

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Fronteira aprovou, em 28 de Fevereiro de 2003, o Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide, no município de Fronteira.

O Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide foi elaborado na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no n.º 4 do artigo 77.º deste último diploma legal.

O município de Fronteira dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/95, de 30 de Março, objecto da Declaração de Rectificação n.º 46/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 100, de 29 de Abril de 1995, e alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Fronteira de 30 de Setembro de 1998 e de 24 de Abril de 2002, publicadas, respectivamente, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 229, de 30 de Setembro de 1999, e no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 250, de 29 de Outubro de 2002.

Na sua área de intervenção, o Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide altera o uso do solo consagrado no Plano Director Municipal de Fronteira em vigor, nomeadamente ao alargar o perímetro da área a sujeitar a plano de pormenor de salvaguarda e valorização, por forma a abranger uma pequena área relacionada com o núcleo histórico e criar novas áreas urbanizáveis que abrangem parte da área definida neste último plano como *non aedificandi*, bem como ao alterar os índices nele previstos para Cabeço de Vide.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide com as disposições legais e regulamentares em vigor.

A ex-Comissão de Coordenação da Região do Alentejo emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide, no município de Fronteira, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Ficam alteradas as disposições do Plano Director Municipal de Fronteira contrárias às do presente Plano de Pormenor na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Abril de 2004. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO HISTÓRICO DE CABEÇO DE VIDE

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivos, âmbitos e vigência

1 — O Regulamento do Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide, adiante designado por Regulamento, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território municipal contido no limite da área definida pelo presente Plano e que altera a área a sujeitar a plano de pormenor do núcleo histórico de Cabeço de Vide pelo Plano Director Municipal de Fronteira.

3 — O presente Plano de Pormenor deverá ser revisto quando a Câmara Municipal de Fronteira achar que as disposições nele contidas se tenham tornado inadequadas, ou ao fim de 10 anos.

Artigo 2.º

Composição

1 — O Plano de Pormenor do Núcleo Histórico de Cabeço de Vide é composto pelos elementos fundamentais, complementares e anexos.

2 — Os elementos fundamentais são o Regulamento, a planta de síntese/implantação (cartograma n.º 1) e a planta de condicionantes (cartograma n.º 2).

3 — Os elementos complementares são o relatório final, o programa de execução, o plano de financiamento, o manual de reabilitação e o manual de reabilitação/fichas de inquérito.

4 — Os elementos anexos são a análise arqueológica e histórica, a análise e tratamento de dados sócio-económicos, a análise arquitectónica e urbanística e caracterização do parque habitacional, o catálogo arquitectónico — arquitectura alentejana e os projectos e iniciativas no âmbito dos trabalhos do GTL.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos de aplicação do Plano de Pormenor, são consideradas as seguintes definições:

- «Adaptação» — obra de alteração e ou ampliação, com conservação de elementos estruturais e decorativos de interesse, destinada a adaptar um imóvel a um novo uso ou as suas condições;
- «Água do telhado» — superfície plana inclinada do telhado, compreendida entre a cumeeira e o algeroz. Assim se diz, telhado de duas, três, etc., águas, conforme o número de planos inclinados que constituem a cobertura do edifício;
- «Alçado» — plano do edifício que é perpendicular ao plano do arruamento (fachada confinante com o espaço exterior);
- «Algeroz» — caleira que contorna a parte inferior dos telhados, destinada a recolher as águas pluviais, despejando-as depois por canos verticais (tubos de queda) exteriores ou interiores. Pode ser de pedra, madeira forrada a chapa de zinco, chapa de zinco ou plástico;
- «Alinhamento» — intersecção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam, relacionando-se normalmente com os traçados viários;
- «Alizar ou guarnição» — conjunto de peças de madeira que garante o vão de uma porta;
- «Almofada» — saliência quase sempre rectangular, moldurada no contorno, na superfície de um muro, porta, etc. Em portas com almofadas de madeira, estas constituem peças independentes encaixadas nas couceiras e travessas;
- «Alpendre» ou «telheiro» — um telhado saliente contíguo ao edifício e sustentado por pilares ou colunas;
- «Alteração» — obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- «Altura total das construções» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios, mas incluindo a cobertura;
- «Alvenaria» — conjunto de materiais pedregosos ou cerâmicos em fragmentos de grandeza apreciável, dispostos convenientemente de forma a constituírem maciços em paredes, arcos, abóbadas, etc., ligados entre si por meio de argamassa ou

- apenas travados pelo modo como se dispõem por sobreposição;
- «Ampliação» — obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- «Anexo» — construção destinada a uso complementar da construção principal (garagem e arrumos, entre outras);
- «Área de cedência (para o domínio público)» — áreas que devem ser cedidas ao domínio público destinadas à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes ou de lazer e equipamentos, entre outros;
- «Área de equipamentos» — área relativa a todos os compartimentos de utilização colectiva a prever: desportivos, culturais, comerciais e serviços, entre outros;
- «Área de implantação da construção» — área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas;
- «Área total de construção» — soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público cobertos, quando não encerrados;
- «Área urbanizável» — área que pode vir a adquirir a característica de área urbana, geralmente designada por área de expansão;
- «Aro» — elemento do caixilho, de madeira, metal ou pedra, de carácter fixo;
- «Arruamento» — via de circulação automóvel, pedonal ou mista;
- «Balaustrada» — anteparo de pouca altura, formado por uma série de colunas que suportam um elemento horizontal;
- «Bandeira» — envidraçado alto, ornamentado ou liso, colocado por cima de uma porta ou janela, utilizado particularmente para iluminar corredores interiores;
- «Beiral» ou «beirado» — sacada ou projecção do telhado sobre a parede de uma casa. Nos telhados de telha de meia cana ou de canudo, ainda chamada telha romana ou portuguesa, o beiral é construído por um renque de telhas de canal, cobertas alternadamente com telhas de cobrir;
- «Cantaria» — pedra lavrada ou simplesmente aparelhada em formas geométricas, para a construção de edifícios e em geral para quaisquer construções;
- «Cave» — espaço enterrado ou semienterrado coberto por laje, em que as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo sejam:
- Iguais ou inferiores a 30 cm, no ponto médio da fachada principal do edifício;
- Inferiores a 120 cm, em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público;
- «Cércea» — distância vertical, medida no ponto médio da fachada, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante ao lote e a intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada. Em soluções de conjunto, para casos em que a topografia o aconselhe, a cércea poderá não ser medida a partir da cota do espaço público. No entanto, a altura máxima da cércea não deve ultrapassar o limite definido pela linha a 45° traçada em cada um dos planos verticais perpendiculares à fachada a partir do alinhamento da edificação fronteiria, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior;
- «Chaminé» — conduta para dar tiragem aos gases ou dar saída ao fumo de um lume;
- «Cimalha» — moldura com tanta saliência como altura, formada por dois arcos de circunferência, côncavo o superior e convexo o inferior, e que serve de remate da cornija;
- «Cobertura» — género de revestimento usado para cobrir a armação dos telhados das casas ou das construções de um modo geral. Assim se diz cobertura de telha, de chapa metálica, de vidro, de fibrocimento, de betão, etc;
- «Conservação» — obra que se destina a manter um imóvel sem qualquer modificação dos seus elementos estruturais, acabamentos exteriores, compartimentação interna e respectivos usos;
- «Construção principal do lote» — construção individualizável com acesso feito por arruamento ou espaço público e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas;
- «Cornija» — elemento arquitectónico saliente que coroa o friso de um entablamento, um pedestal ou uma balaustrada;
- «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso;
- «Cunhal» — ângulo saliente, ou esquina de um muro ou parede da construção, que pode ser de alvenaria ou cantaria. O cunhal representa a intersecção de duas paredes, pelo que deve apresentar a resistência necessária às cargas e esforços que suporta. É muitas vezes formado por cantaria, com os paramentos aparelhados, ocupando toda a espessura da parede, e bem travada entre si. Por vezes, é apenas acusado com pintura de cor diferente da fachada;
- «Edificação» — actividade ou resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- «Empena» — parte triangular das paredes geralmente laterais de um edifício compreendida entre o nível do beirado da fachada principal e a cumeeira do telhado. O número de empenas numa construção é variável, sendo porém igual ao número de paredes exteriores menos o número de águas do telhado;
- «Estuque» — espécie de argamassa feita com gesso adequada para reboco de paredes e tectos;
- «Fachada» — face exterior das superfícies verticais ou paredes de um edifício, tanto lateral como anterior e posterior;
- «Fogo» — unidade destinada à instalação da função habitacional;
- «Folha» — parte móvel de janela ou porta;
- «Ferragens» — peças de ferro ou outro metal não precioso utilizado em vãos;
- «Guarnição» — elemento saliente em granito, mármore ou reboco que envolve um vão;
- «Índice de construção» — quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio;
- «Índice de implantação» — quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do prédio;
- «Instalação acessória» — qualquer objecto físico que se adiciona ao edifício com o objectivo de actualizar ou melhorar a sua resposta às funções para o qual foi concebido (por exemplo: toldos, aparelhos de climatização, depósitos, painéis solares, condutas de exaustão de gases);
- «Janela» — abertura numa parede destinada à iluminação e ventilação;
- «Lápide» — pedra que contém uma inscrição comemorativa de um facto notável ou relembra a memória «de»;
- «Letreiro» — legenda ou inscrição que se destina a dar uma informação;
- «Lintel» — verga em madeira, pedra ou ferro que se apoia nas ombreiras de uma porta ou janela;
- «Logradouro» — área de terreno livre de um lote adjacente à construção nele implantada;
- «Moldura» — parte mais ou menos saliente, plana, circular ou ovalada que serve de ornato arquitectónico;
- «Montra» — abertura feita numa parede com a finalidade de expor artigos para a venda comercial;
- «Motivo escultural» — tema básico de uma ornamentação escultórica, altos e baixos relevantes numa fachada;
- «Número de pisos» — número de pisos acima ou abaixo da cota média do terreno, indicando-se expressamente as duas situações quando elas ocorrem;
- «Óculo» — janela circular ou ovalada na fachada de um edifício;
- «Ombreira» — cada uma das peças verticais da guarnição de um vão de porta ou janela;
- «Paramento» — superfície visível de uma parede, de uma abóbada ou de um silhar;
- «Peitoril» — parapeito de uma janela, ou a face superior do mesmo;
- «Portas» — aberturas praticadas nas paredes dos edifícios destinadas a servir de acesso ao exterior ou interior. A porta é limitada inferiormente pela soleira, lateralmente pelas ombreiras e rematada superiormente pela verga ou lintel;
- «Postigo» — janela pequena, janelo, portinha ou abertura pequena em porta grande, para se ver quem chega ou passa, sem se abrir a porta;
- «Reconstrução» — construção nova após demolição do edifício preexistente;
- «Remodelação» — obra de alteração e ou ampliação de um imóvel, que pode ir até à substituição total do seu interior, mas com a obrigatoriedade de conservação integral ou alteração controlada das fachadas confinantes com o espaço público;

- «Restauro» — obra de conservação e ou alteração destinada à valorização de elementos estruturais e decorativos de um imóvel, independentemente da época ou épocas em que tenha sido construído;
- «Sacada» — obra que sai do nível daquela com a qual se continua. Saliência que excede a linha de paredes do edifício, produzindo o balcão de uma janela, sustentada sobre colunas, mísulas ou cachorros;
- «Silhar» — pedra aparelhada ou lavrada para formar o revestimento de uma parede;
- «Soco» — base aparente das paredes dos edifícios que estabelecem a ligação com o terreno exterior (como que o prolongamento da função);
- «Soleira» — peça quadrilonga de pedra, cimento, ferro ou madeira, na qual assentam as ombreiras das portas, ou que se estende entre elas e o pavimento paralelamente à verga;
- «Sub-beirado» — elemento que em edifícios com características tradicionais saloias serve de cimalha, logo abaixo do beirado em posição invertida a este e normalmente no mesmo material;
- «Superfície total de pavimento» — soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas e elevadores, alpendres e varandas balançadas, excluindo zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraço, serviços técnicos e estacionamento instalado nas caves dos edifícios, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público coberto pela edificação;
- «Telas finais» — consideram-se, para aplicação das presentes normas, telas finais as peças escritas e desenhadas que descrevam exactamente a obra executada;
- «Tipologia» — caracterização dos fogos, implicando os dados essenciais relativos à sua área, funcionamento e morfologia;
- «Unidade funcional» — cada um dos espaços autónomos de um edifício associado a uma determinada utilização;
- «Vão» — espaço da parede onde está aberta uma janela ou uma porta;
- «Varanda» — plataforma que sobressai da fachada ao nível do pavimento dos pisos, à parede do edifício;
- «Verga» — peça de pedra ou madeira que se coloca atravessada sobre uma porta ou janela.

Artigo 4.º

Achados arqueológicos

- 1 — Todo o núcleo primitivo é considerado área arqueológica sensível, revestindo-se a sua conservação e estudo histórico-arqueológico de um interesse especial.
- 2 — Nas áreas construídas (impermeabilizadas), qualquer obra que implique o revolvimento do subsolo deverá ser acompanhada por um arqueólogo. Caso a descoberta de vestígios o justifique, o prosseguimento da obra deverá ficar sujeito a uma intervenção arqueológica e à avaliação dos resultados.
- 3 — As áreas não construídas deverão ser objecto de uma intervenção prévia sob a forma de sondagens arqueológicas antes que se iniciem os trabalhos de desmonte ou revolvimento de terras.
- 4 — Sempre que o proprietário de um bem se oponha ao seu estudo e investigação, deverão ser accionados os mecanismos legislativos previstos na lei.

CAPÍTULO II

Condicionamentos urbanísticos e arqueológicos

Artigo 5.º

Estética das edificações

- 1 — Nos edifícios que forem objecto de conservação, restauro, construção ou remodelação devem ser eliminados todos os elementos dissonantes, entendidos como tal pelo parecer dos serviços técnicos da Câmara Municipal de Fronteira.
- 2 — Não podem ser licenciadas obras, seja qual for a sua natureza, que:
- Manifestamente não respeitem valores ou enquadramentos arquitectónicos e paisagísticos relevantes;
 - Prejudiquem as características dominantes da área urbana envolvente e, nomeadamente, do quarteirão a que respeitem ou dos quarteirões fronteiros.

- 3 — Não é permitida a construção de corpos balançados sobre a via pública, excepto quando se trate de varandas; em qualquer caso, o balanço não pode exceder 30 cm relativamente ao plano da fachada.
- 4 — Não é permitido envidraçar as sacadas e varandas existentes.

Artigo 6.º

Valor arquitectónico

As edificações, individualmente consideradas, que integram o núcleo histórico de Cabeço de Vide serão incluídas nas seguintes categorias:

- Imóveis classificados;
- Imóveis em vias de classificação;
- Edifício ou edifícios de qualidade arquitectónica;
- Edifício ou elementos arquitectónicos com alguma qualidade;
- Edifício com alguns elementos na fachada com interesse arquitectónico;
- Edifício sem características relevantes, passível de reestruturação total.

Artigo 7.º

Tipo de intervenção/obras

- Nas edificações incluídas na categoria A apenas serão autorizadas obras de conservação e restauro.
- Nas edificações incluídas nas categorias B e C são autorizadas obras de conservação, restauro e adaptação sem possibilidade de alteração da fachada.
- Nas edificações incluídas nas categorias D e E são autorizadas obras de conservação, restauro e adaptação com possibilidade de alteração controlada da fachada, desde que sejam mantidos, no todo ou em parte, os seus elementos e características fundamentais.
- Nas edificações incluídas na categoria F são autorizados todos os tipos de obras, desde que aprovados pela Câmara Municipal de Fronteira.
- Serão permitidas alterações de volumetria nas edificações classificadas nas categorias C, D, E e F, com as seguintes condicionantes:

a) Edifícios abrangidos pela categoria C:

- As ampliações só podem ser feitas em sentido horizontal e contíguas ao piso térreo;
- Estas ampliações sejam de inequívoca qualidade arquitectónica e não ponham em causa as características do edifício preexistente;
- A cércea máxima das ampliações, seus telhados ou cobertura não deverá ultrapassar a do edifício original;
- Os lotes urbanos não podem ser ocupados com construção em mais de dois terços da sua área total;

b) Edifícios abrangidos pelas categorias D e E:

- O número de pisos admissível é condicionado à planta de síntese/implantação;
- Os lotes urbanos não podem ser ocupados com construção em mais de dois terços da área total;
- A ampliação seja de inequívoca qualidade arquitectónica;

c) Edifícios abrangidos pela categoria F:

- O número de pisos admissível é condicionado à planta de síntese/implantação;
- Os lotes urbanos não podem ser ocupados com construção em mais de dois terços da sua área total.

6 — Nas edificações incluídas nas categorias B, C, D e E serão permitidas alterações no sentido de reutilizar elementos arquitectónicos ocultos ou explícitos de anteriores soluções espaciais, estruturais ou decorativas, de qualidade contidos no edifício.

7 — Serão admitidas nas edificações incluídas nas categorias de A a E intervenções abrangendo obras de conservação, restauro e possibilidade de alteração e ampliação desde que incidam em projectos de interesse regional e ou nacional.

a) Este tipo de intervenção deve ser precedido de autorização à Câmara Municipal de Fronteira, devidamente instruído com peças desenhadas e peças escritas e fundamentando os objectivos e interesse da obra em causa.

b) Este tipo de intervenção só será permitida após autorização da Assembleia Municipal.

Artigo 8.º

Edifícios de qualidade arquitectónica

Pode um edifício ser incluído na categoria C pelo seu valor intrínseco ou pitoresco.

Artigo 9.º

Zonas especiais de protecção

1 — As zonas especiais de protecção aos imóveis classificados em Cabeço de Vide encontram-se assinaladas na planta de condicionantes.

2 — As zonas de protecção dos imóveis classificados nos termos do artigo anterior são servidões administrativas, nas quais não podem ser autorizadas pelas câmaras municipais ou por outras entidades alienações ou quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, nem alteração ou diferente utilização contrária à traça originária, sem prévia autorização da administração do património cultural competente.

3 — Enquanto não forem fixadas as zonas especiais de protecção, os imóveis classificados beneficiarão de uma zona geral de protecção de 50 m contados a partir dos limites exteriores do imóvel, nos termos previstos na lei.

Artigo 10.º

Utilização

1 — É interdita a transformação de edifícios de habitação para outros usos como depósitos, arrecadações ou armazéns.

2 — A instalação de actividades terciárias apenas é autorizada nos pisos térreos dos edifícios, sendo salvaguardada a sua instalação nos pisos superiores em casos excepcionais de grande interesse social, desde que mantida a estrutura do fogo.

3 — Na planta de síntese/implantação estão identificados os edifícios com potencialidade de novo uso.

Artigo 11.º

Espaços verdes e espaços públicos

1 — As zonas definidas na planta de síntese/implantação como espaços verdes e ou espaços públicos não poderão ser utilizadas para fim diverso, admitindo-se a instalação de pequenos equipamentos.

2 — Os espaços verdes, espaços públicos a manter, espaços públicos a remodelar e espaços públicos a propor assinalados na planta de síntese/implantação deverão ser objecto de projecto, obrigatoriamente elaborado por arquitecto paisagista ou arquitecto.

Artigo 12.º

Estacionamento

O estacionamento no núcleo histórico de Cabeço de Vide fica restringido às zonas assinaladas na planta de síntese/implantação como bolsas de estacionamento ao ar livre:

- a) Entre o Largo da Senhora dos Anjos e o Largo de Santo António, onde se deverá também prever um espaço público, anexo à mesma;
- b) Entre a Rua de Avis e a Rua do Arco;
- c) No Largo da Senhora do Carmo;
- d) Na Rua da Matriz.

Artigo 13.º

Áreas urbanizáveis

As áreas urbanizáveis assinaladas na planta de síntese/implantação têm de obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Os alinhamentos, quer da fachada principal, quer de tardoz e dos muros de vedação confrontantes com a via pública, deverão sempre tomar como referência os alinhamentos dos edifícios ou muros de vedação vizinhos ou dominantes;
- b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira será de dois;
- c) As cêrceas não ultrapassarão os 6 m;
- d) O índice máximo de implantação será de 0,5;
- e) O índice máximo de construção será o dobro da implantação;
- f) Admite-se o uso comércio/serviços no piso térreo, tendo o 1.º andar como uso obrigatório a habitação;
- g) Deverá ser garantido um lugar de estacionamento por fogo, salvaguardado no interior do lote respectivo.

Artigo 14.º

Muros e panos de muralha

1 — Não é permitida a demolição ou alteração, nomeadamente ao nível da estrutura, traçado, altimetria e materiais dos muros e panos de muralha de alvenaria de pedra assinalados na planta de síntese/implantação.

2 — Os muros serão objecto de manutenção, restauro e recuperação segundo as técnicas tradicionais.

3 — As intervenções nos panos de muralha só serão admitidas no âmbito de um projecto especial de recuperação que inclua um diagnóstico exaustivo de patologias e uma análise estrutural destes.

Artigo 15.º

Licenciamento de obras

A instrução do processo de licenciamento de obras deverá conter os seguintes elementos para além das peças exigidas na legislação em vigor:

- a) Fotografias coloridas do local e envolvente próxima (duas edificações para cada lado), simulando a pretensão do requerente;
- b) Desenhos geométricos, rigorosos, cotados à escala de 1:100 do enquadramento do local de projecto, definindo a totalidade dos limites do lote onde se insere, os limites traseiros dos edifícios ou lotes contíguos de ambos os lados e as fachadas completas dos mesmos;
- c) A Câmara Municipal pode ainda exigir, nos termos legais, a apresentação de elementos complementares que considere indispensáveis à compreensão do projecto.

Artigo 16.º

Responsabilidade

Serão da responsabilidade de arquitectos todos os projectos de arquitectura referentes à construção, ampliação, remodelação ou alteração de edifícios a apresentar dentro do limite da área de intervenção do Plano, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

Artigo 17.º

Isenção de licenciamento municipal

1 — Todas as obras efectuadas isentas de licenciamento municipal ou dispensadas de autorização serão sempre objecto de apreciação técnica junto dos serviços camarários.

2 — Qualquer obra que cumpra o estipulado no número anterior deverá, no entanto, ser antecedida da entrega de um requerimento de isenção de licença, modelo n.º 80 (4), disponível nos serviços da Câmara Municipal de Fronteira, com a respectiva fotografia colorida do edifício existente.

3 — Nas pequenas obras de modificação de materiais, cores e estética do edifício devem-se cumprir os pressupostos deste artigo.

4 — As obras previstas nos números anteriores que sejam executadas em desconformidade com os elementos apresentados pelo interessado ou com as disposições legais e regulamentares aplicáveis são passíveis das sanções previstas na lei.

Artigo 18.º

Demolições

1 — Todas as demolições carecem de licença municipal, que só pode ser concedida depois de efectuada vistoria pelos serviços competentes da Câmara Municipal.

2 — São proibidas as demolições integrais de edificações, excepto as propostas neste Plano, as quais se encontram assinaladas na planta de síntese/implantação.

3 — Salvo em caso de risco para a segurança de pessoas e bens, as demolições não podem ser licenciadas antes da aprovação do projecto de arquitectura do edifício substituto.

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

CAPÍTULO III

Condições específicas dos edifícios

Artigo 19.º

Resistência térmica

1 — Sempre que um imóvel seja alvo de obras de restauro da cobertura, que impliquem alterações estruturais na mesma, a solução construtiva de recuperação deverá ter uma resistência térmica superior a $1 \text{ m}^2 \text{ °C/w}$.

2 — Sempre que um imóvel tenha de ser reconstruído de raiz, a proposta de recuperação dará preferência a soluções de fachada com correcção térmica, nomeadamente paredes duplas em tijolo vazado e paredes maciças em tijolo maciço.

3 — O traço das argamassas deve ser compatível com a base existente.

Artigo 20.º

Coberturas

1 — Em qualquer obra de beneficiação ou restauro de uma cobertura deve optar-se pela reutilização de telha de canudo antiga que se encontra aplicada, desde que esta seja suficiente para ocupar toda a área da cobertura. Em qualquer dos casos deverá ser mantido o beirado existente, desde que este se enquadre nos moldes tradicionais.

2 — Não é permitida a utilização de telha tipo marselha, telha lusa, bem como coberturas em argibetão, chapas de fibrocimento, alumínio ou materiais similares.

3 — Não são admissíveis caleiras ou algerozes, independentemente do material de que sejam feitos, salvo em edifícios com platibanda, desde que os tubos de queda sejam interiores.

4 — As cornijas e cumeeiras que respeitem os moldes tradicionais devem ser preservadas.

5 — O beirado da cobertura deve manter o aspecto tradicional da região. Desta forma, deve apresentar-se tapado a cimento e caiado a branco, assim como a sua faixa inferior deve ser pintada de vermelho-escuro, mantendo o enquadramento nos moldes tradicionais.

6 — A inclinação máxima permitida nas águas das cobertas será de 24º.

7 — Não são admitidos quaisquer tipos de guarda-fogos.

Artigo 21.º

Pormenores notáveis

1 — Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer pormenor notável, nomeadamente cunhais, vergas, frisos e cornijas.

2 — Se preexistirem elementos arquitectónicos de valor, como sejam cantarias ou elementos decorativos, deve o novo projecto contemplar a reutilização dos mesmos.

Artigo 22.º

Chaminés tradicionais

É obrigatória a manutenção e preservação de chaminés tradicionais, nomeadamente do tipo tradicional de Cabeço de Vide, cuja cobertura é executada em chapa metálica lisa, pintada de preto.

Paramentos	Molduras, socos, cimalthas e cunhais	Vãos	
		Aros	Folhas
Branco.	Ocre. Azulão. Cinza. Vermelho-escuro.	Verde-folha-de-oliveira. Castanho-escuro. Cor natural envernizada. Vermelho-escuro. Azulão. Branco.	Verde-folha-de-oliveira. Castanho-escuro. Cor natural envernizada. Vermelho-escuro. Azulão. Branco.

5 — O obscurecimento de vãos será feito através de portadas interiores.

6 — Não é permitida a instalação de estores de qualquer tipo.

Artigo 26.º

Ferragens

1 — É obrigatória a preservação das ferragens tradicionais existentes.

2 — A colocação de novas ferragens deve basear-se nos modelos tradicionais ou outros, desde que devidamente integrados no edifício.

Artigo 27.º

Cantarias

1 — É obrigatória a preservação das cantarias tradicionais existentes.

2 — Não é permitido ocultar de qualquer forma cantarias existentes, excepto nos casos em que o estado de degradação das mesmas não permita a sua recuperação.

3 — A aplicação de cantarias no guarnecimento de vãos tem de ter em alçado expressão igual ou superior a 16 cm, sendo o seu acabamento bujardado a pico fino.

4 — Os peitoris das janelas devem ser em pedra de uso regional ou madeira.

5 — É admissível o guarnecimento de vãos, moldados em argamassa, com acabamento liso, mas apresentado obrigatoriamente com moldura exterior igual ou superior a 16 cm.

Artigo 28.º

Paredes

1 — As paredes exteriores das edificações deverão ser rebocadas com acabamento liso e caiadas ou pintadas de cor branca.

2 — Nas paredes sujeitas a obras de conservação e recuperação deve ser aplicado o reboco «queimado à colher» e caiadas de branco.

3 — É interdita a marcação de elementos estruturais nas empenas.

Artigo 23.º

Demarcação em edifícios

Não é permitida a criação de elementos verticais de demarcação em edifícios que tenham como única finalidade a subdivisão dos mesmos em termos de propriedade, sempre que estes quebrem a linguagem arquitectónica original do imóvel.

Artigo 24.º

Acessos

Os acessos verticais aos pisos superiores terão de ser resolvidos no interior das edificações, salvo no caso em que esses acessos sejam preexistentes e possuam valores tradicionais.

Artigo 25.º

Vãos

1 — A introdução de novos vãos ou a alteração dos existentes pode ser autorizada desde que respeitem as tipologias formais tradicionais ou outras, desde que integradas no conjunto a que pertencem.

2 — Não é permitida a alteração de vãos que se destinem a permitir o aproveitamento de garagens.

3 — As portas, janelas e caixilharia deverão ser em madeira pintada, podendo admitir-se outros materiais desde que se revelem adequados.

4 — As cores em fachadas e vãos serão as que constam no quadro seguinte:

Artigo 29.º

Revestimentos/socos

1 — No revestimento de vãos, socos e pilastras, deverá utilizar-se os seguintes materiais: argamassa, com acabamento liso e pintado à «espessura de um dedo» numa das cores tradicionais, estando interdita qualquer aplicação a azulejos e desperdício de mármore.

2 — A altura mínima do soco é de 40 cm.

Artigo 30.º

Receptáculo postal

1 — Os receptáculos postais domiciliários deverão ser colocados de forma que a distribuição postal se faça pelo exterior dos edifícios.

2 — A sua localização e o seu desenho deverão ser estudados de modo a inserir-se harmoniosamente nos alçados.

Artigo 31.º

Números de polícia

1 — A colocação da placa de número de polícia, bem como os números individualizados, deverá ser obrigatoriamente feita sobre a verga de guarnição do vão, passível de ser em posição central.

2 — Excepcionalmente, quando não seja possível respeitar o disposto no número anterior pelo facto de a cantaria ser ornamentada, é autorizada a colocação do número de polícia directamente sobre o reboco logo acima da verga ou do vão, em posição central.

3 — A dimensão, o tipo de material e a cor a utilizar nos números de polícia e placas toponímicas são os constantes dos elementos anexos ao Plano de Pormenor.

Artigo 32.º

Instalação de equipamentos

1 — A instalação de equipamentos exteriores carece de licenciamento municipal.

2 — Consideram-se equipamentos exteriores os seguintes elementos: painéis de energia solar, condutas de fumo, exaustores, antenas

de televisão (nomeadamente antenas parabólicas), dispositivos de ar condicionado e contadores de electricidade.

3 — Os painéis de energia solar, condutas de fumo, exaustores, e antenas de televisão só são admitidos em espaços exteriores ou terraços desde que não sejam visíveis da via pública e ou desde que devidamente integrados no conjunto edificado.

4 — Os dispositivos de ar condicionado deverão obrigatoriamente ser resolvidos em soluções dissimuladas nas fachadas por meio de grelhas pintadas ou quaisquer outros que acautelem a unidade arquitectónica dos imóveis.

5 — Os contadores de electricidade deverão obrigatoriamente ser resolvidos no exterior do edifício, através de caixa com porta opaca na cor do pano exterior da fachada e de acesso *standard* da empresa fornecedora da energia eléctrica.

CAPÍTULO IV

Obrigações dos proprietários dos prédios

Artigo 33.º

Condições de salubridade, solidez e segurança das edificações

É obrigação dos proprietários ou usufrutuários de toda e qualquer edificação:

- 1) Mantê-la em bom estado de conservação, devendo proceder às beneficiações e reparações necessárias pelo menos uma vez em cada período de oito anos;
- 2) Requerer à Câmara Municipal de Fronteira, quando a edificação (no todo ou em alguma das suas partes autónomas) seja desocupada, vistoria às suas condições de salubridade, solidez e segurança;
- 3) Proceder à beneficiações da edificação existente, quando para o efeito forem notificados pela Câmara Municipal de Fronteira;
- 4) Proceder à demolição de edificações que causem perigo para a saúde pública ou que ameacem ruína, sem prejuízo do artigo 18.º

Artigo 34.º

Conservação dos edifícios

1 — A conservação periódica, de oito em oito anos, do exterior dos edifícios (muros, fachadas e cobertura) poderá ser ordenada pela Câmara Municipal de Fronteira, através de edital, para a totalidade dos prédios situados numa rua ou zona da vila.

2 — Findo o prazo estipulado para o efeito, os proprietários cujas edificações não se apresentem conservadas serão punidos com coima e intimados a realizar as obras necessárias, nos termos da lei.

Artigo 35.º

Vistoria/licença de utilização

1 — Quando uma edificação seja desocupada (no todo ou em alguma das suas partes autónomas), o proprietário fica impedido de a ocupar, de permitir a sua ocupação ou de firmar novo contrato de arrendamento sem que, previamente, através de vistoria, a Câmara Municipal de Fronteira verifique possuir a mesma as necessárias condições de habitabilidade.

2 — Requerida a vistoria pelo proprietário, a Câmara de Fronteira emitirá, automaticamente, conforme resultado da vistoria, certidão comprovativa de possuir a edificação condições de habitabilidade, ou notificação de que a mesma não poderá voltar a ser ocupada enquanto nela não forem realizadas as obras necessárias e suficientes.

3 — Excluem-se do disposto no n.º 1 do presente artigo as edificações que tenham licença de utilização ou certidão comprovativa de possuir condições de habitabilidade emitida pela Câmara Municipal de Fronteira há menos de três anos.

4 — O não cumprimento do disposto no n.º 1, com salvaguarda das situações referidas no n.º 3, é punido com coima, para além de a Câmara Municipal de Fronteira poder ordenar, precedendo vistoria, o despejo da edificação e ou a realização das obras necessárias.

Artigo 36.º

Obras de conservação

1 — A Câmara Municipal de Fronteira poderá ordenar a realização de obras de conservação ou demolição a requerimento do proprietário, a requerimento do inquilino, a requerimento do usufrutuário ou por sua própria iniciativa, nos termos da lei.

2 — As intimações para a realização de obras ou demolição são precedidas de vistoria; as correspondentes a obras de reparação sanitária ou conservação decorrerão de relatório dos serviços técnicos ou fiscalização municipal.

3 — Nas intimações emitidas serão sempre indicadas as obras que deverão ser realizadas, bem como o prazo de execução das mesmas.

4 — Quando uma intimação das referidas no n.º 1 não for cumprida, será punida com coima, podendo ainda a Câmara Municipal

de Fronteira substituir-se ao proprietário, usufrutuário ou inquilino na realização das mesmas, a expensas do infractor.

Artigo 37.º

Remoção de entulhos

Concluída qualquer obra, ainda que não tenha caducado o prazo de validade da respectiva licença, serão removidos imediatamente do espaço público os entulhos, materiais e demais detritos que se tenham acumulado durante a realização das obras e, no prazo de cinco dias, os tapumes e andaimes. Os danos eventualmente causados no espaço público são da responsabilidade do dono da obra.

CAPÍTULO V

Ocupação do espaço público e afixação de painéis publicitários

Artigo 38.º

Licenciamento municipal

1 — Toda a ocupação duradoura do espaço público, seja com toldos, alpendres, vitrinas, publicidade comercial ou outros carece de licenciamento municipal.

2 — As licenças serão renovadas anualmente, a não ser que tais instalações sejam entendidas como prejudiciais à estética do local ou quando sejam prejudiciais ao trânsito automóvel ou pedonal.

Artigo 39.º

Toldos

1 — No núcleo histórico de Cabeço de Vide, o modelo de toldo admitido é do tipo «plano inclinado», de enrolar, sem abas laterais, branco ou creme, com pala pendente, que não poderá exceder os 0,2 m de altura. O *lettering*, quando existente, confina-se exclusivamente à pala pendente.

2 — A altura mínima do enrolador dos toldos será de 2,8 m e da parte inferior da pala, 2 m.

Artigo 40.º

Vitrinas

As vitrinas devem enquadrar-se nas fachadas dos edifícios próprios e adjacentes sem prejudicar as linhas de composição arquitectónica nem sobrepor-se a elementos notáveis dos alçados.

Artigo 41.º

Instalações acessórias

A licença ou autorização para a colocação de qualquer instalação acessória depende da aprovação prévia de projecto específico contendo os seguintes elementos:

- a) Planta de localização;
- b) Fotografia colorida do local e envolvente, simulando a perspectiva do requerente;
- c) Memória descritiva e justificativa;
- d) Desenho geométrico rigoroso e cotado à escala de 1:50 (planta e alçado).

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 42.º

Fiscalização

Estão sujeitos a fiscalização oficial todos os actos previstos no presente Regulamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 43.º

Contra-ordenação

A prática de actos contrários ao presente Regulamento constitui contra-ordenação, nos termos da legislação em vigor para os planos.

Artigo 44.º

Taxas e licenças

Para os actos previstos no presente Regulamento aplica-se a tabela de taxas e licenças municipais em vigor, bem como as isenções nela previstas.

Artigo 45.º

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*, adquirindo plena eficácia.

