

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS**Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2003**

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Castelo Branco aprovou, em 22 de Março de 2002, o Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, no município de Castelo Branco, integrado no âmbito do Programa Polis — Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 112, de 15 de Maio de 2000.

O Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no n.º 2 do artigo 3.º daquele diploma legal.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Para a área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, ratificado por despacho de 27 de Dezembro de 1990 do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 73, suplemento, de 28 de Março de 1991.

O Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco não se conforma com o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, na medida em que procede à substituição de um equipamento referido no Plano de Urbanização como T2.1 (centro distribuidor postal e edifício da PT) pelos equipamentos identificados por E2 (misto/comercial e outros) e E3 (educativo/cultural), bem como à eliminação de um troço viário entre os nós viários L17 e L18 (ligação entre a Avenida do General Humberto Delgado e a Rua dos Cadetes de Toledo), encontrando-se, assim, sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

De acordo com o parecer da Direcção-Geral do Turismo, excepcionam-se do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 17.º do Regulamento os edifícios que se destinem a estabelecimentos hoteleiros.

Foi emitido o parecer favorável da comissão técnica de acompanhamento, previsto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

Considerando o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, conjugado com a alínea e) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, no município de Castelo Branco, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Alterar a planta de zonamento do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

3 — Excepcionar do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 17.º do Regulamento os edifícios que se destinem a estabelecimentos hoteleiros.

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Fevereiro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA HISTÓRICA E DA DEVESE DE CASTELO BRANCO**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objectivo e âmbito**

1 — O Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco (PPZHD/CB) tem por objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo e definir as normas de gestão urbanística a aplicar a toda a área abrangida pelo Plano, entendido num conceito de requalificação urbana e valorização ambiental.

2 — As disposições do presente Regulamento são aplicáveis à totalidade da área abrangida pelo Plano de Pormenor, de acordo com os limites expressos na planta de implantação.

Artigo 2.º**Composição**

1 — O PPZHD/CB é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala de 1/1000, onde são traduzidas graficamente as principais regras do Regulamento;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1/1000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

2 — O PPZHD/CB é acompanhado por:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Planta de enquadramento, à escala de 1/5000;
- c) Plantas da situação existente, à escala de 1/1000;
- d) Peças escritas e desenhadas sobre a regulamentação do ruído;
- e) Peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação e uso do solo previstas, incluindo as de natureza fundiária;
- f) Programa de execução das acções previstas, reportado à planta de execução municipal/Polis e plano de financiamento.

Artigo 3.º**Vinculação e utilização**

1 — As disposições do PPZHD/CB são de cumprimento obrigatório nas acções de administração pública, bem como nas de iniciativa privada e cooperativa.

2 — Para efeitos de execução do PPZHD/CB, são de aplicação obrigatória os elementos identificados no n.º 1 do artigo 2.º, devendo também ser considerados os elementos referidos no n.º 2.

3 — Para efeitos da definição dos condicionantes à edificabilidade e uso do solo, devem ser sempre considerados cumulativamente os referentes na planta de implantação e na planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 4.º**Definições****Áreas do PPZHD/CB**

Para efeitos de implementação deste Regulamento, são aplicáveis as seguintes definições:

1 — Áreas de referência — as áreas em que se pode dividir o perímetro abrangido pelo Plano são as seguintes:

- a) Parte alta: zona histórica situada dentro do perímetro das muralhas;
- b) Parte baixa: zona histórica situada fora do perímetro das muralhas.

2 — Para a determinação de índices urbanísticos ou outras normativas (líquidos, relativos a lotes urbanos):

- a) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- b) Parcela — área de território física ou juridicamente auto-nomizada não resultante de uma operação de loteamento;

- c) Área bruta de construção — valor, expresso em metros quadrados, 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 (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.);
 Terraços, varandas e alpendres;
 Galerias exteriores, arruamento e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

- d) Área de implantação — valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção do plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos mas excluindo varandas e platibandas;

- e) Índice de utilização (o mesmo que índice de construção) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice.

O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: totalidade da área em causa; totalidade da área em causa, com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos; e somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo);

- f) Índice de ocupação (o mesmo que índice de implantação) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice.

Tal como o índice de construção, também o índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote.

3 — Relativamente ao tipo de obras:

- a) Obras de conservação — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes na data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de reparação ou limpeza;
- b) Obras de reabilitação — obras que visam adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o espaço estrutural básico e o aspecto exterior original;
- c) Obras de alteração — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza ou cor dos materiais de revestimento exteriores, sem aumento de área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- d) Obras de ampliação — obras de que resulte o aumento de área de pavimento ou implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- e) Obras de reconstrução — obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente das quais resulte a manutenção ou a reconstituição das estruturas das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- f) Obras de construção ou obras novas — obras de criação de novas edificações, quer estas sejam de raiz quer subsequentes à demolição total de uma edificação existente, que venham a ser realizadas sem cumprimento da reconstituição das estruturas das fachadas, da cêrcea ou dos pisos;
- g) Obras de restauro — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes na data da sua construção, usando-se as técnicas primitivas originais da respectiva edificação.

4 — Relativamente aos projectos urbanos:

Projecto urbano — entende-se por projecto urbano todas as unidades de projecto de definição da forma, do conteúdo arquitectónico e das funções a adoptar em determinada área urbana delimitada na planta de implantação, estabelecendo a relação com o respectivo espaço envolvente.

5 — Relativamente aos equipamentos:

Equipamento de utilização colectiva — edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática pela colectividade de actividades culturais, desportivas ou de recreio e lazer.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação e descrição

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo regem-se pela legislação aplicável, estão assinaladas na planta de condicionantes e encontram-se em seguida identificadas:

- a) Monumentos nacionais, imóveis de interesse público, imóveis de interesse municipal e imóveis em vias de classificação — descrição:

Monumentos nacionais — Cruzeiro de São João e Paço Episcopal (Decreto de 16 de Junho de 1910);

Imóveis de interesse público — edifício do Governo Civil do Distrito de Castelo Branco (antigo Palácio dos Viscondes de Portalegre) e Igreja de São Miguel, matriz de Castelo Branco (Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro);

Imóveis de interesse municipal — Capela de Nossa Senhora da Piedade (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro), edifício da Câmara Municipal de Castelo Branco (antigo Solar dos Viscondes de Oleiros) (Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro), Capela do Espírito Santo (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro) e palácio do século XVIII da Rua dos Cavaleiros, 23 (despacho do Ministro da Cultura de 28 de Fevereiro de 1997);

Imóveis em vias de classificação — Casa do Arco do Bispo e Castelo e muralhas de Castelo Branco;

- b) Edifício escolar — escola primária na Rua dos Peleteiros.

CAPÍTULO III

Disposições relativas a espaços destinados à circulação viária e pedonal

Artigo 6.º

Identificação

São espaços destinados à circulação viária e pedonal (existentes, a transformar e a criar) os identificados como tal na planta de implantação, podendo ser assinalados os seguintes:

- a) Arruamentos, distinguidos em função do respectivo pavimento;
- b) Praças e largos, identificados individualmente por caracteres alfanuméricos iniciados pelas letras «Pn»;
- c) Parques de estacionamento, identificados pelo símbolo «Pest.n»;
- d) Parque de estacionamento de iniciativa privada, identificado pelo símbolo «Pip»;
- e) Túneis, identificados por uma linha a tracejado castanha.

Artigo 7.º

Disposições gerais

1 — Estes espaços visam:

- a) O circular e o estar pedonal, com os consequentes encontros de pessoas e animação da vida urbana;
- b) O circular e o estacionamento automóvel, neste caso muito condicionados (sobretudo o segundo) face à função central da parte baixa e às características medievais da parte alta;
- c) Uma leitura unitária do espaço urbano.

2 — O objectivo referido na alínea c) do n.º 1 exige regras também unitárias para o tratamento do espaço público, que serão estabelecidas nos artigos seguintes.

Artigo 8.º

Arruamentos

1 — Os arruamentos cujas funções são as de circular, bem como as de estar, são:

- a) Parte baixa — eixo beirão (Ruas de Bartolomeu da Costa, das Olarias e da Sé, Largo da Sé, Praça do Rei D. José, Rua de Sidónio Pais, Alameda da Liberdade e Praça do Município);
- b) Parte baixa — outros (Ruas de São Jorge, de João Abruñhosa, do Pina, de São Sebastião e de Vaz Preto);

- c) Parte alta — principais, subdivididos em horizontais e verticais:

Horizontais — Ruas de Santa Maria, dos Ferreiros, do Arco do Bispo, do Arressário, da Sobreira e do Mercado;

Verticais — Ruas dos Cavaleiros, Nova, d'Ega, dos Peleteiros, do Poço das Covas, de Mouzinho Magro, dos Chões e do Relógio;

- d) Parte alta — outros (Ruas da Caleja Nova, dos Lagares, das Cabeças, dos Passarinhos e do Torrejão, Travessas dos Oleiros, do Muro, de Caquelé e da Misericórdia e Travessas das Ruas d'Ega, da Nova, da Sobreira, do Jasmim, do Muro, dos Oleiros e dos Peleteiros).

2 — Os arruamentos do eixo beirão (parte baixa) deverão ter o seguinte tratamento: lajedo em pedra na sua quase totalidade, enfatizando o carácter pedonal do percurso.

3 — Os outros arruamentos da parte baixa deverão ter o seguinte tratamento: lajedo em pedra nos passeios, cubo de granito na via e sarjetas.

4 — Os arruamentos principais da parte alta [subdivididos segundo consta na alínea c) do n.º 1] deverão ter o seguinte tratamento:

Horizontais — lajedo intercalado com cubos de granito e calceira central em pedra, apenas nas partes onde aparece o lajedo, podendo ainda existir lajedo junto aos edifícios;

Verticais — cubos de granito e lajedo contínuo na parte central e calceira central em pedra, podendo ainda existir lajedo junto aos edifícios.

Os outros arruamentos da parte alta, conjuntamente com as Ruas do Tenente Valadim, da Amoreirinha e da Figueira, da parte baixa, deverão ter o seguinte tratamento: cubos de granito com calceira central em pedra, podendo ainda existir lajedo junto aos edifícios.

Artigo 9.º

Praças e largos

1 — As praças e largos têm funções de estar pedonal, deverão dispor de pavimentos em pedra e deverão ser associados a funções não habitacionais localizadas no rés-do-chão dos edifícios marginantes.

2 — Identificam-se os seguintes:

- P1 — Largo da Travessa d'Ega;
- P2 — Largo da Travessa do Jasmim;
- P3 — Largo da Rua do Muro;
- P4 — Largo de São João;
- P5 — Largo da Rua d'Ega;
- P6 — Praça do Postiguiinho de Valadares;
- P7 — Largo da Rua dos Peleteiros;
- P8 — Praça de Camões;
- P9 — Praça da Palha;
- P10 — Largo do Espírito Santo.

3 — Programa:

- P1 — este largo, resultante da ampliação da Travessa d'Ega destina-se a dar apoio ao equipamento social E1 e deverá ser equipado com mobiliário urbano;
- P2 — largo resultante da ampliação da Travessa do Jasmim e que deverá ser marginado por uma nova frente urbana (O7);
- P3 — pequena ampliação de um largo existente à custa da aquisição de uma habitação e sua demolição;
- P4 — largo existente a manter e a remodelar, com introdução de novos pavimentos, privilegiando o uso pedonal. Deverá ainda ser de instalar um local ecoponto com contentores embebedos no solo, diverso mobiliário urbano e um parque de estacionamento subterrâneo;
- P5 — largo existente a manter e a remodelar, com introdução de novos pavimentos e mobiliário urbano;
- P6 — praça a ser criada após a demolição da torre da Telecom (Largo da Porta do Postiguiinho de Valadares). Esta praça deverá ser equipada com um parque de estacionamento subterrâneo para moradores da zona e público em geral, a ser projectada conjuntamente com o equipamento E2;
- P7 — largo resultante do alargamento da Rua dos Peleteiros a articular com o projecto do elevador;
- P8 — espaço central da estrutura medieval a qualificar ao nível do seu pavimento e inclusão de mobiliário urbano;
- P9 — Praça da Palha, largo existente a manter e a remodelar, com introdução de novos pavimentos e mobiliário urbano;
- P10 — largo a ser redesenhado, pavimentado e equipado com mobiliário urbano.

Artigo 10.º

Estacionamentos

1 — Correspondem a parques de estacionamentos ao ar livre, cobertos ou subterrâneos, de utilização pública, reservados a moradores ou mistos.

2 — Identificam-se os seguintes:

- a) O parque situado na zona da Devesa (P.est.1) será subterrâneo e associado ao túnel norte e deverá ser de utilização pública, sujeito a tarifa, a definir em projecto urbano (número mínimo de lugares: 350; número máximo de lugares: 600);
- b) O parque situado a sul do ex-quartel (P.est.2) será subterrâneo e associado ao túnel sul e deverá ser de utilização mista — privado e público, sujeito a tarifa —, a definir em projecto urbano (número mínimo de lugares: 100; número máximo de lugares: 160);
- c) O parque situado na Praça da torre da Telecom/Porta do Postiguiinho de Valadares (P.est.3) será subterrâneo e deverá ser de utilização mista — privado e público, sujeito a tarifa —, a definir em projecto urbano (número mínimo de lugares: 60; número máximo de lugares: 120);
- d) O parque situado na zona fronteira à Rua dos Cavaleiros (P.est.4) deverá ser de utilização mista — privado e público, sujeito a tarifa —, a definir em projecto urbano (número mínimo de lugares: 50; número máximo de lugares: 80);
- e) O parque situado na zona superior ao Museu Tavares Proença (P.est.5) será ao ar livre e destina-se principal ou exclusivamente a moradores, a definir em projecto urbano (número mínimo de lugares: 40; número máximo de lugares: 60);
- f) O parque situado nas traseiras da Câmara Municipal (P.est.6) será subterrâneo e destina-se ao público em geral e à Câmara Municipal (número mínimo de lugares: 80; número máximo de lugares: 160);
- g) O parque de estacionamento do Largo de São João (P.est.7) será subterrâneo e deverá ser de utilização mista — privado e público, sujeito a tarifa —, a definir em projecto urbano (número mínimo de lugares: 60; número máximo de lugares: 120);
- h) O parque a situar no remate da Rua dos Peleteiros (P.est.8) será coberto e destina-se a moradores da zona (número mínimo de lugares: 15; número máximo de lugares: 30);
- i) O parque denominado «Pip» deverá ser de iniciativa particular e destina-se a servir moradores da zona (número mínimo de lugares: cinco).

CAPÍTULO IV

Disposições relativas a equipamentos e espaços verdes urbanos

Artigo 11.º

Identificação

São espaços (existentes, a transformar ou a criar) de interesse e de utilização colectiva, nomeadamente educação, cultura, administração, apoio social e lazer. Neles se incluem:

- a) Equipamentos públicos, identificados individualmente por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra «E»;
- b) Jardins públicos, identificados individualmente por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra «J»;
- c) Elevador.

Artigo 12.º

Disposições gerais sobre equipamentos

1 — Cada equipamento deverá visar as funções a que se destina e também a qualificação do local onde se insere, o que pressupõe a sua vivificação, mas também o acautelamento de impactos excessivos.

2 — São definidos nos artigos seguintes, de forma indicativa, programas de utilização para cada um dos espaços identificados. São definidas, também, orientações edificatórias.

3 — Poderão verificar-se alterações aos programas (e ou orientações edificatórias) referidos no número anterior, mas terão de ser devidamente justificadas em função do interesse público e desenvolvimento da área do PPZHD/CB.

Artigo 13.º

Disposições específicas sobre equipamentos

E1 — equipamento:

- a) Utilização — equipamento público ou privado necessário ao centro histórico;

b) Orientação construtiva:

Cércea máxima de dois pisos (cave+dois pisos acima da cota de soleira);
 Área máxima de implantação — 735 m² e área bruta máxima de construção — 1470 m²;
 Índice de utilização à parcela ou lote — dois;
 Estacionamento — 10 lugares para apoio dos serviços próprios do equipamento.

E2 — equipamento misto (comercial e outros):

- a) Utilização — este edifício deverá destinar-se a equipamentos e serviços no piso superior e comércio no rés-do-chão;
 b) Orientação construtiva:

- b1) Construção de um parque de estacionamento subterrâneo de um nível, com o melhor aproveitamento possível;
 b2) Construção de um edifício de dois pisos inserido dentro da mancha proposta, com uma área máxima de implantação de 690 m² e com uma área bruta de construção máxima de 1200 m², sendo de assegurar transparência(s) ao nível do piso térreo. Deverá possuir uma arquitectura contemporânea e adequada às preexistências, estabelecendo uma relação cuidada com a muralha.

E3 — equipamento educativo/cultural:

- a) Utilização — funções ligadas ao ensino ou à cultura;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 b1) Edifício de dois pisos;
 b2) Área máxima de implantação — 620 m² e área bruta máxima de construção — 1240 m².

E4 — equipamento associativo/recreativo:

- a) Utilização — este novo edifício deverá destinar-se a funções associativas ou recreativas, fomentando-se o seu uso por crianças e jovens;
 b) Orientação construtiva — este edifício poderá ser de dois pisos, sendo que a sua implantação não poderá exceder a mancha proposta na planta de implantação.
 Este edifício deverá possuir uma arquitectura contemporânea, estabelecendo uma relação cuidada com a envolvente e deverá ser desenhado com o jardim (J17):
 b1) Área máxima de implantação — 570 m² e área bruta máxima de construção — 1140 m².

E5 — equipamento administrativo/cultural:

- a) Utilização — funções administrativas e culturais para a dinamização cultural da cidade de Castelo Branco;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º
 No seu logradouro e com frente para a Rua dos Passarinhos, será ainda permitida a edificação de mais um volume, desde que este não exceda um piso ou 5 m de cércea e a sua área de implantação não ultrapasse a mancha proposta, devendo possuir uma arquitectura contemporânea e adequada às preexistências, nomeadamente estabelecendo uma relação cuidada com a frente da rua:
 b1) Área máxima de implantação — 421 m² e área bruta máxima de construção — 750 m².

E6 — Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental:

- a) Utilização — Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental. Após o encerramento destas funções, é possível a adaptação a outro tipo de função;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 20.º:
 b1) Cércea — três pisos, área máxima de implantação — 239 m² e área bruta máxima de construção — 717 m².

E7 — aplica-se o disposto no artigo 23.º

E8 — Centro de Cultura Contemporânea:

- a) Utilização — Centro de Cultura Contemporânea, incluindo recinto coberto de patinagem;
 b) Orientação construtiva — edifício de volumetria com uma altura média máxima de 15 m, com piso térreo vazado para

instalação de pista de patinagem e cave para serviços técnicos e galerias:

- b1) Área máxima de implantação — 1527 m² e área bruta máxima de construção — 5500 m².

E9 — Galeria Municipal:

- a) Utilização — actividades culturais e de exposição;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 4 do artigo 20.º:
 b1) Área máxima de implantação — 612 m² e área bruta máxima de construção — 1224 m².

E10 — Centro Multifunções:

- a) Utilização — Biblioteca Municipal e espaços comerciais complementares;
 b) Orientação construtiva — edifício com três pisos e eventual cave:
 b1) Área máxima de implantação — 1360 m² e área bruta máxima de construção — 3450 m².

E11 — edifício dos Serviços Técnicos Municipais:

- a) Utilização — serão mantidos os Serviços Técnicos Municipais;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 4 do artigo 20.º:
 b1) Área máxima de implantação — 824 m² e área bruta máxima de construção — 1648 m².

E12 — edifício dos Serviços Regionais da RTP:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 4 do artigo 20.º:
 b1) Área máxima de implantação — 397 m² e área bruta máxima de construção — 795 m².

E13 — Igreja de Santa Maria do Castelo:

- a) Utilização — neste imóvel será mantida a sua função simbólica e religiosa;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 b1) Área de implantação — 511 m².

E14 — Jardim-de-Infância João de Deus:

- a) Utilização — serão mantidas as suas actuais funções;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 20.º:
 b1) Área máxima de implantação — 1200 m² e área bruta máxima de construção — 2400 m².

E15 — jardim-de-infância:

- a) Utilização — serão mantidas as suas actuais funções;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 20.º:
 b1) Área máxima de implantação — 1000 m² e área bruta máxima de construção — 2000 m².

E16 — Museu Tavares Proença:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º No logradouro lateral admitir-se-á a ampliação do Museu, ficando o seu índice de ocupação e cércea dependentes do projecto que vier a estruturar tão importante conjunto.

E17 — Museu Académico:

- a) Utilização — pode ser mantida a sua actual função, admitindo-se, no entanto, outras funções com carácter público ou associativo;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 b1) Área máxima de implantação — 70 m² e área bruta máxima de construção — 140 m².

E18 — Igreja da Misericórdia:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
 b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 b1) Área de implantação — 480 m².

E19 — Centro de Dia da Misericórdia:

- a) Utilização — neste imóvel será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 253 m² e área bruta máxima de construção — 760 m².

E20 — Conservatório:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 632 m² e área bruta máxima de construção — 1264 m².

E21 — igreja matriz ou Sé:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 1660 m².

E22 — Instituto da Matemática:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 492 m² e área bruta máxima de construção — 1476 m².

E23 — lar de idosos/centro de dia:

- a) Utilização — poderá ser mantida a sua actual função, podendo, no entanto, ser adaptado para outra qualquer actividade;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 4 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 694 m² e área bruta máxima de construção — 1388 m².

E24 — Torre do Relógio:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 40 m².

E25 — antigo edifício dos Paços do Concelho (Praça de Camões):

- a) Utilização — este imóvel deverá, após a saída da Biblioteca Municipal, ser utilizado com funções culturais ou administrativas, mas públicas;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 455 m².

E26 — Casa do Arco do Bispo:

- a) Utilização — cultural ou comercial (ambos os pisos);
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 130 m² e área bruta máxima de construção — 520 m².

E27 — arquivo municipal:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º, podendo no entanto ser construída uma cave:
 - b1) Área máxima de implantação — 1800 m² e área bruta máxima de construção — 3685 m².

E28 — escola primária:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — atenuação da sua actual relação dissonante com a envolvente, sendo de permitir obras de alteração e ampliação:
 - b1) Área máxima de implantação — 594 m² e área bruta máxima de construção — 1188 m².

E29 — associação recreativa e cultural:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 282 m² e área bruta máxima de construção — 846 m².

E30 — instalações do IPPAR:

- a) Utilização — este imóvel deverá manter as suas funções administrativas;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 603 m² e área bruta máxima de construção — 1206 m².

E31 — edifício do Governo Civil:

- a) Utilização — neste imóvel será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 686 m² e área bruta máxima de construção — 1372 m².

E32 — edifício da PSP:

- a) Utilização — serão mantidas as suas actuais funções;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 500 m² e área bruta máxima de construção — 1000 m².

E33 — edifício da GNR:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 476 m² e área bruta máxima de construção — 952 m².

E34 — tribunal:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 1170 m² e área bruta máxima de construção — 2340 m².

E35 — Câmara Municipal:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º
No seu logradouro será admissível a ampliação da construção desde que se cumpram os seguintes condicionalismos:
 - b1) Construção de um parque de estacionamento subterrâneo;
 - b2) Utilização de um índice máximo de construção de 1,0, a aplicar sobre a área de logradouro livre, a desenvolver em dois pisos, sendo de assegurar áreas verdes de apoio e enquadramento (área máxima de implantação — 1712 m² e área bruta máxima de construção — 3424 m²).

E36 — cineteatro:

- a) Utilização — será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 1400 m² e área bruta máxima de construção — 6400 m².

E37 — Igreja de Nossa Senhora da Piedade:

- a) Utilização — neste imóvel será mantida a sua actual função;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 20.º:
 - b1) Área de implantação — 165 m².

E38 — edifício do SNPC (Serviço Nacional de Protecção Civil):

- a) Utilização — neste imóvel poderá ser mantida a sua actual função ou qualquer outra julgada conveniente;
- b) Orientação construtiva — aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:
 - b1) Área máxima de implantação — 276 m² e área bruta máxima de construção — 276 m².

Artigo 14.º

Disposições gerais sobre jardins

1 — Os jardins são as áreas em que se privilegia o uso permeável do solo, com utilização maioritária de material vegetal face ao material inerte e onde se salvaguardam e valorizam valores paisagísticos, culturais, urbanísticos e de recreio e lazer em espaço exterior.

2 — Os jardins integram as seguintes categorias, conforme delimitação nas peças desenhadas correspondentes:

- a) Jardins de recreio e lazer — correspondem a parques urbanos e jardins enquadrados no tecido urbano construído, com funções de encontro de gerações, estada, recreio passivo e activo e actividades de lazer em espaço exterior; devem ser valorizados e equipados para cumprimento dessas funções;
- b) Jardins de salvaguarda — correspondem a elementos classificados pelo seu valor estético, histórico e cultural; devem ser salvaguardados e valorizados, tomando sempre como referência o seu interesse patrimonial;
- c) Jardins de protecção e enquadramento — correspondem a áreas de protecção em zonas declivosas, enquadramento de infra-estruturas ou áreas residenciais; devem ser mantidos ou implementados com base em materiais vegetais autóctones ou tradicionais da paisagem vegetal local;
- d) Alinhamentos arbóreos — correspondem a estruturas arbóreas em caldeira ou canteiro contínuo, com presença consecutiva de três ou mais exemplares; devem ser mantidos, complementados numa lógica de contínuo natural urbano e conduzidos sempre que necessário com correctas intervenções de formação de fuste e copa que não diminuam as capacidades vegetativas e a forma própria de cada espécie em causa.

3 — Os jardins são zonas *non aedificandi*, com excepção das instalações, equipamentos e estruturas necessárias ao seu cabal aproveitamento, funcionamento e manutenção, e não é permitida a sua desafectação para outras actividades.

4 — As normas básicas de projecto de espaço verde — que visam aumentar a sustentabilidade ecológica e económica dos mesmos, valorizando o seu papel urbanístico, estético e social — devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Definição programática compatível com a sua escala, usos e funções;
- b) Utilização de vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone ou tradicional local;
- c) Utilização de estratégias de diminuição de consumos de água de rega, em especial nos espaços verdes públicos;
- d) Sempre que possível, deve ser utilizada água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, tais como efluentes tratados de ETAR e água de infiltração ou de escoamento superficial, devidamente captada e ou armazenada para esse efeito;
- e) Utilização de materiais vegetais, inertes, mobiliário e equipamento, todos de boa qualidade, resistentes e tanto quanto possível em desenho e implantação que evite o vandalismo;
- f) Implantação de sinalética adequada à fruição e localização dos equipamentos públicos ocorrentes nos espaços verdes públicos;
- g) Localização e definição de modelo de recipientes de recolha de resíduos, prevendo a sua recolha selectiva com vista à reciclagem, recorrendo a soluções de integração paisagística que reduzam impactes visuais potenciais;
- h) Elaboração de plano de manutenção plurianual que permita definir com clareza as necessidades de intervenção nos espaços verdes durante a sua fase de crescimento e maturação.

5 — Nos alinhamentos e formações arbóreos (por exemplo, em estacionamento arborizados) deve ainda acautelar-se a utilização de espécies adequadas ao uso urbano, com características de fustes altos e limpos, resistência a poluição, baixas necessidades de manutenção e reduzida libertação de elementos que possam prejudicar a limpeza de passeios e pavimentos circundantes.

Artigo 15.º

Disposições específicas sobre jardins**J1 — Parque da Cidade/Mata dos Loureiros:**

- a) Objectivos programáticos — revalorização enquanto zona de lazer e encontro; reposição da ligação pedonal com o Jardim do Paço; criação de auditório ao ar livre, equipamento de apoio e ludoteca; renovação de mobiliário e

equipamento urbano; valorização da estrutura arbóreo-arbustiva no Jardim dos Loureiros; criação de condições para desenvolvimento de acções de educação ambiental urbana; intervenção exemplar no contexto do Plano;

- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — estudo prévio em curso.

J2 — Jardim do Paço Episcopal:

- a) Objectivos programáticos — recuperação de elementos arquitectónicos, escultóricos e paisagísticos; remoção de estruturas desenquadradas; alteração da iluminação; reposição da ligação pedonal com o Parque da Cidade (antigas hortas do Paço), estudo detalhado da vazaria, sistemas de circulação da água, materiais e técnicas de restauro; na zona envolvente, redefinição de espaços edificados utilizados em carácter associativo para maior ligação com o Jardim (centro de interpretação); intervenção exemplar no contexto do Plano;
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — estudo prévio em curso.

J3 — exteriores do jardim-de-infância/Quinta do Paço:

- a) Objectivos programáticos — valorização da estrutura arbórea com espécies autóctones ou tradicionais da paisagem vegetal local; marcação da imagem de «mata urbana»;
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — previsto parque de estacionamento; o mesmo deverá ser desenhado tendo em vista uma presença arbórea bem desenvolvida, quer em número de exemplares quer na sua dimensão.

J4 — jardins-de-infância:

- a) Objectivos programáticos — valorização dos canteiros, alteração de planos de plantação para espécies autóctones ou tradicionais da paisagem vegetal local; eventual análise de colocação de equipamento didáctico e de recreio;
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — executar plano de plantação.

J5 — envolvente ao Castelo:

- a) Objectivos programáticos — valorização paisagística de canteiros, estruturas arbóreas e percursos pedonais; introdução de mobiliário urbano, iluminação decorativa e sinalética formativa; aproveitamento das vistas e colocação de leitores de paisagem; integração de depósito SMAS em frente à Igreja de Santa Maria;
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J6 — Jardim Vaz Preto/Governo Civil:

- a) Objectivos programáticos — recuperação para uso público; melhoria de mobiliário e iluminação;
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J7 — logradouro do Património/Praça de Camões:

- a) Objectivos programáticos — espaço inserido no «Percurso da Muralha», com bom potencial de valorização paisagística; criação de zona de estada; melhoria de mobiliário e iluminação; introdução de sinalética formativa; alteração de planos de plantação para espécies autóctones ou tradicionais da paisagem vegetal local;
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto dentro do PU2.

J8 — PSP/Governo Civil:

- a) Objectivos programáticos — manutenção da estrutura e composição; alteração pontual de armadura de iluminação.

J9 — «Canteiro de Castelo Branco»:

- a) Objectivos programáticos — manutenção da estrutura e composição; alteração de espécies de relvado para espécies autóctones de maior relevância regional (exemplo: rosmarinho);
- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — executar plano de plantação.

J10 — Jardim Amato Lusitano:

- a) Objectivos programáticos — reformulação paisagística, com manutenção do elemento escultórico; afirmação de desenho de espaço de maior contemporaneidade, com funções de praça arborizada com desenho de pavimento aproveitando os exemplares arbóreos;

- b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — executar plano inserido no PU1.

J11 — Envolvente ao «Kalifa»:

- a) Objectivos programáticos — assumir como zona pavimentada; transformação em praça arborizada;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J12 — Senhora da Piedade:

- a) Objectivos programáticos — requalificação urbana e paisagística, com intervenção ao nível de pavimentos, material vegetal, mobiliário e sinalética formativa;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J13 — canteiros da Avenida de Nuno Álvares:

- a) Objectivos programáticos — valorização paisagística dos canteiros existentes com introdução de espécies herbáceas perenes e subarbustivas adaptadas às condições de sombra;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — executar plano de plantação.

J14 — envolvente da Sé:

- a) Objectivos programáticos — requalificação urbana e paisagística, com intervenção ao nível de pavimentos, material vegetal, mobiliário e sinalética formativa;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J15 — colina do Castelo/Miradouro de São Gens:

- a) Objectivos programáticos — valorização paisagística de canteiros, elementos construídos, estruturas arbóreas e percursos pedonais; introdução de mobiliário urbano e sinalética formativa; melhoria da iluminação; aproveitamento das vistas e colocação de leitores de paisagem; garantir ligações pedonais francas ao Castelo e ao Largo de F. Sanches;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J16 — Jardim dos Peleteiros:

- a) Objectivos programáticos — transformação de logradouros em espaços exteriores públicos, com criação de espaços de lazer, encontro e estada, valorização do material vegetal, implantação de mobiliário, iluminação e sinalética formativa;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico.

J17 — Praça Académica:

- a) Objectivos programáticos — transformação de logradouros em espaço exterior público, com criação de espaços de lazer, encontro e estada, valorização do material vegetal, implantação de mobiliário, iluminação e sinalética formativa;
b) Acções de projecto em curso ou a desenvolver — elaborar projecto específico inserido no PU6.

J18 — alinhamentos arbóreos:

- a) Objectivos programáticos — intervenções pontuais de acordo com fichas respectivas.

Artigo 16.º

Elevador

Destina-se a facilitar o acesso dos residentes e estimular a visita turística ao Castelo e ao centro histórico.

A sua execução estará associada à renovação das ruas onde se localiza, devendo acautelar-se cotas de soleira, integrando-se no projecto urbano PU5.

CAPÍTULO V

Disposições relativas a lotes e edifícios privados

Artigo 17.º

Disposições gerais sobre usos

1 — A área abrangida pelo PPZHD/CB deverá manter a sua plurifuncionalidade, havendo no entanto que distinguir:

- a) A parte baixa, que, correspondendo à área central da cidade, deverá manter fortes funções terciárias;

- b) A parte alta, medieval, que deverá manter-se predominantemente residencial.

2 — Na parte baixa:

- a) O rés-do-chão da generalidade dos edifícios deverá ter funções não habitacionais;
b) Nos outros pisos, a função habitacional deverá ocupar no mínimo cerca de 50% do total da área bruta de construção.

3 — Na parte alta:

- a) Os rés-do-chão dos edifícios confinantes com praças, largos e espaços arborizados deverão ter, em princípio, funções não habitacionais;
b) Os restantes edifícios deverão ter, de uma forma geral, funções habitacionais.

Serão admitidos outros usos, mas apenas quando estes se revelarem compatíveis com a habitação e com a dimensão do espaço público.

Artigo 18.º

Identificação e tipificação dos edifícios existentes

1 — Sendo que o PPZHD/CB abrange uma área urbana a requalificar e valorizar, as suas disposições referem-se, maioritariamente, à possível transformação dos edifícios existentes. Estes são classificados em função do seu valor patrimonial e também, para efeitos regulamentares, em:

- a) Imóveis notáveis — edifícios de características singulares e elevado valor arquitectónico e histórico;
b) Imóveis de interesse — edifícios com características tipológicas e compositivas de especial significação arquitectónica e ambiental, quer associados quer individuais;
c) Imóveis de conjunto — edificações sem valor intrínseco específico, salvo o que resulta da sua contribuição ao acompanhamento de outros edifícios, constituindo assim unidades ou conjuntos que fazem o cenário urbano;
d) Imóveis sem interesse — aqueles que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores não trazem para o conjunto edificado qualquer interesse;
e) Imóveis dissonantes — aqueles que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores entram em conflito com os edifícios confinantes e com o espaço urbano.

2 — A classificação de cada edifício surge devidamente assinalada na planta de implantação.

3 — Estando previstas algumas demolições de edifícios mais dissonantes e ou para alargamento do espaço público, prevêem-se que estas sejam de iniciativa municipal e estão assinaladas na planta de execução municipal/Polis.

4 — Sendo previstas obras novas (sempre associadas à criação ou alargamento do espaço público e também, por vezes, associadas a demolições ou a espaços livres), estas são assinaladas na planta de implantação.

Artigo 19.º

Disposições gerais sobre realização de obras

1 — As obras a realizar deverão procurar compatibilizar uma atitude de salvaguarda e valorização do património com o objectivo de dotar todos os edifícios de boas condições de habitabilidade, o que pressupõe:

Iluminação e ventilação naturais.

Dimensão não inferior à mínima legal (T0, conforme RGEU, no caso de habitações).

2 — A salvaguarda e a valorização do património devem ser ainda entendidas como:

Respeito pela morfologia e tipologia existentes;

Preservação do carácter e dos elementos notáveis que constituem e reforçam o valor cultural da sua imagem.

3 — As obras de alteração ou ampliação estão sujeitas aos seguintes condicionantes:

- a) Os alinhamentos deverão ser mantidos;
b) O volume total dos edifícios poderá aumentar se o lote tiver uma área bruta de construção menor que 150 m², um índice de ocupação menor que 0,5 ou um índice de utilização menor que 0,8, caso em que se poderá permitir a ampliação desde que nenhum daqueles limites seja ultrapassado;

- c) As obras poderão ser condicionadas a demolições parciais quando:

Tal se mostrar indispensável para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade;
O edifício existente se mostre dissonante;

- d) As obras poderão ser condicionadas ao emparcelamento prévio de lotes contíguos quando estes tenham dimensão insuficiente para que neles possa ser construído edifício com o mínimo de condições de habitabilidade.

4 — As obras de reconstrução estão sujeitas aos seguintes condicionantes:

- Deverão dar cumprimento ao estabelecido nas alíneas a), b) e d) do número anterior;
- Deverão prever estacionamento privados (garagens) sempre que possível, a não ser que tal se mostre incompatível com o estabelecido no n.º 2;
- Deverão dar cumprimento às leis e regulamentos em vigor relativos à construção.

Artigo 20.º

Intervenção nos edifícios em função da sua classificação

Princípios gerais

1 — Imóveis notáveis: tipos de obras possíveis — conservação, reabilitação e restauro.

2 — Imóveis com interesse: tipos de obras possíveis — conservação, reabilitação e restauro.

3 — Imóveis de conjunto: tipos de obras possíveis — conservação, reabilitação, reconstrução e ampliação. No caso de obras de reabilitação ou reconstrução, a eventual reorganização do espaço interior estará dependente do valor tipológico da construção. No caso de obras de ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior. Para o caso de obras de reconstrução, deverá cumprir-se o estipulado no n.º 4 do artigo anterior.

4 — Imóveis sem interesse: tipos de obras possíveis — demolição, construção, conservação, alteração, reabilitação e ampliação. No caso de se optar pela demolição de um imóvel, as subsequentes obras de construção deverão sujeitar-se a projectos com linguagem de arquitectura contemporânea, cumprindo-se, no entanto, como máximo, as áreas de construção existentes, volumes e cêrceas. Nos casos de obras de alteração e ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior.

5 — Imóveis dissonantes: tipos de obras possíveis — demolição, construção, alteração, conservação e ampliação. No caso de se optar pela demolição de um imóvel, as subsequentes obras de construção deverão sujeitar-se a projectos com linguagem de arquitectura contemporânea, cumprindo-se, no entanto, como máximo, as áreas médias de construção, volumes e cêrceas da envolvente. Nos casos de obras de alteração e ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 21.º

Demolições

1 — Deverão ser executadas as demolições assinaladas na planta de execução municipal/Polis.

2 — Até que se concretizem as demolições, apenas serão admitidas nos edifícios obras de conservação.

Artigo 22.º

Obras novas (On)

As obras novas previstas são as seguintes:

- obra a edificar no sopé do morro do Castelo que deverá ser destinada à construção de um café/bar com apoio para serviços administrativos do elevador. Esta construção deverá ser implantada dentro da mancha proposta, devendo a sua cêrcea ser de dois pisos. Área de implantação máxima — 115 m² e área bruta máxima de construção — 230 m²;
- deverá destinar-se a funções de alojamento de estudantes (residência). Esta construção deverá ser implantada dentro da mancha proposta, devendo a sua cêrcea ser de dois pisos. Área de implantação máxima — 203 m² e área bruta máxima de construção — 406 m²;
- obra a edificar no cimo da Rua da Caleja Nova, destinada a funções habitacionais. A cêrcea máxima é de dois pisos, devendo a construção implantar-se dentro da mancha pro-

posta. Área de implantação máxima — 180 m², área bruta máxima de construção — 360 m² e número máximo de fogos — seis;

- obra a edificar em área de passagem do elevador que deverá destinar-se a um pequeno café de um piso, com cêrcea máxima de 4 m. A construção deverá inserir-se dentro da mancha proposta. Área de implantação máxima — 82 m² e área bruta máxima de construção — 82 m²;
- obra a edificar na Rua de Santa Maria que se destina a um pequeno café/galeria. Projecto já realizado e aprovado, com cêrcea de dois pisos, sendo a sua área coberta a expressa na planta de implantação. Área de implantação máxima — 95 m² e área bruta máxima de construção — 150 m²;
- obra a edificar na Rua de Santa Maria que se destina a um centro de apoio ao turista (com alojamento) ou a uma residência de estudantes. Projecto já realizado e aprovado, com cêrcea de dois pisos, sendo a sua área coberta a expressa na planta de implantação. Área de implantação máxima — 191 m² e área bruta máxima de construção — 382 m²;
- obra a edificar na frente da praça P2 com dois pisos de cêrcea, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e o 1.º andar para habitação (máximo de quatro fogos). A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 248 m² e área bruta máxima de construção — 496 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1, de dois pisos, que se destina a funções comerciais e de serviços, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e o 1.º andar a funções administrativas e serviços. Os estacionamentos serão em cave, no parque previsto junto ao túnel. Área de implantação máxima — 388 m² e área bruta máxima de construção — 776 m². A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta;
- obra inserida no projecto urbano PU1, de três pisos, que se destina a funções comerciais e de habitação, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e o 1.º e 2.º andares destinados a seis habitações T1 dúplex. Os estacionamentos serão em cave, no parque previsto junto ao túnel. A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 566 m², área bruta máxima de construção — 1420 m² e número máximo de fogos — seis;
- obra inserida no projecto urbano PU1, de um piso, que se destina a funções comerciais (quiosque/bar), sendo a cobertura visitável para transformação em miradouro. A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 200 m² e área bruta máxima de construção — 200 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1 que se destina a funções comerciais (lojas), sendo de um piso, com frente para a Rua do Saibreiro. A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 554 m² e área bruta máxima de construção — 554 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1 que se destina a funções comerciais (cafés, bares e similares), sendo de construir por debaixo da plataforma da Alameda da Liberdade, com frente para a Praça da Devesa (a criar). A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 837 m² e área bruta máxima de construção — 837 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1 que se destina a funções comerciais (cafés, bares e similares), sendo de construir por debaixo da plataforma da Alameda da Liberdade, com frente para a Praça da Devesa (a criar). A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 1141 m² e área bruta máxima de construção — 1141 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1, de um piso, que se destina a funções comerciais (posto de turismo e quiosque). A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 625 m² e área bruta máxima de construção — 625 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1, de um piso, que se destina a funções comerciais (restaurante/bar). A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 363 m² e área bruta máxima de construção — 363 m²;
- obra inserida no projecto urbano PU1, de um piso, que se destina a funções comerciais (bar). A construção não poderá ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área

de implantação máxima — 72 m² e área bruta máxima de construção — 72 m²;

- O17 — obra destinada a preencher a frente urbana com uma cerca de três pisos, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e os dois pisos superiores a habitação, não podendo a construção ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 115 m², área bruta máxima de construção — 345 m² e número máximo de fogos — quatro;
- O18 — obra destinada a preencher a frente urbana com uma cerca de dois pisos a contar da Rua do Arresário, sendo o rés-do-chão destinado a comércio e o piso superior a habitação, não podendo a construção ultrapassar a mancha de ocupação proposta. Área de implantação máxima — 134 m², área bruta máxima de construção — 268 m² e número máximo de fogos — dois.

Artigo 23.º

Estabelecimento hoteleiro

E7 — Hotel:

- a) Utilização — hotel de 4 ou 5 estrelas de acordo com a legislação em vigor;
- b) Orientação construtiva — edifício de quatro pisos, com cave destinada a estacionamento e instalações técnicas, ocupando a mancha definida em planta de implantação, devendo o piso térreo possuir uma passagem entre a Praça da Devesa e o jardim envolvente do restaurante Kalifa;
- b1) Área máxima de implantação — 1372 m² e área bruta máxima de construção — 5500 m².

Artigo 24.º

Logradouros a reconverter e a manter

1 — Considerando-se necessária, para dotar os edifícios existentes de boas condições de habitabilidade, a alteração fundiária de alguns interiores de quarteirões, estes surgem assinalados na planta de implantação, sendo designados «Logradouros a reconverter» e identificados por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra «L».

2 — Tais alterações fundiárias, acompanhadas pela modulação do terreno, que, em cada caso, se mostrarem necessárias, visam criar a possibilidade de todos e cada um dos edifícios do quarteirão poderem abrir vãos voltados para esse logradouro. A sujeitar a projecto.

3 — Para o efeito, poderão ser adoptadas, em alternativa, as seguintes soluções:

- a) Reparcelamento, afectando uma área de logradouro a cada edifício;
- b) Emparcelamento, constituindo um único lote, propriedade condominial de todas as parcelas que com ele confrontam;
- c) Propriedade municipal, a qual poderá ser entregue à gestão condominial das parcelas referidas na alínea b).

4 — Por iniciativa própria ou a solicitação de alguns dos interessados, o município poderá expropriar os terrenos necessários à concretização da operação.

5 — Os restantes logradouros deverão ser mantidos e salvaguardados, visando reforçar a estrutura verde da cidade e as suas condições ambientais.

Artigo 25.º

Disposições gerais sobre acabamentos exteriores

A reabilitação, conservação e reconstrução dos edifícios existentes, bem como a construção de novos edifícios, deverá sujeitar-se às seguintes regras:

- a) Coberturas em imóveis existentes — deverão ser em telha de canal, de cor vermelha, aplicadas directamente sobre estrutura de madeira, *onduline*, laje de esteira, poliestireno extrudido ou outro isolante. Os beirados deverão ser os tradicionais, simples, duplos ou triplos. No caso de uso de laje de esteira na cobertura, esta não poderá avançar para fora do alinhamento das fachadas anterior e posterior;
- b) Coberturas em obras novas — poderão ser também em telha ou noutro material ajustado a um centro histórico (chapa de zinco mate, cobre, tijoleira ou terra vegetal);
- c) Rebocos exteriores em imóveis existentes — deverão ser realizados com argamassas bastardas, com ajustado traço de cal, devendo ser pintados com leite de cal ou tintas de água. Não se autorizam rebocos areados a cimento, tirolês ou tintas areadas;

d) Rebocos exteriores em obras novas — poderão ser realizados com argamassas sintéticas, afagadas, devendo ser pintados com tintas plásticas ou acrílicas, não sendo de autorizar monomassas areadas ou tintas areadas;

e) Cantarias, soleiras e peitoris — em construções existentes, as cantarias não poderão ser pintadas e, no caso de se proceder a alguma substituição, esta deverá ser realizada segundo os pormenores actuais, não sendo de autorizar a placagem como substituição. As soleiras das portas serão sempre em pedra maciça da região. Os peitoris deverão ser em madeira pintada;

f) As cores a aplicar nos rebocos deverão ser em tons pastel, de preferência usando-se o branco e os ocres;

g) As caixilharias exteriores em imóveis existentes deverão ser em madeira pintada, sendo possível o uso de duplas janelas interiores, por detrás das colocadas no vão (em alumínio lacado ou PVC), para melhor isolamento, mas só nas faces interiores das paredes interiores e contendo apenas um vidro por folha e com caixilho à cor natural da madeira. Estas madeiras deverão ser pintadas com esmaltes com cores adequadas às cores dos rebocos. As portas exteriores, caso sejam substituídas, deverão manter o desenho original e deverão ser construídas em madeira, pintadas ou envernizadas;

h) São proibidos estores exteriores, sendo de aplicar portadas interiores imediatamente atrás dos caixilhos exteriores;

i) Varandas — deverão ser recuperadas as existentes em madeira ou lajes de granito de frisos diversos, o gradeamento em ferro forjado deverá ser pintado a tinta de esmalte mate; se este for em madeira, esta deverá ser envernizada ou pintada a tinta de esmalte. Não serão permitidas as varandas em betão armado, de grande balanço ou gradeamento em alumínio;

j) Os equipamentos técnicos, como, por exemplo, os dispositivos de ar condicionado, não poderão ser colocados nas fachadas, salvo se propuserem soluções francamente ajustadas técnica e arquitectonicamente;

l) A colocação de painéis de aquecimento solar nas coberturas dos edifícios será apreciada caso a caso, dependendo a sua aprovação da apreciação realizada pelos serviços competentes;

m) As obras novas podem introduzir novos materiais e novas técnicas desde que devidamente acauteladas as regras de integração e valorização cultural;

n) Publicidade — esta deverá obedecer às regras definidas por projecto específico;

o) As obras de reabilitação, conservação, restauro ou reconstrução ou obras novas deverão cumprir o expresso no Decreto-Lei n.º 426/89, de 6 de Dezembro (diploma que aprova as medidas cautelares de segurança contra riscos de incêndio em centros urbanos antigos).

CAPÍTULO VI

Disposições para a implementação do Plano

Artigo 26.º

Princípios

1 — Todas as transformações urbanísticas e arquitectónicas que ocorram na área abrangida pelo PPZHD/CB deverão visar a melhoria formal e funcional dos espaços onde se inserem.

2 — Estabelecendo este Plano princípios e objectivos, mas também regras de pormenor, deverá, em caso de dúvida, considerar-se os primeiros como prevalecentes relativamente às segundas.

Artigo 27.º

Opções executórias e perequativas

1 — Sendo que as operações urbanísticas de criação de equipamentos, novos espaços públicos e correspondentes construções marginais se revelam de grande interesse público mas de fraca rentabilidade fundiária, serão, em princípio, realizadas pelo município, que para o efeito poderá recorrer à expropriação por utilidade pública.

2 — Para além destas operações, a execução do Plano far-se-á através das transformações que vierem a ocorrer em cada lote já constituído.

3 — Sendo que os proprietários correspondentes às operações referidas no n.º 1 deverão ser indemnizados em resultado das expro-

priações, e como aos proprietários referidos no n.º 2 é reconhecida edificabilidade similar à que já dispõem, não se coloca, neste Plano, a necessidade de adopção de mecanismos perequativos.

Artigo 28.º

Ação geral do município

A Câmara Municipal de Castelo Branco deverá assumir a dinamização da execução deste Plano através de:

- Execução de projectos urbanos, de forma directa ou através de associações e parcerias com a administração central, proprietários e promotores;
- Adopção de um programa municipal, continuado ao longo do tempo, de recuperação da habitação;
- Dinamização e disciplina da iniciativa privada na recuperação, lote a lote, dos edifícios.

Artigo 29.º

Projectos urbanos

São identificados, na planta de implantação e na planta de execução municipal/Polis, com os caracteres alfanuméricos PU os seguintes projectos a dinamizar pelo município/Polis:

- PU1 — centro cívico/Devesa;
- PU2 — passeio da muralha;
- PU3 — Praça do Postiguiño de Valadares;
- PU4 — Largo de São João;
- PU5 — Jardim dos Peleteiros;
- PU6 — Praça Académica, na Rua dos Cavaleiros, e requalificação da escola primária;
- PU7 — passeio verde e estacionamento do Paço;
- PU8 — Mirante de São Gens/encosta do Castelo;
- PU9 — Sé, Rua das Olarias, Rua da Sé e Praça do Rei D. José I.

PU1 — centro cívico/Devesa:

- Objectivos — reforço da centralidade desta área, motivando uma maior atratividade com a implantação de um conjunto de equipamentos;
- Programa — tratamento de toda a área, com a inclusão de estacionamento subterrâneo, novas praças, hotel, centro cultural, biblioteca, cafés e bares, comércio, serviços e habitação, quiosques e jardins (a estruturar dentro do projecto já em elaboração).

PU2 — passeio da muralha:

- Objectivos — valorização de parte da estrutura da muralha, com conquista de espaço para a sua usufruição e valorização das fachadas sul dos imóveis envolventes;
- Programa — expropriação de algumas habitações e logradouros e tratamento de toda a área com novos pavimentos e áreas verdes. Instalação de mobiliário urbano.

PU3 — Praça de Postiguiño de Valadares:

- Objectivos — conquista de espaço urbano e melhoria do quadro urbano e da sua arquitectura;
- Programa — demolição do edifício da Telecom, criação de nova praça, construção de um parque de estacionamento subterrâneo, construção de um edifício de remate com funções comerciais e administrativas, pavimentações e mobiliário urbano.

PU4 — Largo de São João:

- Objectivos — maior pedonalização, criação de espaços de estar e reforço do valor do seu desenho urbano;
- Programa — construção de um parque de estacionamento subterrâneo, novas pavimentações e mobiliário urbano.

PU5 — Jardim dos Peleteiros:

- Objectivos — criação de um corredor para um elevador de acesso ao Castelo com apetrechamento ao longo do seu curso com momentos de estar e algum equipamento;
- Programa — expropriação de alguns logradouros para permitir a construção de um percurso para o elevador, apoiado por equipamento diverso (cafés e alojamento para estudantes), para além da arborização de grande parte da área a expropriar.

PU6 — Praça Académica, na Rua dos Cavaleiros, e requalificação da escola primária:

- Objectivos — valorizar uma zona relativamente degradada e abandonada, com reforço do papel da escola primária existente;
- Programa — construção de um parque de estacionamento subterrâneo, com criação na sua cobertura de uma praça arborizada. Construção de um edifício para equipamento de apoio aos jovens e articulação com o tratamento urbano e paisagístico da área envolvente da escola e sua possível remodelação.

PU7 — passeio verde e estacionamento do Paço:

- Objectivos — reforço do corredor verde iniciado no Jardim da Cidade e rematado no Castelo;
- Programa — construção de um parque de estacionamento descoberto para apoio aos moradores e sua integração num amplo espaço verde a criar.

PU8 — Mirante de São Gens/encosta do Castelo:

- Objectivos — reforço paisagístico da encosta do Castelo e sua relação com o Mirante de São Gens;
- Programa — tratamento paisagístico, abertura de percurso entre a Rua do Mercado e o Mirante de São Gens, com aquisição de logradouros.

PU9 — Sé, Rua das Olarias, Rua da Sé e Praça do Rei D. José I:

- Objectivos — reforço do eixo principal da cidade ao nível da sua valência cultural e comercial, com uma maior pedonalização e com criação de espaços de estar;
- Programa — pavimentação, lançamento do túnel norte e reforço da iluminação pública e de equipamento urbano.

Artigo 30.º

Recuperação habitacional por iniciativa municipal

1 — A Câmara Municipal de Castelo Branco procederá, de forma programada e continuada, às seguintes operações de recuperação habitacional:

- Aquisição de imóveis para demolição e reconstrução e para recuperação (os primeiros a adquirir devem estar desocupados);
- Realização das obras;
- Manutenção, em cada momento, na posse da Câmara de alguns edifícios que permitam os realojamentos necessários à execução das obras;
- Venda dos restantes edifícios adquiridos, por forma a permitir novas aquisições.

2 — As operações mencionadas no n.º 1 deverão preferencialmente ocorrer em edifícios sem utilização e mais degradados. Estão assinaladas na planta de execução municipal/Polis sugestões para o efeito.

Artigo 31.º

Dinamização e disciplina da iniciativa privada

1 — Em articulação com o programa definido no artigo anterior, a Câmara poderá notificar os proprietários para proceder à recuperação dos edifícios, conforme o artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 380/99.

2 — A Câmara promoverá o apoio aos proprietários e ou aos inquilinos para a recuperação das habitações, utilizando os instrumentos jurídico-financeiros que, em cada momento e para o efeito, estiverem em vigor.

3 — A Câmara defenderá a qualidade patrimonial desta zona da cidade, licenciando as iniciativas em conformidade com este Plano e actuando, nos termos da lei, relativamente a eventuais obras sem licença.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 32.º

Entrada em vigor

Este Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.



