

Aviso n.º 11803/2008

Pelo despacho n.º 43 datado de 02 de Abril de 2008, do Vereador dos Recursos Humanos da Câmara Municipal de Ponta do Sol, ao abrigo de competências delegadas pelo despacho n.º 10/2005, de 03-11-2005, publicado no D. R. 3.ª série, n.º 227, de 25-11-2005, foi autorizada a celebração de Contrato de Trabalho a Termo Resolutivo certo para exercer as funções de técnico superior de 2.ª classe da carreira técnica superior do grupo de pessoal técnico superior, na Câmara Municipal de Ponta do Sol, com a remuneração mensal equivalente ao índice 400, acrescido de 4,11 por cada dia de trabalho efectivamente prestado, a título de subsídio de refeição, pelo prazo de um ano com possibilidade de renovação, com efeitos a partir de 02-04-2008, com o seguinte indivíduo:

Maria Susana Soares de Jesus

Isento de Fiscalização Prévia da Secção Regional da Madeira do Tribunal de Contas.

7 de Abril de 2008. — O Vereador dos Recursos Humanos, *José Inácio dos Santos Silva*.

2611106670

CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE LIMA**Declaração n.º 147/2008**

José Daniel Rosas Campelo da Rocha, torna público, para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, que a Câmara Municipal de Ponte de Lima deliberou, na sua reunião ordinária de 08 de Outubro de 2007, aprovar a proposta do Plano de Urbanização de Ponte de Lima, e remeter o processo à Assembleia Municipal.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Ponte de Lima, na sua sessão ordinária de 29 de Fevereiro de 2008, aprovou o Plano de Urbanização de Ponte de Lima.

Nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação da Assembleia Municipal na parte da aprovação do Plano, bem como o respectivo regulamento, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes.

14 de Março de 2008. — O Presidente da Câmara, *José Daniel Rosas Campelo da Rocha*.

Regulamento do Plano de Urbanização de Ponte de Lima**TÍTULO I
Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito Territorial**

O presente Regulamento faz parte do Plano de Urbanização de Ponte de Lima, adiante designado por Plano, aplica-se a toda a área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento.

Artigo 2.º**Objectivos**

1 — A elaboração do presente plano de urbanização tem por objectivo definir a organização espacial da área da Vila de Ponte de Lima e freguesias contíguas —

2 — Constituem objectivos específicos a preservação das áreas naturais que integram a estrutura ecológica, a delimitação das áreas destinadas aos equipamentos colectivos, a definição de parâmetros urbanísticos para as diversas áreas edificáveis e ainda o estabelecimento de regras para a utilização do solo rural.

Artigo 3.º**Composição do Plano**

1 — O Plano é constituído pelo presente Regulamento, pela Planta de Zonamento e pela Planta de Condicionantes.

2 — Os elementos que acompanham o Plano são:

a) Relatório, Programa de Execução e Financiamento, pela Planta de Enquadramento e Relatório da Planta de Condicionantes.

b) Elemento de Caracterização: Relatório de Caracterização da Área de Intervenção e respectivas plantas temáticas e pela Planta da Situação Existente.

Artigo 4.º**Instrumentos de gestão territorial a observar**

Os instrumentos de gestão territorial em vigor no território abrangido pelo presente Plano de Urbanização são:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alto Minho (PROTAM);
- b) Plano da Bacia Hidrográfica do Minho (PBH do Minho).
- c) Plano Director Municipal.

Artigo 5.º**Definições**

Para efeitos da aplicação do presente Plano são consideradas as seguintes definições:

1 — Alinhamento: linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

2 — Área de Implantação: valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

3 — Área do Lote: área de terreno de uma unidade cadastral mínima, para utilização urbana, resultante de uma operação de loteamento;

4 — Área Bruta de Construção: Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de: sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços varandas e alpendres, galerias exteriores;

5 — Cércea: dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço incluindo andares recuados — Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, a fachada principal constitui a referência de aplicação do regulamento;

6 — Logradouro: Área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;

7 — Piso: cada um dos pavimentos construídos de um edifício, que seja dotado de acesso directo a partir do exterior ou de uma das comunicações verticais do edifício e que tenha o pé-direito regulamentar mínimo — Idem quando o acesso se realiza apenas através de uma comunicação vertical interna de um fogo, desde que a diferença de nível entre esse pavimento e ou o pavimento imediatamente superior/inferior seja superior a 1,25 metros;

8 — Pisos equivalentes: correspondente de um piso com o pé direito de 3 metros;

9 — Prédio: unidade de propriedade fundiária, tal como é definida na alínea b, do número 1 do artigo 1.º, do Regulamento do Cadastro Predial, aprovado pelo D.L. — n.º 172/95, de 18 de Julho, com exclusão do caso particular das fracções autónomas;

10 — Estacionamento público: dotação de estacionamento que se destina, exclusiva ou cumulativamente, à utilização pelo público;

11 — Estacionamento privado: dotação de estacionamento que se destina exclusivamente à utilização pelos residentes, funcionários e ou visitantes do edifício.

TÍTULO II**Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública****Artigo 6.º****Identificação**

Na área de intervenção do Plano serão observadas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e no presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

Artigo 7.º**Regime**

Será cumprida toda a legislação vigente e aplicável relativa a servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente:

1 — Protecção do Património Natural:

- a) Domínio público hídrico
- b) Margens e zonas inundáveis
- c) Rede Natura

- d) Reserva agrícola nacional
e) Reserva ecológica nacional

2 — Protecção do Património Cultural:

- f) Monumento Nacional
g) Imóvel de Interesse Público
h) Imóvel de Interesse Municipal

3 — Protecção de Infra-estruturas de abastecimento e Drenagem:

- i) Rede de saneamento básico
j) Rede de abastecimento de energia eléctrica
k) Rede de abastecimento de gás natural

4 — Protecção de Infra-estruturas de transporte e comunicações:

- l) Rede Rodoviária Nacional
m) Servidão Radioeléctrica

5 — Protecção de equipamentos:

- n) Edifícios Públicos
o) Cemitérios

6 — Protecção do Regime Florestal:

- p) Baldios

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Qualificação do solo

No plano de urbanização, a qualificação do solo rural e urbano integra as seguintes categorias e subcategorias, delimitadas na Planta de Zonamento e que abaixo se discriminam:

- a) Solo Rural — *Espaços Agrícolas e Florestais*.
b) Solo Urbano: *Área edificável de Nível 1, Área edificável de Nível 2, Área edificável de Nível 3, Área edificável de Nível 4, Área de Armazenagem e Serviços, Equipamentos de Utilização Colectiva, Espaços Públicos, Estrutura Ecológica Municipal e Infra-estruturas* —

Artigo 9.º

Elementos Estruturantes

Constituem elementos estruturantes do zonamento da área de intervenção, os ecossistemas que integram a Estrutura Ecológica Municipal, a rede de Equipamentos de Utilização Colectiva de ordem municipal e a Rede Viária principal.

Artigo 10.º

Valores Culturais

1 — O imóveis assinalados como valores culturais deverão manter intactos os elementos e as características arquitectónicas próprias assim como da sua envolvente.

2 — Deverá ainda ser mantida uma zona geral de protecção de 50 metros, contados a partir dos seus limites externos.

3 — Os estudos e projectos para as obras de conservação, modificação, reintegração e restauro são obrigatoriamente elaborados e subscritos por técnicos de qualificação legalmente reconhecida ou sob a sua responsabilidade directa.

4 — Deverão ser apresentados pelo Município ou Junta de Freguesia, junto das entidades competentes para o efeito, propostas de classificação das áreas de património assinaladas na Planta de Zonamento.

5 — O regime aplicável às áreas de protecção de valores patrimoniais é estabelecido de acordo com os seguintes graus de protecção:

a) Área de Protecção Arquitectónica — Aplica-se nas áreas assinaladas na Planta de Zonamento com valor arquitectónico, cuja preservação tem interesse pelo carácter individual ou do conjunto, tendo sempre que respeitar o carácter do meio em que se inserem pelo que não podem sofrer alterações quanto à sua morfologia, estrutura e composição formal, podendo apenas ser sujeitas a obras de reabilitação e manutenção — Neste âmbito devem ainda ser sempre corrigidas as dissonâncias existentes que descaracterizem o edifício ou o conjunto em questão.

b) Área de Protecção Arqueológica — Aplica-se nas áreas assinaladas na Planta de Zonamento como Valor arqueológico em que qualquer intervenção de construção, manutenção ou reabilitação, de alteração da morfologia do terreno ou arborização será precedida de parecer da Comissão de Arqueologia do Município de Ponte de Lima e do organismo que tutela o património arqueológico a nível nacional que poderá rejeitar liminarmente a pretensão ou decidir em conformidade com os resultados de sondagens ou explorações arqueológicas a efectuar.

Artigo 11.º

Valores Naturais

Os valores naturais existentes na área do plano de urbanização, dizem respeito à Reserva Ecológica Nacional, à Reserva Agrícola Nacional e à Rede Natura e integram na sua totalidade a Estrutura Ecológica.

Artigo 12.º

Edificações de Interesse Público

Na área do Plano de Urbanização de Ponte de Lima será permitida a edificação de equipamentos colectivos e infra-estruturas municipais mediante o reconhecimento pela Assembleia Municipal do Interesse Público dos mesmos.

CAPÍTULO II

Solo rural

Artigo 13.º

Objectivos

Constituem objectivos da manutenção do solo rural a continuidade da estrutura agrícola, complementada pela área florestal tendo por fim a localização de actividades de exploração agrícola, florestal e pecuária uma vez que o povoamento das freguesias envolventes à Vila de Ponte de Lima se caracteriza por essa matiz agrícola contígua e marginal às áreas urbanas.

Artigo 14.º

Identificação

O solo rural integra as seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaço Agrícola e Florestal — *Área Agrícola e Área Florestal*.
Secção 1 — Área Agrícola

Artigo 15.º

Identificação

1 — A Área Agrícola destina-se à localização de actividades agrícolas, pecuárias e outras actividades afins ou complementares, permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com áreas agrícolas.

2 — Esta área abrange solos exclusivamente não incluídos na Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 16.º

Regime

1 — Na Área Agrícola aplicam-se as disposições seguintes:

a) Não é permitido o fraccionamento de parcelas de área inferior à unidade mínima de cultura legalmente fixada, devendo ser garantidos os níveis mínimos de aproveitamento do solo, excepto em operações de destaque.

b) Não são permitidas operações de loteamento.

c) Admitem-se, apenas em situações justificadas e não havendo alternativa possível, construções observando as seguintes condições:

c.1) De apoio à exploração agrícola, com 2000 m² de área mínima de parcela, cêrcea máxima de Rés-do-chão, área máxima de implantação e impermeabilização do solo inferior a 250 m², afastamentos mínimos de 6 metros às extremas da parcela e de 10 metros à extrema de vias públicas confinantes e quando não afectem a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, cultural e de salubridade;

c.2) Para fins habitacionais de apoio à exploração agrícola, em parcela com área mínima de 2000 m² e servida por via pública, aplicando-se como máxima edificabilidade a prevista na alínea c1) do número 1 deste artigo.

c.3) Para empreendimentos turísticos sancionados pela tutela, com 5000 m² de área mínima de parcela e cêrcea máxima 2 pisos;

d) A impossibilidade ou inconveniência da execução de soluções individuais para infra-estruturas e tratamento dos efluentes, constitui motivo de inviabilidade da construção;

2 — A execução e manutenção de todas as infra-estruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

SECÇÃO 2

Área Florestal

Artigo 17.º

Identificação

1 — A área florestal destina-se preferencialmente à produção ou à conservação florestal, permitindo, no entanto usos múltiplos compatíveis com espaços florestais.

2 — Integram esta sub-categoria as áreas florestais de protecção e produção e as áreas de matos e incultos.

Artigo 18.º

Regime

1 — Na Área Florestal não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se, apenas em situações compatíveis e previstas em Plano Municipal de Defesa da Floresta, construções nas situações seguintes:

a) De apoio à exploração florestal ou à actividade pastorícia, com 10 000 m² de área mínima de parcela, cêrcea Rés-do-chão, apenas excedida por razões técnicas devidamente justificadas, índice de afectação do solo inferior a 0.01 até um máximo de 500 m² e a manutenção da arborização do remanescente no mínimo de 60% da área total da parcela;

b) Para fins de indústria agro-florestal, com 25 000 m² de área mínima de parcela, cêrcea inferior a 7.5 metros apenas excedida por razões técnicas devidamente justificadas, índice de afectação do solo inferior a 0.02 até um máximo de 1000 m², manutenção da arborização do remanescente no mínimo de 50% da área total da parcela e a garantia de soluções de todas as questões ambientais nomeadamente de depuração e tratamento dos efluentes;

c) Para fins habitacionais de apoio à actividade florestal, com uma moradia unifamiliar de cêrcea igual ou inferior a 2 pisos e servida por via pública, 10 000 m² de área mínima de parcela, área bruta de construção não superior a 250 m² e a manutenção da arborização do remanescente no mínimo de 60% da área total da parcela, respeitando os afastamentos e regras de segurança aplicáveis definidos pelas normas em vigor;

d) Para empreendimentos turísticos, com 10 000 m² de área mínima de parcela, índice máximo de utilização do solo de 0.1 e a manutenção da arborização do remanescente no mínimo de 60% da área total da parcela;

e) As construções existentes poderão ser objecto de obras de reabilitação e manutenção desde que, em caso de ampliação, a área ampliada não ultrapasse um valor máximo de 50% da área de implantação existente.

f) Nas áreas agro-florestais apenas é permitido o fraccionamento da propriedade desde que se cumpra o estipulado sobre a unidade mínima de cultura.

2 — A Câmara Municipal de Ponte de Lima, fundamentado no agravamento das condições de acesso, de serviço das infra-estruturas de abastecimento e drenagem, de enquadramento paisagístico ou de preservação de valores culturais, pode sempre condicionar e até inviabilizar as situações previstas no número anterior —

CAPÍTULO III

Solo urbano

Artigo 19.º

Identificação

As categorias identificadas no solo urbanizado são:

- Áreas Habitacionais;
- Área de Armazenagem e Serviços;
- Equipamentos de Utilização Colectiva;
- Espaços Públicos.

Artigo 20.º

Modelação do terreno

1 — Nos trabalhos de modelação do terreno necessários à construção ou ampliação de edifícios, seja qual for o seu uso, qualquer diferença

de cota, provocada por aterro ou escavação, não se deverá estabelecer entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua uma diferença de cotas superior a 2,5 metros.

2 — Não é permitida a construção de muros de suporte que estabeleçam diferenças de cota entre plataformas contíguas e ou entre plataformas e o terreno natural superiores a 4 metros.

Artigo 21.º

Usos mistos

Nas construções de utilização mista são exigidos acessos independentes à habitação.

SECÇÃO I

Áreas Habitacionais

Artigo 22.º

Identificação

Identificam-se nas “Áreas Habitacionais” que se destinam predominantemente à função residencial, quatro níveis de edificação, devidamente assinalados na planta de zonamento, estabelecidos de acordo com as características próprias da área de intervenção:

- Área Edificável de Nível 1.
- Área Edificável de Nível 2.
- Área Edificável de Nível 3.
- Área Edificável de Nível 4.

Artigo 23.º

Planos de Pormenor, Operações de Loteamento e Operações de Destaque

1 — No caso de áreas reguladas por Planos de Pormenor, operações de loteamento ou de destaque de parcela, a respectiva disciplina poderá alterar os requisitos de edificabilidade, sem prejuízo de terem de ser respeitadas todas as exigências legais aplicáveis aos actos de urbanizar e ainda todas as demais condições que forem estabelecidas por aqueles instrumentos urbanísticos.

2 — Nas operações de loteamento, os espaços destinados a equipamentos de utilização colectiva devem cumprir o disposto na legislação em vigor, no entanto, no caso das áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 300 m² e se não ultrapassarem 15% da área total objecto dessa operação, a área em questão deverá dispor de uma frente mínima de 20 metros para a via confinante.

3 — Nas operações de loteamentos será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ou seja, rede viária, rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede de águas pluviais, ficando as infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónica e de gás, sujeitas às exigências das entidades competentes.

4 — As infra-estruturas referidas na alínea anterior deverão ficar ligadas às redes públicas.

5 — Nos licenciamentos de operações de loteamento e operações de destaque, as vias de acesso ao mesmo, deverão possuir uma faixa de rodagem nunca inferior a 6,5 metros, pavimentada com o mesmo material da via de acesso habilitante, ou outro a acordar com os Serviços Técnicos Municipais.

Artigo 24.º

Requisitos mínimos de edificabilidade

1 — Só são passíveis de edificação os prédios que cumpram os seguintes requisitos:

a) Possuírem acesso directo pavimentado a partir da via pública habilitante que permita o trânsito automóvel.

b) Possuírem infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública ou privada.

c) Permitirem a instalação de furo ou poço para captação de água e fossa séptica, quando necessários, no respeito integral das distâncias mínimas regulamentares, quer entre si quer entre cada um daqueles dispositivos e todos os furos e fossas na envolvente.

d) As infra-estruturas a construir pelos requerentes ficarem preparadas para ligação às redes públicas existentes ou a criar;

e) A profundidade das novas construções não poderá exceder 15 metros no caso de habitação, podendo atingir 18 metros no caso de serviços;

f) Não é permitida a ocupação integral do lote com edifícios, estabelecendo-se como limite máximo de ocupação 70% da área do lote, excepto na área residencial de tipo 3 e 4, onde a profundidade do

lote não exceda 20 metros e sejam respeitadas as condições de salubridade das construções vizinhas;

g) Nos edifícios existentes sujeitos a obras de reabilitação e manutenção é permitido manter a profundidade da construção pré-existente.

2 — Nas áreas habitacionais não é permitida a localização de actividades que:

- Produzam ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade;
- Apresentem riscos especiais de incêndio ou explosão;
- Possam ser fortemente consumidoras de água ou tragam problemas ao nível dos efluentes e dos resíduos sólidos;
- Agravem significativamente as condições de trânsito e de estacionamento;
- Sejam impedidas pela legislação em vigor.

3 — O Município poderá exigir a verificação da compatibilidade prevista no número anterior através de estudo técnico a apresentar pelo interessado, quando tal se justifique ou se apresentem dúvidas.

Artigo 25.º

Anexos

1 — Os anexos, entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal, e destinados ao uso particular das habitações, estão sujeitos aos seguintes condicionalismos:

- As construções anexas aos edifícios principais são permitidas com uma altura máxima de 2,20 metros, quando destinadas a garagem ou arrecadação, para uso exclusivo da habitação, podendo ser implantadas directamente sobre os limites do lote, desde que estes não coincidam com vias públicas.
- Os anexos em logradouros de lotes em habitação uni e multifamiliar, não podem exceder, respectivamente, as áreas de 50 m² e 25 m² por fogo, nem em qualquer caso, exceder 10% da área total do lote.
- Quando destinadas a instalações de apoio agrícola, a Câmara Municipal poderá licenciar excepções às disposições deste artigo, desde que convenientemente justificada.
- A Câmara Municipal também poderá licenciar excepções ao disposto neste artigo quando se trate de colectividades ou associações reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social.

Artigo 26.º

Caves

1 — Nos edifícios habitacionais e edifícios de utilização mista, industrial ou destinados a equipamentos colectivos, as caves destinam-se exclusivamente a estacionamento, a áreas técnicas, a arquivos, a arrecadação ou casas fortes, afectos às diversas unidades de utilização dos edifícios.

2 — Exceptuam-se do disposto na alínea anterior:

- Os estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a tutela admita outros usos, sem prejuízo das superfícies exigidas para estacionamento privativo do edifício.
- Os estabelecimentos hospitalares, laboratórios e instituições de investigação onde a manipulação de materiais justifique a instalação de serviços em cave.
- Os edifícios de uso exclusivamente terciário, quando se verifique que do ponto de vista estrutural só é possível localizar grandes espaços de reunião em cave, sem prejuízo das superfícies de estacionamento privativo do edifício.

Artigo 27.º

Dotação para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva

1 — Nas operações de loteamento, as parcelas de terreno para espaços verdes e equipamentos colectivos dimensionados de acordo com o regulamento do Plano Director Municipal devem integrar o espaço público e são cedidas gratuitamente ao Município pelo proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o terreno a lotear.

2 — Não são consideradas para contabilização como área de cedência para equipamentos colectivos as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 22 m x 44 m — Para as áreas cobertas não são consideradas áreas inferiores a 100 m² e 10 m de largura sem obstáculos no meio e com 3,50 m de pé-direito.

3 — As áreas de cedência terão uma frente mínima de 20 m para o arruamento.

Artigo 28.º

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes serão revestidas com material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção de boa qualidade, que assegure uma correcta integração urbanística e paisagista na sua envolvente.

Artigo 29.º

Logradouros

Os logradouros serão ocupados com áreas verdes, sendo interdita a construção, excepto nos seguintes casos:

- Estacionamento a céu aberto para uso privativo do edifício, devendo, nestes casos, ser aplicados pavimentos permeáveis ou semipermeáveis;
- Nas situações em que a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente nos casos em que os logradouros confinantes já estejam ocupados com construções ou em que a topografia do terreno envolvente determine más condições de fruição do logradouro;
- A construção de pequenos anexos destinados à manutenção do próprio logradouro ou ao apoio do edifício principal;
- A construção de piscinas desde que a área a impermeabilizar não ultrapasse 10% da área total do lote.

Artigo 30.º

Estacionamento

1 — A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes, existindo logradouro, é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

Tipo de Ocupação	Parâmetros de Estacionamento
Habitação unifamiliar.	- 1 Lugar/fogo.
Habitação multifamiliar.	- 1 Lugar/fogo, para fogos com área bruta igual ou inferior a 140 m ² ; - 2 Lugares/fogo, para fogos com área bruta superior a 140 m ² .
Restauração e bebidas, Comércio e Serviços.	- 1 Lugar/50 m ² área bruta de construção.
Salas de espectáculo, recintos desportivos e outros locais de reunião.	- 1 Lugar por cada 20 lugares sentados ou cinco lugares de estacionamento por 100 m ² de área bruta de construção, tomando-se como referência o valor mais elevado.
Indústria, oficinas e armazéns	1 Lugar/75 m ² área de construção, acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 200 m ² de área bruta de construção, em indústrias e armazéns.
Hotéis e unidades análogas. . .	- 1 Lugar por cada dois quartos de hóspedes.
Estações de Serviço e Oficinas de Reparação de Veículos Automóveis.	- 20 Lugares de aparcamento privado.
Superfícies Comerciais com área de venda superior a 2.000 m ² .	- 4 Lugares de aparcamento privado, para veículos ligeiros, por cada 100 m ² de área bruta de vendas e mais um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m ² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos.

2 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel, fica condicionada à comprovação da existência de áreas de estacionamento no interior do lote para o número de viaturas licenciadas ou em reparação — Sem prejuízo do estabelecido, considera-se:

a) Como número mínimo 5 lugares para escolas de condução e 10 lugares para os restantes casos.

3 — Deverá, supletivamente, ser criado um número de lugares de estacionamento público, de acordo com o previsto na legislação em vigor.

4 — As áreas ou lugares de estacionamento privado estabelecidos no presente artigo são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

5 — Quando o estacionamento se localizar ao ar livre deverão ser utilizados materiais que permitam a infiltração da água no solo, ou seja, não impermeabilizantes.

6 — Excepções:

a) Não são abrangidos pelo disposto no ponto 5 as unidades localizadas ou a localizar no Centro Histórico, onde deverá ser aplicado o respectivo regulamento.

b) A reconversão de construções existentes ou as novas edificações localizadas na malha urbana estabilizada poderão ficar isentas das exigências definidas nos pontos anteriores, sempre que a impossibilidade de efectivação de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificada por razões relacionadas de ordem cadastral ou topográfica ou, ainda, por razões relacionadas com a preservação do património ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

c) Da mesma forma, poderão ficar isentas de dotação de estacionamento no interior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.

d) Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamento dentro ou fora do respectivo lote, é admissível a contabilização da capacidade existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização.

7 — Nos casos previstos no parágrafo anterior o Município acordará com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote, e segundo condições a definir em Regulamento Municipal.

SUBSECÇÃO I

Área Edificável de Nível 1

Artigo 31.º

Princípios

As áreas assinaladas na planta de zonamento como Área Edificável de Nível 1, são áreas residenciais de habitação dispersa onde predomina a habitação unifamiliar isolada, nas quais é permitido o uso habitacional, sem prejuízo de outras actividades compatíveis.

Artigo 32.º

Edificabilidade

1 — Nas áreas Edificáveis de Nível 1 é permitido o fraccionamento da propriedade, através da realização de operações de loteamento, ou destaques de parcela, desde que cada um dos prédios fraccionados tenha pelo menos 1.000 m².

2 — Considera-se como requisitos específicos de edificabilidade:

- a) A área máxima de implantação, incluindo anexos, de 300 m²;
- b) Afastamento ao acesso principal de 8 m, afastamentos laterais de 5 m e posterior de 6 m;
- c) A cêrcea máxima permitida é de Rés-do-chão e mais um piso equivalente;
- d) A alteração pontual da cêrcea máxima poderá ser autorizada pelo Município sempre que se justifique por manifesto interesse público e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino dos edifícios, ou ainda em casos de edificações especiais justificadas pela sua natureza;
- e) A área de construção não poderá ultrapassar o COS de 0,2.

3 — É permitida a construção de habitação unifamiliar isolada e a instalação de empreendimentos turísticos.

SUBSECÇÃO II

Área Edificável de Nível 2

Artigo 33.º

Princípios

As áreas assinaladas na planta de zonamento como Área Edificável de Nível 2, são áreas habitacionais a consolidar, onde predomina a habitação unifamiliar, nas quais é permitido o uso habitacional, sem prejuízo de outras actividades compatíveis.

Artigo 34.º

Edificabilidade

1 — Nas Áreas Edificáveis de Nível 2 é permitido o fraccionamento da propriedade através da realização de operações de loteamento ou de destaque de parcela, desde que cada um dos prédios fraccionados tenha pelo menos 600 m².

2 — Consideram-se como requisitos específicos de edificabilidade:

- a) A área de construção não poderá ultrapassar o COS de 0,5;
- b) A cêrcea máxima permitida é de Rés-do-chão e mais um piso equivalente;
- c) Deverão ser respeitados os alinhamentos das fachadas existentes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto;
- d) A alteração pontual da cêrcea máxima poderá ser autorizada pelo Município sempre que se justifique por manifesto interesse público e quando seja aconselhável pela tipologia ou destino dos edifícios, ou ainda em casos de edificações especiais justificadas pela sua natureza;
- e) Nos casos em que não existam edifícios na envolvente, o afastamento ao acesso principal é de 8 m, os afastamentos laterais de 5 m e o posterior de 6 m.

3 — É permitida a habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda e instalação de empreendimentos turísticos.

SUBSECÇÃO III

Área Edificável de Nível 3

Artigo 35.º

Princípios

As áreas assinaladas na planta de zonamento como Área Edificável de Nível 3, são áreas habitacionais estruturadas onde predomina a habitação unifamiliar, na qual é permitido o uso habitacional, comercial, empreendimentos turísticos e de serviços, sem prejuízo de outras actividades compatíveis.

Artigo 36.º

Regime específico

1 — Considera-se como requisitos específicos de edificabilidade nas Áreas de Nível 3

- a) A área de construção não poderá ultrapassar o COS de 0,6;
- b) A cêrcea máxima permitida é de Rés-do-chão + 2 pisos equivalentes;
- c) A alteração pontual da cêrcea definida na alínea anterior poderá ser autorizada pela Câmara Municipal sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia e destino do edifício, ou ainda em casos de edificações especiais justificadas pela sua natureza;
- d) Deverão ser respeitados os alinhamentos das fachadas existentes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou alinhamento dominante do conjunto;
- e) Nos casos em que não existam edifícios na envolvente, o afastamento ao acesso principal é de 8 m, os afastamentos laterais de 5 m e o posterior de 6 m.
- f) Admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado no presente Regulamento e na legislação específica.

2 — É permitida a habitação unifamiliar isolada, geminada, em banda e multifamiliar e a instalação de empreendimentos turísticos.

SUBSECÇÃO IV
Área Edificável de Nível 4

Artigo 37.º

Definição

As áreas assinaladas na planta de zonamento como Área Edificável de Nível 4, correspondem a espaços centrais onde se pretende desenvolver pólos de centralidade e vivência urbana e onde se admite uma maior densidade.

Artigo 38.º

Regime específico

1 — Considera-se como requisitos específicos de edificabilidade nas Áreas Edificáveis de Nível 4:

- a) É permitido a construção de edifícios multifamiliares;
- b) Nos edifícios multifamiliares é obrigatória a reserva de espaços destinados à localização de outras actividades nomeadamente comerciais e de serviços que deverão ocupar um valor percentual de 20% da área de construção.
- c) Nas construções com utilização mista são exigidos acessos independentes à habitação.
- d) A cêrcea máxima permitida é de rés-do-chão + 3 pisos acima do solo.
- e) A alteração pontual da cêrcea definida na alínea anterior poderá ser autorizada pela Câmara Municipal sempre que se justifique por manifesto interesse concelhio e quando seja aconselhável pela tipologia e destino do edifício, ou ainda em casos de edificações especiais justificados pela sua natureza.
- f) Em situações de operações de loteamentos o COS máximo é de 0,8.

2 — É permitida a instalação de empreendimentos turísticos.

SECÇÃO II

Área de Armazéns e Serviços

Artigo 39.º

Identificação

1 — São áreas onde se localizam edifícios destinados a actividades de armazenagem e ou de serviços.

2 — Serão de admitir actividades classificadas nesta categoria como unidades de armazenagem, localizadas nas áreas habitacionais desde que compatíveis com a função habitação.

3 — Na área definida como Centro Empresarial será também admitida a função habitacional, a reger-se pelo disposto na área Edificável de Nível 2.

Artigo 40.º

Regime

1 — Para as unidades de armazenagem e serviços a localizar em lote próprio exige-se:

- a) Área mínima da parcela edificável de 1 000 m² no caso de unidades isoladas e de 500 m² para unidades geminadas ou em banda, podendo o Município restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade, caso o entenda conveniente;
- b) As construções poderão ser isoladas, geminadas ou em banda, desde que, nestes dois últimos casos, não apresentem uma frente continua edificada superior a 20 m.
- c) A cêrcea máxima permitida será de 8 m, exceptuando-se as construções técnicas devidamente justificadas;
- d) Afastamento mínimo de 10 m das construções à frente do lote e ao seu limite posterior, desde que não contrariem o estipulado na legislação aplicável;
- e) A sua área não exceda 40% da área total do lote;
- f) Afastamento mínimo de 7 m, excepto nas unidades em banda, entre as construções e os limites laterais do lote, incluindo sempre uma faixa verde arborizada com 2 m de largura no mínimo;
- g) Quando confinarem com outras áreas, nomeadamente habitacionais, deverá garantir-se entre ambas uma faixa verde continua de protecção, que deverá ter uma largura mínima de 20 m;
- h) No próprio lote deverá garantir-se uma arborização que corresponderá, no mínimo, a 20% da sua área.

SECÇÃO III
Área de Equipamentos

Artigo 41.º

Identificação

1 — Área na qual o uso do solo, actual ou previsto, é exclusivamente destinado a equipamentos de utilização colectiva.

2 — Os equipamentos de utilização colectiva assinalados na Planta de Zonamento correspondem a equipamentos existentes e a equipamentos propostos que podem concretizar-se em espaços públicos ou edifícios.

Artigo 42.º

Princípios

Consideram-se que, para efeitos de aplicação deste regulamento, nas áreas assinaladas na Planta de Zonamento como equipamentos de utilização colectiva deve ser garantido, pelo Município, o estabelecimento do programa, dos procedimentos e das condições necessárias à prossecução de cada proposta.

Artigo 43.º

Regime

1 — As áreas definidas na Planta de Zonamento como Equipamentos de Utilização colectiva, públicos ou privados, existentes ou propostos, só poderão alterar a categoria aí definida quando tal seja justificado por plano municipal de ordenamento do território de ordem subsequente —

2 — As áreas definidas na Planta de Zonamento destinadas a Equipamentos de Utilização colectiva deverão prever o estacionamento público necessário e adequado a cada função, de acordo com o previsto no presente regulamento.

SECÇÃO IV

Espaços Públicos

Artigo 44.º

Identificação

1 — Consideram-se nesta categoria as áreas destinadas a espaços públicos de passagem ou permanência, integrando as praças, os largos e os arruamentos destinados à circulação pedonal.

2 — Assinalam-se na planta de zonamento os Espaços Públicos propostos para reformulação ou valorização.

Artigo 45.º

Regime

1 — Nos espaços públicos existentes ou a reformular, só poderão ser autorizadas pequenas construções, com a função de equipamento lúdico de apoio e dinamização social e peças de mobiliário urbano, desde que:

- a) A sua instalação não impeça e ou prejudique a circulação de peões;
- b) Possam ser retirados fora do período normal de funcionamento, no caso de guarda-ventos ou qualquer peça de mobiliário.

2 — Os elementos que compõem o mobiliário urbano existente e característico da área de intervenção que se encontrem em estado de degradação, devem ser reabilitados e integrados nos largos a reformular —

3 — A instalação de novas peças de mobiliário urbano deve enquadrar-se na área de intervenção e respeitar o espaço público e a imagem urbana existente, integrando-se ao nível do desenho, dos materiais e da morfologia urbana.

4 — A colocação e instalação de mobiliário urbano, aparelhos e equipamentos de serviços municipais e empresas públicas, só podem ter lugar depois de aprovada a sua localização pelo Município.

CAPÍTULO IV

Estrutura ecológica

Artigo 46

Objectivos

1 — Pertencem à estrutura ecológica municipal os solos necessários ao equilíbrio do sistema rural e urbano — Constitui uma categoria de

espaço de protecção com relevância estratégica para a sustentabilidade ambiental do território abrangido pelo plano de urbanização.

Artigo 47.º

Identificação

1 — A Estrutura Ecológica integra:

a — Na “Área Condicionada” — a “Reserva Ecológica Nacional”, a “Reserva Agrícola Nacional e a “Rede Natura”;

b — Nos “Espaços Verdes Urbanos” — espaços públicos vocacionados para o recreio da população ou espaços verdes associados a equipamentos que permitem o acesso condicionado, incluindo os parques e jardins públicos.

c — Nos “Espaços Verdes de Enquadramento” — os espaços verdes privados com interesse patrimonial, natural ou cultural com interesse para a manutenção de uma estrutura contínua, os “Espaços Verdes Urbanos, bem como, outros recursos territoriais com relevância estratégica para a sustentabilidade ambiental.

SECÇÃO I

Área Condicionada

Artigo 48.º

Princípios

Constituindo um sistema coerente que se sobrepõe às diversas categorias de uso do solo, as áreas que lhe estão afectas, têm obrigações regulamentares específicas, devendo-se observar o integral cumprimento dos regimes previstos na legislação em vigor.

Artigo 49.º

Regime

1 — Nos solos localizados na área de Reserva Ecológica Nacional (REN) aplica-se o regime legal em vigor.

2 — Nos solos localizados na área de Reserva Agrícola Nacional (RAN), aplica-se o regime legal em vigor.

SECÇÃO II

Espaços Verdes Urbanos

Artigo 50.º

Princípios

1 — Os Espaços Verdes Urbanos são áreas que pelo seu interesse ambiental e patrimonial são apropriadas à fruição colectiva da população.

2 — Nestes espaços deverá promover-se a valorização ambiental no sentido da utilização pública através da elaboração de projectos de equipamentos municipais.

Artigo 51.º

Regime

1 — Nos Espaços Verdes Urbanos não é permitido:

- a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- b) Derrube de árvores;
- c) Alteração da topografia do solo;
- d) Descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

SECÇÃO III

Espaços Verdes de Enquadramento

Artigo 52.º

Princípios

Os Espaços Verdes de Enquadramento correspondem a espaços essencialmente privados de interesse paisagístico e ambiental que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Constituírem referências permanentes na leitura da paisagem urbana da vila;
- b) Desempenharem um papel reconhecidamente relevante no sistema de drenagem natural e controlo da temperatura e humidade, em meio urbano;
- c) Serem espaços complementares a edifícios existentes.

Artigo 53.º

Regime

Nos Espaços Verdes de Enquadramento não é permitido:

- a) Quaisquer novas construções, com excepção de eventuais edifícios de uso público;
- b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Derrube de árvores;
- d) Alteração da topografia do solo;
- e) Descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais;
- f) Qualquer edificação só será possível após a aprovação pela Assembleia Municipal de estudo urbanístico abrangendo a totalidade do espaço;

CAPÍTULO V

Infra-estruturas

SECÇÃO I

Circulação e Parqueamento

Artigo 54.º

Identificação

1 — A gestão da rede rodoviária submete-se ao disposto nos números seguintes sem prejuízo do regime legal em vigor.

2 — Os níveis hierárquicos viários propostos na Planta de Zonamento são os seguintes:

- a) Via principal;
- b) Via colectora
- c) Vias distribuidoras locais.
- d) Via de acesso local

3 — Os locais destinados a parqueamento público são assinalados na planta de zonamento, independentemente de terem uma utilização gratuita ou não.

Artigo 55.º

Princípios

1 — As acções de intervenção na rede viária, assinaladas na Planta de Zonamento, serão concretizadas do seguinte modo:

- a) Nos licenciamentos de Obras Particulares deverá ser garantida a rectificação de alinhamentos dos prédios de modo a melhorar a imagem urbana;
- b) O Município desenvolverá os procedimentos necessários às acções de alteração das condições de utilização das vias assinaladas, à sua construção e à criação e recuperação dos percursos pedonais adjacentes às vias existentes e propostas.

2 — O estacionamento marginal à faixa de rodagem será sempre interdito:

- a) Nas vias principais, salvo se o seu perfil transversal compreender, além da faixa de rodagem central, vias de circulação laterais com a função de acesso;
- b) Nos troços das vias colectoras em que a concentração das actividades não residenciais ou de equipamentos colectivos públicos ou privados faça prever um volume significativo de tráfego de peões.

3 — As paragens de transportes públicos terão de ser constituídas por gares de paragem, exteriores à plataforma da EN, no mínimo com 15 m de comprimento e 2,5 m de largura com passeio adjacente de 1,6m.

Artigo 56.º

Regime

1 — Nas vias colectoras é estabelecida uma faixa de protecção *non aedificandi* de 30 metros ao eixo das estradas de maior fluxo, de acordo com o limite desenhado na planta de zonamento;

- a) Na delimitação da faixa de protecção prevalece o limite desenhado na planta de zonamento;
- b) Nos troços urbanos, admite-se afastamentos menores ditados por alinhamentos de edificações existentes, dependentes de aprovação;
- c) Nos lotes constituídos em data anterior à entrada em vigor do plano, prevalecem os direitos adquiridos;
- d) Ao longo desta faixa poderão localizar-se postos de abastecimento de combustíveis, assim como outras estruturas de apoio ao tráfego automóvel.

2 — Em aglomerados populacionais nos quais estejam previstos diferentes afastamentos, estes deverão ter acessos condicionados, ou seja: vedações nunca a menos de 5 m da zona da estrada e passeios com largura mínima de 1,40 m adjacentes a essas vedações.

3 — O perfil para as vias previstas em cada nível deverá obedecer às seguintes características:

- a) Vias principais, rectificação do perfil existente, sempre que possível com cortina arbórea a separar as faixas de rodagem dos passeios;
- b) Vias colectoras, duas vias de circulação de 3 m com sentidos opostos, faixas de separação com 1,0 metro entre o estacionamento e os passeios.
- c) Vias distribuidoras locais, duas vias de circulação de 2,75 m cada com sentidos opostos, estacionamento marginal paralelo à via em cada um dos sentidos.

4 — A largura aconselhável dos passeios, quando exequível, será:

- a) junto a vias colectoras de 3 m;
- b) junto a vias distribuidoras locais de 2,5 m;
- c) junto a vias de acesso local de 1, 50 m.

SECÇÃO II

Infra-estruturas básicas

Artigo 57.º

Identificação

Assinalam-se na planta de zonamento a localização das seguintes infra-estruturas básicas:

1 — Rede de Abastecimento de água:

- a) Captação superficial e ETA;
- b) Estação Elevatória;
- c) Reservatórios

2 — Rede de Distribuição de Electricidade:

- a) Subestação de electricidade

3 — Nas áreas necessárias à execução de infra-estruturas básicas, tais como caminhos para passagem de infra-estruturas de drenagem de águas residuais e pluviais, devem os proprietários permitir a sua passagem.

Artigo 58.º

Regime

Nestas áreas aplica-se o regime disposto na legislação em vigor.

TÍTULO IV

Execução do plano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 59.º

Princípios

1 — A execução do presente plano de urbanização desenvolve-se através das subunidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 60.º

Unidades de Execução e Planos de Pormenor

O licenciamento de qualquer operação de loteamento, obra de urbanização, destaque de parcela, ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, na área abrangida pelo Plano de Urbanização, rege-se pelo presente Regulamento.

Artigo 61.º

Licenciamentos

O licenciamento de qualquer operação de loteamento, obra de urbanização, destaque de parcela, ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, na área abrangida pelo Plano de Urbanização, rege-se pelo presente Regulamento.

CAPÍTULO II

Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 62

Identificação

São definidas no presente plano de urbanização, as seguintes Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG):

- a) SUOPG 1 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima;
- b) SUOPG 2 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de Além da Ponte;
- c) SUOPG 3 — Plano de Pormenor da Envolvente da Adega Cooperativa;
- d) SUOPG 4 — Plano de Pormenor da Expansão Urbana do Sopé de Santo Ovídio

Artigo 63.º

Disposições comuns

1 — As SUOPG definidas ficam sujeitas à elaboração de Plano de Pormenor ou Operação de Loteamento, por parte do Município, visando a sua adequação ao programa definido.

2 — O regime das Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão é definido no presente capítulo, aplicando-se, as restantes disposições do Regulamento.

SECÇÃO I

SUOPG1 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima

Artigo 64.º

Objectivos

O Centro Histórico é um espaço de grande qualidade histórico/arquitectónica, cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar, mantendo a predominância do uso habitacional e promovendo a sua revitalização.

Artigo 65.º

Regime

Na ausência de plano eficaz, esta área será submetida às seguintes condições cautelares.

SUBSECÇÃO I

Tipos de Obra

Artigo 66.º

Obras de Conservação e Consolidação

As obras de Conservação e Consolidação estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) A substituição de materiais tradicionais só é permitida nos casos em que a sua conservação ou restauro seja impraticável;
- b) A substituição de portas e janelas que apresentem características tradicionais só poderá ser autorizada mediante consulta prévia ao Município, devendo ter em atenção a utilização de técnicas apropriadas;
- c) A substituição de telhados tradicionais só poderá ser permitida mediante autorização do Município;
- d) A substituição de rebocos em fachadas deve ser feita de forma a recuperar a aparência original do edifício;
- e) A remoção de rebocos com a finalidade de tornar aparentes as alvenarias existentes só é permitida quando se comprovar ser essa a forma original de acabamento de edifício;
- f) A substituição de cantarias só será permitida excepcionalmente, e quando comprovadamente as pedras apresentem degradação irrecuperável, e por pedras de iguais dimensões e características, excluindo-se em absoluta qualquer possibilidade de substituição das cantarias originais por capeamento de pedra;
- g) O Município poderá exigir a reposição das características e materiais originais do edifício nos casos em que exista adulteração provocada por intervenção relativamente recente e ou de notória má qualidade, obrigando-se o proprietário a apresentar projecto das alterações necessárias.

Artigo 67.º

Obras de Ampliação e Reconstrução

1 — Nas obras de Ampliação e Reconstrução de edifícios antigos será exigida a observação das seguintes condicionantes:

a) Manutenção integral das fachadas da construção preexistente, incluindo os elementos arquitectónicos, estruturais, plásticos ou decorativos mais expressivos e de valor patrimonial, tais como cantarias, revestimento das paredes, dimensões dos vãos, materiais, cores, telhados e cimalkas;

b) Reposição das características e materiais originais do edifício, nos casos em que exista adulteração provocada por intervenção relativamente recente e ou de notória má qualidade, sendo para tal apresentado projecto das alterações necessárias;

c) Execução de obras de recuperação e restauro deverá ser compatibilizada com a totalidade do edifício;

d) Seja garantida a estabilidade do edifício e seus elementos arquitectónicos, não sendo afectada a estabilidade dos edifícios confinantes;

e) Os projectos relativos a obras de alteração e ampliação devem respeitar as características exteriores do conjunto envolvente e procurar uma integração tão perfeita quanto possível neste, e ainda, ter em consideração a articulação necessária com o edifício a ampliar;

f) Podem ser admitidas soluções que recorram a linguagens, materiais e processos construtivos não tradicionais, desde que fique assegurado o disposto na alínea anterior;

g) Só será permitida a ampliação de pisos sobre edifícios antigos mediante estudo adequado;

h) Não será permitido o aumento da capacidade de ocupação de um edifício, através da existência de meios pisos, quando isso contrarie a coerência da imagem exterior do imóvel.

2 — As ampliações em profundidade ou em anexo só podem ser permitidas desde que, cumulativamente:

a) Sejam asseguradas as indispensáveis condições de insolação e salubridade do edifício ampliado e da envolvente;

b) Tenham em conta a necessária articulação com a volumetria dos prédios contíguos;

c) Não comprometam projectos de conjunto existentes para a revitalização do interior dos quarteirões;

d) Fique garantido um afastamento mínimo, de 6 m ao limite posterior do lote, excepto em situações tecnicamente justificáveis;

e) Não ultrapasse um limite estabelecido por um estudo de enquadramento adequado, que deverá ser obrigatoriamente apresentado, à escala 1/500 ou 1/200.

3 — Nos casos em que no piso térreo existam escritórios, lojas ou armazéns, a utilização do logradouro deverá ser afectada aos pisos superiores destinados a habitação, exceptuando quando o piso térreo se destina a similares de hotelaria, e que se mantenha um arranjo exterior coerente com as características do imóvel.

4 — A construção de caves apenas será autorizada se se verificarem as seguintes condições:

a) Destinarem-se a estacionamento, arrumos e áreas técnicas;

b) Localizarem-se em terreno livre dos lotes sob as ampliações;

c) Sejam respeitadas e garantidas as condições de segurança do edifício;

d) A Câmara Municipal verifique previamente a não existência de áreas arborizadas, equipamento de jardim ou espécies arbóreas a preservar.

Artigo 68.º

Obras de Demolição

1 — O licenciamento ou a autorização de demolições de edifícios é competência do Município.

2 — As demolições de edifícios classificados, em vias de classificação ou localizados em áreas de protecção deverão obedecer ao disposto no artigo 49 da lei 107/2001, de 8 de Setembro.

3 — Os casos de risco iminente para a segurança e higiene públicas que obriguem a intervenção do Município para a demolição de edifícios, deverão ser de imediato comunicados aos Serviços Técnicos Competentes da Câmara Municipal, para realização prévia de levantamento fotográfico ou desenhado.

4 — Em casos de edificações relevantes poderá ser exigida a reconstrução total do edifício, mantendo as fachadas e volumetria originais fielmente reproduzidas.

5 — A Câmara Municipal poderá determinar quais os elementos que deverão ser devidamente desmontados e acondicionados, com vista à sua reutilização na reconstrução do edifício ou na construção alternativa aprovada.

Artigo 69.º

Construção de Raiz

1 — As novas construções deverão respeitar os alinhamentos e cêrceas adjacentes e não romper a malha preexistente formando quarteirões bem definidos;

2 — A cêrcea a autorizar em construções de raiz será a resultante da volumetria predominante;

3 — Novas construções em falhas da malha urbana no Centro Histórico da Vila de Ponte de Lima, quintais e zonas verdes poderão ser recusadas sempre que se considere que o aumento da área construída e impermeabilizada seja susceptível de pôr em causa a capacidade de absorção da rede pública de águas pluviais ou as condições de salubridade, tais como exposição solar e arejamento;

4 — As novas construções deverão ser pensadas de modo a garantir a harmonia com as existências no que respeita à escala, volumetria, inclinações e remates da cobertura, tipos de vãos e materiais a utilizar;

5 — Podem ser admitidas propostas que recorram a soluções, materiais e processos construtivos não tradicionais, desde que fique assegurado o disposto no número anterior.

SUBSECÇÃO II

Espaços Públicos

Artigo 70.º

Definição

1 — Consideram-se Espaços Públicos as áreas destinadas a espaços públicos de passagem ou permanência, constituída pelas vias, largos e praças da área de intervenção.

2 — Nos espaços públicos existentes, ou a criar, apenas poderá ser autorizada a construção de edifícios que favoreçam a utilização do espaço;

3 — Deverá proceder-se à remoção de cabos eléctricos e telefónicos aéreos e racionalizada a colocação de antenas, sempre que a sua presença contribua para a degradação da qualidade visual da paisagem urbana.

4 — Não é de todo permitido a utilização de áreas públicas para depósito ou acumulação de materiais e lixos.

Artigo 71.º

Esplanadas

1 — Deverá ser sujeita à aprovação do Município a área a ocupar, o tipo de mobiliário, de guarda-sóis e outros elementos, a utilizar nas esplanadas;

2 — Por corresponder ao tipo de equipamento de protecção solar dos utentes das esplanadas que menos interfere no ambiente urbano, nas perspectivas e na dignidade dos espaços, apenas poderá ser autorizada a cobertura das esplanadas com guarda-sóis;

3 — Os guarda-sóis serão obrigatoriamente do tipo manobráveis e deslocáveis (de fechar e recolher e sem fixação ao chão), de tecido tipo lona de cor branca ou outra cor clara de tom suave e sem brilho, com remates e acessórios sóbrios;

4 — É interdita a utilização de cadeiras e mesas de plástico, de guarda-sóis ou outros elementos no mesmo material, e em cores que perturbem a imagem dos edifícios e dos espaços urbanos em que se inserem;

5 — O material a utilizar, será a madeira ou a verga e o ferro nas mesas e cadeiras, e a lona e o ferro nos demais elementos;

6 — A instalação de esplanadas é limitada às zonas pedonais dos espaços exteriores e para apoio a cafés, bares, restaurantes e similares;

7 — A sua disposição no terreno será disciplinada e de tal modo que não se verifique o afrontamento de elementos arquitectónicos de significado;

8 — Na ocupação com esplanadas dentro da área do Centro Histórico de Ponte de Lima deverá ser garantida a reserva de um corredor livre com largura não inferior a 2 m quando não fique prejudicado o trânsito de peões, ou quando esteja em causa a satisfação de interesse público.

Artigo 72.º

Cargas e Descargas

1 — As cargas e descargas nas ruas de características pedonais apenas podem fazer-se de acordo com horário a estabelecer pelo Município para o efeito.

2 — O sistema de controlo será feito através de peças metálicas de encaixe aplicadas no pavimento, sendo fornecidas pelo Município chaves para levantamento das mesmas, aos comerciantes da rua.

3 — O mesmo horário será obrigatoriamente aplicado às lavagens da via pública, por particulares sendo expressamente proibida a utilização de baldes de água ou mangueiras, durante as horas de funcionamento normal do comércio.

4 — Poderão ser excepcionalmente autorizados outros casos apenas com autorização do Município e com comunicação à P.S.P.

Artigo 73

Pavimentação

1 — Na área do Centro Histórico de Ponte de Lima fica interdita a destruição de pavimentos tradicionais em lajedo de granito, cubos e paralelos do mesmo material, calçada à Portuguesa, ou lancis de granito.

2 — Na área do Centro Histórico de Ponte de Lima fica igualmente interdita a colocação de pavimentos de cimento, blocos ou placas de betão ou mosaicos e a pavimentação das ruas com betuminoso, ou outro qualquer material desadequado às características tradicionais desta área urbana.

3 — Nas vias exclusivamente pedonais, ou a pedonizar, fica interdita a sua pavimentação com materiais que não os indicados na alínea 1 do presente artigo, devendo ser definido previamente desenho adequado.

Artigo 74.º

Coberto Vegetal

1 — Quer nos espaços públicos, quer nos privados localizados na área do Centro Histórico, é interdito o derrube de espécies vegetais de valor estético assinalável, designadamente árvores de grande porte; são igualmente interditas as podas que alterem a forma natural das espécies vegetais, sendo unicamente permitidas as podas de limpeza para supressão de ramos secos, mediante pedido de autorização ao Município.

2 — Nos espaços públicos existentes e a criar, a colocação de novas espécies arbustivas e arbóreas será integrada em estudos de arranjo urbanístico a ser desenvolvidos por arquitectos e arquitectos paisagistas.

SUBSECÇÃO III

Disposições Regulamentares Sobre as Construções

Artigo 75.º

Condições de Uso

1 — Os diferentes usos e funções dos edifícios do Centro Histórico devem distribuir-se no terreno de forma equilibrada e de modo a assegurar-se o predomínio da componente habitacional.

2 — Os distintos usos devem ser geridos de forma equilibrada, garantindo sempre o predomínio da função habitacional, sendo autorizadas ocupações comerciais, artesanais e de serviços desde que contribuam para a revitalização/qualificação e animação do conjunto urbano;

3 — Serão permitidas no Centro Histórico as actividades que contribuam para a sua vitalidade e que não sejam incompatíveis com a conservação do carácter dos edifícios e da morfologia urbana existente.

4 — A implantação de novas funções e usos em edifícios do Centro Histórico só pode ser autorizada desde que não acarrete efeitos prejudiciais à circulação de viaturas e peões na zona.

5 — No Centro Histórico não é, em caso algum, admitida uma alteração de usos que previsivelmente possa dar lugar à desqualificação do ambiente e da vivência urbanas.

Artigo 76.º

Funções e Usos dos Edifícios Não Residenciais

1 — A instalação de funções e usos não residenciais é privilegiadamente feita em exclusivo ao nível do piso térreo dos edifícios, admitindo-se excepções unicamente nos seguintes casos:

a) Quando o imóvel, pela sua reduzida dimensão ou limitada configuração física, não apresente qualquer capacidade de ocupação habitacional;

b) Quando pelo menos 1/3 da área do imóvel tenha um uso exclusivamente habitacional.

2 — Na área do Centro Histórico poderá ser permitida a total utilização do edifício para um mesmo uso não habitacional, desde que seja um equipamento público ou uma unidade hoteleira de indiscutível interesse público, constatado pela autarquia, e as obras necessárias de reabilitação do edifício não sejam incompatíveis com as características arquitectónicas e construtivas do mesmo.

3 — Sem prejuízo da legislação aplicável a instalação de estabelecimentos de comércio diário e ocasional, estabelecimentos de restauração e bebidas, cafés, restaurantes, escritórios de prestação de serviços, bem como de oficinas artesanais ou de pequena indústria, é permitida na condição de:

- a) Se assegurar o acesso independente aos pisos superiores;
- b) Se permitir a recuperação ou manutenção dos vãos originais;
- c) Desde que não desapareça totalmente a habitação do edifício, quando existir.

4 — A utilização industrial nestes edifícios corresponderá exclusivamente a instalação do tipo artesanal, não podendo estas indústrias, e em qualquer caso, produzir fumos, ruídos ou cheiros que possam ser objecto de incomodidade para os utentes;

5 — As instalações de actividades industriais, deverão obrigatoriamente cingir-se às indústrias do tipo 4, previstas no Decreto Regulamentar 8/2003, de 11 de Abril.

6 — A localização destes estabelecimentos deverá obedecer a condições de isolamento que a tornem compatível com o uso do prédio em que se encontrem;

7 — Relativamente às instalações industriais que não cumpram o estipulado nas alíneas 5 e 6 deste artigo, deve o Município notificar os proprietários para a sua retirada, aquando da solicitação para a realização de obras de conservação ou qualquer modificação.

Artigo 77.º

Estacionamento e Garagens

1 — O uso de garagens deverá reduzir-se às de carácter particular ou colectivo — nunca para fins comerciais — e sempre que a sua instalação não interfira com os arruamentos considerados como de uso exclusivo de peões.

2 — Em novas realizações habitacionais deverá ser considerada uma área para estacionamento equivalente a 12,5 m² / fogo, sempre que possível.

Artigo 78.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 — Nas operações de restauro a realizar, deverão, na medida do possível, ser recuperados pormenores degradados.

Artigo 79.º

Vãos, Caixilharias de Portas e Janelas

1 — Para efeitos do presente artigo, as portas e janelas exteriores mencionadas referem-se tanto às das fachadas principais como às das traseiras ou laterais.

- a) Fica proibido o uso de portas metálicas;
- b) Não é permitida a colocação de estores de plástico de enrolar;
- c) Portadas interiores de madeira deverão ser usadas como sistema de obscurecimento;
- d) Em edifícios existentes não é permitida a substituição de caixilharias existentes por outras de alumínio ou plástico, nem o envidraçamento de sacadas ou varandas;
- e) Recomenda-se como alternativa a utilização de caixilharias de madeira devidamente tratada e pintada;
- f) Fica proibida a colocação de cantarias sem expressão da sua função estrutural;
- g) Será dada preferência a portas de madeira, ficando proibida a colocação de portas de alumínio;
- h) As caixilharias terão que manter um desenho coerente, tendo em vista características tradicionais.

2 — Excepções

- a) Quando se trate de um piso comercial, o desenho das caixilharias poderá ser alterado tendo, no entanto, que ser previamente apresentado o respectivo projecto de licenciamento à escala 1/20;
- b) Nos casos referidos na alínea anterior, poderão ser utilizados o ferro, o aço sem polimento, o latão oxidado e a madeira;
- c) Não serão admitidas marquises nas fachadas ou varandas, excepto em casos em que não confronte com a via pública, e o desenho das mesmas apresente excelente qualidade, devendo ser apresentados pormenores à escala 1/20 e 1/10.

Artigo 80.º

Rebocos

1 — São preferidos os rebocos de argamassa de cimento e areia ou cal e areia, recobertos com caiçação.

2 — É proibido o reboco de cimento à vista, as imitações de tijolo ou cantaria, o “tirolês” ou o reboco projectado.

3 — As paredes exteriores, e sempre que rebocadas, terão que ser acabadas a areado fino e pintadas.

4 — Não deverão ser removidos os rebocos existentes para colocar aparente o granito das paredes exteriores, excepto quando se comprovar ser essa a forma original de acabamento do edifício.

Artigo 81.º

Revestimentos Exteriores/Pinturas

1 — É interdito o uso de materiais tipo “pastilhas”, marmorites, tintas texturadas, de areia, esmaltes, ou azulejos desadequados às características do edifício.

2 — É interdita a pintura ou caiação das cantarias existentes.

3 — Qualquer construção existente ou a projectar, no que se refere a pinturas exteriores, deverá subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto em que se insere.

4 — Permitindo-se em todos os casos a caiação ou pintura a branco, admite-se como alternativa a utilização das seguintes cores:

a) Fachadas, empenas e tardo: ocre amarelo, rosa velho, creme, cinzento claro, azul alvaide, verde alvaide;

b) Portas: castanho, sangue de boi, azul-escuro, verde-escuro;

c) Aros fixos e parapeitos: castanho, sangue de boi, azul-escuro, verde-escuro;

d) Caixilhos: brancos, cremes, verde-escuro, castanho, sangue de boi;

e) Portas em ferro e gradeamento: preto, verde-escuro, azul-escuro, castanho-escuro e vermelho escuro;

f) Muros: ocre amarelo, rosa velho, creme, cinzento claro;

g) Telhados: telha canudo, ou outras adequadas à época de construção do edifício.

5 — Não é permitida a existência de cores dissonantes.

6 — Quando já existirem, o Município notificará os proprietários dos imóveis que apresentem cores dissonantes nas suas paredes exteriores, no sentido de corrigir esse factor, indicando para o efeito as cores a empregar.

Artigo 82.º

Cantarias

1 — Não é permitida a pintura das cantarias, assim como a sua cobertura por reboco ou outra pedra.

2 — É interdita a utilização de cimento ou betão a imitar cantaria.

3 — Sempre que se torne necessário “tomar” as juntas existentes nas cantarias, terá que ser aplicada uma argamassa “podre”, com o traço 1/3 ou 1/4 (1 medida de cal hidráulica e 3 ou 4 medidas de areia).

Artigo 83.º

Soleiras e Parapeitos

1 — É proibida a aplicação de mármore e de granito polido, em soleiras, parapeitos, cunhais, socos, etc.

2 — É interdita a utilização de cimento à vista nas soleiras.

Artigo 84.º

Balanços Sobre a Via Pública

1 — Não será permitido o envidraçamento das sacadas existentes.

2 — Em construções novas não será permitido sacadas sobre os arruamentos com um afastamento superior de 35 cm, e apenas nos pisos superiores.

3 — Não será permitida a construção de cimbalhas com o prolongamento em consola das lajes da cobertura.

4 — É expressamente proibida a existência e ou colocação temporária de fios ou estendais para secagem de roupa, de suportes ou estruturas de apoio para exposição de produtos comercializados em determinado estabelecimento comercial, quando orientados para a via pública.

Artigo 85.º

Coberturas

1 — É interdita a alteração do número dos planos de inclinação das coberturas.

2 — As estruturas da cobertura terão que ser revestidas a telha, não sendo admitida a aplicação de qualquer outro material.

3 — O tipo de telha a aplicar será sempre definido pelo parecer técnico dos Serviços Técnicos Competentes da Município de Ponte de Lima, consoante a data de edificação dos edifícios.

4 — Sempre que haja lugar a áreas planas nas coberturas, terão que ser revestidas a tijoleira de barro, lajedo de granito ou outros materiais tradicionais.

5 — O desenho tradicional dos beirais terá que ser mantido na íntegra.

6 — É proibida a utilização do PVC nos tubos de queda e nos cauleiros — Estes terão que ser em ferro ou chapa zincada, devidamente aparelhada e pintada.

7 — Sempre que tenha havido adulteração de qualquer dos itens atrás mencionados, deverá ser providenciada a sua reposição, de acordo com a traça original de cada edifício.

8 — Não será admitida a abertura de mansardas, nem elementos salientes para iluminação interior.

Artigo 86.º

Paredes

1 — As paredes exteriores terão que manter a traça e os materiais originais — Sempre que se torne necessário substituir, no todo ou em parte, algum pano de parede, têm de ser observadas estas condições.

2 — As paredes interiores deverão ser mantidas, sempre que possível — Quando se torne necessária a sua alteração, terá de ser apresentado o respectivo projecto de licenciamento.

3 — Quando existirem paredes em pedra, nas quais haja juntas a tomar, deverá ser utilizada uma argamassa “podre” 1/3 ou 1/4 (1 medida de cal hidráulica e 3 ou 4 medidas de areia);

Artigo 87.º

Ar Condicionado

1 — A colocação de aparelhos de ar condicionado só será permitida em locais não visíveis da via pública, mediante autorização camarária.

2 — Nos casos em que tal não seja possível poderá ser autorizada a aplicação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios, desde que estes fiquem embutidos nas fachadas dos mesmos, escondidos por grelhagem pintada com a mesma cor da fachada, ou dentro das sacadas, escondidos por venezianas de madeira ou chapa pintada.

3 — Os aparelhos de ar condicionado serão preferencialmente escondidos atrás de platibandas, nos terraços, logradouros, pátios e quintais.

4 — É interdito o escoamento de aparelhos de ar condicionado nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se através de ligação à rede de esgotos do edifício.

Artigo 88.º

Saídas de Fumos, Ventiladores e Arejamentos

1 — É interdita a colocação nas fachadas de saídas de fumos ou ventiladores para qualquer fim.

2 — As saídas de fumos serão obrigatoriamente feitas por chaminés de alvenaria, ferro ou chapa zincada construídas sobre as coberturas do edifício.

3 — A colocação de ventiladores de qualquer tipo e para qualquer fim será obrigatoriamente feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos.

Artigo 89.º

Antenas, Cabos de Electricidade e Telefones

1 — Devem remover-se os cabos existentes de infra-estruturas de electricidade ou de telecomunicações das fachadas e racionalizar a colocação de antenas.

2 — A colocação de antenas parabólicas ou outras só será permitida em locais não visíveis da via pública.

3 — É interdita a colocação de cabos eléctricos e da rede Telecom, pelo exterior dos edifícios e via pública, sendo igualmente proibida a utilização de caixas em plástico, salientes da fachada dos imóveis — Qualquer instalação exterior, deverá ser colocada embutida nas paredes, acabando-se a mesma com um revestimento em chapa ou madeira pintada da mesma cor das portas do imóvel correspondente.

4 — Quando não seja de todo possível que as caixas sejam escondidas, será tido o mesmo procedimento referido anteriormente, relativo ao acabamento das mesmas.

Artigo 90.º

Toldos

1 — Só será permitido o modelo de toldos “tipo-direito”, de enrolar, sem abas laterais — Nos casos em que possua pala pendente, esta não poderá ter dimensão superior a 0,15m de altura.

2 — Os toldos devem assegurar um afastamento horizontal mínimo de 0,60m, relativamente ao extremo do passeio e só nos casos em que este tenha largura superior a 1m.

3 — A aresta inferior da pala não poderá distar menos de 2 m do chão.

4 — Os toldos não poderão conter publicidade — Nas palas pendentes aplicadas, referidas na alínea a) deste artigo, devidamente aprovados pelos Serviços Técnicos Competentes da Câmara Municipal, será admitida a identificação do respectivo estabelecimento.

5 — Só é permitida a colocação de toldos ao nível do rés-do-chão — A sua utilização será autorizada estritamente como protecção solar de vãos comerciais.

6 — É interdita a fixação de toldos em elementos nobres das fachadas — Terão que ser afixados nos panos de paredes rebocados ou na alvenaria de granito.

7 — Não são permitidos toldos em material plástico — Terão que ser em lona ou material semelhante, de cor branca ou outra cor clara de tom suave.

8 — Serão recolhidos logo após o período de insolação diária e regularmente limpos.

9 — Na ocupação com esplanadas dentro da área do Centro Histórico de Ponte de Lima deverá ser garantida a reserva de um corredor livre com largura não inferior a 2 m quando não fique prejudicado o trânsito de peões, ou quando esteja em causa a satisfação de interesse público.

Artigo 91.º

Alpendres ou Palas

Não será admitida a aplicação de qualquer tipo de alpendre ou pala (elementos rígidos com predomínio da dimensão horizontal, fixos aos paramentos das fachadas e com função decorativa e de protecção contra agentes climatéricos).

Artigo 92.º

Vitrinas

1 — Poderá ser autorizada a colocação de vitrinas nas fachadas de estabelecimentos comerciais em conformidade com as seguintes disposições:

a) Não poderão ter balanço superior a 0,15 m nem a distância ao solo ser inferior a 0,40 m;

b) Não poderão ter altura superior a 1,50 m;

c) Só poderão ser aplicados nas fachadas do rés-do-chão correspondentes aos respectivos estabelecimentos comerciais;

d) Não poderão sobrepor cunhais, pilastras, frisos, socos, emolduramentos de vãos e elementos arquitectónicos característicos ou estruturais;

e) Não poderão ter qualquer instalação luminosa, interior ou exterior, directa ou indirecta, salvo situações extraordinárias devidamente justificadas, como anúncios de actividades culturais ou outras;

f) Os materiais a aplicar, deverão obrigatoriamente ser a madeira, o ferro, a chapa metálica e o vidro transparente — As superfícies opacas deverão obrigatoriamente ser pintadas da cor das caixilharias do Rés-do-chão do estabelecimento comercial correspondente;

g) A autorização para a instalação das “vitrinas” deverá ser solicitada por escrito ao Município, acompanhando o pedido com uma memória descritiva detalhada sobre as características da instalação pretendida, bem como um corte e um alçado à escala 1/10 ou 1/5, com indicação dos vãos do estabelecimento comercial correspondente;

h) Deverão os requerentes relativamente às instalações a realizar dar especial importância a um cuidado detalhe construtivo da mesma, nomeadamente para não colocar à vista dobradiças ou outro sistema de articulação dos vários elementos, bem como fechaduras, aloquetes ou peças de suporte à parede do imóvel.

Artigo 93.º

Montras

1 — As montras deverão respeitar a estrutura e modelação dos vãos existentes.

2 — Não será permitida a destruição de ombreiras e padieiras de pedra para provocar o alargamento de vãos, a fim de obter montras de maior largura.

3 — Nos casos em que se verifique que a montra actualmente existente sofreu adulterações na sua configuração, deverá a mesma ser reposta na modulação e dimensões originais, quando da remodelação ou outras obras no prédio.

4 — Quando o Rés-do-chão for adaptado a estabelecimento comercial, poderá ser permitido que a caixilharia seja substituída por um caixilho de cor tradicional idêntica à das portas e aros dos restantes vãos do edifício, nomeadamente do piso superior.

5 — É interdita a projecção de montras salientes das paredes de fachada.

6 — O envidraçado das montras deverá ser colocado no mínimo 15 cm recuado em relação ao plano marginal dos edifícios — Caso exista um soco na orla de granito, deverá ser respeitada a colocação original do caixilho.

Artigo 94.º

Publicidade Exterior

Será autorizada a colocação de mensagens publicitárias em conformidade com as seguintes condições:

1 — A publicidade exterior não deverá perturbar a correcta leitura das fachadas dos edifícios do Centro Histórico, nem provocar obstrução de

perspectivas panorâmicas, afectar a estética ou o ambiente, assim como a sua colocação deverá obedecer a regras de sobriedade e de relação de escala com os edifícios, de tal modo que não se tornem elementos dissonantes da arquitectura e da paisagem urbana, devendo obedecer a autorização camarária.

2 — A publicidade deverá cumprir, para cada edifício, regras de conjunto no que se refere a dimensões, cores, material e iluminação.

3 — Na área do Centro Histórico será unicamente admitida a instalação de suportes publicitários do tipo chapa ou placa, tabuleta, letras soltas ou símbolos, nas seguintes condições:

a) Poderá ser autorizada a instalação de anúncios do tipo chapa ou placa (suporte publicitário não luminoso, aplicado ou pintado em qualquer paramento visível e liso com ou sem emolduramento) desde que as suas dimensões frontais não sejam superiores a 1,50 m e 0,60 m e a sua saliência 0,05 m; a distância destas ao nível do solo não poderá ser inferior a 1,50 m;

b) Poderá ser autorizada a aplicação de anúncio do tipo tabuleta (suporte não luminoso, afixado directa e perpendicularmente às fachadas dos edifícios, com mensagens publicitárias nas duas faces) desde que as suas dimensões não sejam superiores a 0,60 m de altura e 0,40 m de balanço e, simultaneamente, deixem um espaço livre de 0,50 m relativamente ao limite exterior do passeio, e uma distância mínima ao nível do solo de 2,00 m e de 3,00 m a outra tabuleta igualmente de instalação permanente;

c) Poderá ser autorizada a aplicação de letras soltas ou símbolos, aplicados directamente sobre os paramentos das fachadas e com as dimensões máximas de 0,40 m de altura e 0,10 m de saliência; a distância destas ao nível do solo não poderá ser inferior a 1,50 m.

4 — Não serão admitidos suportes publicitários dos tipos seguintes:

a) Painel ou semelhantes;

b) Anúncio luminoso (todo o suporte que emita luz própria);

c) Tubos de néon;

d) Anúncio electrónico (sistema computadorizado de emissão de mensagens e imagens e ou publicidade ligada a circuitos de TV ou vídeo) e semelhantes.

5 — A iluminação dos suportes publicitários instalados em edifícios do Centro Histórico será obrigatoriamente feita por incidência exterior e directa de luz proveniente de pequenos projectores, excepto para o tipo de letras soltas ou símbolos executados em material opaco, para o qual poderá ser admitida a iluminação da sua face posterior por incidência indirecta de luz reflectida na parede.

6 — A instalação de suportes publicitários na área dos núcleos históricos respeitará as seguintes regras e condições:

a) Não poderá sobrepor cunhais, emolduramentos de vãos (portas, janelas ou montras), bases e gradeamentos ou outras zonas vazadas de varandas, cornijas e outros elementos com interesse na composição arquitectónica das fachadas;

b) Não poderá ultrapassar a frente do estabelecimento a que se refere nem localizar-se fora da mesma;

c) Não poderá ultrapassar o nível do piso do 1.º andar dos edifícios.

7 — Não será permitida qualquer tipo de instalação de suporte publicitário nas coberturas das edificações.

8 — Não será permitida a instalação de mais de um anúncio por estabelecimento ou empresa.

9 — A mensagem publicitária deverá circunscrever-se à designação do estabelecimento a que se refere, símbolo e actividade exercida no mesmo, com o mínimo de dizeres, com sobriedade e com boa qualidade gráfica, não podendo fazer propaganda de produtos ou marcas, excepto nos seguintes casos:

a) Quando a mensagem corresponda à identificação do nome do estabelecimento;

b) Quando inscrita na sanefa dos toldos e em substituição do letreiro da fachada;

c) Quando inscrita nas sanefas dos guarda-sóis em esplanadas.

10 — Expositores:

a) Admite-se a colocação de pequenos expositores na via pública, desde que obedçam a regras de sobriedade e de relação de escala com os edifícios, desde que não se tornem elementos dissonantes da arquitectura e da paisagem urbana, devendo obedecer a autorização camarária, emitida mediante a apresentação de um desenho de pormenor à escala 1/10;

b) A possível colocação dos mesmos, será restringida a vias cujo perfil transversal seja adequado a essa função;

c) Os expositores não poderão em caso algum conter ou suportar produtos à venda no estabelecimento a que se refere;

d) O material dos mesmos deverá ser a madeira, o ferro ou chapa metálica, para pintar da cor das portadas do estabelecimento comercial correspondente.

Artigo 95.º

Edifícios Pertencentes a Diversos Proprietários

Para preservar a integridade dos edifícios pertencentes a mais do que um proprietário que ainda apresentem uma unidade formal e estética das fachadas não será permitida a utilização de cores, materiais e formas em cada parte que possam de alguma forma afectar essa unidade devendo para tal existir consenso entre os proprietários aquando a execução das obras.

SECÇÃO II

SUOPG2 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de Além da Ponte

Artigo 96.º

Objectivos

Pretende organizar e estruturar uma área degradada sobre o ponto de vista urbanístico, onde coexistem espaços verdes urbanos, espaços naturais, equipamentos de lazer, indústria e habitação.

Artigo 97.º

Regime

1 — As funções permitidas para a SUOPG 2, desenvolver-se-ão de acordo com o programa estabelecido no presente regulamento.

2 — O Programa estabelecido para a SUOPG 2, prevê a existência de:

- b) Equipamentos;
- c) Habitação, Comércio e Serviços;
- d) Áreas Verdes;
- e) Áreas de estacionamento;
- f) Vias do tipo distribuidor e distribuidor local.

3 — Deverão salvaguardar-se características paisagísticas do local.

SECÇÃO III

SUOPG3 — Plano de Pormenor da envolvente da Adegua Cooperativa

Artigo 98.º

Objectivos

A intervenção a realizar Sub-Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, assinalada na Planta de Zonamento como SUOPG 3, destina-se ao desenvolvimento e à estruturação da malha urbana envolvente à Adegua Cooperativa —

Artigo 99.º

Regime

1 — As funções permitidas para a SUOPG 3, desenvolver-se-ão de acordo com o programa estabelecido no presente regulamento.

2 — O Programa estabelecido para a SUOPG 3, prevê a existência de:

- a) Equipamentos;
- b) Habitação, Comércio e Serviços;
- c) Áreas Verdes;
- d) Áreas de estacionamento;
- e) Ruas do tipo distribuidor e distribuidor local.

SECÇÃO IV

SUOPG 4 — Plano de Pormenor da Expansão Urbana do Sopé de Santo Ovídio

Artigo 100.º

Objectivos

Pretende-se organizar e estruturar com ocupação urbana uma área associada à exploração de granito

Artigo 101.º

Regime específico

1 — As funções permitidas para a SUOPG 4, desenvolver-se-ão de acordo com o programa estabelecido no presente regulamento.

2 — O Programa estabelecido para a SUOPG 4 prevê a reabilitação da área de intervenção através da:

- a) Estabilização de taludes;
- b) Recuperação paisagística incluindo a plantação de espécies arbóreas e arbustivas autóctones;
- c) Inclusão de áreas habitacionais, comércio e serviços;
- d) Espaços Verdes Públicos;
- e) Vias do tipo distribuidor local;
- f) Áreas de estacionamento.

CAPÍTULO III

Perequação compensatória

Artigo 102.º

Princípios

1 — Para efeitos da aplicação na legislação em vigor, a área de intervenção do presente Plano corresponde a várias unidades de execução.

2 — O sistema de execução a desenvolver no âmbito das unidades de execução, poderá assumir qualquer das formas prevista na legislação em vigor.

3 — No caso do sistema de execução ser por cooperação ou compensação, o princípio de perequação compensatória dos benefícios e dos encargos será aplicado em acordo com os artigos seguintes.

Artigo 103.º

Crítérios Perequativos

1 — São adoptados mecanismos perequativos para as unidades de execução que se vierem a constituir e nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão propostas no presente plano.

2 — Os mecanismos perequativos visam cumprir os objectivos expressos no artigo 137 do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei 310/03, de 10 de Dezembro.

Artigo 104.º

Perequação Compensatória dos Benefícios e Encargos

1 — Nas áreas referidas no n.º 1 do artigo anterior será instituído um sistema de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano, considerando que:

a) Nas *Áreas habitacionais de nível 1 e 2*, o processo de transformação ocorrerá principalmente através de edificação reportada a cada propriedade;

b) Nas *Áreas habitacionais de nível 3 e 4*, a admissão de malhas diversificadas permite que a ocupação ocorra maioritariamente através de operações de loteamento, exigindo os princípios perequativos a adopção do índice médio de utilização;

c) Nas *Áreas de Equipamentos de Utilização Colectiva* aplica-se o sistema de imposição administrativa.

Artigo 105.º

Mecanismos Perequativos

1 — Os mecanismos perequativos serão aplicados, no que diz respeito aos benefícios, do seguinte modo:

a) Nas *Áreas habitacionais de nível 3 e 4*, o mecanismo perequativo deve traduzir-se numa diferenciação das taxas unitárias (por m² de ABC) em função do maior ou menor índice de construção, a fixar em Regulamento Municipal.

b) Nas *Áreas habitacionais de nível 1 e 2* aplica-se o índice médio de utilização de 0,35;

c) As Áreas de Equipamentos sendo adquiridas pelo Município ou pelo Estado, são avaliadas enquanto solo não infra-estruturado.

2 — Os mecanismos perequativos serão aplicados, no que diz respeito aos encargos, do seguinte modo:

a) São devidos pelos promotores encargos proporcionais à ABC que lhe for licenciada ou autorizada, nomeadamente: cedência de terreno, realização de obras de urbanização e pagamento de taxas.

b) Os promotores cedem para o domínio público municipal:

b) 1 — as parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas e pequenos espaços públicos que irão servir directamente a área a edificar;

b) 2 — as parcelas de terreno destinadas a áreas verdes urbanas, equipamentos e vias colectoras.

3 — A cedência de terrenos para os fins previstos na alínea b) 2 — do número anterior está sujeita:

a) À fixação na área de intervenção do plano de uma *cedência média* de 0,5 m²/m² de ABC;

b) Quando a cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, o proprietário será compensado pelo Município ou compensará,

respectivamente, de forma adequada, nos termos a definir em regulamento municipal;

4 — Os proprietários que tiverem a conjugação do mecanismo perequativo diferente da média deverão compensar a autarquia ou ser compensados pela mesma, consoante se encontrem abaixo ou acima da média, nos termos definidos em Regulamento Municipal.

