MUNICÍPIO DA GUARDA

Declaração n.º 88/2021

Sumário: Transposição das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela para o Plano Diretor Municipal da Guarda.

Carlos Alberto Chaves Monteiro, Presidente da Câmara Municipal da Guarda, torna público, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que em reunião ordinária de 24 de maio de 2021, com as retificações aprovadas na reunião ordinária de 22 de junho de 2021, a Câmara Municipal da Guarda deliberou, por unanimidade, aprovar por declaração a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal da Guarda (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/94, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 166, de 20 de julho de 1994, alterada pela Declaração n.º 275/2002, publicada no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 204, de 4 de setembro de 2002, e pela Declaração n.º 351/2002, publicada no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 267, de 19 de novembro de 2002) que transpõe o conteúdo do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela — POPNSE (publicado no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 175/2009, de 9 de setembro de 2009, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/2009).

As adaptações referidas incidem na zona territorial do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, e recaíram sobre os seguintes documentos do Plano Diretor Municipal:

1) A alteração da redação dos artigos 1.º, 2.º, 20.º e 32.º do Regulamento atualmente em vigor;

2) Foi acrescentado ao Regulamento atualmente em vigor um novo artigo, 20.º-A "Usos Compatíveis", e um novo Capítulo, denominado de "Capítulo VI — Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela";

3) Foi revogado o artigo 31.º "Plano de Ordenamento do POPNSE";

4) São revogados, na Carta de Ordenamento do Concelho, na Carta de Ordenamento da cidade da Guarda e nas Cartas de Ordenamento dos aglomerados de Gonçalo, Maçainhas de Baixo e Porto da Carne, o limite "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela", na Carta de Ordenamento do aglomerado de Valhelhas, o "Limite do PNSE" e na Carta de Condicionantes, o "Limite nascente do Parque Natural de Serra da Estrela — Decreto-Lei n.º 167/79 de 4/6", passando a vigorar os limites constantes na "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela";

5) São, ainda, revogados a Carta de Condicionantes "Extrato do POPNSE" e o texto "(na área abrangida pelo POPNSE vigora o respetivo regulamento)" da legenda da Carta de Ordenamento do Concelho;

6) A carta de ordenamento é desdobrada em três, mantendo-se a atual com as respetivas revogações mencionadas nos números anteriores, e uma nova carta designada "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela".

De acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT, a referida declaração foi transmitida previamente à Assembleia Municipal da Guarda, na reunião de 30 de junho de 2021, e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea *k*), do n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT, publicam-se as disposições do Regulamento, e a "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela".

7 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Carlos Alberto Chaves Monteiro.*

Deliberação

Por deliberação da Câmara Municipal da Guarda em reunião ordinária de 24 de maio de 2021, com as retificações que lhe foram introduzidas pela deliberação tomada em 22 de junho do mesmo ano, esta, aprovou, por unanimidade, a declaração de alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal da Guarda, que transpõe o conteúdo do Plano de Ordenamento do Parque Natural da

Serra da Estrela (POPNSE), nos termos do n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Mais deliberou transmitir a referida declaração à Assembleia Municipal e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), de acordo com o n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

Nos termos do n.º 4 do artigo 191.º por remissão do n.º 4 do artigo 121.º, ambos do RJIGT, a declaração de aprovação da alteração do Plano Diretor Municipal da Guarda deverá ser publicada na 2.ª série do *Diário da República.*

2 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal da Guarda, *Carlos Alberto Chaves Monteiro*.

Regulamento	PDM em vigor	PDM após transposição das normas do POPNSE
CAPÍTULO I Disposições gerais Artigo 1.º Constituição e âmbito	1 — O Plano Diretor Municipal é constituído por: *a*) Carta de Condicionantes, desdobrada em: Carta da RAN (1:25 000); Carta da REN (1:25 000); Extrato do POPNSE (1:50 000); e respetivo Regulamento; Carta de outras condicionantes (1:50 000); *b*) Carta de ordenamento, desdobrada em: Carta de ordenamento do concelho (1:50 000); Carta de ordenamento da cidade (1:5000); Carta de ordenamento dos aglomerados de: Barracão (1:10 000); Castanheira (1:10 000); Gonçalo (1:10 000); Maçainhas (1:10 000); Porto da Carne (1:10 000); Trinta-Meios-Fernão Joanes (1:10 000); Valhelhas (1:10 000); Vila Fernando (1:10 000); *c*) Regulamento [...]	1 — O Plano Diretor Municipal é constituído por: *a*) Carta de Condicionantes, desdobrada em: Carta da RAN (1:25 000); Carta da REN (1:25 000); Carta de outras condicionantes (1:50 000); *b*) Carta de ordenamento, desdobrada em: Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela (1:50 000); Carta de ordenamento do concelho (1:50 000); Carta de ordenamento da cidade (1:5000); Carta de ordenamento dos aglomerados de: Barracão (1:10 000); Castanheira (1:10 000); Gonçalo (1:10 000); Maçainhas (1:10 000); Porto da Carne (1:10 000); Trinta-Meios-Fernão Joanes (1:10 000); Valhelhas (1:10 000); Vila Fernando (1:10 000); *c*) Regulamento [...]
Artigo 2.º Designação	Os espaços referidos no artigo anterior tomam as seguintes designações: 1) Área Urbana e urbanizável; 2) Área Rural; 3) Área de Salvaguarda estrita;	Os espaços referidos no artigo anterior tomam as seguintes designações: 1) Área Urbana e urbanizável; 2) Área Rural; 3) Área de Salvaguarda estrita; E ainda as seguintes, na "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela": 1) Áreas de proteção parcial do tipo II; 2) Áreas de proteção parcial do tipo III; 3) Áreas de proteção complementar;
CAPÍTULO III Área Rural		
Artigo 20.º Uso Preferencial	As classes de espaço englobadas nesta área destinam-se essencialmente a matas ou a uso agrícola e florestal, não podendo ser utilizadas para urbanização ou construção, com exceção das situações previstas nos artigos 21.º e 23.º e nas condições de compatibilidade referidas no artigo 24.º	

Regulamento	PDM em vigor	PDM após transposição das normas do POPNSE
Artigo 20.º-A Usos compatíveis		Artigo 20.º-A — Usos compatíveis Em Área Rural, os usos devem ser compatíveis com os admitidos no Capítulo VI — Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE).
Artigo 31.º Plano de ordenamento do POPNSE	Publicado pela Portaria n.º 583/90, de 25 de julho, abrange a parte oeste do concelho assinalada na carta de condicionantes e tem por objetivos a conservação dos valores naturais, o desenvolvimento rural, a salvaguarda do património arquitetónico e cultural, a animação sociocultural e a promoção do repouso e recreio ao ar livre. Nas áreas rural e de salvaguarda estrita o zonamento e regulamento do POPNSE definem complementarmente as condições de ocupação e do uso do solo.	Artigo 31.º — Plano de Ordenamento do POPNSE — Revogado.

Republicação do Regulamento do PDM da Guarda

(versão alterada integral)

Preâmbulo

1 — Objeto:

O Plano Diretor Municipal da Guarda foi aprovado pela Assembleia Municipal em 17 de março de 1994 e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 55/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 166, de 20 de julho de 1994. Posteriormente foram realizadas duas alterações, a que se reportam às seguintes publicações:

1.ª alteração: Declaração n.º 275/2002, *Diário da República,* 2.ª série, n.º 204, de 4 de setembro de 2002;
2.ª alteração: Declaração n.º 351/2002, *Diário da República,* 2.ª série, n.º 267, de 19 de novembro de 2002.

A 3.ª alteração, tem como objetivo transpor as normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) para o PDM, através de um procedimento de alteração por adaptação enquadrada nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) — Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março —, para cumprimento do disposto no artigo 78.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU) — Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 07/01.

Esta alteração do plano contém alterações ao nível do Regulamento, Plantas de Ordenamento e de Condicionantes.

2 — Alterações e revogações:

2.1 — Relativamente a peças desenhadas:

a) É integrada no plano uma nova carta, a "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela";
b) É revogada a Carta de Condicionantes "Extrato do POPNSE";
c) São revogados os seguintes limites:

A "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela" da Carta de Ordenamento do Concelho;

A "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela" da Carta de Ordenamento da cidade da Guarda;

A "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela" das Cartas de Ordenamento dos aglomerados de Gonçalo, Maçainhas de Baixo e Porto da Carne;
O "Limite do PNSE" da Carta de Ordenamento do aglomerado de Valhelhas;
O "Limite nascente do Parque Natural de Serra da Estrela — Decreto-Lei n.º 167/79, de 4/6" da Carta de Condicionantes;

d) É revogado o texto "(na área abrangida pelo POPNSE vigora o respetivo regulamento)" da legenda da Carta de Ordenamento do Concelho.

2.2 — Ao nível de regulamento:

a) É alterado a redação dos artigos 1.º, 2.º, 20.º e 32.º;
b) É incluído um novo artigo 20.º-A "Usos compatíveis";
c) É revogado o artigo 31.º "Plano de ordenamento do POPNSE";
d) É incluído um novo Capítulo, denominado de "Capítulo VI — Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela" com os respetivos artigos de 38.º a 48.º

3 — Aplicação cumulativa de normas

1) Nas situações em que se verifique a existência de incongruências entre a Carta de Ordenamento do Concelho e a Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, prevalece esta última, designadamente quanto ao limite do Parque Natural da Serra da Estrela;
2) Sem prejuízo do disposto no número anterior, as normas constantes do Capítulo VI, vigoram cumulativamente com as restantes normas do PDM, prevalecendo as que contenham uma disciplina mais restritiva.

4 — Republicação — irá ser republicado o respetivo regulamento, com as alterações mencionadas nos pontos anteriores, e publicada a "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela" do Plano Diretor Municipal da Guarda.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Constituição e âmbito

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

a) Carta de condicionantes, desdobrada em:

Carta da RAN (1:25000);
Carta da REN (1:25000);
Carta de outras condicionantes (1:50000);

b) Carta de ordenamento, desdobrada em:

Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela (1:50 000);
Carta de ordenamento do concelho (1:50 000);
Carta de ordenamento da cidade (1:5000);
Cartas de ordenamento dos aglomerados de:

Barracão (1:10 000);
Castanheira (1:10 000);
Gonçalo (1:10 000);

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

c) Regulamento.

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

Artigo 2.º

Designação

Os espaços referidos no artigo anterior tomam as seguintes designações:

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

E ainda as seguintes, na "Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela":

1) Áreas de proteção parcial do tipo II;
2) Áreas de proteção parcial do tipo III;
3) Áreas de proteção complementar.

Artigo 3.º

Omissões

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

Artigo 4.º

Revogações

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

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

CAPÍTULO II

Área urbana e urbanizável

Artigo 5.º

Designação

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

Artigo 6.º

Perímetros urbanos

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

Artigo 7.º

Uso preferencial

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

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

a) Produzam ruídos, fumos, resíduos sólidos ou líquidos, prejudiquem a habitação ou agravem as condições de salubridade;

b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

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

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

Artigo 8.º

Dimensão dos lotes e tipologias

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

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

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

b) Densidade construtiva máxima de:

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

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

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

c) Para efeitos deste artigo, define-se:

Predominante: metade mais um;

Imediatamente adjacente: contíguo;

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

Bairro: conjunto de quarteirões.

Artigo 9.º

Alinhamentos e cérceas

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

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

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

Artigo 10.º

Afastamentos das construções e profundidade de lotes

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

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

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

Artigo 11.º

Anexos

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

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

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

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

Artigo 12.º

Estacionamento

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

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

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

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

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

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

Artigo 13.º

Equipamentos

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

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

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

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

Artigo 14.º

Arborização

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

Artigo 15.º

Áreas preferenciais para indústria

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

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

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

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

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

6 — São permitidas as alterações dos estabelecimentos industriais das classes C já instalados no concelho antes de 15 de março de 1991 para classe superior, desde que a Câmara Municipal

considere não haver inconveniente e obtenha o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

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

a) Terem obtido a respetiva licença de obra emitida pela Câmara Municipal;

b) Darem cumprimento à legislação aplicável em vigor, nomeadamente, entre outra, poluição sonora e atmosférica, resíduos sólidos e líquidos;

c) Não interfiram negativamente no enquadramento urbano e paisagístico;

d) Obtenham parecer favorável da Câmara Municipal nos termos deste Regulamento, bem como o parecer favorável das entidades envolvidas no licenciamento industrial.

Artigo 16.º

Vias e infraestruturas

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

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

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

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

Artigo 17.º

Centro histórico

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

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

Artigo 18.º

Construção condicionada

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

a) A área mínima de parcela passível de edificação é de 1400 m², não devendo a frente do lote ser inferior a 30 m, admitindo-se uma tolerância de 10 %, só aplicável para completar mais um lote;

b) O destino da edificação será apenas a moradia unifamiliar isolada, podendo, contudo, admitir-se a construção de equipamentos ou de unidades industriais compatíveis com a legislação específica para a localização de indústria, nas condições previstas para a área rural;

c) A Câmara Municipal não assume a realização das infraestruturas desta subzona, pelo que a impossibilidade de soluções individuais para as mesmas poderá ser motivo de inviabilização da pretensão;

d) O licenciamento ficará condicionado à cedência das áreas necessárias à retificação de arruamentos.

CAPÍTULO III

Área rural

Artigo 19.º

Designação

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

Artigo 20.º

Uso preferencial

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

Artigo 20.º-A

Usos compatíveis

Em Área Rural os usos devem ser compatíveis com os admitidos no Capítulo VI — Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE).

Artigo 21.º

Loteamentos e destaque de parcelas

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

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

5000 m² em terreno de regadio;
20000 m² em terreno de cultura arvense;
30000 m² em terreno de sequeiro.

Artigo 22.º

Regime de compropriedade

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

Artigo 23.º

Condições de construção

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

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

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

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

4 — Aplicam-se a esta área as disposições referidas nos n.os 4, 5, 6 e 7 do artigo 15.º
5 — Nas áreas do concelho abrangidas pelo POPNSE, referido no artigo 30.º, serão cumulativamente observadas as restrições à construção e à alteração do uso do solo constantes no respetivo regulamento e planta de síntese.
6 — Nas parcelas com construções preexistentes apenas será permitido o restauro, recuperação ou ampliação das mesmas até um limite de 50 % da sua área inicial.
7 — Nos locais onde se encontrem assinalados vestígios arqueológicos, bem como num raio de 50 m na envolvente desses vestígios, o licenciamento de quaisquer obras fica dependente de parecer favorável dos serviços de arqueologia do Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico.

Artigo 24.º

Integração na paisagem

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

Artigo 25.º

Vias e infraestruturas

1 — Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e retificação das existentes não é constitutiva de direitos de construção.
2 — Todas as construções a implantar nesta área deverão ser servidas por fossa séptica individual e abastecimento de água própria.
3 — A execução de todas as infraestruturas necessárias (incluindo rede elétrica) ficam a cargo dos respetivos proprietários.

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

Artigo 26.º

Aglomerados em área rural

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

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

a) As pretensões não representem um acréscimo do número de fogos superior a 10 % do parque habitacional existente;

b) Sejam respeitadas as áreas mínimas de lote definidas no artigo 18.º, alínea *a*), do Capítulo III deste Regulamento.

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

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

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

CAPÍTULO IV

Área de salvaguarda estrita

Artigo 27.º

Designação

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

Artigo 28.º

Reserva Agrícola Nacional

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

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

Artigo 29.º

Reserva Ecológica Nacional

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

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

Artigo 30.º

Solos e subsolos mineralizados a defender

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

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

CAPÍTULO V

Disposições complementares

Artigo 31.º

Plano de ordenamento do POPNSE

(Revogado.)

Artigo 32.º

Outras servidões

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

Proteção às estradas nacionais — Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro;

Proteção aos IP — Decreto-Lei n.º 64/83, de 3 de fevereiro, à exceção da variante ao IP 5, que é de 25 m a partir do eixo da via;

Proteção ao caminho de ferro — Decreto-Lei n.º 39780, de 21 de agosto de 1954;

Proteção ao TIP — Decreto Regulamentar n.º 3/85, de 7 de janeiro;

Proteção às linhas de alta tensão — Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, e Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro;

Domínio público hídrico — Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro;

Proteção às barragens e albufeiras — Decreto-Lei n.º 2/88, de 20 de janeiro;

Vizinhança das nascentes de água — Decreto n.º 15401, de 17 de abril de 1928;

Vizinhança dos marcos geodésicos — Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril;

Proteção aos recursos mineiros — Decretos-Leis n.os 88/90, 89/90 e 90/90, de 16 de março;

Vizinhança de fábrica de explosivos — Decreto-Lei n.º 142/79, de 23 de maio;

Proteção a imóveis classificados — Lei n.º 13/85, de 6 de julho;

Vizinhança de estabelecimentos prisionais e estabelecimentos tutelares de menores — Decreto n.º 265/71, de 18 de junho;

Vizinhança de estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos — Portaria n.º 6065, de 30 de março de 1929;

Perímetros florestais — Decretos de 24 de dezembro de 1901 e de 24 de dezembro de 1903;

Regime florestal (áreas de risco de incêndio) — Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de dezembro;

Áreas ardidas — Decreto-Lei n.º 327/90;

Parque Natural da Serra da Estrela — Decreto-Lei n.º 167/79, de 4 de junho;

Servidão radioelétrica — Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de novembro.

Artigo 33.º

Instrução dos pedidos

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

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

Artigo 34.º

Vigência do Plano

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

Artigo 35.º

Margem de adaptação

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

a) O acerto seja feito na contiguidade imediata do limite da área urbana e urbanizável;

b) As infraestruturas existentes permitam essa ampliação;

c) Não haja interferência com a área de salvaguarda estrita;

d) A área a ampliar não seja superior a 50 % da propriedade contida no interior da área urbana e urbanizável e sempre inferior a 5000 m².

Artigo 36.º

Aplicação

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

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

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

Artigo 37.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

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

UO 1 — Plano de Urbanização para a Cidade da Guarda;

UO 2 — Plano de Pormenor para os Terrenos Envolventes do Acesso ao IP 2 (zona de expansão do centro);

UO 3 — Plano de Pormenor para o Parque Urbano de São Francisco (Parque e frente urbana);

UO 4 — Plano de Salvaguarda Integrado de Vila Soeiro;

UO 5 — Plano de Pormenor para a Quinta da Maunça (equipamento turístico-desportivo-recreativo);

UO 6 — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela;
UO 7 — Cartas de ordenamento dos aglomerados do Parque Natural da Serra da Estrela, pela:

Aldeia Viçosa/Faia;
Corujeira;
Famalicão da Serra;
Mizarela/Pêro Soares;
Vale de Amoreira;
Videmonte;

UO 8 — Cartas de ordenamento para os restantes aglomerados do concelho;
UO 9 — Plano de Ordenamento para a Envolvente da Barragem do Caldeirão.

CAPÍTULO VI

Áreas sujeitas a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE)

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 38.º

Âmbito e objetivos

1 — O PNSE foi criado pelo Decreto-Lei n.º 557/76, de 16 de julho, cujos limites da área protegida foram redefinidos pelo Decreto-Lei n.º 167/79, de 4 de junho, e posteriormente alterados pelo Decreto Regulamentar n.º 83/2007, de 10 de outubro, tendo sido alvo de um plano especial de ordenamento aprovado pela Resolução de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), o qual estabeleceu as áreas prioritárias para a conservação da natureza.

2 — As áreas prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade do PNSE, integradas na área do Município da Guarda, estão sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso, definidas de acordo com a importância dos valores naturais presentes e a respetiva sensibilidade ecológica, estando a sua delimitação expressa na "Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Serra da Estrela".

3 — São objetivos específicos:

a) Promover o desenvolvimento rural, levando a efeito ações de promoção e valorização das atividades económicas tradicionais compatíveis com a salvaguarda dos valores naturais;

b) Assegurar a salvaguarda do património cultural da região em complementaridade com a conservação da natureza e da biodiversidade;

c) Promover e divulgar o turismo de natureza, sem que daí advenham riscos para a conservação dos valores naturais e paisagísticos.

Artigo 39.º

Tipologias

1 — São as seguintes áreas sujeitas a regime de proteção, apresentadas por ordem decrescente do nível de proteção:

a) Áreas de proteção parcial do tipo II;
b) Áreas de proteção parcial do tipo III;
c) Áreas de proteção complementar.

2 — Na área do PNSE existem ainda no município as seguintes Área de Intervenção Específica, as quais compreendem espaços e sítios de interesse natural relevante que requerem a tomada de ações especiais de salvaguarda e valorização, e às quais são igualmente aplicáveis os regimes de proteção definidos no presente Regulamento:

a) Áreas de conservação da natureza e da biodiversidade:

Souto do Bispo — talhadia de castanheiros e azevinhal a conservar;
Sobreiral da Senhora do Carmo — área de sobreiros, medronheiros e carvalhos a preservar;
Belarteiro — área de azinhal a preservar;

b) Áreas prioritárias de valorização ambiental (Áreas de proteção e valorização dos recursos hídricos):

Albufeira do Caldeirão.

3 — As áreas não abrangidas por regime de proteção correspondem aos perímetros urbanos e aos aglomerados rurais/populacionais de planos municipais em vigor.

Artigo 40.º

Atos e atividades interditos

Nas áreas de proteção são interditos os seguintes atos e atividades:

a) A realização de operações de loteamento;
b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;
c) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, exceto quando localizados em áreas de proteção complementar;
d) A instalação de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos no tipo 1 definido no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);
e) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata, e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos e sólidos, que causem impacte visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados.

Artigo 41.º

Atos e atividades condicionados

1 — Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, os seguintes atos e atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de edificações;
b) A instalação, a alteração e a ampliação de explorações ou instalações agrícolas, agropecuárias e agroindustriais, estufas e viveiros;
c) A instalação ou alteração de estabelecimentos industriais que à data que estavam incluídos nos tipos 2 e 3 definidos respetivamente no n.º 3 e n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);
d) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético;

e) A exploração de recursos geológicos, hidrogeológicas e de jazigos minerais e a instalação e alteração dos respetivos anexos de apoio à exploração, prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;

f) A construção ou ampliação de empreendimentos de turismo;

g) A instalação e ampliação de equipamentos de lazer e recreio;

h) A abertura, alteração ou beneficiação de vias, caminhos e acessos de carácter agrícola ou florestal;

i) A instalação ou ampliação de estabelecimentos aquícolas;

j) A instalação de depósitos de produtos explosivos ou de combustíveis, incluindo postos de abastecimento;

k) A edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terra;

l) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, bem como de coletores solares térmicos.

Artigo 42.º

Edificações

1 — Na área de intervenção do POPNSE, a realização de quaisquer edificações deve obedecer ao regime de proteção definido em cada tipo de área, atendendo a critérios de qualidade ambiental e de integração paisagística.

2 — É obrigatória a recuperação e o tratamento paisagístico das áreas alteradas pelas obras de edificação.

3 — Os projetos são acompanhados, além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;

b) Estudo de integração paisagística à escala adequada.

4 — A implantação das edificações no terreno fica sujeita aos condicionalismos impostos pelo diploma do SNDFCI (Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios).

Artigo 43.º

Turismo

1 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela apenas são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas modalidades de pousadas e de hotéis de 4 ou mais estrelas;

b) Empreendimentos de turismo de habitação;

c) Parques de campismo e caravanismo;

d) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotéis rurais;

e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de casas de campo e de empreendimentos de agroturismo.

2 — Nas áreas de proteção do tipo III e nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de empreendimentos turísticos não pode exceder 500 m² de área de implantação.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a construção de novos empreendimentos turísticos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Apresentação de cartografia dos valores naturais existentes à escala de 1:2000;

b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;

c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados e ao uso de fontes de energia renováveis;

d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão, com o acompanhamento da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade;

e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

Artigo 44.º

Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, os projetos de abertura, ampliação ou beneficiação de acessos viários são acompanhados dos seguintes elementos:

a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;
b) Projeto de integração paisagística;
c) Estudo geotécnico.

2 — A construção de infraestruturas, o alargamento de estradas e a limpeza de taludes em zonas adjacentes às linhas de água não podem ser realizados através do aterro ou destruição das linhas de agua e da vegetação aí existente nas áreas de ocorrência das espécies *Chioglossa lusitanica, Galemys pyrenaicus* e *Lacerta shreiberi.*

3 — Na entrada dos canais ou circuitos de adução de água de pisciculturas e aproveitamentos hidráulicos ou hidroelétricos devem ser implementadas grelhas de malha fina ou dispositivos dissuasores para reduzir a mortalidade acidental da espécie *Galemys pyrenaicus*.

SECÇÃO II

Disposições específicas aplicáveis às áreas de proteção

Artigo 45.º

Áreas de proteção parcial tipo II

1 — As áreas de proteção parcial do tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
c) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se nos andares superior e intermédio da Serra da Estrela, compreendendo o Belarteiro, de acordo com a carta de ordenamento.

3 — Para além do disposto no artigo 40.º e demais legislação aplicável, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
b) As obras de ampliação ou a alteração de edificações existentes, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

c) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, exceto no caso previsto na alínea *b*) do n.º 4;

d) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais;

e) A abertura de novas vias, com exceção das indispensáveis para as atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada e salvaguarda dos valores naturais.

4 — Para além do disposto no artigo 41.º, estas áreas encontram-se sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação, e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;

b) A instalação de novos aproveitamentos hídricos, para abastecimento público ou para rega, e de pequenos aproveitamentos hidroelétricos.

Artigo 46.º

Áreas de proteção parcial tipo III

1 — As áreas de proteção parcial do tipo III compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;

b) O uso sustentável dos recursos naturais;

c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;

d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se no andar intermédio da serra da Estrela, designadamente, o planalto de Videmonte.

3 — Para além do disposto no artigo 41.º e demais legislação aplicável, nestas áreas é interdita a prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais, bem como a realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.os 4, 5 e 6 do presente artigo.

4 — Para além do disposto no artigo 41.º, encontram-se ainda sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;

b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;

d) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

5 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;

b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;

c) A altura máxima de edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silas, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

6 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20 000 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura de edificação não exceda 6,5 m;

b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20 000 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

Artigo 47.º

Áreas de proteção complementar

1 — As áreas de proteção complementar compreendem os espaços humanizados onde predominam áreas rurais com valores paisagísticos e culturais relevantes, de moderada sensibilidade ecológica, cuja manutenção pressupõe a intervenção humana, e onde as ações de gestão devem promover o equilíbrio entre os objetivos da conservação da natureza e do desenvolvimento social e económico local, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;

b) O uso sustentável dos recursos naturais;

c) A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, pastoril ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos e ambientais a preservar;

d) O amortecimento de impactes ambientais decorrentes de atividades humanas suscetíveis de afetar as áreas de proteção parcial.

2 — Estas áreas localizam-se no andar de basal da serra da Estrela, nas quias o território foi modelado a partir de um povoamento historicamente estruturado pela atividade agrícola.

3 — Para além do disposto no artigo 41.º, encontram-se sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar inseridos em projetos de valorização do património edificado;

b) A instalação aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis, nomeadamente os parques eólicos;

d) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;

e) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.os 4, 5 e 6 do presente artigo;

f) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

4 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;

b) A área de implantação não pode exceder 300 m²;

c) A altura máxima da edificação permitida é de 4.5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

5 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com área mínima de 7500 m², não ultrapassando a área de implantação de 200 m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;

b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 7500 m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

6 — Nestas áreas a construção ou ampliação de edifícios, equipamentos desportivos e parques de campismo, assim como de estabelecimentos industriais de transformação de matérias-primas locais, pode ser realizada desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 10.000 m², não ultrapassando o índice de impermeabilização de 0,1, na área de implantação de 2.000 m² e cuja altura de edificação não exceda 6,5 m.

SECÇÃO III

Artigo 48.º

Disposições finais

Passam a vigorar os limites do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE) constantes na "Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela", sendo revogadas do Plano Diretor Municipal publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 55/94 (*Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 166, de 20.07.1994) as seguintes situações:

1) É revogada a Carta de Condicionantes "Extrato do POPNSE";

2) São revogados os seguintes limites:

A "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela" da Carta de Ordenamento do Concelho;

A "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela" da Carta de Ordenamento da cidade da Guarda;

A "Área sujeita ao regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela" das Cartas de Ordenamento dos aglomerados de Gonçalo, Maçainhas de Baixo e Porto da Carne;

O "Limite do PNSE" da Carta de Ordenamento do aglomerado de Valhelhas.

O "Limite nascente do Parque Natural de Serra da Estrela — Deceto-Lei n.º 167/79 de 4/6" da Carta de Condicionantes;

3) É revogado o texto "(na área abrangida pelo POPNSE vigora o respetivo regulamento)" da legenda da Carta de Ordenamento do Concelho.

Centro histórico da Guarda

Regulamento de Construção da Zona do Centro Histórico da Guarda

I — Preâmbulo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Não permitir demolições ou aumento de andares — travar a prática especulativa, responsável pela destruição sistemática do património construído;

2) Recuperar pelo restauro os elementos danificados — impedir a descaracterização ou adulteração dos elementos construtivos e detalhes arquitetónicos;

3) Liberdade criativa nas intervenções de raiz — desde que salvaguardada uma perfeita integração em termos de cérceas, volumetria, escala, qualidade arquitetónica e qualificação técnica da autoria do projeto.

II — Recomendações para recuperação de imóveis — Descrição das características mais salientes das construções não eruditas do centro histórico da Guarda

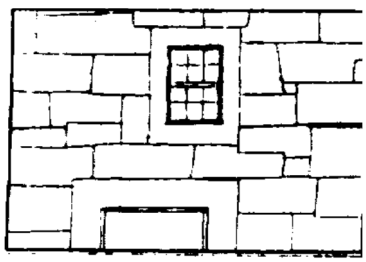
1 — Paredes:

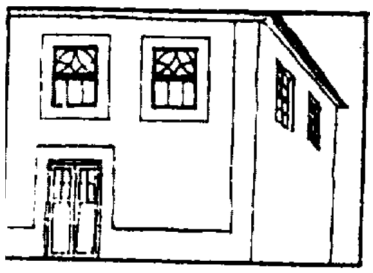
1.1 — Alvenaria de granito aparelhado à vista, com junta seca.

1.2 — Alvenaria de pedra miúda, rebocada e caiada, com rodapés, faixas, molduras e cornijas em cantaria de granito.

1.3 — Alvenaria de pedra miúda, rebocada e caiada, sem cantarias aparentes, substituídas por marcações equivalentes pintadas no reboco à cor de azul-chumbo.

1.4 — Combinações diversas dos elementos anteriores.





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

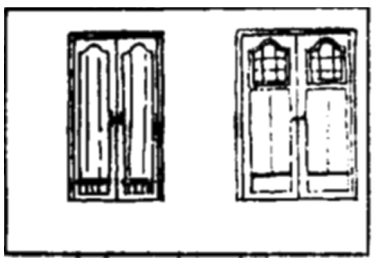
2 — Varandas:

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

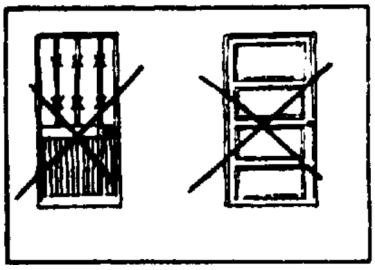
Nunca — varandas em betão armado, de grande balanço, ou gradeamento de alumínio.

3 — Vãos e caixilharias:

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

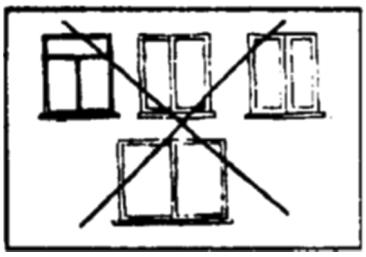


Nunca — Portas de alumínio, portas em madeira envernizada ou de almofadas horizontais.



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

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

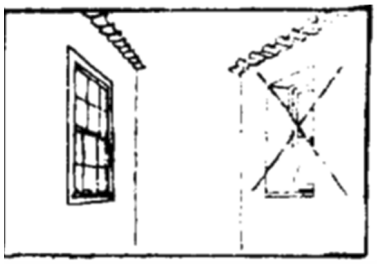


3.3 — Cores — Vermelhão-da-china (óxido de ferro), ocre, terra-de-siena, verde-de-oliveira. Raramente o azul.

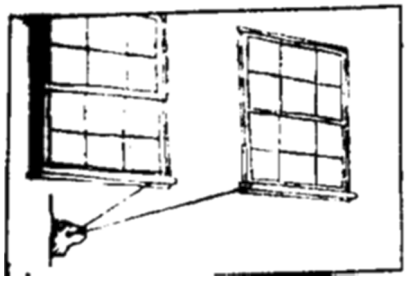
3.4 — Pintura — As janelas têm o aro e peritoris pintados a uma das cores acima, enquanto o caixilho propriamente dito é pintado a branco.

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

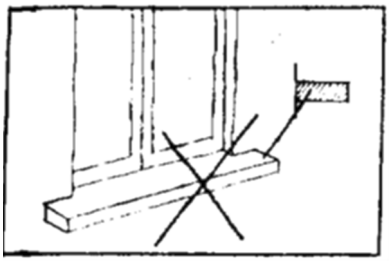
3.5 — Colocação em relação à parede — As janelas são sempre colocadas à face exterior da parede, protegendo-a de infiltrações de água, e impedindo o apodrecimento da madeira por bloqueio da água nas reentrâncias do vão.



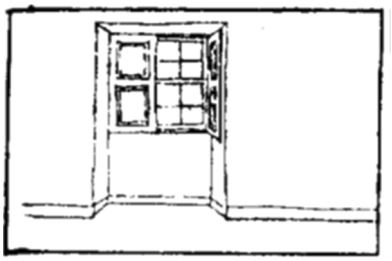
3.6 — Peitoris — Em madeira pintada à cor do aro. Outros materiais podem ser usados desde que admitam pintura e friso ou boleamento simples.



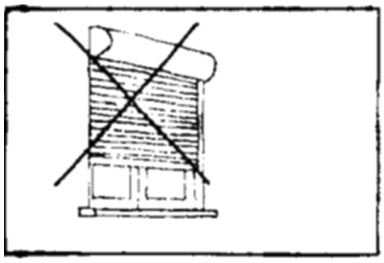
Nunca — Peitoris em mármores ou em granito serrado, salientes e cortados a direito.



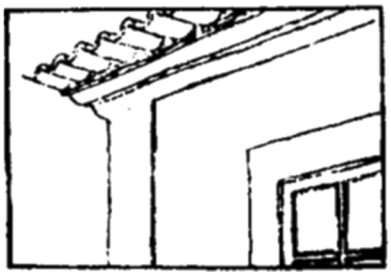
3.7 — Soleiras — Em granito tratado à picola.
3.8 — Proteção das janelas — Portadas interiores em madeira pintada à cor do aro.



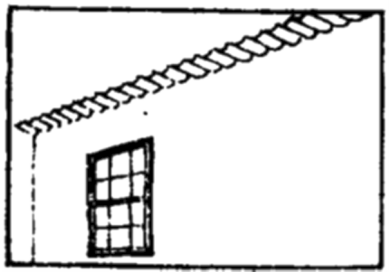
Nunca — Estores exteriores em plástico.



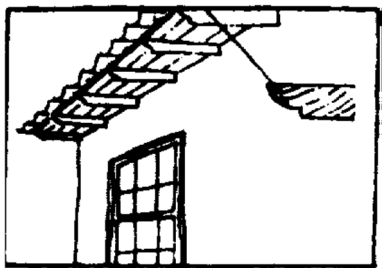
4 — Cornijas:
4.1 — Em cantaria de granito, com perfis diversos.



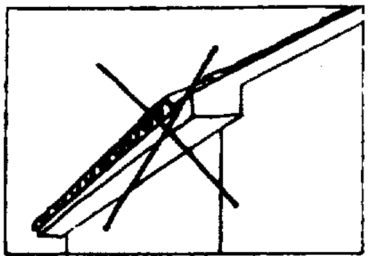
4.2 — Inexistente.



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



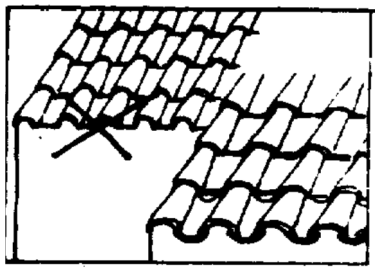
Nunca — Placa em betão armado, prolongando-se em palas.



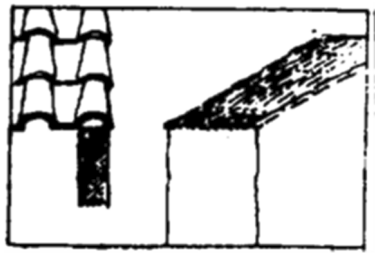
5 — Telhados:

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

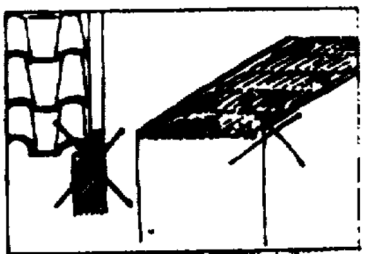
Nunca — Fibrocimento, chapa zincada, telhas de cimento.



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



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



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

Nunca — Mansarda com janela horizontal tipo francês.

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

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

III — Regulamento

(artigo 17.º do Regulamento do PDM)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

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

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

Artigo 2.º

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

Artigo 3.º

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

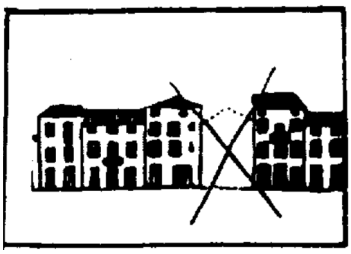
§ único. Em todos os casos em que a aplicação integral dos regulamentos seja incompatível com a recuperação de imóveis no centro histórico, poder-se-á dispensar a aplicação dos mesmos, nos termos e condições dos artigos 63.º e 64.º do capítulo II do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

CAPÍTULO II

Demolições

Artigo 4.º

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



Artigo 5.º

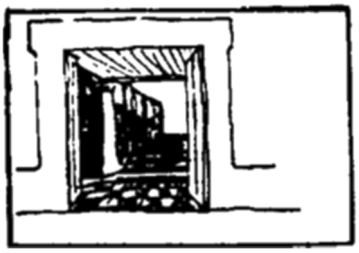
São absolutamente interditas as demolições de fachadas em edifícios cuja degradação incida particularmente no interior, em coberturas e pavimentos antigos de madeira, motivada por infiltração de água ou por incêndios.

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

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

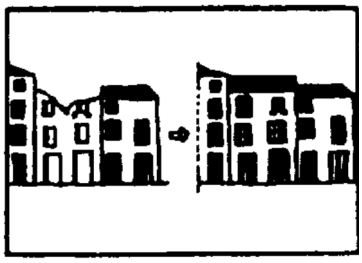
§ 3.º Excetua-se aos parágrafos anteriores os pátios e entradas de interesse histórico ou artístico e todos os casos em que haja obras de cantaria, carpintaria ou outras a preservar, em escadarias, tetos, pavimentos e paredes.

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



Artigo 6.º

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



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

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

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

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

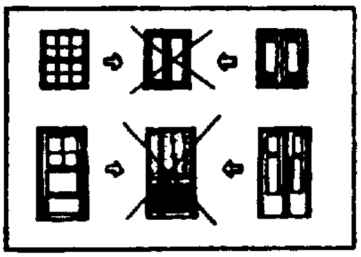
CAPÍTULO III

Das substituições

Artigo 7.º

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

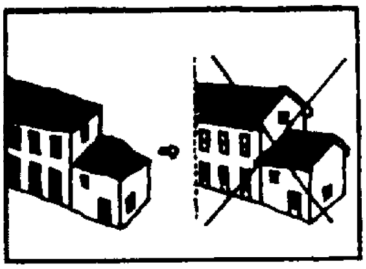
§ único. Excetuam-se as substituições em janelas e portas de alumínio, ferro ou mesmo de madeira, mas de desenho notoriamente recente e ou de notória má qualidade.



Artigo 8.º

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

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



Artigo 9.º

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

CAPÍTULO IV

Das reconstruções

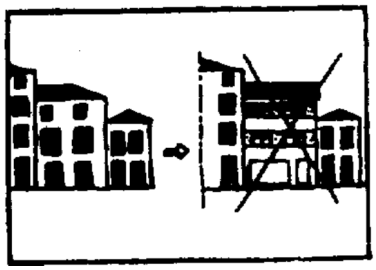
Artigo 10.º

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

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

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

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



CAPÍTULO V

Construções de raiz

Artigo 11.º

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

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

Artigo 12.º

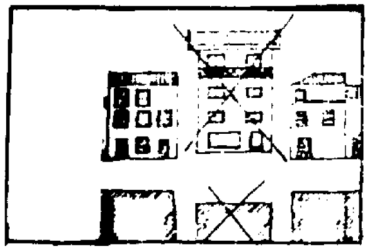
As construções de raiz deverão procurar uma integração tão perfeita quanto possível com as construções envolventes.

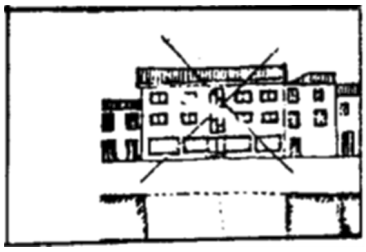
§ 1.º A nova construção deverá respeitar os alinhamentos e cérceas adjacentes e não romper a malha pré-existente.

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

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

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





Artigo 13.º

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

CAPÍTULO VI

Ampliações

Artigo 14.º

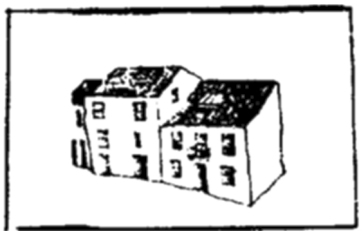
Não será permitida a ampliação em altura dos edifícios na zona do centro histórico.

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

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

Artigo 15.º

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



Artigo 16.º

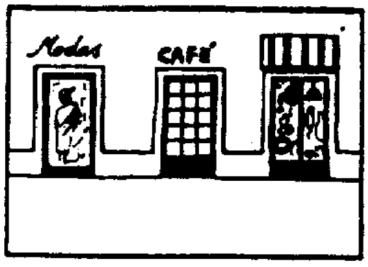
É expressamente proibida a ocupação de quintais e pátios interiores com qualquer tipo de construção e seja qual for a sua finalidade, salvo se não provocarem qualquer prejuízo nas condições de habitabilidade dos edifícios confinantes e vizinhos.

CAPÍTULO VII

Comércio, lojas e reclamos

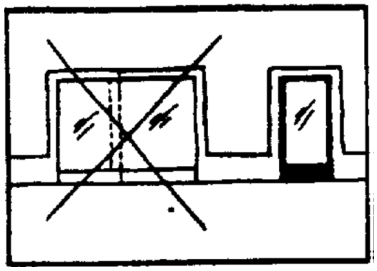
Artigo 17.º

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



Artigo 18.º

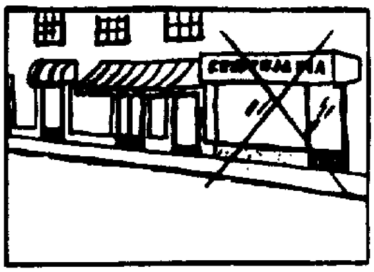
Não será permitida a destruição de ombreiras e padieiras de granito para provocar o alargamento dos vãos a fim de obter montras de maior largura.



Artigo 19.º

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

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



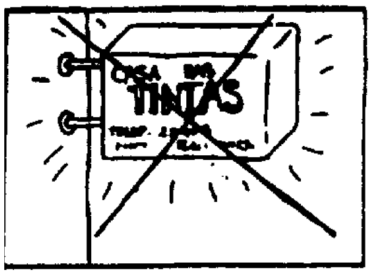
Artigo 20.º

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

Artigo 21.º

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

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



CAPÍTULO VIII

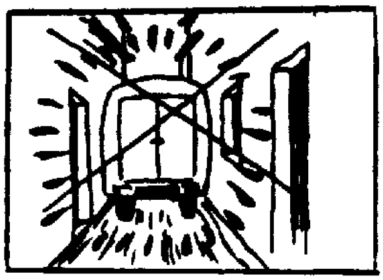
Atividades

Artigo 22.º

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

Artigo 23.º

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



CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 24.º

Para todos os casos em que se levantem fortes divergências entre os requerentes, a Câmara Municipal e os serviços técnicos municipais em matéria não prevista na presente base, nomeadamente a apreciação de construções de raiz, ou sempre que a Câmara assim o entender, ouvir-se-á o parecer de uma comissão consultiva a criar no âmbito deste Regulamento.

§ único. Essa comissão consultiva será composta por um representante da Câmara Municipal, um elemento do corpo técnico do município diretamente ligado à informação do projeto em causa, um elemento da Assembleia Municipal designado para o efeito, um representante do Núcleo dos Arquitetos, um representante da Ordem dos Engenheiros, um professor de Educação Visual e duas personalidades locais a convidar pela Câmara Municipal.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

59763 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59763_0907_PO_Zonam_PNSE.jpg

614389873