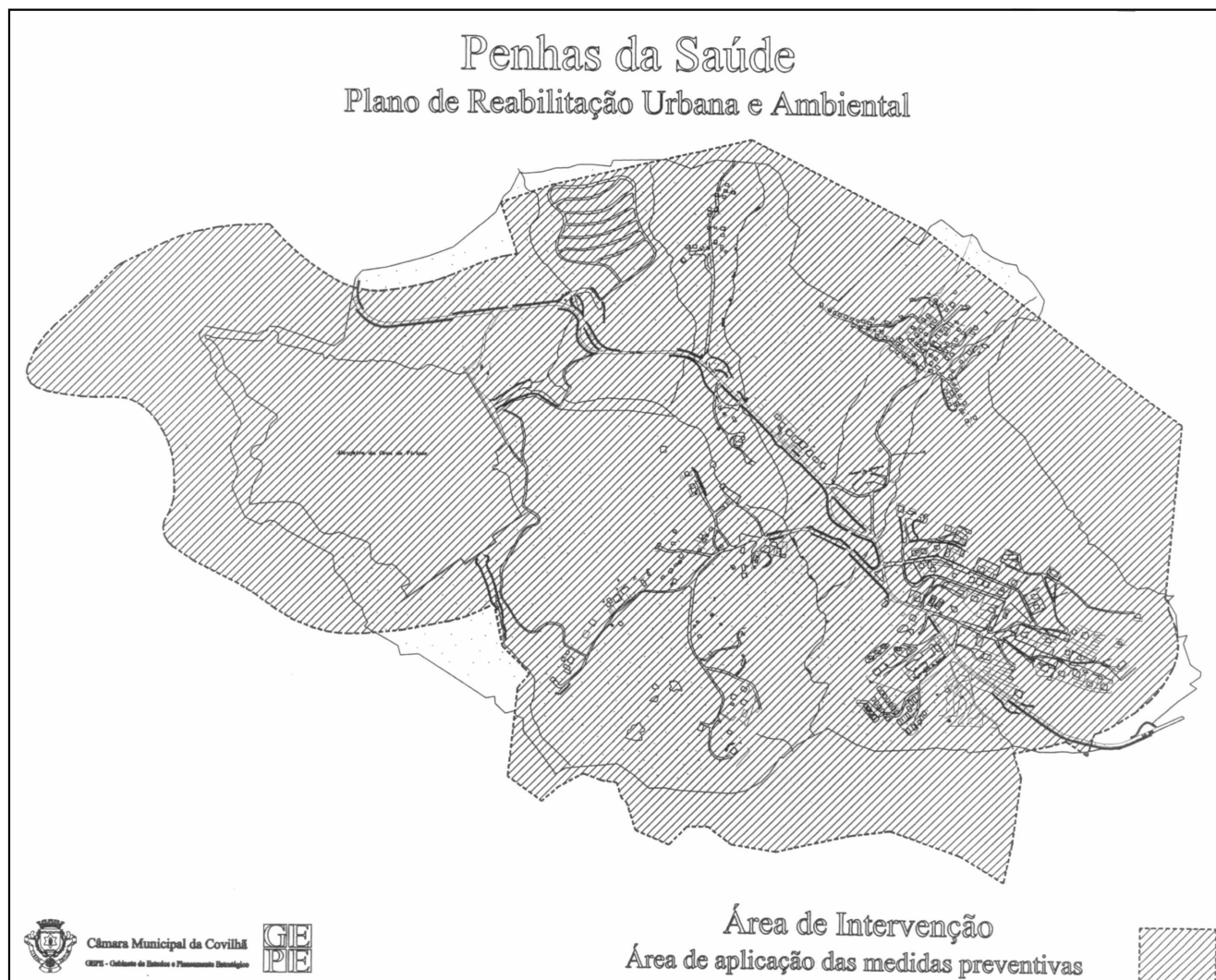




Plano de Urbanização das Penhas da Saúde

Medidas preventivas

1 — As medidas preventivas a aplicar na área delimitada na planta anexa e referida no Plano Director Municipal da Covilhã como unidades operativas de planeamento n.ºs 5 e 7 consistem na proibição das seguintes acções:

- a) Novas operações de loteamento e obras de urbanização;
- b) Obras de construção civil, ampliação, alteração e reconstrução;
- c) Obras de demolição de edifícios existentes;
- d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e coberto vegetal;
- e) Instalação de qualquer tipo de exploração, bem como a ampliação das já existentes.

2 — Exceptuam-se da alínea b) do número anterior as obras de iniciativa municipal localizadas no perímetro urbano definido no Plano Director Municipal ou aquelas que a Câmara Municipal considere não prejudicarem o desenvolvimento do Plano.

3 — O prazo de vigência das medidas preventivas é de um ano, nos termos do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2002

A Assembleia Municipal de Castelo de Vide aprovou em 20 de Fevereiro de 2001 o Plano de Pormenor da Zona mais Antiga de Castelo de Vide, no município de Castelo de Vide.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor da Zona mais Antiga de Castelo de Vide com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do artigo 39.º, por violar o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro.

Para a área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Geral de Urbanização da Sede do Município de Castelo de Vide, ratificado por despacho do Ministro do Planeamento e da Administração do Território de 18 de Fevereiro de 1989, e ainda o Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/97, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 174, de 30 de Julho de 1997, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 108/99, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 225, de 25 de Setembro de 1999, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2001, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 175, de 30 de Julho de 2001.

O Plano de Pormenor altera o Plano Director Municipal de Castelo de Vide na medida em que prevê a ampliação do perímetro urbano de Castelo de Vide nele definido, pelo que está sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Importa referir que a zona A definida no Plano como zona *non aedificandi* equivale a uma zona de defesa e controlo urbanos, constituída nos termos do disposto nos artigos 14.º a 18.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Cabe igualmente salientar que a remissão para o Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, constante do n.º 3 do artigo 6.º do Regulamento, deverá ser entendida actualmente como para o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Independentemente dos zonamentos definidos no Regulamento do Plano Director Municipal, sempre prevalecerá o regime legal de protecção ao sobreiro e à azinheira, quer se encontrem em povoamentos ou isolados.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional de Ambiente e Ordenamento do Território — Alentejo.

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:

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 mais Antiga de Castelo de Vide, no município de Castelo de Vide, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 39.º do Regulamento.

3 — Fica alterada a planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Castelo de Vide no que diz respeito à delimitação do perímetro urbano de Castelo de Vide, na área de intervenção do Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 24 de Julho de 2002. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO

Preâmbulo

O presente Regulamento visa regular a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Urbana mais Antiga de Castelo de Vide, delimitada na planta de síntese/implantação.

As normas deste Regulamento foram elaboradas de acordo com as regras e condicionamentos estabelecidos no Regulamento do Plano Director Municipal e demais legislação aplicável.

Enquanto peça integrante deste Plano de Pormenor, o presente Regulamento deve ser analisado como instrumento operativo, capaz de corresponder às necessidades actuais e tendências naturais e evolutivas da vila no seu todo, sempre na procura do equilíbrio entre o que se afigura pertinente salvaguardar e o que se mostra passível de ser alterado, sem que isso possa desvirtuar o seu património arquitectónico e urbano, inerente a um património sociocultural.

I — Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento diz respeito ao Plano de Pormenor da Zona Urbana mais Antiga de Castelo de Vide, cuja área está delimitada na planta de síntese/implantação e que abrange: a noroeste, norte e leste toda a área de protecção às muralhas, incluindo o núcleo do Penedo Monteiro e a igreja de São Salvador do Mundo; a oeste, sul e sudeste está confinada pela estrada que circunda as muralhas, antiga Porta de São João, limite ocidental do Largo do Capitão Salgueiro Maia e Carreira de Cima e interior do quarteirão da Rua de Santo Amaro.

Artigo 2.º

Natureza jurídica

O Plano tem natureza jurídica de regulamento administrativo, estando incluído na designação genérica de plano municipal de ordenamento do território (PMOT), de acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

II — Do espaço urbano

Artigo 3.º

Zonamento

1 — Na área do Plano são delimitadas as seguintes zonas, de acordo com a planta de síntese/implantação (desenho 1):

- Zona A — área envolvente do castelo e das restantes muralhas;
- Zona B — castelo;
- Zona B1 — núcleo urbano encerrado pela muralha medieval;
- Zona B2 — complexo de muralhas medievais e abaluartadas envolvente da zona B1;
- Zona C — restante malha urbana.

2 — As zonas definidas são caracterizadas do seguinte modo:

- a) A zona A é uma zona de defesa e controlo urbano, sendo ainda uma área de protecção e valorização das muralhas, destinando-se a arranjo urbanístico nos termos do Plano — zona *non aedificandi*;
- b) A zona B2 deverá ser objecto de estudo a desenvolver no sentido da sua recuperação e reutilização, incluindo obras de conservação e arranjo urbanístico, nos termos do Plano;
- c) As zonas B1 e C são zonas urbanas que serão objecto de intervenção a desenvolver, no sentido da sua revalorização e reutilização, nos termos do Plano.

Artigo 4.º

Espaços estratégicos de intervenção

1 — Foram propostos no Plano de Pormenor espaços estratégicos de intervenção, pelas suas características históricas, morfológicas e tipológicas e pela importância e urgência de que se reveste a sua requalificação como motor de inversão do processo de degradação presente.

2 — De acordo com uma estratégia de intervenção que visa a salvaguarda e revitalização da área do Plano, são identificados os seguintes tipos de espaços assinalados na planta de síntese/implantação (desenho 1):

- a) Zona prioritária de intervenção — malha urbana, incluindo espaços públicos e construções;
- b) Espaço público prioritário de intervenção;
- c) Edifício prioritário de intervenção.

3 — De acordo com a mesma estratégia de intervenção, sendo todos eles prioritários, é-lhes atribuída a seguinte escala de prioridades decrescente:

- a) Urgente;
- b) Fundamental;
- c) Importante.

4 — As áreas definidas em planta de síntese/implantação como espaços estratégicos de intervenção estão obrigatoriamente sujeitas à elaboração de futuros projectos urbanos e ou de arquitectura.

5 — Consideram-se igualmente como prioritários de intervenção todos os imóveis que se encontrem em mau estado de conservação ou em ruína, identificados no desenho III.2.1.

III — Das obras

Artigo 5.º

Princípios gerais de intervenção

1 — A zona urbana mais antiga de Castelo de Vide, abrangida pelo Plano de Pormenor, caracteriza-se por um tecido consolidado, de raiz medieval, inteligentemente adaptado à topografia e contido pela cintura de muralhas e uma faixa verde exterior a elas. A generalidade da construção é habitação corrente, pontuada por alguns exemplos nobres ou burgueses e edifícios militares e religiosos. A filosofia de intervenção insere-se numa perspectiva de reabilitação urbana, tendo como objectivo a melhoria da qualidade de vida da população residente, preservando os valores do conjunto. As intervenções visam, portanto, não só a conservação física do edificado mas a melhoria da sua habitabilidade, de acordo com os padrões actuais, e a requalificação dos espaços públicos e correcção dos usos.

2 — A elaboração dos projectos de arquitectura referentes à construção, ampliação, remodelação ou alteração de edifícios dentro da área do Plano de Pormenor será da responsabilidade dos técnicos qualificados para o efeito, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 6.º

Instrução do processo

1 — É desejável que qualquer intervenção num edifício seja precedida de um pedido de informação por parte do requerente, com a descrição escrita ou desenhada do que pretende fazer.

2 — A Câmara, em resposta, fornece:

- a) A identificação da zona em que se integra e as condicionantes específicas;
- b) A identificação através da ficha de catalogação do edificado, onde o valor arquitectónico correspondente e os elementos notáveis e dissonantes podem ser condicionantes da intervenção.

3 — A instrução do processo de licenciamento de obras deverá conter as peças exigidas pelo Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro. Deverá conter igualmente fotografias do local e da envolvente próxima, a descrição da solução construtiva a adoptar e pormenores do desenho de caixilharia, ventilação das instalações sanitárias e localização dos quadros das infra-estruturas, quando estes tenham expressão nos alçados.

Artigo 7.º

Valor arquitectónico

1 — Foi atribuído um valor arquitectónico a todos os edifícios na área do Plano em função da qualidade arquitectónica do imóvel, da sua época de construção ou do seu significado, que está assinalado na planta de síntese/implantação. Foram considerados três graus de valor arquitectónico — valor isolado, valor de conjunto e sem valor. A cada grau correspondem níveis diferenciados de condicionamento das intervenções a efectuar, complementados pela informação das fichas de catalogação do edificado.

a) Valor isolado — trata-se de imóveis que pela sua função efectiva ou simbólica ou pela sua qualidade arquitectónica, inerente à época da sua construção ou resultante da sua evolução histórica, possuem carácter de excepção. Incluem-se neste grupo todas as estruturas defensivas e religiosas, os fornos medievais, a cadeia, as termas, a sinagoga e as habitações nobres ou burguesas das várias épocas.

São permitidas apenas obras de conservação física e beneficiação com vista a dotar o imóvel de infra-estruturas. Quando o imóvel se encontra devoluto, são possíveis alterações formais e materiais inerentes ao novo uso, desde que compatíveis com a preexistência e com carácter de reversibilidade.

b) Valor de conjunto — trata-se de imóveis de construção corrente, a chamada arquitectura anónima, mas que, pelo modo como se inserem na malha urbana e pelo recurso aos materiais e processos cons-

trutivos locais, são a expressão da experiência acumulada e da sabedoria e tradição de forte enraizamento local, constituindo, no seu conjunto, o maior valor que Castelo de Vide possui. Inclui-se neste grupo a generalidade das construções de habitação corrente, mesmo as de construção actual integrada.

São permitidas, além da conservação e beneficiação, pequenas obras de alteração e eventual ampliação.

c) Sem valor — trata-se de imóveis que pela sua escala ou vocabulário arquitectónico não constituem exemplos de qualidade individual nem se encontram integrados no conjunto. Incluem-se neste grupo as construções originalmente desintegradas, irreversivelmente adulteradas na sua forma, tipologia ou pela excessiva presença de elementos dissonantes e acréscimos parasitas.

São propostas obras de alteração e correcção, sendo permitida a demolição parcial ou total, seguida ou não de nova construção integrada.

2 — São ainda reconhecidos como valores fundamentais do tecido todos os elementos estruturantes (desenho III.7), aos quais se tem de salvaguardar a sua integridade e a sua relação com o tecido envolvente (escala, alinhamentos visuais e outros).

Artigo 8.º

Imóveis classificados, em vias de classificação ou propostos para classificação

Na área do Plano de Pormenor, todos os imóveis classificados ou em vias de classificação e os propostos para classificação são considerados imóveis de valor isolado, consoante o artigo 7.º As obras permitidas são as previstas na alínea a) do referido artigo.

Artigo 9.º

Património arqueológico

1 — Quando no decurso de uma obra forem encontrados vestígios arqueológicos, cabe aos responsáveis pelas obras, promotores e proprietários dos respectivos prédios a obrigação de comunicar à Câmara Municipal, no momento da descoberta, o aparecimento de materiais, estruturas ou qualquer tipo de vestígios com potencial valor histórico-arqueológico, bem como outros elementos de interesse arqueológico.

2 — A Câmara Municipal, nomeadamente através da Secção de Arqueologia, deverá proceder à análise imediata da descoberta, com levantamentos preliminares, por forma a se adequarem e compatibilizarem eventuais intervenções arqueológicas com o prosseguimento dos trabalhos da obra.

3 — Nas áreas construídas (impermeabilizadas), qualquer obra que implique o revolvimento do subsolo deverá ser acompanhada por um arqueólogo. Caso os vestígios o justifiquem, o prosseguimento da obra deverá ficar sujeito a uma intervenção arqueológica e à avaliação dos resultados.

4 — Nas áreas não construídas, qualquer local onde se programe a execução de uma obra deverá ser sujeito, previamente, a sondagens arqueológicas de diagnóstico, que decidirão sobre a viabilidade e os moldes da realização da obra.

5 — Foram consideradas no presente Plano de Pormenor diversas áreas arqueológicas sensíveis pelo interesse e potencial arqueológico que *a priori* contêm. Deste modo, foram consideradas toda a área do Castelo (intramuros), a área da Judiaria e a envolvente da igreja de São Salvador do Mundo, num raio de 50 m. Na planta de síntese/implantação apenas estão assinaladas as áreas mais relevantes correspondentes aos espaços não construídos. Nas áreas arqueológicas sensíveis, qualquer intervenção deve ser precedida de uma prospecção arqueológica que dê seguimento, caso se justifique, à realização de futuras escavações. O projecto a propor nestas áreas deverá ser compatibilizado com os vestígios arqueológicos que forem descobertos e a sua importância.

SECÇÃO I

Zonas A e B2

Artigo 10.º

Disposições comuns

1 — Nas zonas A e B2 é proibida a descarga de entulhos e a instalação de lixeiras e parques de sucata, de depósito de materiais de qualquer tipo e ainda de todas as espécies de construção, mesmo que precárias, com excepção das resultantes dos arranjos urbanísticos, nos termos do Plano.

2 — Nos logradouros não é permitida a destruição do coberto vegetal nem o derrube de árvores, excepto quando tal for autorizado pela Câmara Municipal de Castelo de Vide.

Artigo 11.º

Obras em edifícios

1 — Em qualquer das zonas A e B2 não é permitida a construção de novos edifícios.

2 — Na zona A são apenas permitidas obras de conservação, restauro e reabilitação nos edifícios existentes.

3 — Na zona B2 não são permitidas quaisquer obras em edifícios, devendo proceder-se à demolição dos existentes.

SECÇÃO II

Zonas B1 e C

Artigo 12.º

Volumetria e estética das edificações existentes

1 — Tratando-se de construções localizadas em arruamentos já ladeados por edificações, a cêrcea máxima e a altura total serão iguais à dominante nessa rua em edifícios com igual número de pisos.

2 — Sem contrariar o disposto no número anterior, qualquer aumento de volumetria deverá ter em consideração as relações que estabelece com a envolvente imediata e com o declive da rua, salvaguardando a integração no conjunto edificado, condições de insolação e usufruto de vistas panorâmicas. Sempre que tal se justifique, é permitida a manutenção do beirado existente como forma de clarificar a evolução do edificado. Na zona B1, o alteamento possível das cêrceas está assinalado nos desenhos 1.3 e 1.4.

3 — Os andares recuados são permitidos em casos excepcionais, apenas como forma de clarificar o processo evolutivo da edificação e não como tentativa de ocultar da rua um aumento da construção. O recuo permitido só poderá acontecer uma vez, não devendo exceder 1 m relativamente à fachada.

4 — A construção de instalações sanitárias e ou cozinhas nos logradouros pode ser permitida, a título excepcional, nos casos em que não seja possível a sua inclusão no interior dos fogos e desde que tenham acesso directo a partir do edifício, sejam preservados os elementos previstos no artigo 13.º e os elementos notáveis e seja salvaguardada a integração no conjunto edificado.

5 — Não é permitida a construção de corpos balançados sobre e via pública, excepto quando se trate de sacadas em que o balanço não exceda 30 cm relativamente ao plano da fachada.

6 — Não é permitido o envidraçamento das sacadas e varandas existentes.

7 — É permitido o emparcelamento de dois lotes num, devidamente justificado pela exiguidade das dimensões, devendo ser salvaguardada a autonomia exterior dos imóveis, os vários elementos previstos no artigo 13.º e os elementos notáveis. Em tudo o que não estiver definido, as obras a realizar estão condicionadas ao presente Regulamento.

8 — É igualmente permitida a subdivisão de um imóvel em dois, quando as suas dimensões o permitam, devendo ser salvaguardadas as condições de habitabilidade e a tipologia arquitectónica e construtiva unitária, não sendo autorizada, por exemplo, a demarcação da propriedade no exterior através de barras verticais ou horizontais.

9 — Os terraços só serão autorizados em casos excepcionais, salvaguardando-se as relações que estabelece com o restante conjunto edificado, quer ao nível da rua quer de locais a cota mais elevada. Nos casos autorizados, os terraços devem ser preferencialmente virados para o interior do quarteirão, ocupar uma área máxima de 15 % da área de cobertura e ser revestidos a material cerâmico de cor e textura semelhante à telha, não sendo permitidas guardas. É obrigatório, na fase de licenciamento, a entrega do respectivo pormenor construtivo.

Artigo 13.º

Soluções construtivas

1 — É obrigatória a preservação de todas as paredes portantes exteriores e interiores.

2 — Sempre que seja necessária a construção de novas paredes exteriores de alvenaria, é obrigatória a aplicação de isolamento térmico.

3 — É permitida a eliminação de paredes interiores tipo tabique ou a introdução de novas paredes interiores, desde que salvaguardadas as condições mínimas de habitabilidade.

4 — É obrigatória a preservação das escadas de granito e a sua localização na estruturação interna do fogo.

5 — No interior da habitação, os fumeiros devem ser mantidos e reutilizados, ainda que com outra função.

6 — O uso de betão armado só é permitido nos casos de consolidação estrutural do imóvel ou outros quando devidamente justificados.

7 — Não é permitida a construção de caves para estacionamento ou quaisquer outros usos sob edifícios ou logradouros, a não ser por razões de interesse público, em terrenos maiores, de modo a não impedir a recuperação de imóveis dimensionalmente mais expressivos que torne necessária a construção de cave. A sua admissibilidade depende da não afectação do equilíbrio estrutural dos edifícios envolventes.

Artigo 14.º

Paredes e revestimentos exteriores

1 — É obrigatório o revestimento de todas as superfícies de alvenaria exteriores com reboco e pintura, quer se trate de construções principais quer de anexos ou muros, excepto os de alvenaria de pedra seca.

2 — Na totalidade das superfícies, não é permitida a utilização de rebocos a imitar o tijolo, do tipo tirolês, bem como a utilização de quaisquer revestimentos de materiais de natureza cerâmica vidrada ou azulejada, marmorites ou rochas ornamentais.

3 — Nas alvenarias antigas, nas obras de conservação ou outras, deverão ser mantidos os rebocos, removendo-se apenas a parte que não estiver em bom estado. O reboco a utilizar deve ser uma argamassa fina, afagada à colher e compatível com a base existente, não sendo permitida a utilização de rebocos exclusivamente de cimento.

4 — No revestimento exterior, o reboco deve acompanhar a superfície da alvenaria, não sendo permitido endireitar o paramento, ficando os vãos reentrantes.

5 — A pintura dos paramentos deve ser prioritariamente feita pela tradicional caiação. Não é permitida a utilização de tintas plásticas em qualquer superfície exterior de alvenaria.

6 — As paredes exteriores das construções devem ser pintadas de cor branca, a menos que sejam ou tenham sido de outra cor. As cores permitidas nos socos, cunhais, pilastras, cimbalhas e alizares devem respeitar a paleta cromática local, podendo utilizar-se os ocre, cinzas, cremes ou imitação de granito, sendo executadas através de pigmentos naturais.

7 — As cornijas que respeitem os moldes tradicionais devem ser preservadas.

Artigo 15.º

Portas, janelas e outros vãos

1 — A introdução de novos vãos ou a alteração dos existentes pode ser autorizada desde que respeite a composição e a integração no conjunto a que pertencem.

2 — É permitida a abertura de vãos que possibilitem a ventilação transversal do fogo, sempre que esta não exista.

3 — É permitida pontualmente a abertura de vãos tipo Velux, justificados pela melhoria das condições de habitabilidade, de dimensões máximas de 60 cm × 80 cm.

4 — Não é permitida a introdução ou a alteração de vãos que se destinem a viabilizar o aproveitamento do piso térreo para garagens.

5 — Não é possível anular ou transformar em janela uma das portas da tipologia tradicional. Nos casos em que já não cumpre a sua função, a porta deverá no entanto ser mantida, ou substituída por um painel de madeira, prevendo-se a possibilidade de ventilação e iluminação através de postigos.

6 — O encerramento de vãos de janela em qualquer dos pisos pode ser autorizado desde que não seja prejudicial para as condições de habitabilidade e para a estética do edifício.

7 — Nas zonas, edifícios e espaços públicos prioritários de intervenção, bem como nos edifícios de valor isolado, as portas são obrigatoriamente em madeira, de desenho tradicional, de preferência pintadas, podendo admitir-se também a cor natural. Na restante área poderá ser admitido o alumínio termolacado interpretando o desenho tradicional.

8 — Em toda a área, as janelas deverão ser em madeira pintada, podendo admitir-se o recurso ao alumínio termolacado interpretando o desenho tradicional respeitante à tipologia arquitectónica popular/burguesa.

9 — Não são permitidos outros sistemas de abertura das janelas que não sejam os tradicionais — de abrir para fora ou para dentro e de guilhotina. É admissível a alteração do sistema em vãos existentes desde que contemple um dos sistemas acima descritos e seja compatível com a escala do próprio vão. As frestas e óculos poderão ser também basculantes.

10 — Nas janelas ou postigos de portas não são permitidos vidros martelados ou de qualquer tipo decorativo.

11 — As cores permitidas nas portas são sangue-de-boi, cinza, verde-escuro ou castanho. Nas janelas, os aros deverão ser da cor das portas e os caixilhos de cor branca. As janelas de sacada poderão assumir-se como portas ou como janelas.

12 — O obscurecimento dos vãos será feito através de portadas interiores. A cor da portada deve contrastar com a do caixilho e respeitar o edifício, a tipologia arquitectónica e a envolvente.

Artigo 16.º

Cantarias, guarnições, soleiras e peitoris

1 — É obrigatória a preservação das cantarias existentes.

2 — É aceitável a caiação de cantarias que não fossem originalmente para ficar à vista ou que já não cumpram a função para que foram aplicadas — no caso de vãos entaipados ou partes deles, devem ficar registados a sua localização e desenho antes de serem ocultados.

3 — É no entanto permitido que certas cantarias a que se refere o número anterior permaneçam à vista desde que não entrem em conflito com outros elementos na leitura do alçado resultante e sejam significativas para a leitura da evolução histórica do edifício, constituindo por isso uma mais-valia.

4 — A aplicação de cantarias no guarnecimento de vãos tem de ter em alçado expressão igual ou superior a 16 cm, sendo o seu acabamento a bujardado a pico fino. Não são autorizadas outras pedras além do granito, preferencialmente amarelo.

5 — É admissível o guarnecimento dos novos vãos com alizares moldados em argamassa. As frestas não deverão ter qualquer guarnição, seja em pedra, argamassa ou pintura.

6 — As cores permitidas nas guarnições dos vãos são, conforme o n.º 6 do artigo 14.º, os ocre, cinzas, cremes e imitação de granito.

7 — As soleiras podem ser em granito bujardado (4 cm), xisto ou argamassa. Os peitoris podem ser em granito bujardado (3 cm), xisto, madeira ou argamassa.

Artigo 17.º

Coberturas

1 — Em qualquer obra de beneficiação ou restauro de uma cobertura deve optar-se pela utilização da telha de canudo. Como alternativa, poderá ser utilizada a telha de canudo na capa ou coberteira e a telha romana no canal, embora com prejuízo do beirado.

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

3 — Não é permitida a substituição do beirado por platibanda.

4 — Os telhados devem ter uma ou duas águas, tendo obrigatoriamente uma cumeeira comum, não sendo permitido alterar o seu número ou a sua disposição relativa à fachada, excepto para correcção de alguma situação anómala. Na encosta sul tem de ser respeitada a hierarquia existente entre as ruas e as travessas, sendo a inclinação do telhado voltada para as ruas e as empenas para as travessas.

5 — A inclinação das águas das coberturas não deverá ultrapassar a inclinação dominante na zona, cerca de 30 %, sendo aceitável até aos 35 %. Dado que em todo o conjunto edificado os telhados assumem um papel relevante, as eventuais alterações deverão pautar-se por critérios de integração com a envolvente imediata.

6 — Sempre que se realizem obras na cobertura de um imóvel, é aconselhável a aplicação de isolamento térmico e subtelha.

7 — Não é aceitável a aplicação de algerozes e tubos de queda, devendo a drenagem da cobertura ser feita por beirado, conforme o processo tradicional. Caso seja imprescindível a sua aplicação, os algerozes deverão ser de pequena secção, brancos e suspensos das telhas. Os tubos de queda devem ser de pequena secção e pintados da cor do paramento onde encostam.

Artigo 18.º

Chaminés

1 — É obrigatória a manutenção e preservação das chaminés do tipo tradicional.

2 — Não é aceitável a proliferação de chaminés, devendo reutilizar-se as tradicionais existentes.

3 — As novas chaminés a implantar devem estar integradas, optando-se por soluções discretas e simples.

Artigo 19.º

Pormenores notáveis e dissonantes

1 — Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer pormenor notável registado nas fichas de catalogação do edificado, como cunhais, pilastras, vergas, frisos, cornijas, cantarias, etc.

2 — Nos edifícios que forem objecto de reconstrução, restauro, remodelação ou conservação devem ser corrigidos os elementos dissonantes conforme assinalado nas fichas de catalogação do edificado.

Artigo 20.º

Ferragens, caixas de correio, gradeamentos e estendais

1 — É obrigatória a preservação das ferragens tradicionais e puxadores de batente existentes.

2 — A colocação de novas ferragens deve integrar-se no edifício.

3 — A colocação das caixas de correio só é admitida nas portas e feita pelo interior da habitação, sem volume saliente no exterior. A abertura deverá ter um fecho em chapa quinada ou outro material de preferência da cor da porta. Na sua impossibilidade, a sua localização deverá ser estudada por forma a inserir-se harmoniosamente no alçado, com dimensões reduzidas e volume não saliente.

4 — A colocação dos gradeamentos nos vãos está obrigatoriamente sujeita a parecer da Câmara Municipal. Devem obedecer a critérios de integração, não podendo ser salientes relativamente ao plano da fachada, devendo ser pintados nas cores da caixilharia do edifício. Os materiais permitidos são o ferro e a madeira.

5 — A colocação de estendais está obrigatoriamente sujeita a parecer da Câmara Municipal, devendo obedecer a critérios de integração na envolvente e ser prioritariamente virada para o interior do quarteirão.

Artigo 21.º

Logradouros

1 — As superfícies dos logradouros, saguões, pátios, jardins ou outros espaços livres não poderão ser reduzidas, salvo em caso devidamente justificado, quando se trate de dotar o edifício com as condições mínimas de habitabilidade, conforme o n.º 4 do artigo 12.º

2 — As superfícies dos logradouros, saguões, pátios, jardins ou outros espaços livres poderão ser aumentadas ou criadas em casos devidamente justificados quando se trate de dotar o edifício de melhores condições de habitabilidade e salubridade, nomeadamente iluminação e ventilação transversal.

3 — Nos logradouros é proibida a descarga de entulhos e a instalação de lixeiras e parques de sucata, de depósito de materiais de qualquer tipo e ainda de construções precárias.

4 — Nos logradouros não é permitida a destruição do coberto vegetal nem o derrube de árvores, excepto quando tal for autorizado pela Câmara Municipal de Castelo de Vide.

Artigo 22.º

Demolições

1 — As demolições, totais ou parciais, são condicionadas nos termos da legislação, carecendo de prévio licenciamento municipal, sendo permitidas nos seguintes casos:

- Ruína iminente do edifício e ou impossibilidade técnica da sua recuperação, após comprovação dos serviços técnicos camarários;
- Quando o imóvel estiver classificado na ficha de catalogação do edificado como sem valor.

2 — A demolição só será autorizada depois de licenciada uma nova construção para o local, se for esse o caso previsto.

3 — Os elementos arquitectónicos registados como notáveis deverão ser recuperados e integrados na nova construção, caso sejam compatíveis, ou entregues à Câmara Municipal de Castelo de Vide.

Artigo 23.º

Construções novas

1 — São permitidas construções novas em todos os logradouros que foram anteriormente construídos, nomeadamente os que têm frente para a Rua da Fonte, bem como nos casos previstos no n.º 4 do artigo 12.º e no n.º 2 do artigo 22.º Na zona do Castelo, as novas construções são ainda permitidas nos espaços assinalados como áreas a densificar na planta de síntese/implantação.

2 — Tendo como objectivo, no Plano, a execução de projectos que englobem a totalidade do terreno a intervir, sempre que seja viável mais de uma construção, ficam previamente sujeitas a operações de loteamento urbano ou outras que permitam a individualização posterior das fracções as áreas a densificar assinaladas na planta de síntese/implantação, bem como os dois grandes logradouros da Rua da Fonte.

3 — Todo o novo edifício construído em substituição de um preexistente terá uma área de implantação e volumetria máximas iguais às do existente, excluindo os anexos.

4 — As construções de raiz, quer se tratem de ampliações previstas quer de novos edifícios, que sejam consequência de operações urbanas devem integrar-se na envolvente. Não se pretendem reproduções miméticas do antigo, mas devem estar condicionadas a respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de ocupação entre 0,5 e 0,7;
- b) Agrupamento em banda;
- c) Alinhamento pela frente;
- d) Ocupação integral da frente;
- e) Dois pisos no máximo;
- f) A matriz fundiária que presidiu à zona como forma de garantir o equilíbrio volumétrico e de uso;
- g) A cércea máxima, o tipo de cobertura, o ritmo e a proporção vertical dos vãos da envolvente próxima e os materiais de revestimento da região.

Artigo 24.º

Conservação dos prédios

1 — É obrigação dos proprietários ou usufrutuários de todo e qualquer prédio:

- a) Mantê-lo em bom estado de conservação, devendo proceder às beneficiações e reparações necessárias pelo menos uma vez em cada período de oito anos;
- b) Independentemente das obras periódicas de conservação a que se refere a alínea anterior, a Câmara Municipal de Castelo de Vide poderá, em qualquer altura, determinar em edificações existentes, precedendo vistoria, a execução de obras necessárias para corrigir más condições de salubridade, solidez ou segurança contra risco de incêndio;
- c) Proceder à reparação, nos termos definidos na alínea anterior, das canalizações de esgotos e de águas pluviais, tanto interiores como exteriores, e das escadas de passagem ou serventia;
- d) Proceder à lavagem e reparação das cantarias, pintar as portas e os caixilhos, bem como as persianas e gradeamentos, deitem ou não para a via pública, procedendo, na generalidade, em resultado do uso normal, a todas as reparações e beneficiações, interiores e exteriores, remediando as deficiências do uso normal da construção, de modo a mantê-la em boas condições de utilização sob todos os aspectos legalmente exigíveis;
- e) Proceder à demolição de construções que ameacem ruína ou perigo para a saúde pública, quando para tal for notificado pela Câmara Municipal de Castelo de Vide, e proceder de imediato à sua reconstrução se, devido à demolição, se verificarem situações de ruína de prédios vizinhos ou perigo para a saúde pública;
- f) Proceder à limpeza e conservação dos logradouros como forma de evitar incêndios ou outros perigos para a saúde pública.

SECÇÃO III

Espaços públicos

Artigo 25.º

Circulação viária e estacionamento

1 — A circulação viária na área do Plano de Pormenor está condicionada aos residentes e serviços existentes, nos sentidos de trânsito

definidos. Exceptua-se a estrada de circunvalação, onde é permitida a circulação pública nos dois sentidos.

2 — O estacionamento na área do Plano de Pormenor está condicionada a bolsas de estacionamento públicas, para residentes e para pessoas de mobilidade condicionada, conforme assinalado na planta de síntese/implantação, assim que estiverem executadas.

Artigo 26.º

Ocupação da via pública

1 — É proibida a ocupação sistemática da via pública com depósito de materiais de qualquer tipo.

2 — É proibida a danificação de todo e qualquer espaço público, nomeadamente a deterioração das calçadas.

Artigo 27.º

Revestimento dos pavimentos

É proibida a utilização de betuminosos como materiais de revestimento, à excepção da estrada de circunvalação.

Artigo 28.º

Infra-estruturas

1 — A Câmara Municipal deve prever sempre que se levantem as calçadas das ruas para melhoramento dos esgotos ou outros a instalação de uma *courette* técnica capaz de incorporar todas as redes existentes (esgotos, águas, electricidade e telefones) e prevendo a possibilidade de abranger outras no futuro (gás, televisão e outras).

2 — A instalação das redes de electricidade e telefone, tal como as suas alterações, está obrigatoriamente sujeita a parecer da Câmara Municipal, no sentido de se pronunciar sobre a sua integração. É obrigatória a remoção de todas as redes desactivadas.

Artigo 29.º

Intervenção nas muralhas

A intervenção nos panos das muralhas, quer se trate da abertura de antigos postigos quer de pequenas reparações, só deve ser admitida no âmbito de um projecto especial de recuperação das muralhas que inclua um diagnóstico exaustivo das patologias e análise estrutural destes paramentos.

IV — Dos usos

Artigo 30.º

Edifícios existentes

1 — Nos edifícios de habitação, a instalação de actividades não habitacionais apenas é autorizada nos pisos térreos, desde que possuam uma entrada directa para a via pública e autonomizada do acesso habitacional; a sua instalação nos pisos superiores é salvaguardada em casos excepcionais de grande interesse social ou cultural, desde que mantida a estrutura do fogo, ou mesmo em edifícios catalogados como de valor isolado, desde que compatíveis com a sua morfologia específica.

2 — Os usos permitidos no número anterior são comércio, serviços, restauração e bebidas, equipamentos colectivos e indústria compatível com o uso habitacional, não sendo permitida a transformação dos edifícios para depósitos, arrecadações, armazéns ou outro tipo de indústria.

3 — Os edifícios que tipologicamente não são habitações não podem ser transformados em tal.

4 — A aprovação de alteração de usos pode ser condicionada pela Câmara Municipal sempre que esta possa contribuir negativamente para o equilíbrio socioeconómico local, nomeadamente em termos de circulação, estacionamento, ruído, poluição, etc., ou sempre que essa ocupação aumente o risco de incêndio ou coloque em causa a estabilidade do edifício e ou a segurança de pessoas e bens.

Artigo 31.º

Edifícios novos

1 — Nos novos edifícios, para além do uso habitacional, são permitidos os usos referidos no n.º 2 do artigo 30.º

2 — Os usos referidos no número anterior só serão admitidos desde que sejam previstos acessos independentes do uso habitacional e as infra-estruturas urbanas comportem os impactos decorrentes, conforme o n.º 4 do artigo 30.º

Artigo 32.º

Empreendimentos turísticos

1 — A instalação de empreendimentos turísticos na área do Plano deve ser encarada unicamente numa perspectiva de revitalização do conjunto, tirando partido do potencial turístico que este contém sem contudo desequilibrar a coerência social e física que ainda possui. Dado que já existem na vila e fora da área do Plano outros estabelecimentos hoteleiros, prevêem-se nesta zona unicamente pequenas unidades, mais adequadas à sua escala e morfologia e introduzindo um tipo de oferta ainda inexistente, nomeadamente a reabilitação de habitações dispersas pela zona, constituindo cada uma delas uma unidade autónoma.

2 — É permitida a alteração de uso em construções existentes, nas seguintes condições:

- a) Desde que devidamente acompanhada e justificada por um programa de actividades de manifesto interesse cultural e social, de valorização turística e de dinamização da população residente;
- b) Desde que seja compatível com o edifício onde se insere e preserve a autenticidade formal, material e construtiva da tipologia, permitindo a reversibilidade de todas as eventuais adaptações a efectuar;
- c) Desde que não apresente prejuízo para a qualidade ambiental urbana, nomeadamente circulação viária e estacionamento, ruído e segurança para os residentes e utentes.

V — Da publicidade, instalações acessórias e números de polícia

Artigo 33.º

Publicidade

1 — A afixação de publicidade comercial na área do licenciamento municipal é condicionada em termos de volume e de materiais de modo a não perturbar a correcta leitura da fachada nem alterar o ambiente urbano.

2 — A sua execução e colocação deverá obedecer a regras de sobriedade e de relação de escala com os edifícios, de tal modo que não se tornem elementos dissonantes nem perturbadores da leitura do espaço urbano, nomeadamente:

- a) Deverá ser preferencialmente colocada paralela à fachada dos edifícios;
- b) Não é permitida a sua colocação em toldos ou na cobertura;
- c) A sua colocação não pode perturbar a leitura de algum pormenor notável do edifício, bem como a leitura global da fachada.

3 — Não são permitidos como materiais a utilizar na publicidade comercial os alumínio e os plásticos, à excepção do acrílico.

4 — A iluminação da publicidade deve ser encoberta, não sendo permitida a utilização de néons nem de lâmpadas fluorescentes.

Artigo 34.º

Instalações acessórias

1 — As instalações acessórias que visam satisfazer funções in-existent à data da construção do edifício (antenas, painéis solares, aparelhos de climatização, toldos, abrigos para bilhas de gás, condutas de fumo, etc.) só serão admitidas desde que devidamente integradas.

2 — A colocação de qualquer instalação acessória está sujeita obrigatoriamente a parecer da Câmara Municipal.

3 — Em qualquer edifício não é permitida a instalação de:

- a) Equipamentos de ar condicionado ou outros salientes em relação ao plano da fachada;

- b) Antenas ou outros elementos afins em varandas, beirados, platibandas ou cornijas;
- c) Condutas exteriores de fumos ou gases que fiquem salientes nas fachadas dos edifícios. A tiragem desses fumos e gases não poderá ser feita directamente para a via pública.

4 — A colocação nos edifícios de dispositivos para medição de consumos de electricidade ou água deve ser feita preferencialmente pelo interior do mesmo. Pode admitir-se a título excepcional a sua colocação no exterior desde que estes estejam embutidos na parede e integrados de tal forma que não causem prejuízo estético para o alçado (nomeadamente deverão ser pintados da cor da parede).

5 — Os abrigos para gás industrial só serão aceites, no caso das habitações, quando colocados dentro de logradouros.

6 — A instalação de sistemas de aproveitamento de energia solar só é permitida, a título excepcional, desde que não tenha um impacto visual significativo.

7 — A colocação de toldos não pode exceder 0,70 m de balanço, não podendo a cota medida no ponto mais baixo ser inferior a 2 m. Só são admissíveis toldos do tipo desenrolável e em cores claras.

Artigo 35.º

Números de polícia

1 — Todos os edifícios têm obrigatoriamente de possuir um número de polícia.

2 — Quando no intervalo entre dois vãos seguidos venham a estabelecer-se outros vãos, repetir-se-á o número correspondente ao prédio, adicionando-se a cada um uma letra do alfabeto.

3 — Os números de polícia são todos iguais, adoptando-se o sistema já anteriormente utilizado, que consiste na pintura de um rectângulo a preto com o número pintado a branco.

4 — O desenho dos números é todo igual, sendo os respectivos moldes e tinta mate fornecidos pela Câmara Municipal.

5 — A localização do número deve ser obrigatoriamente feita na verga do vão em posição central.

6 — Excepcionalmente, quando não seja possível respeitar o disposto no número anterior pelo facto de a cantaria ser trabalhada, é autorizada a pintura do número de polícia directamente no reboco logo acima da verga, em posição central.

VI — Disposições finais

Artigo 36.º

Fiscalização

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

Artigo 37.º

Sanções e coimas

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

Artigo 38.º

Casos omissos

Todos os casos omissos que suscitem dúvidas e não estejam contidos no articulado do presente Regulamento serão resolvidos de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 39.º

Vigência

As disposições contidas no presente Regulamento entram em vigor com a publicação do Plano de Pormenor no *Diário da República*.

