

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 167/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Monção aprovou, em 24 de Setembro de 2004, o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Monção, denominado no Plano Director Municipal como Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Centro Antigo da Vila de Monção.

O Plano de Pormenor foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no artigo 77.º do referido diploma legal.

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

O município de Monção dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 110/94, de 3 de Novembro.

O Plano de Pormenor insere-se no Plano Director Municipal em «espaços urbanos», correspondendo à UOPG U1, e altera o índice de ocupação do solo aplicável à parcela prevista para aqueles espaços, bem como o disposto no artigo 16.º do Regulamento do Plano Director Municipal relativamente ao estacionamento.

Foi emitido parecer favorável da extinta Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada 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 de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Monção, cujos Regulamento, planta de implantação e planta actualizada de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Fica alterado o Plano Director Municipal de Monção na área de intervenção do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Monção.

Presidência do Conselho de Ministros, 15 de Setembro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE MONÇÃO

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito e aplicação

1 — O presente Regulamento aplica-se a todas as intervenções de carácter urbanístico e arquitectónico a levar a efeito na área defi-

nida pela muralha setecentista, conforme a planta de implantação do Plano de Pormenor.

2 — A área de intervenção está definida como uma unidade operativa de gestão e planeamento no artigo 58.º do Regulamento do Plano Director Municipal (PDM) de Monção, o qual prevê a elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Centro Antigo da Vila de Monção como instrumento de gestão territorial.

3 — A área de intervenção, tendo em conta a sua evolução histórica e o funcionamento urbano, foi dividida em sete unidades de intervenção, que serão alvo de projecto urbanístico:

- UI 1 — Rua de 5 de Outubro/Rua do Conselheiro João da Cunha/Largo de São João de Deus;
- UI 2 — zona do Rosal;
- UI 3 — zona dos Capuchos;
- UI 4 — núcleo medieval;
- UI 5 — zona da Praça da República;
- UI 6 — Praça de Deuladeu, Largo do Loreto e ruas confluentes;
- UI 7 — zona da estação e soute.

#### Artigo 2.º

##### Zonas de protecção e valorização do centro histórico

1 — A área de intervenção do Plano encontra-se vinculada às seguintes servidões decorrentes de património classificado, identificadas graficamente na planta de condicionantes, as quais beneficiam da respectiva área de protecção:

- a) Muralha de Monção (Decreto de 16 de Junho de 1910);
- b) Capela de São Sebastião (Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, e 33 587, de 27 de Março de 1944);
- c) Igreja de Santo António dos Capuchos (Decreto n.º 1/86, de 3 de Janeiro).

2 — Qualquer intervenção urbanística localizada nas áreas de protecção acima referidas fica sujeita ao disposto na legislação em vigor sobre protecção e valorização do património cultural, nomeadamente quanto à necessidade de parecer prévio do organismo da administração central competente.

#### Artigo 3.º

##### Conteúdo documental

1 — O Plano de Pormenor é constituído por:

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

2 — O Plano de Pormenor é acompanhado por:

- a) Planta de enquadramento;
- b) Mapa de ruído;
- c) Relatório;
- d) Programa de execução e de financiamento;
- e) Peças escritas e desenhadas que suportam as soluções adoptadas.

#### Artigo 4.º

##### Objectivos

Tendo em vista a salvaguarda e a revitalização do conjunto urbano que constitui a área de intervenção, são definidos os seguintes objectivos gerais a atingir com o presente Regulamento:

- a) Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes, quer para a preservação da imagem da área de intervenção quer para o reforço do seu sentido urbano;
- b) Promover a melhor integração da área de intervenção no desenvolvimento da vila e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recente;
- c) Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projectos que visem intervenções na área de intervenção;
- d) Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área de intervenção;
- e) Recuperar o parque habitacional existente da área de intervenção e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;
- f) Revitalizar os vários espaços públicos existentes da área de intervenção.

## Artigo 5.º

**Dispensa de projecto**

Estão dispensadas da elaboração de projecto as obras de conservação, designadamente as de restauro, reparação ou limpeza, devendo, no entanto, a sua realização obedecer às seguintes condições:

- a) A substituição das caixilharias respeitará a tipologia do edifício, em termos de material e desenho, devendo ocorrer apenas nos casos em que a sua recuperação seja comprovadamente impraticável ou nos casos em que as caixilharias existentes sejam consideradas elementos dissonantes;
- b) A substituição ou remoção dos rebocos deve considerar a estrutura do edifício, sendo de aceitar o acabamento em pedra à vista apenas nos casos em que este se constituía como o acabamento original do edifício. Em muros de alvenaria de granito deverão ser aplicados rebocos pobres, mais consentâneos com estas estruturas;
- c) A coloração dos alçados e respectivos elementos deverá seguir o padrão original e integrar-se no conjunto envolvente;
- d) A reparação das coberturas deve assegurar que, quer em termos de estrutura resistente quer em termos de revestimento, se mantêm os materiais tradicionais (madeira e telha de barro vermelho do tipo aba e canudo ou canudo);
- e) Os pormenores notáveis, tais como gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou quaisquer outros, não podem ser destruídos, alterados ou trasladados, procurando-se a sua reparação quando se encontrem deteriorados.

## Artigo 6.º

**Omissões**

Para tudo o que for omissão no presente Regulamento, ter-se-á em atenção a legislação em vigor.

## CAPÍTULO II

**Disposições específicas**

## Artigo 7.º

**Definições**

Para os efeitos do presente Regulamento, consideram-se:

## 1) Critérios de qualificação do edificado:

- a) «Imóvel classificado» — um imóvel de valor arquitectónico mais elevado e que pode ser classificado como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;
- b) «Imóvel de qualidade» — um exemplar significativo, enquanto expressão arquitectónica de uma época e ou uma atitude de construir, erudita ou popular; a sua traça apresenta características de homogeneidade e coerência formal e material;
- c) «Imóvel de acompanhamento» — um imóvel que, na sua expressão geral, é consonante com a envolvente, acompanhando ou qualificando, caso possua elementos de qualidade, a imagem dos espaços urbanos ou imóveis de valor arquitectónico mais relevante;
- d) «Imóvel dissonante parcial» — um imóvel que possui elementos que o fazem contrastar de forma negativa com o conjunto em que se insere;
- e) «Imóvel dissonante total» — um imóvel que contrasta de forma negativa com o conjunto em que se insere, ao nível da forma e ou dos materiais utilizados, da volumetria, dos alinhamentos e do tipo de utilização;
- f) «Imóvel sem interesse» — um imóvel que não apresenta aspectos qualitativos na linguagem arquitectónica nem contrasta de forma negativa com o conjunto em que se insere;

## 2) Tipos de obras:

- a) «Obras de alteração» — as obras de que resulta a modificação das características físicas de uma edificação existente ou fracção, designadamente a respectiva estrutura existente, o número de fogos ou divisões

interiores e a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;

- b) «Obras de ampliação» — as obras de que resulta o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de um edifício existente;
- c) «Obras de conservação» — as obras destinadas a manter um edifício nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza;
- d) «Obras de construção» — as obras de criação de novas edificações;
- e) «Obras de demolição» — as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- f) «Obras de reconstrução» — as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente das quais resulte a manutenção ou reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- g) «Obras de urbanização» — as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e, ainda, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- h) «Operações urbanísticas» — as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implementadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.

## Artigo 8.º

**Normas para a apresentação dos projectos**

1 — As presentes normas têm por objectivo qualificar e ampliar as exigências de apresentação de processos de licenciamento, definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação e na demais legislação aplicável, adequando-as à especificidade do presente Plano.

2 — Neste sentido, deverão ser devidamente evidenciadas, nas peças desenhadas e na memória descritiva, todas as regras aplicadas ao projecto em causa.

## 3 — Pedido de informação prévia:

- a) Antes de se apresentar qualquer processo de obras para a área de intervenção, poderá ser requerido pedido de informação prévia à Câmara Municipal, que, através dos seus serviços técnicos e apoiada no presente Plano, dará as orientações necessárias para a prossecução dos estudos de projecto, podendo estes beneficiar de acompanhamento das pretensões mesmo antes da sua formalização, nos termos da legislação aplicável;
- b) O pedido de informação prévia deverá ser instruído com os elementos definidos na legislação em vigor, aos quais o requerente acrescentará um levantamento fotográfico detalhado do exterior e do interior do prédio sobre o qual incide o pedido.

## 4 — Autorização ou licenciamento das obras de edificação:

- a) O pedido de autorização ou de licenciamento de obras de edificação deverá ser instruído com os elementos definidos na legislação em vigor;
- b) Quando se trate de projectos de reconstrução, deverão ser instruídos também com:

Documentação fotográfica pormenorizada do interior e do exterior do existente, a cores, abrangendo também os arranques dos prédios vizinhos e uma perspectiva do conjunto;

Inclusão na memória descritiva e justificativa de uma análise arquitectónica do edifício existente e das suas características construtivas;

Levantamento de todos os alçados existentes, à escala de 1:50, com os arranques pelo menos até 5 m, com rigor, das fachadas homólogas dos prédios vizinhos;

Cortes longitudinais e transversais do existente, à escala de 1:50, representando a largura do arruamento e a altura do prédio fronteiro.

## Artigo 9.º

**Achados arqueológicos**

1 — Quando no decorrer de quaisquer obras forem postos a descoberto vestígios arqueológicos de qualquer tipo, o responsável pela direcção técnica da obra é obrigado, de acordo com a legislação em vigor, a suspender a execução dos trabalhos, dando imediato conhecimento do achado à Câmara Municipal e ao órgão da administração do património cultural competente.

2 — O licenciamento de obras nas quais se preveja escavação e ou demolição total fica condicionado à realização prévia de uma intervenção arqueológica ou a acompanhamento, efectuado por arqueólogo autorizado pela entidade da tutela, tendo em atenção a legislação em vigor e de acordo com a planta de risco arqueológico definida no presente Plano. Assim:

- a) As áreas definidas como sendo de grau de risco máximo ficam obrigadas ao estudo/levantamento e escavação arqueológica nos termos da legislação aplicável;
- b) As áreas definidas como sendo de grau de risco médio ficam obrigadas a sondagem arqueológica, nos termos a definir pelo órgão da administração do património cultural competente;
- c) As áreas definidas como sendo de grau de risco mínimo ficam obrigadas ao acompanhamento arqueológico.

## Artigo 10.º

**Arranjo dos espaços exteriores**

Para o efeito da construção de um novo edifício, o arranjo dos espaços exteriores deve ser assumido pelo requerente, devendo ser integrado no domínio público segundo o definido na legislação em vigor.

**CAPÍTULO III****Intervenção arquitectónica**

## Artigo 11.º

**Graus de intervenção arquitectónica**

De acordo com a qualificação atribuída a cada imóvel, tipificada no artigo 7.º e expressa graficamente na planta de implantação, os graus de intervenção arquitectónica (GI) permitidos pelo presente Regulamento são os seguintes:

- 1) Preservação ou reabilitação obrigatória do imóvel (GI 1) — sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, este grau de intervenção diz respeito aos imóveis classificados e aos imóveis de qualidade e implica, de acordo com o valor arquitectónico e o estado actual da construção, três atitudes:
  - a) Manutenção integral da construção em termos de forma e expressão material;
  - b) Reabilitação do imóvel, resolvendo eventuais dissonâncias descritas na respectiva ficha de caracterização do edifício;
  - c) Intervenção na volumetria, num elemento da fachada ou no interior, desde que em pequena percentagem e se o projecto o justifica plenamente;
- 2) Conservação do edifício com preservação ou reabilitação das fachadas (GI 2) — este grau de intervenção será aplicado aos imóveis de qualidade e aos imóveis de acompanhamento consoante e de acordo com o valor dos elementos de qualidade e do impacto dos elementos dissonantes e implica, em relação às fachadas:
  - a) A conservação do volume, da expressão formal e dos respectivos materiais e, ainda, a preservação das fachadas consideradas como elementos de qualidade;
  - b) A recuperação ou reabilitação da expressão primitiva, em termos gerais, preservando as fachadas de qualidade e resolvendo as dissonâncias descritas na respectiva ficha de caracterização do edifício;
- 3) Possibilidade de demolição do imóvel para posterior reconstrução ou alteração (GI 3) — este grau aplica-se aos imóveis

de acompanhamento, a imóveis dissonantes parciais e a imóveis sem interesse e permite a sua demolição para posterior reconstrução, segundo as atitudes:

- a) Reconstrução com a possibilidade de remodelação total do imóvel existente, de acordo com a respectiva ficha de caracterização do edificado e com as condicionantes deste Regulamento;
  - b) Reconstrução com a obrigação de manter, em termos gerais, a volumetria e ou alinhamentos existentes, tendo ainda em consideração a eventual presença de fachadas classificadas como elemento de qualidade;
- 4) Remodelação obrigatória do edifício na linguagem e ou volumetria (GI 4) — este grau de intervenção destina-se aos imóveis dissonantes totais visando a aplicação de uma expressão arquitectónica consentânea com toda a área de intervenção, obrigando a seguir estas atitudes:
- a) Rever a linguagem exterior do imóvel, utilizando formas e ou materiais consentâneos com a expressão da área de intervenção;
  - b) Rever, para além da linguagem exterior do imóvel e, em alguns casos, os alinhamentos ou a função, a própria volumetria quando dissonante por excesso na envolvente;
  - c) Rever a relação de integração, caso os imóveis, embora possuam coerência formal, sejam considerados desajustados em termos de enquadramento urbano;
- 5) Demolição do imóvel (GI 5) — este grau de intervenção aplica-se a imóveis indicados na planta de implantação considerados prejudiciais à boa organização ou ao funcionamento da área de intervenção ou que constituem um impedimento à correcta leitura do seu valor histórico ou arquitectónico.

## Artigo 12.º

**Uso do solo e dos imóveis**

1 — A utilização dada ao solo e aos imóveis terá, sempre, de se subordinar ao interesse público, que deverá harmonizar-se com o interesse particular, não sendo permitidos usos que colidam com as condições de higiene e salubridade do local, com o seu valor histórico/arquitectónico e com a vivência harmoniosa dos seus espaços colectivos.

2 — O licenciamento de obras nos edifícios sitos na área do presente Plano privilegiará a componente habitacional, reservando-se o rés-do-chão para actividades comerciais e ou pequenas indústrias não poluentes e não ruidosas com carácter artesanal, e os pisos superiores para habitação ou serviços.

3 — Quaisquer alterações de uso das construções existentes serão analisadas e avaliadas pontualmente, só podendo ser autorizadas desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso dominante habitacional;
- b) Contribuam para a revitalização da zona sem prejudicar a complementaridade das funções;
- c) Não impliquem obras que alterem a fisionomia dos edifícios, devendo garantir-se a traça original com a correcção de dissonâncias;
- d) Não degradem a qualidade de vida dos habitantes e o meio ambiente (não produzam fumos, ruídos, cheiros ou trepidações) e não acarretem perigos de incêndio ou explosão.

4 — Os estabelecimentos comerciais ou industriais que pelas actividades desenvolvidas, nomeadamente postos de abastecimento de combustíveis e oficinas de reparação de veículos motorizados, sejam potenciadores de riscos de contaminação ambiental e de explosão não serão licenciados na área de intervenção do presente Plano.

5 — Nas áreas destinadas a equipamentos públicos, identificadas pelas letras A, B, C, D e E, a ocupação do espaço de construção será definido em projecto de execução a realizar.

## Artigo 13.º

**Alinhamentos**

1 — Nas áreas consolidadas, os actuais alinhamentos de fachada têm de ser mantidos tanto na recuperação de edifícios existentes como

na construção de novos edifícios, respeitando as características plásticas resultantes da ocupação espontânea.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as situações em que existam novos alinhamentos definidos na planta de implantação do presente Plano.

3 — Nas áreas em consolidação, os alinhamentos são os definidos na planta de implantação do presente Plano.

#### Artigo 14.º

##### Cérceas e volumetrias

1 — Nos edifícios existentes e a reconstruir não é admissível a alteração das cérceas e do número de pisos, bem como dos perfis transversais das ruas actualmente existentes, salvo nos casos previstos no presente Plano.

2 — A cércea e a volumetria dos novos edifícios deverão respeitar obrigatoriamente as condições apresentadas no presente Plano.

#### Artigo 15.º

##### Coberturas

1 — Nos edifícios existentes e a reconstruir, são os seguintes os condicionalismos a respeitar:

- Não são admissíveis as coberturas que, pelo seu tipo, venham prejudicar os tradicionais pontos de vista panorâmicos sobre a vila ou que alterem prejudicialmente a relação do edifício com a rua, devendo estas ter uma inclinação entre 20 % e 25 %;
- Terá de ser utilizada telha cerâmica (barro vermelho), tipo aba e canudo ou de canudo, salvo os casos em que a solução arquitectónica, pela sua integração, o justifique;
- Deve ser mantida ou recuperada a forma original e tradicional das coberturas na qual se define a realização de um beiral para a rua. Nos casos em que o volume geral sobressai do conjunto, deverá formar um beiral nas várias direcções de modo a limitar o impacte das empenas na paisagem urbana.

2 — Nas novas construções devem ser observadas as alíneas a) e b) do número anterior.

#### Artigo 16.º

##### Fachadas

1 — Nos edifícios existentes, de acordo com o grau de intervenção, as características arquitectónicas das fachadas devem ser mantidas, sendo apenas de admitir pequenas alterações que resultem de necessidades incontornáveis tecnicamente justificadas pelo requerente e não representem perda de qualidade ou coerência na imagem de conjunto.

2 — Nas novas construções devem observar-se as características determinantes da área de intervenção, não se permitindo a inclusão de elementos que choquem com as supracitadas características.

#### Artigo 17.º

##### Varandas

1 — Nos edifícios a reconstruir, e quando considerada a alteração no plano de fachada, a introdução de balanças ou varandas balançadas nunca poderá exceder 50 cm medidos a partir do plano de fachada.

2 — Nas novas construções, quando considerada a alteração no plano de fachada, a introdução de balanças ou varandas balançadas poderá exceder 50 cm medidos a partir do plano de fachada, se a leitura do arruamento o permitir.

#### Artigo 18.º

##### Marquises

1 — Nos edifícios a reconstruir, não poderão construir-se novas marquises confrontantes com a via pública ou em locais que, pela sua visibilidade, se considere inconveniente, dependendo sempre de parecer favorável e aprovação da Câmara Municipal.

2 — Nas novas construções, têm de ser definidas no projecto de arquitectura do edifício e realizadas em madeira ou ferro.

#### Artigo 19.º

##### Estores e portadas

Quer nos edifícios existentes quer nas novas construções, não serão permitidos sistemas de obscurcimento exterior, nomeadamente persianas e portadas exteriores.

#### Artigo 20.º

##### Socos e ensoleiramentos

Deverão ser mantidas as dimensões, o material e os acabamentos tradicionalmente característicos, isto é, o granito bujardado.

#### Artigo 21.º

##### Soleiras e peitoris

Deve manter-se a utilização de soleiras e peitoris em madeira ou granito bujardado, não sendo permitida a colocação de outros materiais.

#### Artigo 22.º

##### Enquadramento de vãos

1 — Nos edifícios existentes e a reconstruir, devem ser mantidos os enquadramentos de vãos no material, na dimensão e na cor, sendo de implementar o seu uso nos casos em que a recuperação do aspecto original do edifício dele necessite e melhore a sua integração no conjunto, conforme as fichas de caracterização do edifício.

2 — Nas novas construções, o enquadramento de vãos terá de ser realizado em granito bujardado, reboco, ferro ou madeira pintados de acordo com o restante edifício e com as dimensões usuais do material empregue, podendo ser permitidos outros materiais tecnicamente justificados pela tipologia construtiva do edifício, pela função e pelas características da zona em que se encontra, a analisar caso a caso.

#### Artigo 23.º

##### Acabamentos e revestimentos

1 — Nos edifícios existentes e a reconstruir, deverão ser observadas as seguintes condições:

- Deverão ser preservados os acabamentos tradicionais existentes nos edifícios, nomeadamente os azulejos antigos, as argamassas dos rebocos e o acabamento em pedra à vista, sempre que se trate de uma característica original do edifício, bem como os métodos construtivos;
- Estão proibidas as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas e pintadas, as imitações de tijolo ou cantaria, os acabamentos em carapinha ou betão à vista e os revestimentos cerâmicos;
- No último piso, nos andares recuados e nas mansardas, poderão ser utilizados revestimentos em madeira e em chapa ondulada pintada de acordo com o restante edifício, de forma a conceder-lhe um aspecto aligeirado;
- É obrigatória a manutenção das cores e dos tons tradicionalmente usados nos acabamentos em reboco (branco, cremes, ocres, rosa-velho e cinza-claro), excepto nos casos tecnicamente justificados.

2 — Nas novas construções, deverão ser observadas as seguintes condições:

- Só são permitidos os revestimentos em reboco liso pintado com manutenção das cores e dos tons tradicionalmente usados (branco, cremes, ocres, rosa-velho e cinza-claro), sendo permitida a utilização de alvenaria de granito bujardado à vista como material estrutural; no rés-do-chão dos edifícios, a mesma poderá ser considerada em parte do alçado se a leitura do arruamento o permitir;
- Nos últimos andares, recuados e mansardas, permite-se a utilização de madeira e de chapa ondulada nos revestimentos das empenas, por forma a reduzir o impacte destes elementos.

#### Artigo 24.º

##### Caixilharia

1 — Nos edifícios existentes e a reconstruir, deverão ser observadas as seguintes condições:

- As caixilharias e os sistemas de vedação de luz e de segurança terão de ser em madeira pintada ou em ferro, no rés-do-chão

pintados na cor usual do burgo (branca, verde, castanha ou grená) de acordo com o edifício, podendo ser permitidos outros materiais tecnicamente justificados pela tipologia construtiva do edifício, pela função e pelas características da zona em que se encontra, a analisar caso a caso;

- b) Nos edifícios existentes a recuperar, terão de ser mantidos ou restituídos os elementos com as características originais: colocação no vão, materiais e acabamentos, ferragens, desenho e funcionamento;
- c) Admitir-se-á a introdução de acessórios ou sistemas que melhorem a qualidade dos caixilhos desde que não provoquem a alteração de características originais.

2 — Nas novas construções, as caixilharias e os sistemas de vedação de luz e de segurança deverão ser em madeira pintada ou em ferro, no rés-do-chão pintados na cor usual do burgo (branca, verde, castanha ou grená) de acordo com o edifício e o conjunto em que se insere; podendo ser permitidos outros materiais, as soluções serão tecnicamente justificadas pela tipologia construtiva e pela função do edifício, bem como pelas características da zona em que se encontra, a analisar caso a caso.

#### Artigo 25.º

##### **Empenas**

Deverão ser observadas as seguintes condições:

- a) Serão rebocadas e pintadas ou revestidas a chapa ondulada pintada de acordo com o restante edifício;
- b) A eventualidade de outros revestimentos poderá ser ponderada em função das características do edifício.

#### Artigo 26.º

##### **Grades de protecção**

1 — Serão fixas em ferro forjado com o desenho e a cor usuais no burgo, nas habitações.

2 — Nas protecções do comércio, serão em ferro, recolhendo-se numa caixa interior pintada na cor usual do burgo e não interferindo na leitura do alçado do edifício.

#### Artigo 27.º

##### **Algeroz e tubo de queda**

1 — Serão em zinco, chapa ou alumínio, tendo os tubos de queda uma secção máxima de 90 mm de diâmetro pintados a cor branca, verde, cinza-fundição e grená, de acordo com o restante edifício, não podendo ser embutidos no alçado.

2 — São privilegiados os tubos de queda meeiros.

3 — O tubo de queda tem de ser protegido ao nível da rua por elemento de ferro fundido pintado na cor do restante tubo com o desenho definido no presente Plano.

4 — O tubo de queda tem de se situar nas extremidades do alçado de forma a não interferir na leitura do edifício.

#### Artigo 28.º

##### **Contadores**

Todos os contadores existentes deverão ser colocados no interior dos edifícios, de acordo com as normas de segurança, mantendo-se unicamente no exterior as válvulas de corte.

#### Artigo 29.º

##### **Cornijas, beirais e platibandas**

1 — Estes elementos devem ser mantidos de acordo com as características fundamentais dos edifícios desta área urbana.

2 — Em obras de restauro, serão utilizados os materiais removidos aproveitáveis ou outros de iguais qualidade e desenho.

#### Artigo 30.º

##### **Respiros e ventilações**

1 — Devem ser reduzidos ao número indispensável, a definir caso a caso mediante parecer técnico.

2 — Não se permite a instalação de mecanismos e condutas de ventilação forçada aparentes sobre a fachada, sendo a sua colocação na cobertura analisada caso a caso.

3 — Os respiros e ventilações existentes que não obedecem às condições deste Regulamento devem ser retirados no prazo máximo de dois anos após a sua entrada em vigor.

#### Artigo 31.º

##### **Chaminés e clarabóias**

Devem ser mantidas com as suas características e proporções quando representativas da silhueta do edifício, podendo ser realizados novos elementos quando comprovada a necessidade e a consentaneidade com o conjunto na forma e nos materiais.

#### Artigo 32.º

##### **Antenas**

1 — Nos edifícios existentes e a reconstruir em que exista mais de uma habitação por edifício, deverá procurar-se instalar uma única antena colectiva de televisão ou rádio, devendo promover-se a remoção de fios eléctricos exteriores, em especial das fachadas do edifício.

2 — Nas novas construções, e sempre que exista mais de uma habitação por edifício, deverá instalar-se uma única antena colectiva de televisão ou rádio.

#### Artigo 33.º

##### **Andares recuados**

Não é permitida a construção de andares recuados, salvo nos casos previstos no presente Plano e a sua tipologia deverá ser a de uma mansarda.

#### Artigo 34.º

##### **Mansardas**

A construção de mansardas fica sujeita ao estabelecido no artigo 15.º, quando não prejudique as características arquitectónicas do edifício e não perturbe o seu valor de conjunto.

#### Artigo 35.º

##### **Interiores**

1 — A recuperação de edifícios deverá prestar particular cuidado à conservação dos aspectos arquitectónicos, decorativos e construtivos e às características particulares com interesse de salvaguarda do interior dos edifícios.

2 — Não serão permitidas quaisquer alterações do interior dos edifícios que impliquem a modificação das fachadas e coberturas e que não estejam de acordo com o estabelecido nestas normas, excepto para restituir o aspecto original aos edifícios.

#### Artigo 36.º

##### **Toldos**

1 — A colocação de toldos no exterior de edifícios que se encontrem em situação de ocupação da via pública depende de prévio licenciamento da Câmara Municipal, de acordo com o regulamento municipal de publicidade de Monção, com as especificações e condicionantes estabelecidas no presente Regulamento.

2 — Os toldos serão do tipo de pala inclinada, formando uma única água inclinada para o exterior e sem tratamentos laterais, podendo ser fixos ou recolhíveis e conter logótipos e letras estampadas na franja, apenas referentes à actividade comercial ou à restauração.

3 — A colocação de toldos será feita vão a vão, centradamente em relação a cada um deles, não sendo admitidas as situações de toldo corrido sobre a fachada e comum a diversos vãos.

4 — A largura de um toldo não poderá ultrapassar em mais de 0,30 m para cada lado do vão em que se insere.

5 — Os toldos deverão ser em tecido liso de cor única, podendo ser utilizadas as seguintes cores: branca, creme, crua, ocre-clara, verde-escura, grená e cinzas-claras, em tons matizados.

#### Artigo 37.º

##### **Ar condicionado**

1 — A colocação de aparelhos de ar condicionado no exterior dos edifícios depende de prévio licenciamento da Câmara Municipal, insuado com peças escritas e ou desenhadas demonstrativas da solução adoptada para a colocação pretendida.

2 — A colocação de aparelhos de ar condicionado só será permitida em locais não visíveis da via pública.

3 — Deverão ser colocados:

- a) Em terraços, atrás de platibandas, logradouros, pátios, quintais, fachadas laterais ou empenas desde que não visíveis da via pública;
- b) Embutidos na caixilharia e escondidos por grelha com desenho e cor de acordo com a mesma.

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

5 — Os edifícios novos ou sujeitos a reconstrução deverão obrigatoriamente ter projecto de especialidade de ar condicionado e prever no projecto de arquitectura o lugar para os respectivos aparelhos exteriores a instalar.

6 — Os aparelhos de ar condicionado existentes que não obedecem às condições deste Regulamento devem ser retirados no prazo máximo de um ano após a sua entrada em vigor.

#### Artigo 38.º

##### Demolições

1 — Licenciamento:

- a) A demolição total ou parcial de edifícios em toda a área do presente Plano obriga a licenciamento prévio, de acordo com a legislação aplicável;
- b) Só serão autorizadas se o edifício ou os elementos a demolir estiverem em estado de ruína iminente e ameacem a segurança de pessoas e bens, avaliada e reconhecida pelas entidades competentes dos serviços camarários, se apresentarem características dissonantes com o conjunto em que se integrem e o afectem negativamente ou se estiver aprovado projecto de arquitectura para o local, devendo ser previamente realizado um levantamento fotográfico e desenhado do existente, sempre que as condições de segurança o permitam;
- c) No caso de edifícios cuja tipologia possa ser considerada característica de épocas significativas do desenvolvimento urbano local, as demolições deverão ser condicionadas à preservação dos elementos fundamentais dessas tipologias, devendo os materiais de construção característicos procedentes dos edifícios ser preservados para a sua reutilização e, por isso, assegurar-se o seu correcto manuseamento;
- d) Aplicam-se ao processo de demolição os procedimentos administrativos previstos na legislação em vigor, devendo ser apresentado plano de segurança e estudo estrutural da autoria de técnico devidamente credenciado.

2 — Demolições passivas:

- a) A incúria e o abandono de edifícios serão entendidos como uma forma de demolição passiva e de demissão das responsabilidades inerentes à condição de proprietário;
- b) Nos terrenos que resultem vagos em consequência do tipo de demolição referido no número anterior e nos edifícios de qualidade arquitectónica, poderá ser apenas aprovada a construção de edifício rigorosamente igual àquele que se permitiu deixar cair, tanto em implantação e altimetria como na morfologia do terreno, nos acessos e nas vedações, na técnica construtiva e nos materiais equivalentes utilizados.

3 — Demolições obrigatórias — as demolições definidas no presente Plano ficam sujeitas ao definido nas alíneas a) e d) do n.º 1 deste artigo.

#### Artigo 39.º

##### Estacionamento

1 — Nos edifícios a reconstruir, sempre que possível, deve incluir-se estacionamento no interior da parcela, ficando sujeito ao estabelecido no n.º 4 do artigo 42.º

2 — Nas novas construções dos lotes Q21E1, Q27E2, Q30E1, Q31E2, Q32E1, Q32E6, Q32E7 e Q39E7, deverá ser garantida, no interior de cada parcela, área para estacionamento próprio nas seguintes condições:

- a) Por cada fogo com uma área inferior a 150 m<sup>2</sup>, um lugar de estacionamento;
- b) Por cada fogo com uma área superior a 150 m<sup>2</sup>, dois lugares de estacionamento;
- c) Um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área comercial e serviços e nunca menos de um lugar por unidade.

#### Artigo 40.º

##### Publicidade

1 — Os processos respeitantes à colocação de publicidade obedecem ao disposto no regulamento municipal de publicidade de Monção, com as especificações e condicionantes estabelecidas no presente Regulamento.

2 — A publicidade colocada no exterior dos edifícios deverá ser esteticamente adequada, não devendo sobrepor elementos considerados de interesse patrimonial, grades e varandas de ferro, azulejos e elementos construtivos em granito, como padieiras, ombreiras, cornijas e outros, nem perturbar a desejável caracterização ambiental da rua.

3 — Não serão permitidos elementos publicitários com luz própria, nomeadamente caixas de acrílico e néons; estas poderão ser, preferencialmente, executadas em ferro forjado ou em madeira, de apresentação em material não brilhante, contrapondo cheios e vazios e sem ultrapassar a altura do rés-do-chão.

#### Artigo 41.º

##### Ocupação do espaço público

1 — Não é permitida a exposição de artigos nas fachadas e nos espaços públicos.

2 — Esplanadas e guarda-sóis:

- a) A ocupação de espaço público com esplanadas só será permitida mediante autorização da Câmara Municipal. No requerimento deverá ser referida a descrição do material a colocar e este terá de ser acompanhado de planta de localização à escala de 1:2000 e planta de implantação à escala de 1:200;
- b) As esplanadas serão abertas e sem qualquer tipo de protecção frontal, lateral ou posterior;
- c) Por corresponder ao tipo de equipamento de protecção solar dos utentes das esplanadas que menos interfere no ambiente urbano, nas perspectivas e na dignidade dos espaços, apenas poderá ser autorizada a cobertura das esplanadas por guarda-sóis;
- d) Os guarda-sóis serão obrigatoriamente do tipo manobrável e deslocável (de fechar e recolher e sem fixação ao chão), de tecido liso, lona de cor compatível com a caixilharia do edifício em causa e sem brilho, com remates e acessórios sóbrios;
- e) As mesas e cadeiras das esplanadas serão obrigatoriamente de uma única cor, e os materiais a utilizar são o metal, a verga ou a madeira;
- f) Terão de pagar uma taxa de ocupação de espaço público à Câmara Municipal;
- g) Só serão permitidas em passeios cuja largura permita a colocação da esplanada e o normal fluxo pedonal.

#### Artigo 42.º

##### Ocupação de logradouros

1 — Os logradouros, áreas de terreno livre de um lote adjacentes à construção nele implantada, têm de ser mantidos como espaços abertos para o uso dos habitantes e tem de respeitar-se e manter-se as suas características originais, bem como a sua limpeza e conservação.

2 — A ocupação do logradouro como área coberta, assim como a sua impermeabilização, só é permitida nos casos definidos na planta de implantação do presente Plano, excepto se o rés-do-chão se destinar ao comércio.

3 — A construção de anexos, que constará do projecto de licenciamento, fica condicionada de acordo com a área de ocupação do logradouro, tendo-se em conta que deverá estabelecer a articulação com a profundidade do rés-do-chão dos edifícios contíguos.

4 — A viabilização de construção de garagem própria e com acesso pelo logradouro fica sujeita às condições de acessibilidade e de ocupação do logradouro. Só será autorizada se a sua instalação for estética e funcionalmente admissível.

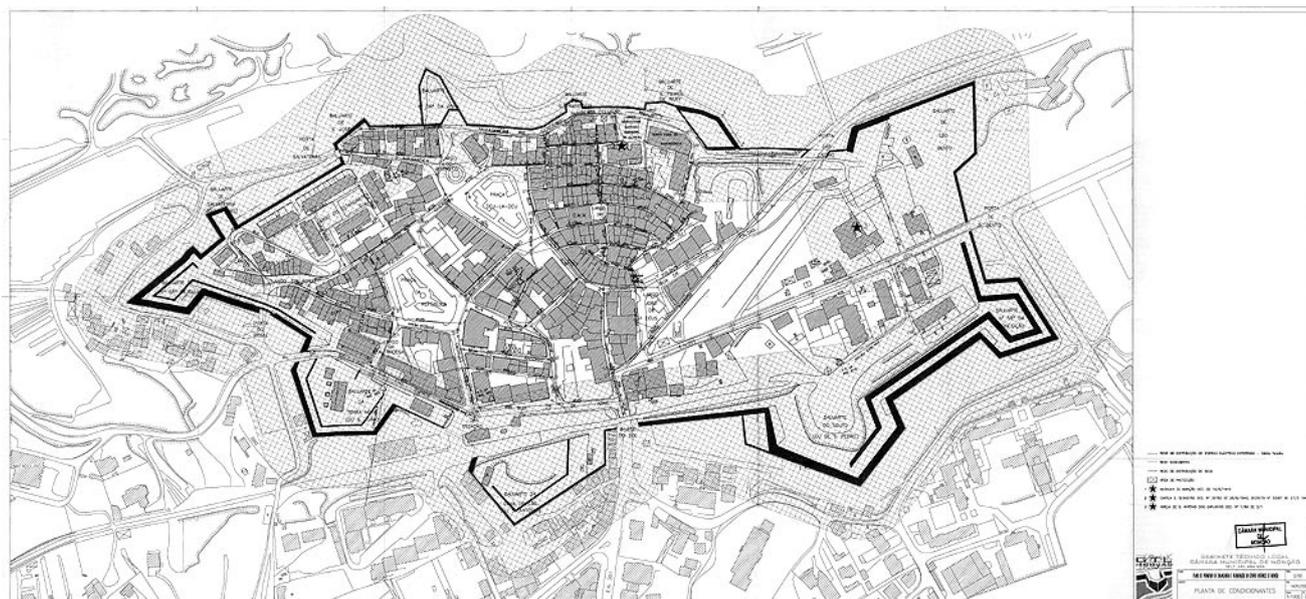
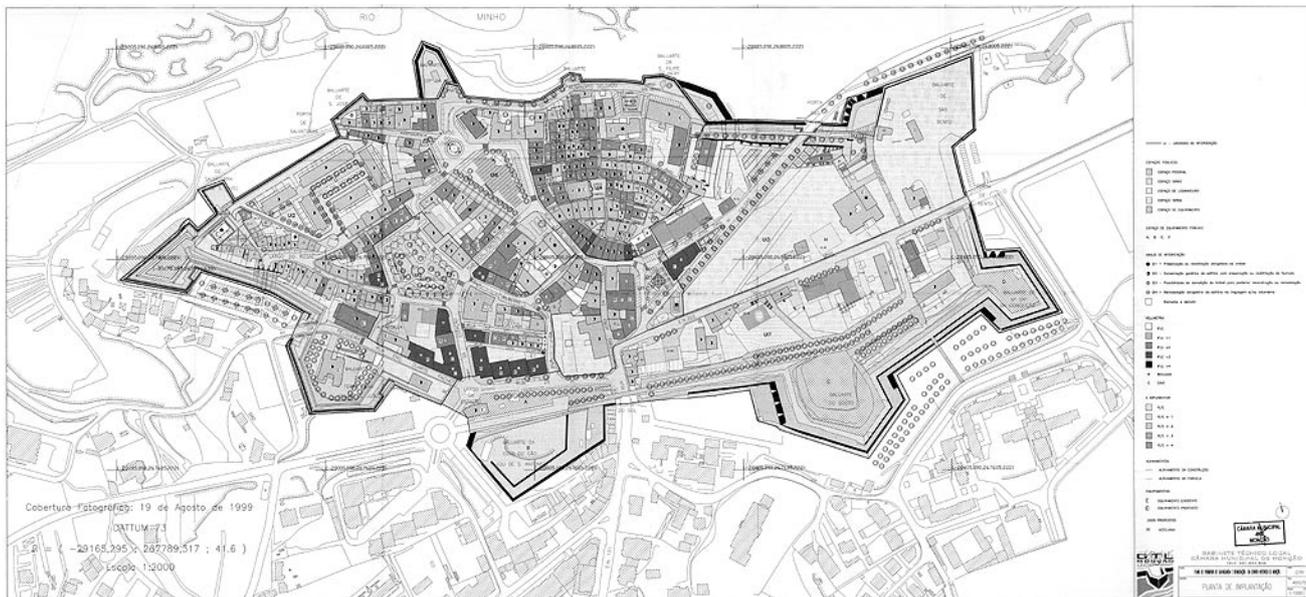
## CAPÍTULO IV

### Disposições finais

#### Artigo 43.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.



**Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/2005**

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António aprovou, em 26 de Abril de 2004, o estabelecimento de medidas preventivas para a área a abranger pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, em elaboração, pelo prazo de dois anos e a suspensão parcial do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António em parte desta área e pelo mesmo prazo.

O estabelecimento de medidas preventivas na referida área destina-se a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer a execução do mencionado Plano de Pormenor.

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a mesma área, verificando-se ainda a conformidade das medidas preventivas com as disposições legais em vigor.

Para a área abrangida pelas medidas preventivas encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de

Vila Real de Santo António, ratificado pela Portaria n.º 347/92, de 16 de Abril, tendo os respectivos Regulamento e planta sido publicados no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 160, de 14 de Julho de 1992, e alterados pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2004, de 30 de Julho.

A suspensão parcial do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António justifica-se pelo facto de este Plano não ter tido em conta a necessidade e a relevância para o concelho da preservação do núcleo histórico de Vila Real de Santo António, que se considera fundamental para o desenvolvimento económico e social da região.

Atendendo a que a área em questão se apresenta como área de elevada sensibilidade arqueológica, qualquer trabalho ou obra que implique revolvimento de terra deverá ter em atenção as competências do Instituto Português de Arqueologia e o disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 109.º e na alínea b) do n.º 2 do artigo 100.º, em conjugação com