.1. Período de participação preventiva

Para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, propõe-se estabelecer um prazo de 15 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da Publicação em Diário da República, para a participação preventiva com vista à formulação de sugestões e para apresentação de informações sobre quaisquer questões que devam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração do PPAUDS.

Assim e para esta fase prevê-se uma duração de **30 dias**.

7.2. Trabalhos de elaboração da proposta de alteração

1ª fase

Transposição da Planta de Implantação do Plano da base analógica para a digital.

Duração: **15 dias**.

2ª fase

Elaboração da proposta de alteração do Plano.

Duração: **30 dias**.

3ª fase

Consulta às entidades e discussão pública da proposta de alteração do Plano.

Duração: **60 dias**.

Nota: durante esta fase a contagem do prazo deverá ser interrompida quando os prazos legalmente estipulados para a apreciação das propostas forem ultrapassados ou haja necessidade de efetuar concertação com alguma entidade que se pronuncie desfavoravelmente em relação à proposta de alteração do PPAUDS.

4ª fase

Elaboração da versão final da proposta de alteração do Plano por forma a ser colocada em discussão pública.

Duração: **30 dias**.

7.3. Aprovação da proposta de alteração do Plano pela Assembleia Municipal, publicação em Diário da República e depósito

Atendendo ao previsto no RJIGT por forma a aprovar a proposta de alteração do PPAUDS por parte da Assembleia Municipal e respetiva entrada em vigor, prevê-se seja necessário pelo menos mais **45 dias** para concluir o procedimento de alteração do PPAUDS.

Duração total do procedimento: 6 meses (180 dias).

8. Elaboração e acompanhamento da proposta de alteração

A elaboração da proposta de alteração do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe será efetuada com recurso a um prestador de serviços externo, a contratar, numa parceria com os serviços técnicos do Município de Sernancelhe, integrando uma equipa multidisciplinar que deverá incorporar técnicos de várias áreas como o urbanismo, engenharia civil, economia, geografia, direito e arquitetura, em função das necessidades concretas das modificações a efetuar, sendo da competência do Município de Sernancelhe assegurar a gestão procedimental, o acompanhamento contínuo da Proposta de alteração do Plano, assim como a sua aprovação em Assembleia Municipal.

Relativamente ao acompanhamento da elaboração da proposta de alteração do PPAUDS, e de acordo como o disposto no n.º 2 do artigo 119.º conjugado com o artigo 86.º ambos do RJIGT, o acompanhamento será facultativo, sendo que a Câmara Municipal poderá solicitar o acompanhamento que entender necessário, designadamente a emissão de pareceres sobre as propostas de planos ou a realização de reuniões de acompanhamento, à CCDR-N competente ou às demais entidades representativas dos interesses a ponderar.

Atendendo à natureza e profundidade do procedimento de alteração do Plano, não se afigura pertinente solicitar desde já o acompanhamento do procedimento de elaboração da proposta de alteração do

ANEXOS

Anexo I – Enquadramento do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe



Anexo II – Planta de implantação do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe



Legenda

<p>ÁREA DE INTERVENÇÃO</p> <p>SERANANCELHE</p> <p>SERANANCELHE (ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PDM)</p> <p>ÁREA DO DIFERENCIAL</p> <p>CLASSIFICAÇÃO DE ZONAS</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PDM</p> <p>ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PDM</p> <p>ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PDM</p> <p>ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PDM</p>	<p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p> <p>PLANO DE PORMENOR</p>
<p>Câmara Municipal de Sernancelhe</p> <p>Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe</p> <p>Planta de Implantação</p> <p>Estatística Fundamental: 4026</p> <p>Data: Setembro de 2019</p> <p>Quilómetros: 2</p>	

Fonte: Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT)

Anexo III – Publicação Inicial do Plano de Pormenor da Área Urbana Degrada de Sernancelhe

12 990

DIÁRIO DA REPÚBLICA — II SÉRIE

N.º 215 — 16-9-1996

**MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DA AGRICULTURA,
DO DESENVOLVIMENTO RURAL E DAS PESCAS**

Instituto Nacional de Intervenção e Garantia Agrícola

Por despacho do presidente do conselho directivo do Instituto Nacional de Intervenção e Garantia Agrícola de 19-8-96:

Linda Maria Candeias Duarte, operadora de sistema principal — transferida. (Não carece de fiscalização prévia do TC.)

Pelo Presidente, o Vogal, *D. Oshen Gonçalves*.

**MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO, DO PLANEAMENTO
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Declaração. — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Sernancelhe, por deliberação de 30-12-95, aprovou o Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, no município de Sernancelhe, cujo Regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do respectivo plano com o n.º 01.18.18.16/02-96, P.P., em 29-7-96, verificada a sua conformidade com o Plano Director Municipal de Sernancelhe, ratificado pela Resol. Cons. Min. 75/94, publicada no DR, 1.º-B, 201, de 31-8-94.

2-8-96. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, *Alfredo Silva Neves*.

**Regulamento do Plano de Pormenor
da Área Urbana Degradada de Sernancelhe**

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definição

O Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, adiante designado por Plano, constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tendo em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.

Artigo 2.º

Composição do Plano

1 — O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 — São elementos fundamentais o Regulamento, a planta de implantação à escala de 1:1000 e a planta actualizada de condicionantes à escala de 1:1000.

3 — São elementos complementares o relatório, a planta de enquadramento à escala de 1:25 000, o programa de execução e o plano de financiamento.

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização, a planta da situação existente à escala de 1:2000, fichas de edifícios, plantas de trabalho, a várias escalas, e elementos técnicos.

Artigo 3.º

Delimitação territorial

O Plano abrange a área delimitada na planta de implantação.

Artigo 4.º

Prazo de vigência

1 — O Plano tem a vigência de 10 anos.

2 — A Câmara Municipal procederá aos estudos necessários para garantir que a revisão do Plano seja efectuada de forma que esteja em condições de ser aprovada logo que finde o prazo de vigência do Plano em vigor.

Artigo 5.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — Nas matérias do seu âmbito, o Plano também implementa a legislação geral e especial vigente, nomeadamente a relativa à defesa do património, solos, edificação urbana, licenciamentos, fiscalização e segurança contra incêndios e ruídos.

3 — Na reabilitação arquitectónica de edifícios existentes, a fim de respeitar o traçado original, poderá ser dispensado o cumprimento de disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ao abrigo dos artigos 63.º e 64.º do RGEU, no que se refere às áreas dos compartimentos, na sua organização interna e respectivos pé-direitos, desde que devidamente justificados em projecto e assegurando convenientemente as condições de funcionalidade, iluminação e ventilação.

Artigo 6.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

- a) Área de implantação — área ocupada por um edifício, medida pela projecção vertical do seu perímetro e incluindo o edifício principal, garagens, arrecadações, armazéns, cozinhas exteriores, telheiros e anexos, qualquer que seja o fim a que se destinem;
- b) Área bruta de pavimento (ABP) — área de um piso, delimitada pelas suas paredes exteriores, incluindo a espessura destas, e adicionada das áreas das varandas, quando existam, incluindo nestas a espessura das suas guardas;
- c) Área bruta de construção (ABC) — entende-se o somatório das áreas brutas de pavimento de todos os pisos, incluindo cave e sótão habitáveis;
- d) Coeficiente de ocupação do solo (COS) — é o quociente entre a área de implantação e a área total do lote de terreno;
- e) Índice de utilização do solo (IUS) — é o quociente entre a área bruta de construção e a área total do lote de terreno;
- f) Altura da edificação — altura medida do pavimento exterior junto ao edifício até a parte mais alta situada sobre o plano marginal, excluindo a chaminé. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão, na parte descendente, tolerâncias até 1,5 m;
- g) Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
- h) Habitação colectiva — é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;
- i) Fogo — conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;
- j) Densidade bruta — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento;
- k) Construção nova — edificação inteiramente nova, ainda que no terreno sobre o qual foi erguida já tenha existido outra construção;
- l) Renovação — acção mediante a qual se procede à substituição das estruturas ou edifícios existentes, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada, quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha preexistente, ou total, quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios, da malha urbana e também das infra-estruturas que os suportam;
- m) Reabilitação — compreende todas as operações de reconstrução e correção de dissonâncias;
- n) Reconstrução — obras necessárias à reposição da situação anterior nos edifícios ou em algumas das suas partes componentes que apresentem estado de ruína, qualquer que seja o fim a que se destinem, de forma a voltar a ser utilizáveis, aproveitando as paredes exteriores e outros elementos estruturais. O edifício poderá sofrer modificações no seu interior sem que daí advinham alterações do número de pisos ou área de pavimento;

- n2) Correção de dissonâncias — substituição de elementos estranhos à linguagem do edifício e ou do conjunto urbano em que se insere: caixilharias, revestimentos de fachadas, coberturas, toldos, montras, varandas, elementos decorativos e outros elementos que se evidenciem pela falta de qualidade e desintegração;
- o) Manutenção — operações de beneficiação, consolidação e conservação que, no conjunto ou individualmente, se destinam a conservar as características e valores originais dos edifícios, baseando-se no respeito pelos materiais originais, adoptando preferencialmente na sua conservação os processos tradicionais que lhes estão inerentes, não ficando excluídas as técnicas modernas, quando consideradas como o único meio possível de intervenção:
 - o1) Beneficiação — compreende adaptações indispensáveis a realizar nos edifícios para que estes possam desempenhar uma função útil de acordo com a sua natureza e capacidade, designadamente a criação de instalações sanitárias e outros aspectos relacionados com a salubridade dos edifícios;
 - o2) Consolidação — obras que contribuam para o reforço e ou melhoria da segurança e estabilização das diferentes partes e elementos que constituem o edifício;
 - o3) Conservação — tem como objectivo prevenir a degradação da construção, englobando todas, e apenas, as operações que prolonguem a vida do património;
- p) Demolição — tem como resultado o desaparecimento da construção ou partes de construção;
- q) Construção isolada — edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;
- r) Construção geminada — edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres;
- s) Construção e banda — edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres — principal e tardoz;
- t) Logradouro — espaço não coberto pertencente ao lote e anexo ao prédio;
- u) Alinhamento — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público e que corresponde à linha de construção ou a construir, delimitando os arruamentos e ou espaços públicos, podendo definir-se alinhamentos de edifícios, de muros e vedações;
- v) Plano marginal — plano vertical que passa pela linha marginal;
- x) Pê-direito — distância vertical medida entre o pavimento e o tecto de um compartimento;
- z) Construção ligeira — pequena construção de um só piso, cuja área não exceda 30 m² e que não careça de cálculos de estabilidade.

Artigo 8.º

Dispensa de projecto

1 — São dispensadas da apresentação de projecto pequenas obras de alteração, reparação e conservação, quando acompanhadas de uma memória descritiva e simples indicação gráfica, que constituam elementos de apreciação suficientes ao exacto esclarecimento das condições da sua realização, nomeadamente:

- a) Revestimento de pavimentos interiores;
- b) Adaptação de compartimentos existentes e instalações sanitárias.

2 — Exceptuam-se do disposto no n.º 1 deste artigo obras que impliquem alterações estruturais, nomeadamente a construção de lajes de betão armado ou pré-esforçado, lançamento de pilares ou vigas, assim como vigamentos de cobertura em pré-esforçado, e a abertura ou o alargamento de vãos.

3 — O disposto neste artigo não dispensa o pagamento de licença.

CAPÍTULO II

Utilização da via pública

Artigo 9.º

Vitrinas, toldos e anúncios

1 — A colocação de vitrinas, toldos, anúncios ou quaisquer outros objectos visíveis da via pública fica dependente de licença municipal.

2 — Para o licenciamento de qualquer destes elementos é obrigatório apresentar os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva mencionando todas as características;
- b) Fotografias da situação actual;
- c) Perfil vendo-se a colocação em relação às fachadas e balanço sobre o passeio.

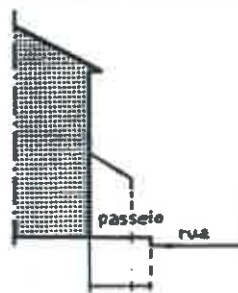
3 — Os toldos não poderão ter balanço superior à largura dos passeios, reduzida de 0,40 m, nem exceder 2 m.

4 — Qualquer parte dos toldos deve ficar, pelo menos, 2,5 m acima do passeio.

5 — Os toldos devem ser reversíveis, com perfil recto, disposto de uma única água, sem abas laterais, executado em lona, em cor crua ou em tom claro.

6 — A colocação dos toldos não poderá ferir ou sobrepor-se a elementos escultóricos existentes na fachada.

7 — Quaisquer caracteres que se pretenda estampar sobre o pano do toldo deverão restringir-se à superfície da franja.



Artigo 10.º

Publicidade

A aprovação de afixação e colocação de mensagens de publicidade fica condicionada ao disposto na legislação em vigor, devendo ainda ser consideradas as seguintes restrições:

- a) Toda a publicidade a fixar no exterior dos edifícios ou vias públicas deverá respeitar na sua forma, volume, cor e iluminação, as características ambientais desta zona, devendo, sempre que possível, ser utilizadas as formas e as características tradicionais;
- b) Os elementos de publicidade deverão, consequentemente, ser discretos, não podendo perturbar ou impedir a leitura de qualquer elemento característico do edifício ou do conjunto em que se pretende integrar, designadamente grades, varandas, azulejos ou cantarias de vãos, cornijas, cunhais, embasamentos ou outros pormenores notáveis;
- c) Os letreiros publicitários a afixar no exterior dos edifícios deverão preferencialmente ser em madeira à vista ou pintada, chapas metálicas pintadas nas cores preta, cinzenta, branca, castanha, verde-garrafa ou sangue-de-boi; ou ainda chapas à base de latão, bronze e cobre;
- d) A geometria dos letreiros deve ser constituída por quadros com dimensão máxima de 0,60 x 0,60 ou por rectângulos com dimensão máxima de 0,70 x 0,50 ou ainda por figuras que se insiram dentro destas áreas;
- e) Só serão de admitir letreiros suspensos por suportes ligeiros em ferro, integrados nos próprios vãos ou fixados nos paramentos livres intermédios;
- f) É expressamente proibida a aplicação de caixas acrílicas luminosas como suporte de caracteres;
- g) É interdita a colocação de suportes publicitários sobre a cobertura de edifícios;
- h) Na ficha 1 do anexo estão definidas as formas possíveis para os elementos de publicidade.

Artigo 11.º

Instalação de equipamentos exteriores

A instalação de equipamentos exteriores associados a sistemas passivos de captação de energia só será permitida em locais não visíveis de pontos de acesso público.

Artigo 12.º

Antenas, cabos eléctricos e telefónicos

- 1 — Sempre que possível, devem ser removidas todas as infra-estruturas eléctricas e telefónicas de exterior.
- 2 — A colocação de antenas terá de se fazer em zonas onde não seja prejudicada a integração e leitura do edifício e do conjunto em que este se insere.

Artigo 13.º

Águas pluviais

Nas fronteiras confinantes com a via pública são proibidos canos, zegos ou orifícios para esgotos de águas pluviais ou de qualquer outro líquido para além dos destinados à descarga de algerozes ou à saída de sacadas ou parapetos de janelas.

Artigo 14.º

Pavimentos térreos

Nas fronteiras dos pavimentos térreos sobre a via pública não são permitidas:

- a) Janelas com grades de boja ou varandas salientes;
- b) Janelas, portas, portões ou portadas abrindo para fora, excepto nos recintos de espectáculos ou divertimentos públicos.

CAPÍTULO III

Das condicionantes à implantação de edifícios

Artigo 15.º

Achados arqueológicos

- 1 — Sempre que em qualquer local forem encontrados elementos arqueológicos ou outros de valor patrimonial, os trabalhos serão suspensos, sendo tal facto de imediato comunicado à Câmara Municipal, que estabelecerá as condições em que os trabalhos poderão prosseguir.
- 2 — Nos casos previstos no número anterior, e sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades, compete à Câmara Municipal condicionar o prosseguimento dos trabalhos à observância de regras a estabelecer para cada caso, mediante trabalhos de prospecção e ou escavação dos vestígios, a realizar no mais curto espaço de tempo.
- 3 — A intervenção nas áreas de protecção não pode de forma alguma implicar soluções de dissonância quer do ponto de vista arquitectónico quer paisagístico.
- 4 — Nestes espaços deve ser privilegiada a protecção e conservação dos valores existentes e os que possam vir a surgir no futuro.
- 5 — Qualquer intervenção em zonas com notícias de vestígios deverá ser precedida de trabalhos de prospecção arqueológica, por forma a identificar e delimitar o sítio arqueológico.

CAPÍTULO IV

Condições de implantação e dos edifícios

SECÇÃO I

Condições de implantação

Artigo 16.º

Usos e destínes

- 1 — Na área do Plano só são admitidas as actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e equipamentos públicos ou privados ou qualquer outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional.
- 2 — A localização de qualquer das actividades mencionadas deve seguir as indicações e localizações previstas na planta de implantação.

Artigo 17.º

Forma e ocupação dos terrenos edificáveis

- 1 — Os terrenos edificáveis na área do Plano vêm identificados na planta de implantação.
- 2 — Cada novo lote edificável deve ter uma frente mínima de 8 m a 12 m, salvo casos especiais associados a preexistências.
- 3 — Sempre que surjam novas situações, se a superfície do lote não permitir a realização das construções em boas condições, ou se prejudicarem a construção nas parcelas vizinhas, pode ser recusada licença de construção e imposta uma associação entre os proprietários interessados.

- 4 — A partilha e divisão de imóveis deve ser realizada de maneira que os lotes e as construções satisfaçam, após a divisão, as disposições do presente Regulamento.

Artigo 18.º

Implantação das construções em relação ao limite do lote

A implantação das construções em relação ao limite do terreno deve seguir as indicações da planta de implantação.

Artigo 19.º

Indicadores urbanísticos

- 1 — Em caso de reconstrução ou renovação, a área de logradouro não poderá ser inferior à preexistente.
- 2 — Em caso de construção de raiz não pode exceder o coeficiente de ocupação (COS) máximo de 0,8 m, deixando uma área mínima livre de 20% do lote.

Artigo 20.º

Anexos

- 1 — É permitida a construção de anexos.
- 2 — Nos anexos, para além das disposições do RGEU relativas a ventilação, iluminação e afastamento, deverão ser observadas as seguintes regras:

- a) Não ocupar área superior a 10% da área total do lote ou propriedade em que se implantem, não podendo essa área ultrapassar 25 m²;
- b) Existir apenas um único piso;
- c) A céncrea máxima não exceder 2,4 m;
- d) Os anexos só poderão ser utilizados para fins de armazenamento (designadamente despensas, garagens, arrumos de alfaias agrícolas e usos afins).

Artigo 21.º

Construção de instalações sanitárias

- 1 — A construção de novas instalações sanitárias tem de obedecer a uma das três situações:
 - a) Construção no interior da habitação;
 - b) Construção no prolongamento da habitação, posteriormente ou lateralmente, constituindo uma ampliação;
 - c) Adaptação do piso térreo que esteja ocupado por arrumos ou gado.
- 2 — A situação da alínea a) não pode ter qualquer leitura no exterior do edifício, à excepção da abertura de um vão, sempre que necessário.
- 3 — A situação da alínea b) tem de acastelar a perfeita integração da ampliação no que respeita a linguagem, volumetria e materiais utilizados.
- 4 — As situações das alíneas b) e c) têm de prever a comunicação interna entre as instalações sanitárias e a habitação.

Artigo 22.º

Logradouros

- 1 — Não é autorizada a ocupação integral e sistemática de logradouro com edificação, a menos que seja para uso comercial e desde que cumpre o disposto no n.º 3 deste artigo.
- 2 — Os logradouros serão preservados e mantidos em estado de conservação condigno e mantendo a sua permeabilidade e salubridade.
- 3 — Quando o piso térreo do edifício for destinado exclusivamente a fins não habitacionais, poderá ser permitida a ocupação total ou parcial do logradouro, desde que, para além das disposições do RGEU, sejam observadas cumulativamente as seguintes disposições:
 - a) Constituir prolongamento da construção principal;
 - b) Ter cobertura plana;
 - c) Ter um único piso, salvo se a topografia permitir a construção de cave.
- 4 — Não será permitida a colocação de coberturas, em materiais ligeiros, sobre logradouros ou saguões nem a ampliação de construções ou anexos nos mesmos.

Artigo 23.º

Profundidade dos edifícios

- 1 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, excepto:
 - a) Nos balanços abertos, designadamente varandas, quando permitidos, e não superiores a 1 m de profundidade;

- b) Nos casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar, quando não utilizados para habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão;
- c) No caso dos edifícios especiais de equipamento;
- d) No caso dos edifícios destinados a fins oficinais ou armazéns.

Artigo 24.º

Acessos

Todas as edificações terão obrigatoriamente acesso directo para a via pública ou, na sua falta, serão servidas por arruamentos ou faixa de terreno de largura não inferior a 3 m.

Artigo 25.º

Regime de cedências

1 — Quer para efeito de edificação, quer para efeito da divisão da propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento automóvel público, as áreas para espaços verdes de utilização colectiva e ainda as áreas necessárias à construção de outras infra-estruturas.

2 — Operações levadas a efeito pelo município:

- a) Quando necessitar de adquirir terrenos com vista à implementação das directivas do presente Plano de Pormenor, a Câmara convidará os proprietários a promover acções consideradas necessárias, particularmente ou em associação com a Câmara Municipal;
- b) Em caso de recusa ou indisponibilidade dos proprietários em tempo considerado excessivo pela Câmara, esta, por negociação ou através de expropriação, promoverá a aquisição dos terrenos, por forma a assegurar o cumprimento das referidas acções, como lhe compete na qualidade de entidade gestora de um desenvolvimento concelhio harmonioso e integrado.

3 — As zonas consolidadas poderão constituir excepção ao disposto no número anterior sempre que se prove ser impossível ou indesejável a aplicação dos valores apresentados.

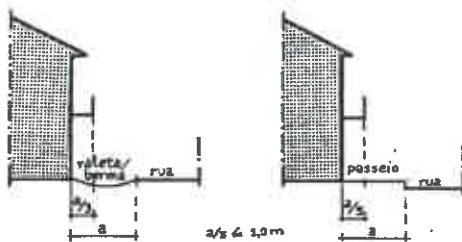
SECÇÃO II

Edificações

Artigo 26.º

Corpos balanceados

- 1 — Nas fachadas principais dos edifícios não serão permitidos corpos balanceados que ultrapassem um terço da largura do passeio nem 0,5 m para fora do plano de fachada.
- 2 — No caso de não existir passeio, tomar-se-á como referência a largura da bermã.
- 3 — Nos corpos balanceados não são permitidos amarquisados.



Artigo 27.º

Caves e sótãos

1 — Em qualquer dos níveis e tipologias de construção considerados neste Regulamento será permitida a criação de caves e aproveitamento de sótãos, desde que não colidam com as características dominantes da construção envolvente, com a topografia do terreno e com os valores mais significativos quanto ao enquadramento urbanístico, arquitectónico e paisagístico.

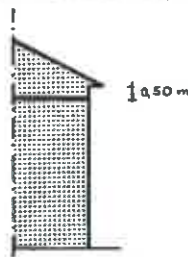
2 — As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se preferencialmente, e sempre que a sua localização e área o permitam, a estacionamento automóvel dos utentes.

3 — Só será permitida a construção em caves de cozinhas, instalações sanitárias ou qualquer dispositivo que careça de escoamento quando a ligação à rede pública puder ser conseguida por gravidade.

4 — Quando alojadas em caves garrafas de gás, nomeadamente as destinadas a servir fogões de cozinha e aparelhos de aquecimento de água, quer em uso, quer em reserva, deve ser sempre garantido o arejamento do espaço, de modo que qualquer derrame de gás se esco directamente para o exterior do edifício.

5 — A utilização dos sótãos será limitada a arrecadação doméstica, cumprindo as seguintes disposições:

- a) A iluminação deverá ser zenital;
- b) A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura, será de 0,5 m.



Artigo 28.º

Coberturas

1 — A inclinação não ultrapassará os 36%, equivalente a 0,36 m por metro.

2 — A substituição de telhados será feita mantendo a forma, o declive, o volume e a aparência do telhado primitivo.

3 — No caso de intervenção em construções tradicionais com estrutura de suporte da cobertura em madeira, esta estrutura será obrigatoriamente recuperada ou substituída por outra de forma e material idênticos.

4 — É obrigatório o uso de telha da região, em cerâmica de cor natural, como revestimento das coberturas.

5 — Não é permitida a aplicação de fibrocimento, chapas onduladas ou telhas de cor diferente da usual ou vidradas.

6 — As águas dos telhados serão acertadas por cumeeira.

7 — Serão conservados os beirados de telha sobreposta em fiadas.

8 — Na ficha n.º 2 do anexo encontram-se esquematizadas as formas possíveis de beirados e intersecções dos telhados com as paredes.

9 — Sempre que forem colocados nos beirais algerozes e tubos de queda, estes deverão estar pintados nas cores tradicionais.

10 — Não serão permitidos terraços que, pela sua localização e dimensão, possam comprometer a qualidade do edifício.

11 — Os equipamentos colectivos terão revestimentos de cobertura em material que se integre na paisagem urbana, se necessário aplicando revestimento cerâmico sobre fibrocimento, excepto quando tal não for possível, devido à sua dimensão ou onerosidade, devendo apresentar platibanda que delimite e encubra a cobertura, que deverá ser de cor natural.

12 — Prever-se-á o correcto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.

CAPÍTULO V

Materiais e cores

Artigo 29.º

Integração

1 — As cores e materiais a usar nas fachadas e as disposições das coberturas terão de ser escolhidas de modo a proporcionarem a integração do edifício no local, do ponto de vista arquitectónico, paisagístico e cultural.

2 — Em pequenas intervenções de reparação e ou melhoramentos, em edifícios ou partes que mantenham características tradicionais,

e sempre que houver necessidade, por motivos de degradação, de substituir os materiais de construção adoptar-se-á a reposição de materiais originais ou materiais que reproduzam o original.

3 — Não é permitida a colocação de elementos decorativos que de alguma forma possam comprometer a qualidade do edifício.

Artigo 30.º

Fachada posterior

Os edifícios que, pela sua localização, apresentem as fachadas posteriores visíveis da via pública deverão apresentá-las em boas condições estéticas e arquitectónicas.

Artigo 31.º

Revestimentos e paramentos

1 — Os revestimentos e paramentos de fachadas e muros obedecerão às indicações dos alçados e fichas dos edifícios, que constituem elementos anexos deste Plano.

2 — Só serão permitidos rebocos sobre paramentos constituídos por alvenarias grosseiras que ostentem elementos salientes em cantaria, nomeadamente cunhais e molduras de vãos, ou sobre paramentos de alvenaria de pedra de dimensão irregular, não aparelhada, com travação ou ligação por argamassa.

3 — Os edifícios construídos ou revestidos com paramentos de pedra regular, aparelhada, ou com alvenaria constituída por elementos irregulares, travados pela maneira como se encontram dispostos, sem presença de argamassa, terão de manter a pedra à vista.

4 — Os materiais nos paramentos da fachada serão os seguintes:

- a) Reboco liso;
- b) Pedra da região;
- c) Beirão aparente.

5 — Poderão admitir-se outros revestimentos em casos devidamente fundamentados em razões de ordem estética e histórica.

6 — No revestimento exterior das fachadas dos edifícios será proibida a aplicação de:

- a) Rebocos e tintas texturadas, denominadas roscone;
- b) Materiais cerâmicos ou azulejos;
- c) Marmorites, imitações de pedra ou tintas marmorizadas;
- d) Aglomerados e outros materiais sintéticos;
- e) Rebocos de cimento à vista;
- f) Rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção.

7 — Sempre que se pretenda manter aparentes cunhais, ombreiras e padieiras em pedra que não se encontra lavrada, efectuar-se-á o recorte rectilíneo da superfície rebocada, não dando lugar a recorte segundo a irregularidade do contorno de cada pedra.

Artigo 32.º

Composição das argamassas

Em alvenarias de pedra ou no refechamento das juntas em aparelhamentos de granito, ou ainda nas superfícies rebocadas sobre alvenarias de pedra, é aconselhável utilizar argamassas de cal hidráulica ao traço 1.3.

Artigo 33.º

Tintas a aplicar sobre reboco ligeiro

- 1 — Se o reboco for de cal hidráulica, as superfícies devem ser caiadas.
- 2 — Se o reboco for de cimento, utilizar tinta de água.

Artigo 34.º

Limpeza da pedra

1 — A limpeza das alvenarias de pedra deverá fazer-se através de processos simples, nomeadamente com humedecimento da superfície e uso de escova de cerda.

2 — Não será permitida a limpeza de pedra com recurso a jacto de água ou areia sob pressão ou adição de produtos químicos.

3 — No caso de identificação de patologias da pedra, nomeadamente o aparecimento de salitre ou a desagregação, será consultado um especialista com vista à determinação do método de limpeza mais adequado.

Artigo 35.º

Juntas

1 — Não é permitida abertura e pintura das juntas de argamassas entre blocos de granito nas paredes de alvenaria à vista.

2 — Nas paredes de pedra mitida à vista as juntas devem ser refechadas com rachão.

Artigo 36.º

Socos, cunhais e alizares

1 — Os socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais deverão ser construídos com os seguintes materiais:

- a) Reboco pintado;
- b) Granito.

2 — Deverão ser respeitadas, quando existirem, as composições pictóricas dos edifícios em cornijas, cunhais e socos.

Artigo 37.º

Consolidação de paredes

1 — As paredes de pedra empenada, sempre que possível, têm de ser consolidadas, sem se proceder ao seu desmonte.

2 — A consolidação faz-se através da injeção de argamassas tipo «emboco».

Artigo 38.º

Humedecimento e abertura de vãos

1 — É obrigatória a recuperação e manutenção de cantarias em todas as obras de reconstrução ou remodelação.

2 — As cantarias, vergas, ombreiras, peitoris e soleiras serão lavados e nunca rebocadas ou pintadas, quando forem constituídas por peças únicas.

3 — Os parapeitos deverão ser em madeira ou granito bujardado, não sendo permitidos os de granito polido ou mármore.

4 — Só é permitida a alteração de vãos, em número e dimensão, em condições estritamente necessárias à adaptação de função e melhoria de condições de ventilação, salubridade e iluminação.

5 — Nos casos previstos no número anterior deste artigo, qualquer alteração está condicionada à apresentação de projecto e estudo de fachadas que garanta o respeito pelas proporções dos vãos existentes no edifício e na envolvente.

6 — A abertura de novos vãos em paredes de alvenaria ou aparelho de pedra deve fazer-se mediante a abertura de um roço, acima da zona da verga, em ambas as faces da parede, introduzindo perfis metálicos, de modo a suportar a parede superior, seguindo-se o desmonte e a introdução de uma verga.

7 — A abertura de montras exteriores só será permitida a título de excepção e mediante a entrega de projecto que garanta o respeito pelas proporções do edifício.

8 — Não é permitido marquisar varandas e sacadas confinantes com a via pública.

Artigo 39.º

Caixilharias

1 — A substituição de portas e janelas deve ser feita por outras de idêntico material, forma e cor sempre que apresentem características tradicionais.

2 — A substituição de portas e janelas fora do condicionamento previsto no número anterior só poderá efectivar-se mediante prévia aprovação camarária do respectivo projecto, que deve ter em consideração as tipologias tradicionais.

3 — Na substituição e recuperação de caixilharias deverão ser observados o desenho e as cores das restantes fenestranças do edifício.

4 — As diferentes caixilharias deverão apresentar relações cromáticas entre si e com os outros elementos.

5 — As caixilharias deverão ser em madeira, ou alumínio termolacado, não sendo permitida a utilização de alumínio anodizado na cor natural ou cor bronze, o PVC ou outros materiais plásticos do mesmo tipo.

6 — A utilização dos alumínio termolacados, embora permitida, fica condicionada à compatibilização entre o desenho das mesmas e a feição do edifício.

7 — As portas, quando excepcional e devidamente justificado, poderão ser de chapa metálica pintada.

8 — Os caixilhos de madeira deverão receber um acabamento final a tinta nas cores indicadas no artigo 44.º deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no número anterior do presente artigo.

9 — A protecção das janelas deverá ser feita com portadas interiores de madeira, não sendo permitida a utilização de estores, a não ser quando indicado nas fichas dos edifícios.

10 — Mediante autorização camarária, poderá ainda fazer-se recursos a portadas exteriores em madeira.

11 — Nas fichas n.ºs 3, 4, 5 e 6 do anexo estão definidos vários desenhos de janelas, portadas e portas a utilizar.

Artigo 40.º

Portões

1 — Os portões serão construídos em madeira ou ferro, de acordo com projecto que garanta a integração do seu desenho no espaço envolvente.

2 — Os portões, quando devidamente justificado, poderão ser de chapa metálica pintada.

3 — Na ficha n.º 7 do anexo estão definidos os desenhos possíveis para portões.

Artigo 41.º

Guardas

1 — As guardas das varandas, sacadas e escadas deverão ser exclusivamente em ferro ou madeira, com acabamento final a tinta, de acordo com o previsto no artigo 44.º sendo apenas autorizada a colocação de novas guardas mediante a apresentação de projecto que garanta a integração do seu desenho no edifício e espaço envolvente.

2 — Na ficha 8 do anexo estão definidos os desenhos possíveis para portões.

Artigo 42.º

Ferragens

1 — Serão mantidos e recuperados os puxadores, fechos e decorações de qualidade e tradicionais.

2 — As novas ferragens a utilizar devem procurar uma integração estética e cromática com o edifício e envolvente.

Artigo 43.º

Pormenores notáveis

1 — É proibida a destruição, alteração ou trasladação de pormenores notáveis, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou quaisquer outros.

2 — Nos restauros tem de se recuperar os pormenores notáveis existentes.

Artigo 44.º

Cores

1 — Nas fachadas, para além das cores dos materiais naturais, designadamente granito, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de aplicação na arquitectura tradicional da região: caição ou pintura a branco, ocre-amarelo, ocre-rosa e creme.

2 — Nos socos e cunhais serão permitidas granitos, cinzento-claro, ocre-amarelo e sangue-de-boi.

3 — Nas portas serão permitidas: castanho, sangue-de-boi ou grenat, verde-garrafa, azul-claro e branco.

4 — Nos aros fixos, peitoris são permitidas as cores do número anterior do mesmo artigo.

5 — Nos caixilhos são permitidas as mesmas cores do n.º 3 deste artigo.

6 — Nas guardas, gradeamentos e portões são permitidas as seguintes cores: preta, verde-garrafa e sangue-de-boi, castanha.

7 — Para os muros admitem-se as cores do n.º 1 deste artigo.

8 — Independentemente das cores escolhidas de entre as possíveis, só será permitida a utilização de cores únicas nas diversas partes componentes do edifício: uma cor nas fachadas, que, no caso de rebocos, poderá ser usada cumulativamente com o granito; uma cor para socos, cunhais e cornijas; uma cor para portas, janelas, portões e guardas, que pode ser aplicada cumulativamente com o branco.

9 — Independentemente do referido no número anterior, pode usar-se também a madeira tratada, telheiros, pérgulas e outros elementos anexos ao edifício.

Artigo 45.º

Responsabilidade

Pela inobservância das normas do presente capítulo, são responsáveis o dono da obra, o construtor e o técnico ou técnicos responsáveis pela elaboração do projecto e execução da obra.

CAPÍTULO VI

Conservação, limpeza e beneficiação dos prédios

Artigo 46.º

Obrigações de conservar os prédios

1 — Todos os proprietários serão obrigados a manter os seus prédios em perfeito estado de conservação; caso contrário, serão para o efeito notificados pela Câmara Municipal.

2 — As obras de conservação a que se refere o número anterior serão feitas periodicamente e sempre que necessárias, abrangendo nomeadamente:

- a) A reparação, caição ou pintura de fachadas, empenas e muros de vedação;
- b) A reparação de coberturas;
- c) A reparação de canalizações;
- d) A reparação de pintura de caixilharias;
- e) A reparação de lavagem de cantarias e motivos ornamentais;
- f) A reparação de escadas e acessos;
- g) Reparações interiores.

3 — Quando as obras não forem convenientemente executadas, serão os responsáveis intimados a fazê-lo novamente.

4 — Nos casos de ruína, o proprietário é obrigado a iniciar e dar continuidade a obras de limpeza e de reabilitação dos edifícios no prazo estipulado pela Câmara Municipal.

5 — Caso não se verifique o disposto na alínea anterior, a Câmara Municipal é obrigada a realizar essas obras e os encargos financeiros serão suportados pelo proprietário.

6 — Perante a recusa do proprietário no pagamento das acções executadas na alínea anterior, a Câmara Municipal executará fiscalmente, e segundo a legislação em vigor, o pagamento da dívida.

Artigo 47.º

Demolições

1 — Não são permitidas demolições de fachadas e paredes resistentes, com excepção das situações previstas na planta de implantação.

2 — A demolição total do edifício só é permitida desde que seja considerada ruína iminente pela Câmara Municipal, sob parecer técnico da comissão paritária especificamente nomeada para o efeito, desde que reposta a imagem.

3 — Antes da demolição do imóvel este será fotografado e as pedras das estruturas de portas, janelas, cunhais, cornijas e outros elementos similares serão numerados para que se possam reconstruir.

CAPÍTULO VII

Das intervenções em edifícios existentes

Artigo 48.º

Edifícios pertencentes a vários proprietários

Para preservar a integridade dos edifícios pertencentes a vários proprietários que ainda apresentem uma unidade formal e estética nas fachadas não será permitida a utilização de cores, materiais e formas em cada parte correspondente a uma propriedade distinta que possam de alguma forma afectar essa unidade, devendo por isso existir um consenso entre os vários proprietários aquando da execução de obras.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 49.º

Snações

1 — As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

2 — Para além das penalidades prevista por lei, a Câmara Municipal de Sernancelhe poderá determinar que seja reposta a situação anterior à prática da infracção.

Artigo 50.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.



Declaração. — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Boticas, por deliberação de 29-4-96, aprovou o Plano de Urbanização da Vila de Boticas, cujo Regulamento e planta de síntese (zonamento) se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do Plano de Urbanização da Vila de Boticas, no município de Boticas, com o n.º 01.17.02.03/01-96.PU, em 2-8-96, verificada a sua conformidade com o Plano Director Municipal de Boticas, ratificado pela Resol. Cons. Min. 77/94, publicado no DR, 1.º-B, de 7-9-94.

12-8-96. — Pelo Director-Geral, o Secretário-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, *Alfredo Silva Neves*.

Regulamento do Plano de Urbanização da Vila de Boticas

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1.º
Objecto e âmbito

O presente Regulamento, em conjunto com as plantas mencionadas no seu articulado (planta de condicionantes e planta de zonamento), constitui o regime do Plano de Urbanização de Boticas, estabelecendo as regras para uso, ocupação e transformação do uso do solo, nomeadamente no que se refere à demolição, alteração do uso ou ampliação das construções existentes, à construção de novos edifícios, à alteração dos actuais usos dos terrenos, às operações de loteamento, à rede viária, ao estacionamento e à elaboração de planos de pormenor e demais estudos urbanísticos.

Artigo 2.º
Disciplina cumulativa

1 — Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis a cada caso em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que tais documentos não sejam aqui expressamente mencionados.

2 — As disposições do plano director municipal mantêm-se em vigor em todos os domínios em que o presente Plano de Urbanização seja omissivo, prevalecendo, porém, as disposições deste último em caso de incompatibilidade com aquele.

3 — Nos termos do disposto no número anterior, mantêm, nomeadamente, plena aplicabilidade, no âmbito do presente Plano de Urbanização, as seguintes disposições do Regulamento do Plano Di-

rectorial Municipal do Concelho de Boticas, nos exactos termos em que aí estão estabelecidas:

- a) Artigo 16.º, relativo às condições de compatibilidade entre o uso dominante e outros usos supletivos que se pretendam instalar nos espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Artigo 49.º, relativo à definição de coeficiente de ocupação do solo (COS) e à definição de áreas contabilizáveis para o seu cálculo;
- c) Artigo 50.º, relativo aos parâmetros de dimensionamento para operações de loteamento, com excepção do disposto na alínea c) do seu n.º 1, matéria em que passa a vigorar o instituído pelo artigo 20.º do presente Regulamento;
- d) Artigo 51.º, relativo ao regime de cedências de áreas ao domínio público municipal no âmbito das operações de loteamento;
- e) Artigo 53.º, relativo à exigência de infra-estruturas urbanísticas para efeitos de edificação;
- f) Artigos 60.º e 61.º, na parte aplicável à realização de operações de loteamento urbano em áreas submetidas à disciplina do Plano de Urbanização;
- g) Artigo 63.º, relativo aos alinhamentos a cumprir pelas edificações e pelos muros de vedação confinantes com a via pública;
- h) Artigo 76.º, n.º 4, relativo a medidas de protecção a adoptar pelo município na eventual ocorrência de vestígios arqueológicos dentro da área abrangida pelo presente Plano de Urbanização;
- i) Artigo 79.º, n.ºs 3 e 4, relativo à edificação nas proximidades de condutas adutoras ou distribuidoras de água;
- j) Artigo 80.º, n.ºs 1 e 2, relativo à edificação nas proximidades de emissários ou colectores de esgotos.

4 — Para além do estipulado nos números anteriores, as disposições que constituem cada um dos subsequentes capítulos deste Regulamento serão acatadas cumulativamente com as presentes disposições gerais, na parte aplicável a cada situação concreta.

Artigo 3.º

Destino de uso dos edifícios e parcelas

1 — Tanto nos edifícios novos como a reconversão dos já existentes, só poderão ser autorizados destinos de uso compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a zona ou subzona em que se localizam, sendo a observância desta disposição sempre cumulativa com as constantes dos números seguintes.

2 — Os critérios de verificação da compatibilidade de destinos de uso são os estabelecidos no Regulamento do Plano Director Municipal e demais regulamentação municipal que venha a ser adoptada sobre a matéria, sem prejuízo de, cumulativamente, serem acatadas todas as disposições legais sobre a mesma eventualmente aplicáveis a cada situação concreta.