

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/94

A Assembleia Municipal da Guarda aprovou, em 17 de Março de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal da Guarda foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verificou-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal da Guarda com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Deve ainda referir-se que o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e que o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, foi revogado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, pelo que na gestão do Plano devem ser considerados os diplomas agora referidos.

Deve também referir-se que no licenciamento municipal de obras particulares apenas podem ser exigidas pelo município as taxas previstas na lei, designadamente no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, pelo que as disposições constantes do n.º 1 do artigo 16.º e da alínea d) do artigo 18.º do Regulamento, quando se apliquem a construções sujeitas a licenciamento, devem ser interpretadas em conformidade com aqueles diplomas legais.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Para além das servidões contantes da planta de condicionantes, devem ainda ser consideradas as servidões radioeléctricas instituídas pelo Decreto Regulamentar n.º 14/84, de 21 de Fevereiro, pelo Decreto n.º 8/87, de 5 de Fevereiro, e pelo Despacho conjunto A-4/91-XII, de 9 de Junho de 1992.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal da Guarda.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Maio de 1994. — O Primeiro-Ministro, *António António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal da Guarda

Preâmbulo

1 — Dada a especificidade do povoamento e do crescimento dos aglomerados no concelho da Guarda, com grande contiguidade de áreas intersticiais a colmatar na malha urbana consolidada, considerou-se inconveniente o tratamento diferenciado, ao nível do Plano Director Municipal, entre áreas já urbanas e áreas passíveis de urbanizar.

Assim, o perímetro urbano dos aglomerados engloba uma única classe de espaço, designada por área urbana e urbanizável, que inclui não só os espaços intersticiais dentro do centro urbano estabelecido como os espaços intersticiais entre bairros e quarteirões, destinando-se estas áreas, de maiores dimensões, à expansão urbana.

Os espaços de equipamento, de indústria, do centro histórico e de transição para o espaço rural (construção condicionada) incluem-se igualmente nesta área. Um zonamento mais fino entre espaços deverá ser contemplado em sede de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

2 — A classe de espaço designada por área rural corresponde ao conjunto de espaços agrícolas, espaços florestais e espaços naturais do território concelhio. Dada a especificidade do uso actual e previsto do solo no concelho, a grande interpenetração destas áreas e a sua previsível alteração profunda a curto prazo dada a nova política agrícola comum (PAC), considera-se inconveniente a sua segregação funcional. Esta apenas iria criar problemas de gestão urbanística, agravados nas zonas de fronteira entre os vários espaços, sem que as regras mais convenientes para a ocupação e transformação do uso do solo, que são aqui altamente restritivas, tenham necessidade de qualquer subdivisão suplementar no quadro das actuais competências municipais.

Um zonamento mais fino e específico destes espaços deverá ser feito em sede de plano de ordenamento agro-florestal, a ser promovido pelo Ministério da Agricultura em função da política nacional para o sector.

3 — A classe de espaço designado por área de salvaguarda estrita corresponde ao conjunto de espaços naturais a preservar, onde se inclui a Reserva Agrícola Nacional, a Reserva Ecológica Nacional e algumas áreas integradas no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), que abrange o concelho a oeste.

4 — O presente Regulamento privilegia a adopção de indicadores urbanísticos do tipo morfológico, tipológico e arquitectónico, já que a diversidade do parcelamento básico, tanto na área urbana e urbanizável como na área rural, torna inconveniente a adopção de índices percentuais de edificabilidade pela criação de espartilhos desnecessários para a prossecução de um adequado ordenamento do território e de efeitos perversos ao nível da qualidade da intervenção e do desenho urbano.

Dada a estratégica de ordenamento adoptada para a delimitação das áreas de expansão dos aglomerados, privilegia-se igualmente a referência às características urbanísticas das áreas adjacentes, servindo os índices, nas áreas sem precedentes edificados, apenas para limitar excessos de ocupação do solo urbano dentro de tipologias consideradas preferenciais.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Constituição e âmbito

1 — O Plano Director Municipal da Guarda é constituído por:

a) Carta de condicionantes, desdobrada em:

Carta da RAN (1:25 000);
Carta da REN (1:25 000);
Extracto do POPNSE (1:50 000) e respectivo Regulamento;
Carta de outras condicionantes (1:50 000);

b) Carta de ordenamento, desdobrada em:

Carta de ordenamento do concelho (1:50 000);
Carta de ordenamento da cidade (1:5000);
Cartas de ordenamento dos aglomerados de:

Barracão (1:10 000);
Castanheira (1:10 000);
Gonçalo (1:10 000);
Maçainhas (1:10 000);
Porto da Carne (1:10 000);
Trinta-Meios-Fernão Joanes (1:10 000);
Valhelhas (1:10 000);
Vila Fernando (1:10 000);

c) Regulamento.

2 — Para efeitos de licenciamento de construção, reconstrução, desatque de parcela ou de loteamento, alterações de uso do solo e demais acções transformadoras do território, bem como de parcelamento da propriedade, o concelho da Guarda é delimitado em três classes de espaços, a que correspondem as presente disposições regulamentares.

Artigo 2.º

Designação

Os espaços referidos no artigo anterior tomam as seguintes designações:

- 1) Área urbana e urbanizável;
- 2) Área rural;
- 3) Área de salvaguarda estrita.

Artigo 3.º

Omissões

Qualquer situação não enquadrável nas bases deste Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente, nomeadamente no Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU).

Artigo 4.º

Revogações

1 — É revogado o antepiano de urbanização da Guarda e o antepiano de urbanização da Guarda-Gare.

2 — São revogados todos os planos de pormenor, bem como todos os regulamentos de ordem idêntica ou inferior aprovados anteriormente, e ainda quaisquer deliberações e despachos normativos camarários produzidos antes desta data e que contrariem as presentes disposições.

CAPÍTULO II

Área urbana e urbanizável

Artigo 5.º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por áreas urbana e urbanizável.

Artigo 6.º

Perímetros urbanos

A área urbana e urbanizável designada no artigo anterior inclui os espaços urbanos, os espaços urbanizáveis e os espaços industriais que lhes sejam contíguos e define o perímetro urbano dos aglomerados para efeitos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 7.º

Uso preferencial

1 — Os espaços englobados nesta área destinam-se essencialmente à localização de actividades residenciais, comerciais e de serviços, embora sejam permitidas outras utilizações, nomeadamente a industrial, desde que compatíveis com o uso principal e permitidas pela legislação específica aplicável.

2 — Considera-se que há incompatibilidade com o uso principal quando, designadamente:

- a) Produzam ruídos, fumos, resíduos sólidos ou líquidos, prejudiquem a habitação ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

3 — A Câmara Municipal inviabilizará a instalação de qualquer actividade por razões de incompatibilidade ou no caso de se verificar qualquer das razões mencionadas anteriormente.

4 — Sempre que sejam eliminadas ou garantidas satisfatoriamente as razões de incompatibilidade a Câmara Municipal viabilizará as pretensões.

Artigo 8.º

Dimensão dos lotes e tipologias

1 — No preenchimento de falhas na malha urbana a dimensão de lotes e as tipologias construtivas permitidas serão as predominantes na testada de 100 m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve.

2 — Nas áreas em que não existam precedentes edificados ou que impliquem a construção de novas infra-estruturas, a edificação, enquadrada por plano de pormenor, plano de urbanização ou projecto de loteamento, ficará subordinada, cumulativamente, aos seguintes parâmetros:

- a) Características urbanísticas predominantes nos bairros ou quarteirões imediatamente adjacentes ao terreno a urbanizar e que possuam características morfológicas e de acessibilidade semelhantes às do terreno em causa;
- b) Densidade construtiva máxima de:

65f/ha nos locais de maior densificação, como o centro da cidade da Guarda, a Póvoa do Mileu e a Guarda-Gare, com predominância do bloco multifamiliar com áreas apreciáveis de comércio e serviços, que não podem exceder 15 % da área total de construção;

20f/ha nos locais de maior rarefação da construção como os bairros periféricos da Sequeira, Outeiro de São Miguel, Rio Diz, Cubo, Alfarazes, Senhora dos Remédios, Galegos e ainda nos aglomerados rurais, com predominância da moradia uni ou bifamiliar, isolada, geminada ou em banda;

45f/ha, nos espaços intermédios de transição entre o centro e a periferia, com tipologia mista;

- c) Para efeitos deste artigo, define-se:

Predominante: metade mais um;

Imediatamente adjacente: contíguo;

Quarteirão: conjunto edificado no perímetro de quatro ou mais vias, formando polígono, aberto ou fechado;

Bairro: conjunto de quarteirões.

Artigo 9.º

Alinhamentos e cêrceas

1 — As características das edificações a licenciar na colmatação da malha urbana ficam limitadas pela referência aos edifícios vizinhos e envolventes na testada de 100 m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, devendo sempre atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante do conjunto assim determinado.

Não constitui precedente a invocar a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura dominante do mesmo conjunto.

2 — Não serão de admitir construções habitacionais nas traseiras de lotes constituídos ou o dimensionamento de um lote em dois no sentido da sua profundidade, sempre que não exista acesso público contíguo ao lote na parte posterior do mesmo, nos termos do estipulado no n.º 4 do artigo 16.º

Artigo 10.º

Afastamentos das construções e profundidade de lotes

1 — Os afastamentos entre fachadas deverão obedecer ao preceituado no RGEU, devendo o afastamento entre a fachada de uma dada construção e o limite lateral do respectivo lote ser a metade do valor definido naquele Regulamento.

2 — No caso de lotes para construção de moradias isoladas ou geminadas de rés-do-chão mais um andar, onde existam precedentes edificados que impossibilitem solução alternativa, respeitar-se-á um afastamento mínimo de 4 m entre a fachada e o limite lateral do respectivo lote.

3 — A profundidade do lote em moradias isoladas, geminadas ou em banda não poderá ser inferior, em média, a 30 m, salvo em situações excepcionais devidamente justificadas pela configuração do terreno, desde que o referido valor médio não seja inferior a 20 m.

Artigo 11.º

Anexos

1 — A área máxima para anexos, que terão obrigatoriamente um só piso, não excederá o menor dos seguintes valores:

- a) 45 m² por fogo;
- b) 6 % da área do lote;

podendo admitir-se uma tolerância de 10% em casos particulares devidamente justificados e desde que não haja reconhecidamente prejuízo para a estética urbana.

2 — A construção no limite do lote ou a alteração da cota de lotagem só será permitida desde que daí não resulte altura nos muros de meação superior a 4 m, medida a partir da cota do terreno vizinho.

Artigo 12.º

Estacionamento

1 — A cada construção deve corresponder, dentro da parcela que ocupa, estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo;
- b) Um lugar por cada 50 m² da área de escritórios e indústria;
- c) Um lugar por cada 50 m² de área comercial, quando esta exceder 400 m²;
- d) 0,8 lugares de estacionamento por quarto em unidade hoteleira.

2 — Em loteamentos o número mínimo de lugares deverá ser o previsto em legislação aplicável.

3 — Não serão permitidas operações de carga e descarga na via pública, pelo que será necessário criar no interior de cada lote espaço para esse fim.

4 — As novas edificações nas falhas da malha urbana estabilizada e na recuperação, renovação ou reutilização de edifícios poderão ficar isentas da exigência definida no número anterior, sempre que tal se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado.

5 — Na situação referida no número anterior, a Câmara Municipal acordará com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida, a definir em regulamento municipal.

Artigo 13.º

Equipamentos

1 — As áreas destinadas a equipamentos públicos ou privados e a espaços livres públicos encontram-se delimitadas nas cartas de ordenamento.

2 — As áreas de equipamentos ou de reserva de equipamentos públicos ou privados e os espaços livres públicos referidos nas cartas de ordenamento não poderão ter destino diverso do definido no presente Plano.

3 — Todos os equipamentos públicos deverão prever, no interior do respectivo lote, o estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento.

4 — A Câmara Municipal condicionará a aprovação de loteamentos à cedência de área para a instalação de pequeno equipamento de apoio local ou de espaço livre público, em função da dimensão e número de habitantes previstos e conforme definido em legislação específica aplicável.

Artigo 14.º

Arborização

A Câmara Municipal estabelecerá normas que garantam a plantação de árvores nas áreas a urbanizar, no sentido de melhorar as condições ambientais e de conforto bio-climático.

Artigo 15.º

Áreas preferenciais para indústria

1 — Nas cartas de ordenamento indicam-se os espaços da área urbana e urbanizável preferencialmente apontadas para a localização de unidades industriais, incluindo o Parque Industrial da Guarda (PIG) e sua área de expansão prevista.

2 — As áreas constituídas como reserva de indústria adjacente ao PIG só poderão vir a ser ocupadas quando a capacidade deste ficar esgotada.

3 — No licenciamento de indústrias não sujeitas a localização obrigatória no PIG, deverá ser ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se insere, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 7.º deste Regulamento, bem como as condições de estacionamento a que alude o artigo 12.º

4 — Consideram-se como incluídas em zona industrial os estabelecimentos já instalados e devidamente licenciados no concelho antes de 15 de Março de 1991 pertencentes às classes A e B a que alude a legislação aplicável.

5 — São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais das classes C já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991, desde que, com a referida alteração, não mudem para classe superior e sejam respeitadas a qualidade ambiental e as condições a que alude o n.º 2 do artigo 7.º e o artigo 12.º deste Regulamento.

6 — São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais das classes C já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991 para classe superior, desde que a Câmara Municipal considere não haver inconveniente e obtenha o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

7 — A Câmara Municipal emitirá certidão de localização para os estabelecimentos industriais já existentes à data de entrada em vigor do REAI mas sem licenciamento industrial, desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Terem obtido a respectiva licença de obra emitida pela Câmara Municipal;
- b) Darem cumprimento à legislação aplicável em vigor, nomeadamente, entre outra, poluição sonora e atmosférica, resíduos sólidos e líquidos;
- c) Não interferirem negativamente no enquadramento urbano e paisagístico;
- d) Obtenham parecer favorável da Câmara Municipal nos termos deste Regulamento, bem como o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

Artigo 16.º

Vias e infra-estruturas

1 — Nos casos de construção em lotes constituídos, destaques de parcelas ou loteamentos sem obras de urbanização, servidos ou não por arruamentos com as condições requeridas, os proprietários não terão a seu cargo a melhoria ou correcção das vias que os servem, sendo no entanto condicionado o licenciamento à cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, passeios, estacionamento e jardins.

2 — Nos casos do número anterior e sempre que não exista parte ou a totalidade das infra-estruturas necessárias ao seu funcionamento, apenas será exigida aos proprietários a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta, devendo no entanto a instalação das edificações ficar preparada para a sua futura ligação à rede pública.

3 — No caso de loteamento com obras de urbanização, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas necessárias ao seu funcionamento e a preparação para ligação às respectivas redes públicas existentes ou a criar, de acordo com as indicações técnicas ou regulamentos municipais.

4 — Nos arruamentos a criar a faixa de rodagem será suficiente para garantir a boa circulação e o estacionamento ao longo da via, de acordo com a tipologia e densidades populacionais e de tráfego existentes e previstas e com o estabelecido em legislação específica aplicável.

Artigo 17.º

Centro histórico

1 — Estão incluídas nesta subzona as áreas delimitadas na carta de ordenamento da cidade da Guarda e designadas por centro histórico da Guarda e centro histórico da Póvoa do Mileu. Esta subzona fica sujeita a um regulamento específico, que faz parte integrante do presente Regulamento.

2 — Os núcleos antigos dos aglomerados rurais do concelho ficam abrangidos pelo mesmo regime, particularmente na área do Parque Natural da Serra da Estrela.

Artigo 18.º

Construção condicionada

Estão incluídas nesta subzona as áreas delimitadas nas cartas de ordenamento da cidade e dos aglomerados considerados e designadas por construção condicionada. Esta categoria de espaço destina-se essencialmente a fazer a transição entre o solo urbano e o solo rural e nela é aplicável todo o articulado anterior com as seguintes restrições:

- a) A área mínima de parcela passível de edificação é de 1400 m², não devendo a frente do lote ser inferior a 30 m, admitindo-se uma tolerância de 10%, só aplicável para completar mais um lote;
- b) O destino da edificação será apenas a moradia unifamiliar isolada, podendo, contudo, admitir-se a construção de equi-

pamentos ou de unidades industriais compatíveis com a legislação específica para a localização de indústria, nas condições previstas para a área rural;

- c) A Câmara Municipal não assume a realização das infra-estruturas desta subzona, pelo que a impossibilidade de soluções individuais para as mesmas poderá ser motivo de inabilitação da pretensão;
- d) O licenciamento ficará condicionado à cedência das áreas necessárias à rectificação de arruamentos.

CAPÍTULO III

Área rural

Artigo 19.º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área rural.

Artigo 20.º

Uso preferencial

As classes de espaço englobadas nesta área destinam-se essencialmente a matas ou a uso agrícola e florestal, não podendo ser utilizadas para urbanização ou construção, com excepção das situações previstas nos artigos 21.º e 23.º e nas condições de compatibilidade referidas no artigo 24.º

Artigo 21.º

Loteamentos e destaque de parcelas

1 — Não são permitidos nesta área quaisquer loteamentos, nos termos do regime legal aplicável.

2 — Os destaques de parcela só serão permitidos se as parcelas resultantes tiverem uma área superior a 5000 m² e, cumulativamente, assegurem a manutenção das áreas mínimas das unidades de cultura legalmente definidas, que são de:

- 5000 m² em terreno de regadio;
- 20 000 m² em terreno de cultura arvense;
- 30 000 m² em terreno de sequeiro.

Artigo 22.º

Regime de compropriedade

Não poderão ser licenciadas novas construções habitacionais em terrenos em situação de compropriedade.

Artigo 23.º

Condições de construção

1 — Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção, desde que a parcela em causa possua uma área igual ou superior a 5000 m², tenha acesso a partir de caminho público e a construção se destine a:

- a) Habitação unifamiliar do respectivo proprietário ou agricultor;
- b) Instalações de apoio agrícola ou florestal;
- c) Equipamentos especiais de interesse municipal não enquadráveis na área urbana e urbanizável, nomeadamente equipamento hoteleiro e turístico;
- d) Unidades industriais isoladas não enquadráveis no PIG ou na área urbana e urbanizável.

2 — A instalação nesta área de estabelecimentos industriais das classes A e B fica dependente da elaboração de planos de pormenor superiormente ratificados, definidores de zonas industriais.

3 — Indústrias extractivas:

- a) As indústrias extractivas serão autorizadas nos termos da legislação em vigor, sendo sempre de exigir a adequada reposição do terreno ou a sua recuperação logo que cesse a laboração, por forma a minorar os riscos de impacto ambiental e paisagístico;
- b) Os espaços para indústrias extractivas assinalados nas cartas de ordenamento não podem sofrer alteração de uso e ocupação do solo sem autorização da Direcção-Geral de Geologia e Minas.

4 — Aplicam-se a esta área as disposições referidas nos n.ºs 4, 5, 6 e 7 do artigo 15.º

5 — Nas áreas do concelho abrangidas pelo POPNSE, referido no artigo 30.º, serão cumulativamente observadas as restrições à construção e à alteração do uso do solo constantes no respectivo regulamento e planta de síntese.

6 — Nas parcelas com construções preexistentes apenas será permitido o restauro, recuperação ou ampliação das mesmas até um limite de 50% da sua área inicial.

7 — Nos locais onde se encontrem assinalados vestígios arqueológicos, bem como num raio de 50 m na envolvente desses vestígios, o licenciamento de quaisquer obras fica dependente de parecer favorável dos serviços de arqueologia do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

Artigo 24.º

Integração na paisagem

Dado o uso preferencial estabelecido para esta área e referido no artigo 20.º, as pretensões só serão licenciadas caso não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, de utilização ou dos efeitos de insalubridade, podendo ser exigida a adaptação do projecto de arquitectura, nomeadamente quanto à volumetria, dimensão, forma de implantação no terreno, revestimentos exteriores e cores.

Artigo 25.º

Vias e infra-estruturas

1 — Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e rectificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.

2 — Todas as construções a implantar nesta área deverão ser servidas por fossa séptica individual e abastecimento de água própria.

3 — A execução de todas as infra-estruturas necessárias (incluindo rede eléctrica) ficam a cargo dos respectivos proprietários.

4 — A impossibilidade de garantir uma solução individual para as infra-estruturas será condição de indeferimento das pretensões.

Artigo 26.º

Aglomerados em área rural

1 — Para os pequenos aglomerados com decréscimo populacional, manifesta falta de dinâmica de crescimento do número de alojamentos e onde não tenham sido delimitados perímetros urbanos, não é definida a área urbana e urbanizável, pelo que se integram em área rural.

2 — Caso venham a surgir pretensões de construção manifestamente integradas na tipologia dominante dos referidos aglomerados, a Câmara Municipal viabilizá-las-á, desde que:

- a) As pretensões não representem um acréscimo do número de fogos superior a 10% do parque habitacional existente;
- b) Sejam respeitadas as áreas mínimas de lote definidas no artigo 18.º, alínea a), do capítulo III deste Regulamento.

3 — No caso de lotes constituídos e ladeados por construção não é exigida área mínima dos lotes para construção, ficando as características das edificações a licenciar limitadas pela referência aos edifícios vizinhos, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º e do n.º 1 do artigo 9.º do capítulo II deste Regulamento (área urbana e urbanizável).

4 — Nas pretensões que venham a surgir na circunscrição do Parque Natural da Serra da Estrela ter-se-á de obter parecer favorável daquela entidade.

5 — Os núcleos antigos dos aglomerados rurais ficam sujeitos ao regime referido no n.º 2 do artigo 17.º

CAPÍTULO IV

Área de salvaguarda estrita

Artigo 27.º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados nas cartas de ordenamento e designados por área de salvaguarda estrita.

Artigo 28.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os espaços de RAN estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordenamento de acordo com o publicado no *Diário da República* (Portaria n.º 165/93, de 11 de Fevereiro).

2 — É aplicável a estes espaços a legislação específica em vigor. O licenciamento das construções viabilizadas com base nessa legislação só será permitido pela Câmara Municipal caso a construção pretendida não contradiga o conteúdo do capítulo III.

Artigo 29.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — Os espaços de REN estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados na carta de condicionantes e nas cartas de ordenamento de acordo com o publicado no *Diário da República* (Portaria n.º 86/94, de 7 de Fevereiro).

2 — É aplicável a estes espaços a legislação específica em vigor. O licenciamento das construções viabilizadas com base nessa legislação só será permitido pela Câmara Municipal caso a construção pretendida não contradiga o conteúdo do capítulo III.

Artigo 30.º

Solos e subsolos mineralizados a defender

1 — Os espaços de solos e subsolos mineralizados a defender estão incluídos nesta área e encontram-se delimitados nas cartas de ordenamento.

2 — O licenciamento de qualquer construção fica condicionado à audição prévia do Instituto Geológico e Mineiro e só será permitido pela Câmara Municipal caso a pretensão não contradiga o conteúdo do capítulo III.

CAPÍTULO V

Disposições complementares

Artigo 31.º

Plano de ordenamento do POPNSE

Publicado pela Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, abrange a parte oeste do concelho assinalada na carta de condicionantes e tem por objectivos a conservação dos valores naturais, o desenvolvimento rural, a salvaguarda do património arquitectónico e cultural, a animação sócio-cultural e a promoção do repouso e recreio ao ar livre.

Nas áreas rural e de salvaguarda estrita o zonamento e regulamento do POPNSE definem complementarmente as condições de ocupação e do uso do solo.

Artigo 32.º

Outras servidões

Para além das áreas referidas, serão observadas todas as demais protecções e servidões constantes na legislação em vigor com incidência no concelho da Guarda e transcritas na carta de condicionantes:

- Protecção às estradas nacionais — Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;
- Protecção aos IP — Decreto-Lei n.º 64/83, de 3 de Fevereiro;
- Protecção ao caminho de ferro — Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954;
- Protecção ao TIP — Decreto Regulamentar n.º 3/85, de 7 de Janeiro;
- Protecção às linhas de alta tensão — Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, e Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro;
- Domínio público hídrico — Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro;
- Protecção às barragens e albufeiras — Decreto-Lei n.º 2/88, de 20 de Janeiro;
- Vizinhança das nascentes de água — Decreto n.º 15 401, de 17 de Abril de 1928;
- Vizinhança dos marcos geodésicos — Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril;
- Protecção aos recursos mineiros — Decretos-Leis n.ºs 88/90, 89/90 e 90/90, de 16 de Março;
- Vizinhança de fábrica de explosivos — Decreto-Lei n.º 142/79, de 23 de Maio;
- Protecção a imóveis classificados — Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;
- Vizinhança de estabelecimentos prisionais e estabelecimentos tutelares de menores — Decreto n.º 265/71, de 18 de Junho;
- Vizinhança de estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos — Portaria n.º 6065, de 30 de Março de 1929;

- Perímetros florestais — Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903;
- Regime florestal (áreas de risco de incêndio) — Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro;
- Áreas aridas — Decreto-Lei n.º 327/90;
- Parque Natural da Serra da Estrela — Decreto-Lei n.º 167/79, de 4 de Junho;
- Servidão radioelétrica — Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro.

Artigo 33.º

Instrução dos pedidos

1 — Todos os pedidos de licenciamento particulares referentes a projectos de obras, pedidos de informação prévia ou loteamentos deverão apresentar os limites exactos da parcela ou propriedade marcados sobre o extracto do levantamento aerofotogramétrico ou sobre a planta topográfica, de acordo com a delimitação descrita na conservatória do registo predial.

2 — A Câmara Municipal fará depender a deliberação sobre o pedido de informação prévia do completo esclarecimento da área ou situação do terreno, solicitando ao requerente a descrição predial ou inscrição matricial do mesmo.

Artigo 34.º

Vigência do Plano

1 — Este Regulamento destina-se a vigorar durante 10 anos, devendo ser revisto antes desta data em conjunto com as cartas de ordenamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 35.º

Margem de adaptação

Durante a vigência do presente PDM, admite-se o acerto pontual dos limites da área urbana e urbanizável por razões de cadastro de propriedade, desde que, cumulativamente:

- a) O acerto seja feito na contiguidade imediata do limite da área urbana e urbanizável;
- b) As infra-estruturas existentes permitam essa ampliação;
- c) Não haja interferência com a área de salvaguarda estrita;
- d) A área a ampliar não seja superior a 50% da propriedade contida no interior da área urbana e urbanizável e sempre inferior a 5000 m².

Artigo 36.º

Aplicação

1 — O presente Regulamento aplica-se a todos os processos entrados na Câmara Municipal depois da publicação do despacho ratificativo do Governo no *Diário da República*.

2 — Os processos pendentes na Câmara Municipal à data da entrada em vigor do presente Plano serão apreciados tendo em conta as deliberações municipais tomadas sobre os mesmos, respeitando os direitos adquiridos mas obviando distorções graves à implementação do Plano.

3 — Um ano após a entrada em vigor do presente Regulamento, os processos pendentes referidos no n.º 2 são obrigatoriamente apreciados e decididos de acordo com o presente Plano.

Artigo 37.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

São propostas no presente PDM as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, delimitadas nas cartas de ordenamento:

- UO 1 — Plano de Urbanização para a Cidade da Guarda;
- UO 2 — Plano de Pormenor para os Terrenos Envolventes do Acesso ao IP 2 (zona de expansão do centro);
- UO 3 — Plano de Pormenor para o Parque Urbano de São Francisco (Parque e frente urbana);
- UO 4 — Plano de Salvaguarda Integrado de Vila Soeiro;
- UO 5 — Plano de Pormenor para a Quinta da Maunça (equipamento turístico-desportivo-recreativo);
- UO 6 — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela;
- UO 7 — Cartas de ordenamento dos aglomerados do Parque Natural da Serra da Estrela, pela:

- Aldeia Viçosa/Faia;
- Corujeira;
- Famalicao da Serra;

Mizarela/Pêro Soares;
Vale de Amoreira;
Videmonte;

UO 8 — Cartas de ordenamento para os restantes aglomerados do concelho;

UO 9 — Plano de Ordenamento para a Envolvente da Barra-gem do Caldeirão.

Centro histórico da Guarda



esc. 1/5000

..... Zona intermuralhas.
----- Zona envolvente.

Regulamento de Construção da Zona do Centro Histórico da Guarda

I — Preâmbulo

1 — Enquadramento. — Os centros históricos das cidades europeias foram considerados durante algum tempo, principalmente no primeiro quartel do presente século, como velhos núcleos inadaptados à vida moderna, símbolos de um passado onde imperava o desenvolvimento espontâneo e irracional, incompatível com as novas ciências urbanas.

Muitos planos de urbanização se fizeram em que os velhos centros eram pura e simplesmente arrasados pelo alargamento de ruas, modificações de quarteirões, demolições de casas, de largos e de praças. Apenas os monumentos eram mantidos, insolitamente desgarrados no meio de blocos modernos de alumínio e vidro.

Passadas que são algumas décadas deste novo urbanismo, um grito de alerta percorre a Europa: «Salvem os velhos centros, os conjuntos arquitectónicos tradicionais, o património edificado, memória da nossa história, da nossa cultura e da nossa identidade.»

As construções modernas, erguidas sobre demolições sistemáticas de velhos edifícios, estão a transformar as cidades europeias numa uniforme e incarácterística mancha, que alastra como óleo e é mais devastadora do que os bombardeamentos da II Guerra Mundial. A personalidade própria de cada cidade, fruto do seu crescimento lento ao longo da história, perde-se com o reinado dos blocos, das torres, dos materiais industrializados, semelhantes em todos os países e em todas as cidades de todo o mundo.

Renovar, reabilitar, preservar, recuperar, salvaguardar, são algumas das palavras de ordem que dizem respeito aos centros históricos, no momento presente, veiculadas através do Conselho da Europa, de que Portugal é Estado membro.

A Guarda, cidade antiga e rica de monumentos e valores de arquitectura tradicional, espontânea e erudita, terá também de encarar o seu futuro no respeito pelo passado, pela preservação dos seus valores, patentes no seu centro histórico, já bastante danificado. Para isso pretende contribuir o presente Regulamento, disciplinando as intervenções e auxiliando os munícipes nas suas pretensões.

2 — Antecedentes. — Em Fevereiro de 1981 foi realizado na Guarda um seminário subordinado ao tema «Vida nova nos velhos centros», com o apoio da Fundação Antero de Quental. Entre as conclusões aprovadas distinguiram-se as «10 regras para a recuperação do centro histórico», apresentadas pelo arquitecto Nuno Portas. Sugeriu-se também à Câmara que fosse fornecido apoio técnico aos munícipes desejando investir no centro histórico. Estas e outras conclusões foram posteriormente aprovadas por unanimidade em sessão da Câmara e as «10 regras» passaram a ser o primeiro regulamento para o centro histórico da Guarda.

Em Junho de 1982 foi apresentado à Câmara um trabalho de um grupo de estudantes da Universidade Técnica de Aachen intitulado «Reabilitação do centro histórico da Guarda». Este trabalho, sendo uma espécie de plano de salvaguarda, foi aprovado pela Câmara e tem sido utilizado igualmente na prática de licenciamentos, sendo, juntamente com as «10 regras» acima mencionadas, o suporte teórico do presente Regulamento, do qual a experiência diária destes últimos seis anos constitui o desenvolvimento em pormenor.

Com efeito, o articulado deste Regulamento provém quase fundamentalmente das experiências obtidas no apoio técnico dado a munícipes a partir de 1981, experiências negativas e positivas, que puseram a nu os erros mais frequentes e as dificuldades mais importantes que se deparam ao construir ou reconstruir dentro do centro histórico da Guarda.

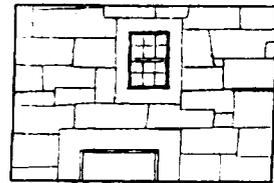
3 — Filosofia. — A filosofia do presente Regulamento assenta em três pontos fundamentais:

- 1) Não permitir demolições ou aumento de andares — travar a prática especulativa, responsável pela destruição sistemática do património construído;
- 2) Recuperar pelo restauro os elementos danificados — impedir a descaracterização ou adulteração dos elementos construtivos e detalhes arquitectónicos;
- 3) Liberdade criativa nas intervenções de raiz — desde que salvaguardada uma perfeita integração em termos de cércas, volumetria, escala, qualidade arquitectónica e qualificação técnica da autoria do projecto.

II — Recomendações para recuperação de Imóveis — descrição das características mais salientes das construções não eruditas do centro histórico da Guarda.

1 — Paredes:

- 1.1 — Alvenaria de granito aparelhado à vista, com junta seca.
- 1.2 — Alvenaria de pedra miúda, rebocada e caiada, com rodapés, faixas, molduras e cornijas em cantaria de granito.
- 1.3 — Alvenaria de pedra miúda, rebocada e caiada, sem cantarias aparentes, substituídas por marcações equivalentes pintadas no reboco à cor de azul-chumbo.
- 1.4 — Combinações diversas dos elementos anteriores.

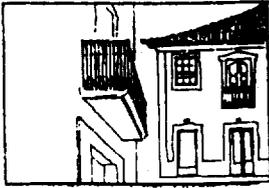


Nunca — Barras verticais ou horizontais envolvendo as janelas, chapiscado tirolês, paredes descascadas com pedra miúda à vista, junta aberta e pintada.

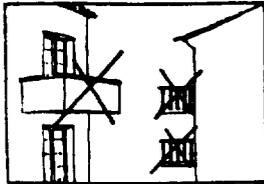


2 — Varandas:

2.1 — Raras, de pequeno vão (30 cm), em lajes de granito, de frisos diversos e gradeamento em ferro forjado, formando volutas.

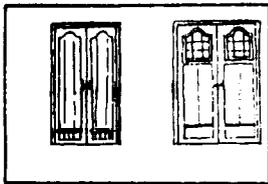


Nunca — varandas em betão armado, de grande balanço, ou gradeamento de alumínio.

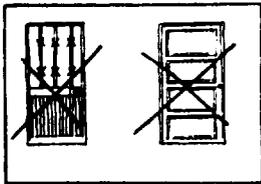


3 — Vãos e caixilharias:

3.1 — Portas — De diversos tamanhos, geralmente de duas folhas de abrir, em madeira pintada, com duas almofadas verticais, frequentemente com caixilhos na parte superior para arejamento e iluminação.



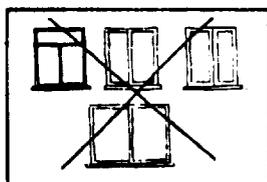
Nunca — Portas de alumínio, portas em madeira envernizada ou de almofadas horizontais.



3.2 — Janelas — Vãos no sentido vertical, em madeira pintada, e desenhos diversos em pequenos vidros divididos por pinázios finos (3 cm).



Nunca — Janelas de alumínio, janelas de madeira envernizada, janelas de vidros internos ou janelas horizontais de correr.

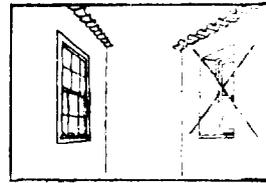


3.3 — Cores — Vermelhão-da-china (óxido de ferro), ocre, terra-de-siena, verde-de-oliveira. Raramente o azul.

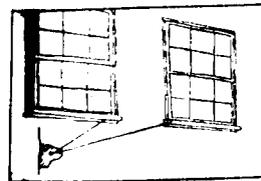
3.4 — Pintura — As janelas têm o aro e peritoris pintados a uma das cores acima, enquanto o caixilho propriamente dito é pintado a branco.

As portas são totalmente pintadas à cor do aro (1).

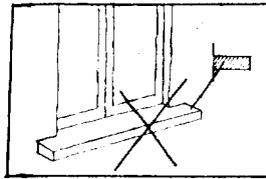
3.5 — Colocação em relação à parede — As janelas são sempre colocadas à face exterior da parede, protegendo-a de infiltrações de água, e impedindo o apodrecimento da madeira por bloqueio da água nas reentrâncias do vão.



3.6 — Peitoris — Em madeira pintada à cor do aro. Outros materiais podem ser usados desde que admitam pintura e friso ou boleamento simples.

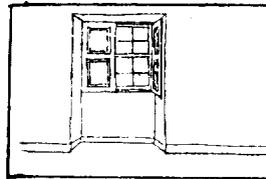


Nunca — Peitoris em mármore ou em granito serrado, salientes e cortados a direito.

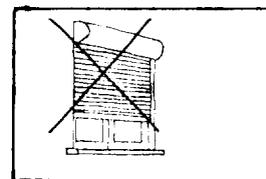


3.7 — Soleiras — Em granito tratado à picola.

3.8 — Protecção das janelas — Portadas interiores em madeira pintada à cor do aro.



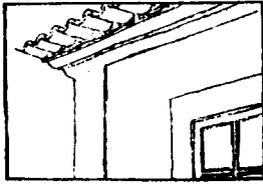
Nunca — Estores exteriores em plástico.



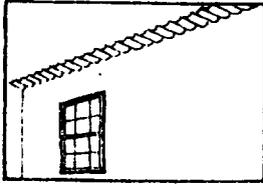
(1) A razão de ser desta distinção é a necessidade de marcar os vãos. As janelas, sob o fundo escuro do interior, são mais realçadas se o caixilho for branco, enquanto aro e peitoril formam a moldura que a destaca da parede. Pelo contrário, a porta, como elemento opaco, só é realçada se for pintada totalmente a uma cor distinta do branco, que a confundiria com a parede.

4 — Cornijas:

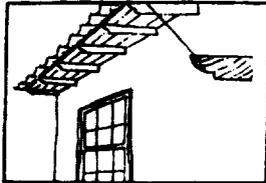
4.1 — Em cantaria de granito, com perfis diversos.



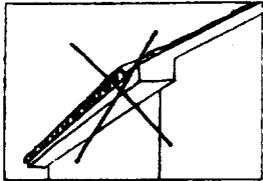
4.2 — Inexistente.



4.3 — Em madeira de forro pintada, no prolongamento da estrutura do telhado.



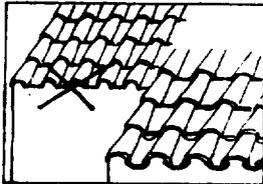
Nunca — Placa em betão armado, prolongando-se em palas.



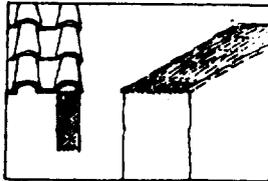
5 — Telhados:

5.1 — Material de cobertura — Telha cerâmica, geralmente de capa e caleiro, rematada por telha de beiral.

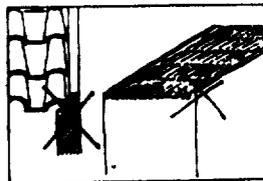
Nunca — Fibrocimento, chapa zincada, telhas de cimento.



5.2 — Remates sobre a parede — Telha de cumeeira ou telhão, assentando sobre a parede e protegendo-a.



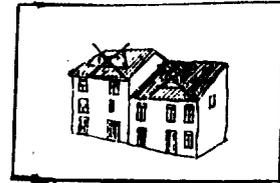
Nunca — Guarda-vento em tijolo, prolongando a parede e escondendo a telha.



6 — Sótãos — Vão do telhado aproveitado com pequena mansarda, englobando uma janela vertical.



Nunca — Mansarda com janela horizontal tipo francês.



7 — Cércea, volumetria e morfologia — Número de pisos oscilando entre um e quatro, raramente acima. Telhados entre duas e três águas, casas contíguas e alinhadas à face da rua formando quarteirões bem definidos. Construções individuais em talhões estreitos (9, 10 m) dando grande variação aos alçados sobre a rua.

Nunca — Elevação de cércea relativamente à envolvente, utilização de quintais ou vários talhões para a construção de blocos únicos em propriedade horizontal, ou destruição do alinhamento preexistente, colocando edifícios a meio do talhão.

III — Regulamento

(artigo 17.º do Regulamento do PDM)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º Estão incluídas nesta base as áreas referidas no mapa de zonamento sob a designação de centro histórico:

- a) Zona intramuralhas;
- b) Zona envolvente;
- c) Núcleo histórico da Póvoa do Mileu.

Art. 2.º Em todas estas zonas é obrigatória a aplicação do presente articulado, podendo, no entanto, para a zona envolvente admitir-se exceções por motivo de alterações já consumadas em edifícios envolventes.

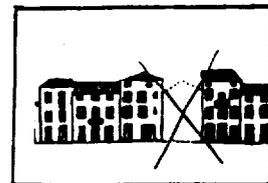
Art. 3.º É aplicável em toda a zona do centro histórico o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o Regulamento de Edificações da Câmara Municipal da Guarda e toda a base II do presente Regulamento, bem como as disposições cautelares nas áreas de servidão aos imóveis classificados (Lei n.º 13/85).

§ único. Em todos os casos em que a aplicação integral dos regulamentos seja incompatível com a recuperação de imóveis no centro histórico, poder-se-á dispensar a aplicação dos mesmos, nos termos e condições dos artigos 63.º e 64.º do capítulo II do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

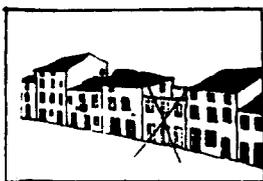
CAPÍTULO II

Demolições

Art. 4.º São absolutamente interditas as demolições totais de edifícios em bom estado de conservação na zona do centro histórico da Guarda para construir de novo no mesmo local.



Art. 5.º São absolutamente interditas as demolições de fachadas em edifícios cuja degradação incida particularmente no interior, em coberturas e pavimentos antigos de madeira, motivada por infiltração de água ou por incêndios.

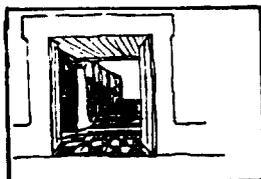


§ 1.º A demolição do interior e a substituição de pavimentos e coberturas poderá ser feita desde que sem prejuízo da volumetria e da fachada existente.

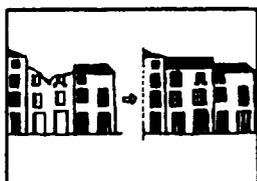
§ 2.º A demolição do interior para melhorar as condições de habitabilidade ou salubridade é permitida dentro das exigências do RGEU e das condições do parágrafo anterior.

§ 3.º Exceptua-se aos parágrafos anteriores os pátios e entradas de interesse histórico ou artístico e todos os casos em que haja obras de cantaria, carpintaria ou outras a preservar, em escadarias, tectos, pavimentos e paredes.

§ 4.º Nenhuma demolição poderá ser feita sem previamente ser aprovado o respectivo projecto de obras, que deverá ser acompanhado por um levantamento rigoroso do existente.



Art. 6.º Se o estado de ruína de um edifício tornar inevitável a sua demolição, ela será possível após comprovação por vistoria municipal requerida para o efeito.



§ 1.º Poderá ser exigida a reconstrução total do edifício, mantendo as fachadas e volumetria originais, bem como a utilização dos mesmos materiais de construção.

§ 2.º A demolição só será autorizada após aprovação do projecto pela Câmara Municipal.

§ 3.º O projecto deverá ser instruído com fotografias do edifício a demolir, mostrando a sua relação com os edifícios vizinhos, podendo ser exigido um levantamento rigoroso dos alçados à escala 1:50, indicando nomeadamente materiais, cores, desenhos das janelas, tipo de beirado e outros pormenores construtivos, que permitam reconstrução do edifício a demolir.

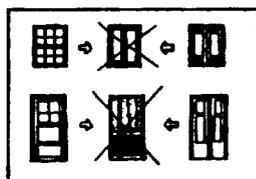
§ 4.º No caso de não ser exigida a condição a que alude o § 1.º, serão aplicadas as disposições dos artigos 47.º e 48.º do capítulo v.

CAPÍTULO III

Das substituições

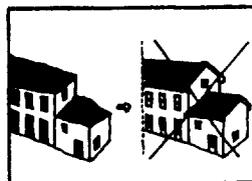
Art. 7.º A substituição de portas e janelas por motivo de mau estado de conservação deverá ser feita por outras idênticas às existentes, em material, caixilhos e cores.

§ único. Exceptuam-se as substituições em janelas e portas de alumínio, ferro ou mesmo de madeira mas de desenho notoriamente recente e ou de notória má qualidade.



Art. 8.º A substituição de telhados poderá ser feita mantendo-se a forma e o volume do telhado primitivo.

§ único. A telha só poderá ser substituída por telha cerâmica, rematada por telha de beiral, estando proibidas as coberturas em fibrocimento, chapa zincada, ou telha de cimento colorida.



Art. 9.º Em todos os restantes elementos, as substituições parcelares deverão obedecer às características a definir pela Câmara Municipal, mediante parecer dos serviços técnicos do centro histórico.

CAPÍTULO IV

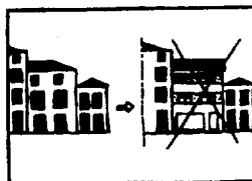
Das reconstruções

Art. 10.º A modernização ou reconstrução de edifícios antigos para melhorar as suas condições de habitabilidade ou de funcionalidade deve obedecer às condições dos capítulos II e III.

§ 1.º Poderá ser exigida a manutenção integral do aspecto exterior, nomeadamente do revestimento das paredes, dimensões dos vãos, materiais, cores, telhados, caixilharias, etc.

§ 2.º Exceptuam-se ao parágrafo anterior os casos em que existe já adulteração provocada por intervenção relativamente recente e ou de notória má qualidade.

§ 3.º No caso de não ser exigida a condição a que alude o § 1.º, serão de aplicar as disposições dos artigos 47.º e 48.º do capítulo v.



CAPÍTULO V

Construções de raiz

Art. 11.º Novas construções em falhas de malha urbana poderão ser autorizadas no centro histórico, após ser consultada a Câmara sobre a sua viabilidade.

§ único. A Câmara poderá recusar essa ocupação, sempre que se considere indesejável um aumento da área construída à custa de quintais e zonas verdes.

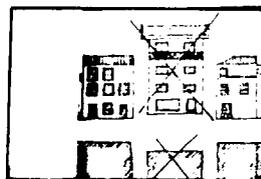
Art. 12.º As construções de raiz deverão procurar uma integração tão perfeita quanto possível com as construções envolventes.

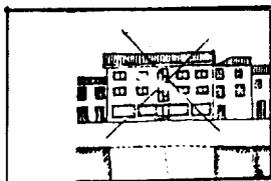
§ 1.º A nova construção deverá respeitar os alinhamentos e cercas adjacentes e não romper a malha préexistente.

§ 2.º Se for utilizado mais de um talhão, deverão as construções ser individualizadas no seu funcionamento e estrutura.

§ 3.º Considera-se proibida a utilização, entre outros, dos seguintes materiais e acabamentos exteriores:

- Alumínio anodizado;
- Mármore;
- Estores exteriores plásticos;
- Telha de betão ou fibrocimento;
- Tintas texturadas;
- Azulejos;
- Rebocos tipo «chapiscado tirolês»;
- Cores metalizadas.





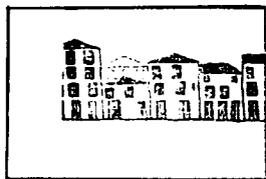
Art. 13.º Pela dificuldade e delicadeza de que se reveste uma construção de raiz no centro histórico, será exigida a responsabilidade conjunta de engenheiro, engenheiro técnico e arquitecto, quer pelo projecto quer pela execução da obra.

CAPÍTULO VI Ampliações

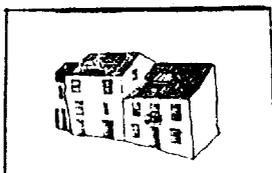
Art. 14.º Não será permitida a ampliação em altura dos edifícios na zona do centro histórico.

§ 1.º A autorização eventual da elevação da cêrcea preexistente ou da colocação de mais um piso fica sujeita a uma apreciação caso a caso em que haja prejuízo pela envolvente e seja considerado necessário ao complemento da habitação inferior.

§ 2.º Qualquer ampliação considerada viável pela Câmara Municipal fica sujeita às condições do capítulo v, artigos 45.º, 46.º e 47.º



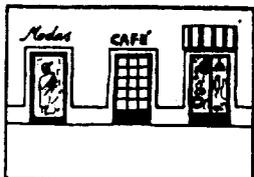
Art. 15.º O vão do telhado poderá ser aproveitado, como complemento da habitação nos termos do artigo 79.º do RGEU, podendo ser iluminado e ventilado através de clarabóias.



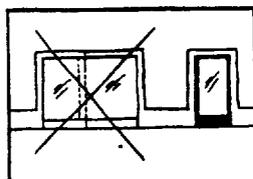
Art. 16.º É expressamente proibida a ocupação de quintais e pátios interiores com qualquer tipo de construção e seja qual for a sua finalidade, salvo se não provocarem qualquer prejuízo nas condições de habitabilidade dos edifícios confinantes e vizinhos.

CAPÍTULO VII Comércio, lojas e reclamos

Art. 17.º Quando o rés-do-chão for adaptado a estabelecimento comercial poder-se-á permitir que os vãos sejam adaptados para montras desde que não sejam utilizados os materiais apontados no artigo 46.º do capítulo v.



Art. 18.º Não será permitida a destruição de ombreiras e padieiras de granito para provocar o alargamento dos vãos a fim de obter montras de maior largura.



Art. 19.º A protecção das montras poderá ser feita com toldos de lona, desde que os mesmos não prejudiquem a circulação ou visibilidade.

§ único. Não serão permitidas palas de alumínio, contendo ou não reclamos.



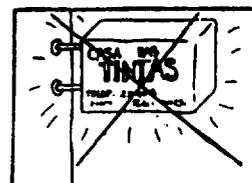
Art. 20.º Poderão ser autorizados vários tipos de reclamos não luminosos, desde a pintura das letras na fachada às chapas pintadas e colocadas em bandeira.



Art. 21.º Poderão ser autorizados reclamos luminosos, desde o tubo néon à vista desenhando letras, até às letras moldadas em chapa pintada, de preferência colocados contra a parede e não em bandeira.



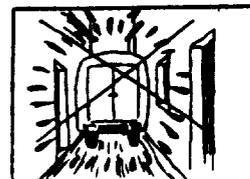
§ único. São proibidos os reclamos luminosos em caixa acrílica ou alumínio independentemente de serem colocados em bandeira ou fixados nas fachadas.



CAPÍTULO VIII Actividades

Art. 22.º Serão permitidas no centro histórico todas as actividades tradicionais ou todas as que contribuam para a sua vitabilidade: habitação, pequeno comércio de apoio à habitação, pequenas oficinas, comércio em geral, restaurantes, cafés e serviços.

Art. 23.º Não deve ser permitida a instalação de actividades que contribuam para a degradação do centro histórico quer no aspecto físico, quer no aspecto social, como é o caso de armazéns, indústrias, supermercados e centros comerciais de grande dimensão ou casas nocturnas em número manifestamente excessivo.



CAPÍTULO IX Disposições finais

Art. 24.º Para todos os casos em que se levantem fortes divergências entre os requerentes, a Câmara Municipal e os serviços técnicos municipais em matéria não prevista na presente base, nomea-

damente a apreciação de construções de raiz, ou sempre que a Câmara assim o entender, ouvir-se-á o parecer de uma comissão consultiva a criar no âmbito deste Regulamento.

§ único. Essa comissão consultiva será composta por um representante da Câmara Municipal, um elemento do corpo técnico do

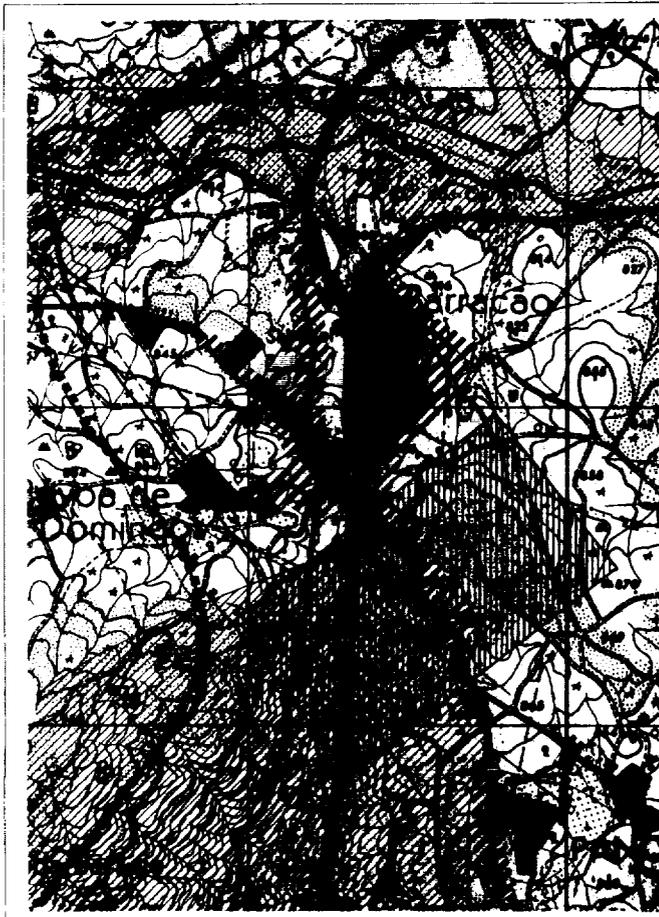
município directamente ligado à informação do projecto em causa, um elemento da Assembleia Municipal designado para o efeito, um representante do Núcleo dos Arquitectos, um representante da Ordem dos Engenheiros, um professor de Educação Visual e duas personalidades locais a convidar pela Câmara Municipal.



CONCELHO DA GUARUÁ
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CARTA DE ORDENAMENTO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PROJECTO DE PLANO
CARTA DE ORDENAMENTO

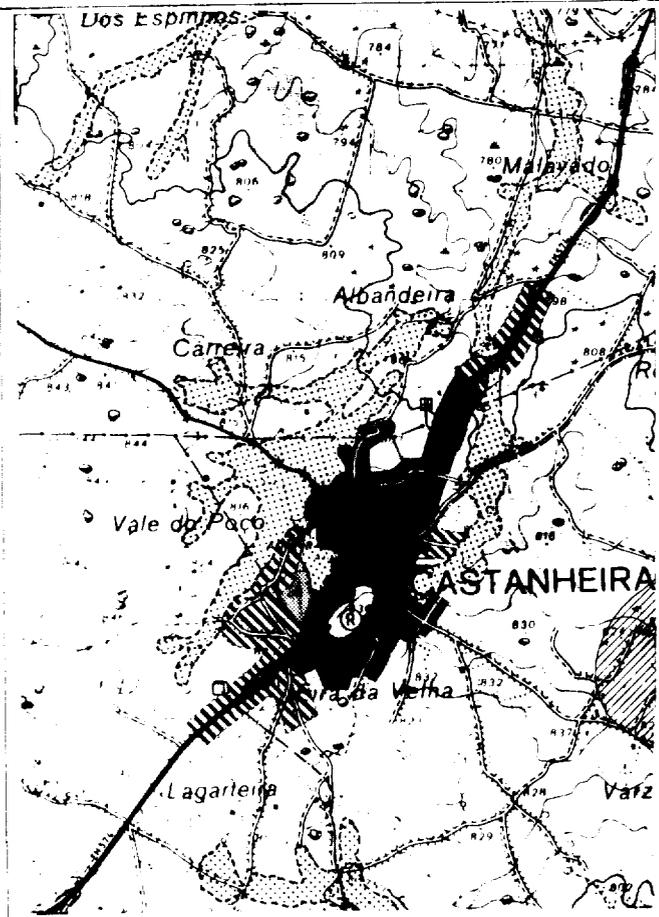
- 1. REDE VIÁRIA
- 2. REDE FERROVIÁRIA
- 3. REDE HIDROGRÁFICA
- 4. REDE DE ÁGUA
- 5. REDE DE SANEAMENTO BÁSICO
- 6. REGULAMENTO
- 7. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 8. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 9. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 10. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 11. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 12. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 13. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 14. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 15. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 16. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 17. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 18. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 19. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 20. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 21. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 22. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 23. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 24. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 25. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 26. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 27. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 28. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 29. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 30. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 31. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 32. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 33. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 34. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 35. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 36. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 37. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 38. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 39. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 40. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 41. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 42. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 43. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 44. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 45. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 46. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 47. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 48. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 49. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 50. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 51. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 52. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 53. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 54. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 55. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 56. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 57. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 58. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 59. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 60. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 61. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 62. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 63. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 64. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 65. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 66. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 67. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 68. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 69. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 70. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 71. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 72. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 73. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 74. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 75. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 76. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 77. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 78. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 79. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 80. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 81. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 82. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 83. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 84. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 85. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 86. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 87. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 88. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 89. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 90. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 91. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 92. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 93. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 94. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 95. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 96. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 97. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 98. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 99. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO
- 100. REDE DE ÁREAS DE INTERVENÇÃO



CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DE BARRAÇÃO

- 1ª REDE VIÁRIA
 - ■ ■ ■ IP2 (PROJECTO)
 - — — — ESTRADA NACIONAL 233
 - — — — OUTRAS ESTRADAS
 - — — — ARRUMENTOS URBANOS
- 2ª REDE FERROVIÁRIA
 - — — — CAMINHO DE FERRO
- 3ª REDE HIDROGRÁFICA
 - — — — RIO NOÈME
- 4ª REDE ELÉCTRICA E TELECOMUNICAÇÕES
 - — — — LINHAS DE ALTA TENSÃO
 - — — — FEIXES HERTZIANOS
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO
REDE DE ÁGUAS
 - — — — CONDUITA ADUTORA
 - CAPTAÇÃO
 - RESERVATÓRIO
 - FOSSA SÉPTICA
 - — — — COLECTOR DE ESGOTO
- 6ª REGULAMENTO
CAP#II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL
 - URBANO E URBANIZÁVEL
 - ▨ CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - INDÚSTRIA
- CAP#III ÁREA RURAL
 - ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
 - ▨ ESPAÇO PARA INDÚSTRIA EXTRACTIVA
- CAP#IV ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA
 - ▨ RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - ▨ RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
- CAP#V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES
 - — — — LIMITE DE FREGUESIA
 - — — — LIMITE DA ZONA DE PROTECÇÃO AOS IP# E ACESSOS

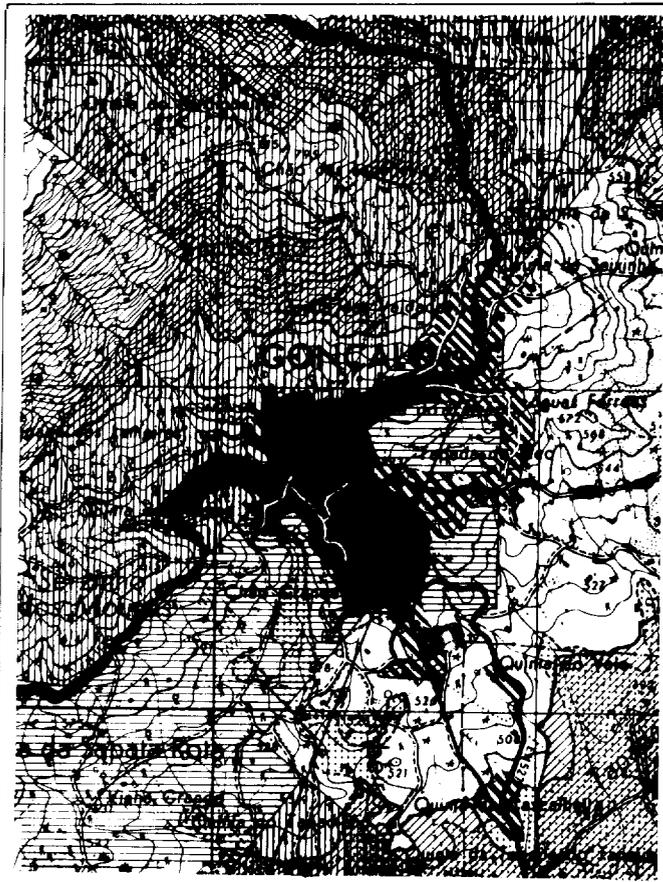
	Câmara Municipal de Barração		Data	PROJ.
			9/2/14	DES
		Escalas	arg	4,3
			1:10 000	
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL CARTA DE ORDENAMENTO 1 - BARRAÇÃO				



CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DE CASTANHEIRA

- 1ª REDE VIÁRIA
 - — — — OUTRAS ESTRADAS
 - — — — ARRUMENTOS URBANOS
- 2ª REDE HIDROGRÁFICA
 - — — — LINHAS DE ÁGUA
- 4ª REDE ELÉCTRICA
 - — — — LINHAS DE ALTA TENSÃO
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO
REDE DE ÁGUAS
 - — — — CONDUITA ADUTORA
 - RESERVATÓRIO
 - FOSSA SÉPTICA
 - — — — COLECTOR DE ESGOTO
- 6ª REGULAMENTO
CAP#II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL
 - URBANO E URBANIZÁVEL
 - ▨ CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - EQUIPAMENTOS
 - INDÚSTRIA
- CAP#III ÁREA RURAL
 - ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
- CAP#IV ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA
 - ▨ RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - ▨ RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
 - Ⓜ ÁREA COLECTIVA A MANTER (Non Aedif candi)

	Câmara Municipal de Castanheira		Data	PROJ.
			9/2/17	DES
		Escalas	arg	4,3
			1:10 000	
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL CARTA DE ORDENAMENTO 2 - CASTANHEIRA				



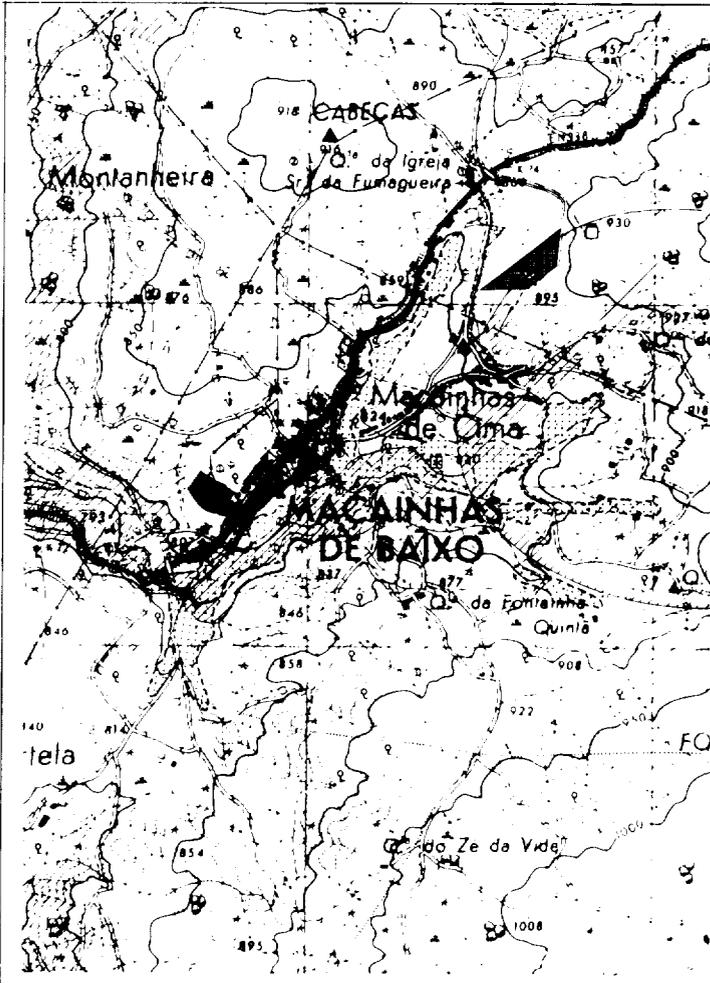
CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DE GONÇALO

- 1ª REDE VIÁRIA**
 - OUTRAS ESTRADAS - EM 527
 - ARRUAmentos URBANOS
- 3ª REDE HIDROGRÁFICA**
 - LINHAS DE ÁGUA
- 4ª REDE ELÉCTRICA E TELECOMUNICAÇÕES**
 - LINHAS DE ALTA TENSÃO
 - FEIXES HERTZIANOS
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO**
REDE DE ÁGUAS
 - CONDUITA ADUTORA
 - CAPTAÇÃO
 - RESERVATÓRIO
 - FOSSA SÉPTICA
 - COLECTOR DE ESGOTO
- 6ª REGULAMENTO**
 - CAPº II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
 - ▨ URBANO E URBANIZÁVEL
 - ▨ CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - ▨ EQUIPAMENTOS
 - ▨ INDÚSTRIA
 - CAPº III ÁREA RURAL**
 - ▨ ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
 - ▨ ESPACO PARA INDÚSTRIA EXTRACTIVA
 - CAPº IV ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA**
 - ▨ RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - ▨ RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
 - CAPº V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**
 - ○ ○ ○ ○ ÁREA SUJEITA AO REGULAMENTO DO PLANO DE ORDENAMENTO
 - LIMITE DA ZONA DE PROTECÇÃO
 - AOS I.P.S. E ACESSOS
 - LIMITE DE FREGUESIA

Câmara Municipal de Gonçalo

Data	PROJ.
Escalas	43

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CARTA DE ORDENAMENTO
3 - GONÇALO



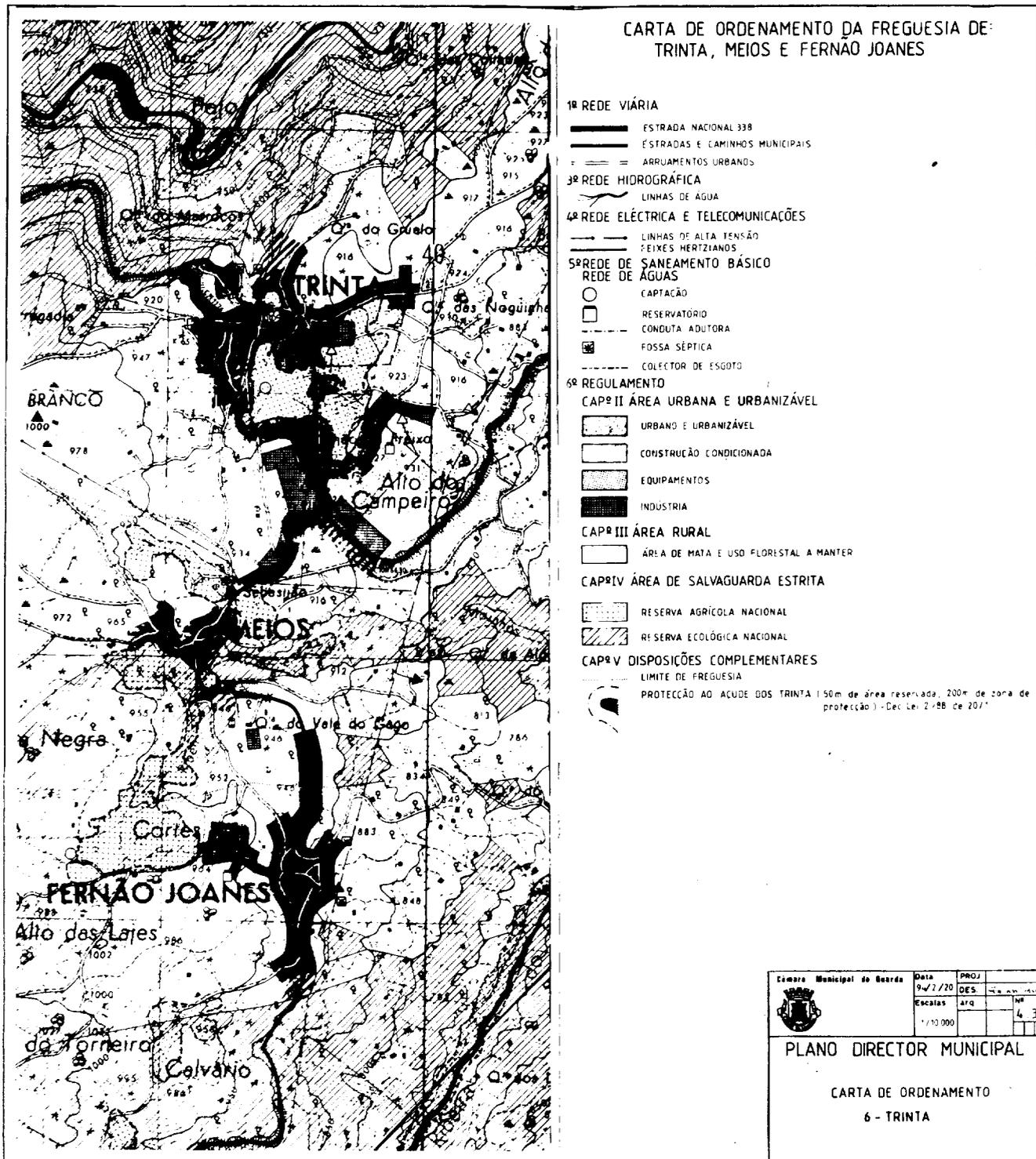
CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DA MAÇAINHAS DE BAIXO

- 1ª REDE VIÁRIA**
 - ESTRADA NACIONAL 338
 - ARRUAmentos URBANOS
- 3ª REDE HIDROGRÁFICA**
 - LINHAS DE ÁGUA
- 4ª REDE ELÉCTRICA E TELECOMUNICAÇÕES**
 - LINHAS DE ALTA TENSÃO
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO**
REDE DE ÁGUAS
 - CONDUITA ADUTORA
 - CAPTAÇÃO
 - RESERVATÓRIO
 - FOSSA SÉPTICA
 - COLECTOR DE ESGOTO
- 6ª REGULAMENTO**
 - CAPº II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
 - ▨ URBANO E URBANIZÁVEL
 - ▨ CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - ▨ EQUIPAMENTOS
 - ▨ INDÚSTRIA
 - CAPº III ÁREA RURAL**
 - ▨ ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
 - CAPº IV ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA**
 - ▨ RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - ▨ RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
 - CAPº V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**
 - ○ ○ ○ ○ ÁREA SUJEITA AO REGULAMENTO DO PLANO DE ORDENAMENTO
 - LIMITE DE FREGUESIA

Câmara Municipal de Gonçalo

Data	PROJ.
Escalas	43

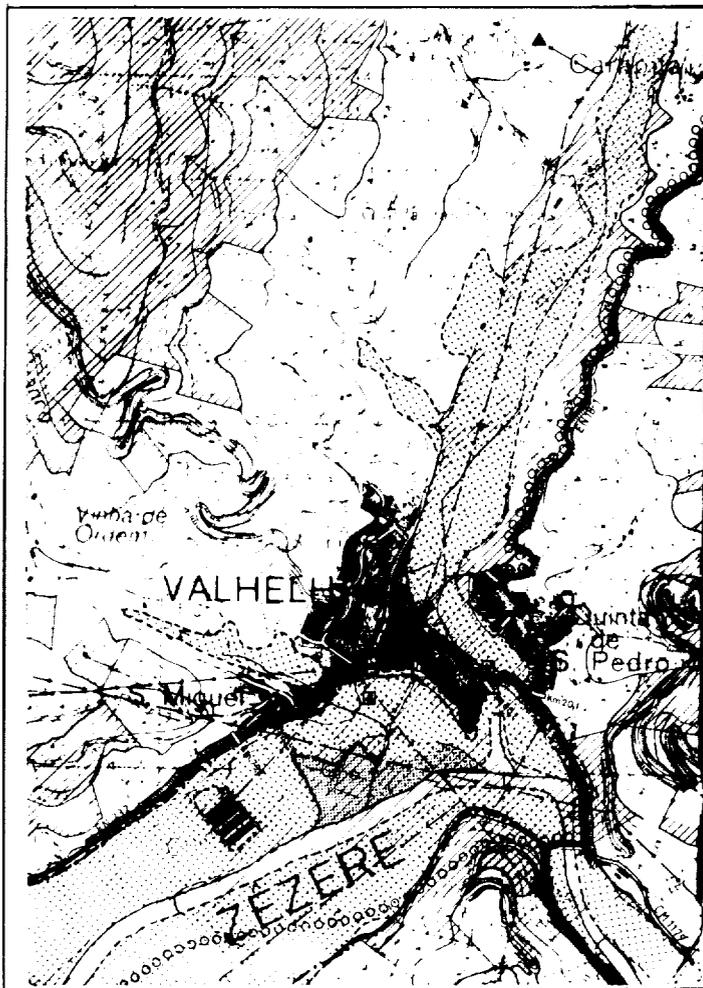
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CARTA DE ORDENAMENTO
4 - MAÇAINHAS DE BAIXO



CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DE TRINTA, MEIOS E FERNÃO JOANES

- 1ª REDE VIÁRIA**
 - ESTRADA NACIONAL 338
 - ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS
 - ARRUAMENTOS URBANOS
- 3ª REDE HIDROGRÁFICA**
 - LINHAS DE ÁGUA
- 4ª REDE ELÉCTRICA E TELECOMUNICAÇÕES**
 - LINHAS DE ALTA TENSÃO
 - FEIXES HERTZIANOS
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO**
REDE DE ÁGUAS
 - CAPTACÃO
 - RESERVATÓRIO
 - CONDUÇÃO ADUTORA
 - FOSSA SÉPTICA
 - COLECTOR DE ESGOTO
- 6ª REGULAMENTO**
 - CAP. II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
 - URBANO E URBANIZÁVEL
 - CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - EQUIPAMENTOS
 - INDÚSTRIA
 - CAP. III ÁREA RURAL**
 - ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
 - CAP. IV ÁREA DE SALVAGUARDA ESTRITA**
 - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
 - CAP. V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**
 - LIMITE DE FREGUESIA
 - PROTECÇÃO AO ACUDE DOS TRINTA (50m de área reservada, 200m de zona de protecção) - Dec. Lei 2ª/88 de 20/1

	Comuna Municipal da Guarda		Data	PROJ	
			9/7/20	DES	
			Escala	ARQ	Nº
			1:50 000		
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL					
CARTA DE ORDENAMENTO					
6 - TRINTA					

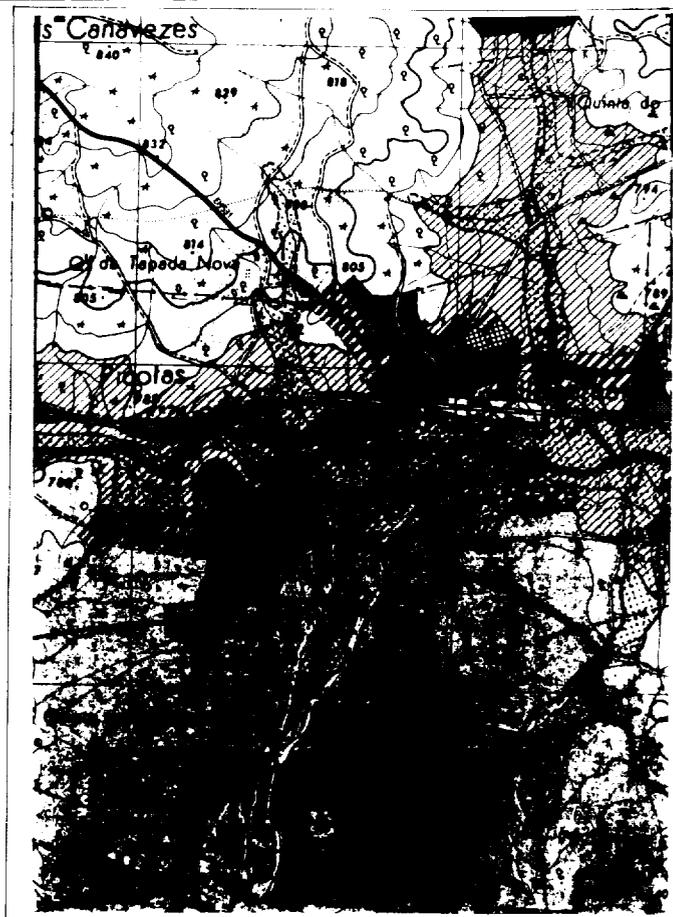


CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DE VALHELHAS

- 1ª REDE VIÁRIA**
 - ESTRADA NACIONAL 232
 - OUTRAS ESTRADAS
 - ARRUAmentos URBANOS
- 3ª REDE HIDROGRÁFICA**
 - RIO ZÊZERE
- 4ª REDE ELÉCTRICA**
 -
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO REDE DE ÁGUAS**
 - CONDUITA ADUTORA
 - CAPTAÇÃO
 - RESERVATÓRIO
 - FOSSA SÉPTICA
- 6ª REGULAMENTO**
 - CAPº II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
 - URBANO E URBANIZÁVEL
 - ▨ CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - ▩ EQUIPAMENTOS (Parque de campismo e merendas - Área de R.E.N. regulamentada)
 - ▧ INDÚSTRIA
 - CAPº III ÁREA RURAL**
 - ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
 - CAPº IV ÁREA DE SALVAGUADA ESTRITA**
 - ▨ RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - ▩ RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
 - ▧ PERÍMETROS FLORESTAIS
 - CAPº V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**
 - LÍMITE DO P.N.S.E.
 - LÍMITE DE FREGUESIA

Câmara Municipal de Beirós	Data	PROJ.
	9/2/74	DES
Escalas	arq	arq
	1/10 000	arq
		43

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CARTA DE ORDENAMENTO
7 - VALHELHAS



CARTA DE ORDENAMENTO DA FREGUESIA DE VILA FERNANDO

- 1ª REDE VIÁRIA**
 - ESTRADA NACIONAL 233-2
 - OUTRAS ESTRADAS
 - ARRUAmentos URBANOS
- 2ª REDE FERROVIÁRIA**
 - CAMINHO DE FERRO
 - ZONA ADESTRITA À ESTAÇÃO DO CAMINHO DE FERRO
- 3ª REDE HIDROGRÁFICA**
 - RIO NÔME
- 4ª REDE ELÉCTRICA**
 - LINHAS ALTA TENSÃO
- 5ª REDE DE SANEAMENTO BÁSICO REDE DE ÁGUAS**
 - CONDUITA ADUTORA
 - CAPTAÇÃO
 - RESERVATÓRIO
 - FOSSA SÉPTICA
 - COLECTOR DE ESGOTO
- 6ª REGULAMENTO**
 - CAPº II ÁREA URBANA E URBANIZÁVEL**
 - URBANO E URBANIZÁVEL
 - ▨ CONSTRUÇÃO CONDICIONADA
 - ▩ INDÚSTRIA
 - ▧ EQUIPAMENTOS
 - ÁREA RURAL**
 - ÁREA DE MATA E USO FLORESTAL A MANTER
 - CAPº IV ÁREA DE SALVAGUADA ESTRITA**
 - ▨ RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 - ▩ RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
 - CAPº V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**
 - LÍMITE DE FREGUESIA

Câmara Municipal de Beirós	Data	PROJ.
	9/2/76	DES
Escalas	arq	arq
	1/10 000	arq
		43

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CARTA DE ORDENAMENTO
8 - VILA FERNANDO