

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/93

A Assembleia Municipal de Manteigas aprovou, em 19 de Fevereiro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal acima referido foi objecto de parecer da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanha a elaboração daquele Plano.

Este parecer está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Manteigas com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, nomeadamente com as que dispõem sobre as Reservas Ecológica e Agrícola Nacionais.

Mais se verifica a articulação deste Plano com outros planos municipais de ordenamento do território e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supranacionais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal de Manteigas.

Presidência do Conselho de Ministros, 1 de Julho de 1993. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Plano Director Municipal de Manteigas

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Conteúdo e âmbito

1 — O Plano Director Municipal de Manteigas é constituído pelo presente Regulamento, traduzido graficamente pelas seguintes plantas:

- Planta de ordenamento do concelho à escala de 1:25 000;
- Planta de ordenamento dos aglomerados urbanos de Manteigas e Sameiro, à escala de 1:5000;
- Planta actualizada de condicionantes, constituída pela planta de servidões administrativas e de utilidade pública, pelas plantas da Reserva Agrícola Nacional, da Reserva Ecológica Nacional e do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, todas à escala de 1:25 000.

2 — Para efeitos de licenciamento de construções, reconstruções, destaques de parcelas ou de loteamentos, alterações de uso e demais acções transformadoras do território, bem como de parcelamento da propriedade, o concelho de Manteigas é delimitado em três tipos de zonas, que ficam sujeitas ao disposto neste Regulamento.

Artigo 2.º

Designação

As zonas referidas no artigo anterior tomam as seguintes designações:

- Zona urbana e urbanizável;
- Zona não urbanizável;
- Zona de salvaguarda estrita.

Artigo 3.º

Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela

Publicado pela Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) abrange todo o concelho de Manteigas e tem por objectivos a conservação dos valores naturais, o desenvolvimento rural, a salvaguarda do património arquitectónico e cultural, a animação sócio-cultural e a promoção do repouso e recreio ao ar livre.

Nas zonas não urbanizável e de salvaguarda estrita, o zonamento e respectivas condições de ocupação e uso do solo, previstas neste Regulamento, adequam-se genericamente às normas contidas no POPNSE.

Artigo 4.º

Outras servidões

Para além das restrições aplicáveis à zona de salvaguarda estrita, serão observadas todas as demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as definidas nas cartas de condicionantes.

Artigo 5.º

Instrução dos pedidos

1 — Todos os pedidos de licenciamento particulares referentes a projectos de obras, pedidos de informação prévia ou loteamentos deverão apresentar os limites exactos da parcela ou propriedade marcados sobre o extracto do levantamento aerofotogramétrico ou sobre a planta topográfica, pela forma por que estejam descritos na conservatória do registo predial ou, na sua falta, no cadastro matricial.

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

Artigo 6.º

Margem de afinção

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

- O acerto seja feito na contiguidade imediata das manchas de construção existentes ou previstas;
- As infra-estruturas existentes permitam essa ampliação;
- Não haja interferência com a zona de salvaguarda estrita e outras servidões;
- A área a ampliar não seja superior à da propriedade contida no interior da zona urbana e urbanizável, salvo se se tratar de terrenos situados entre duas áreas já incluídas nesta zona.

Artigo 7.º

Vigência do Plano

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

Artigo 8.º

Omissões

Qualquer situação não prevista no articulado deste Regulamento observará o disposto na demais legislação vigente, nomeadamente no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 9.º**Revogações**

Este Regulamento revoga todos os regulamentos de ordem idêntica ou inferior aprovados anteriormente, bem como quaisquer deliberações e despachos camarários produzidos antes desta data e que incidam e contrariem as presentes disposições.

CAPÍTULO II**Zona urbana e urbanizável****Artigo 10.º****Designação**

Estão incluídas neste capítulo as áreas delimitadas nas cartas de ordenamento e designadas por zona urbana e urbanizável.

Artigo 11.º**Uso preferencial**

1 — As áreas englobadas nesta zona destinam-se essencialmente à localização de actividades 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 qualquer das utilizações mencionadas no número anterior se revela incompatível com o uso principal quando, designadamente:

- a) Dê lugar a ruídos, fumos, resíduos, prejudique as condições de habitabilidade ou agrave as condições de salubridade;
- b) Perturbe as condições de trânsito e estacionamento;
- c) Acarrete agravados riscos de incêndio ou explosão.

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

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

Artigo 12.º**Perímetros urbanos**

A zona urbana e urbanizável designada no artigo 10.º inclui os espaços urbanos, os espaços urbanizáveis e os espaços industriais que lhe sejam contíguos e define o perímetro urbano dos aglomerados para efeitos do disposto na legislação aplicável.

Artigo 13.º**Dimensão dos lotes e tipologias**

1 — Nestas zonas admitem-se todas as dimensões de lotes e tipologias uni e multifamiliares, isolada, geminada ou em banda contínua desde que as respectivas construções cumpram todas as normas deste Regulamento, assim como a legislação específica em vigor.

2 — No preenchimento de falhas na malha urbana deve utilizar-se a dimensão de lotes e as tipologias das áreas adjacentes.

Artigo 14.º**Alinhamentos e cêrceas**

1 — As características das edificações a licenciar nas falhas da malha urbana ou na sua contiguidade ficam delimitadas pela referência aos edifícios vizinhos ou envolventes, devendo sempre atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante do conjunto em que se insere, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura dominante do conjunto.

2 — Nas áreas em que não existam precedentes edificados ou que impliquem a construção de novas infra-estruturas, a edificação, enquadrada por plano de pormenor ou projecto de loteamento, ficará subordinada às características urbanísticas predominantes nos quarteirões adjacentes.

3 — A cêrcea máxima permitida não deverá ser superior a quatro pisos a partir da cota de acesso principal, excluindo as caves que o terreno permitir, excepto nas situações abrangidas pelo n.º 1.

4 — Nos terrenos inclinados de encosta recomenda-se o desenvolvimento das coberturas a quatro águas e dos pisos de cave desenhados em relação ao plano da fachada posterior e com cor ou tratamento diferenciado. Estas medidas destinam-se a diminuir o impacto visual dos edifícios na paisagem.

Artigo 15.º**Afastamento ao limite lateral**

Dadas as características locais dos terrenos no que se refere à orografia como ao cadastro da propriedade, o afastamento lateral das edificações aos limites do lote fixar-se-á no mínimo de 3 m, não sendo de invocar o metro e meio a que alude o Código Civil para a abertura de vãos de compartimentos de habitação.

Artigo 16.º**Anexos**

1 — A área máxima para anexos não deve exceder o menor dos seguintes valores:

- a) 25 m² por fogo;
- b) 6 % da área do lote.

Os anexos deverão ter um só piso.

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

Artigo 17.º**Estacionamento**

1 — A cada construção deve corresponder, dentro do lote 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 100 m² de área de trabalho, excluindo comércio;
- c) Um lugar por cada 100 m² de área comercial quando esta exceder 400 m².

2 — As novas edificações nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas da exigência definida no ponto anterior, sempre que tal se revele manifestamente inviável e seja devidamente justificada.

Artigo 18.º**Equipamentos**

1 — As áreas destinadas a equipamentos públicos encontram-se delimitadas nas cartas de ordenamento.

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

3 — Todos os equipamentos públicos deverão prever, no interior do respectivo lote, o estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento, nos termos do artigo anterior.

Artigo 19.º**Áreas preferenciais para indústria**

1 — Nas cartas de ordenamento indicam-se as áreas da zona urbana e urbanizável preferencialmente apontadas para a localização de unidades industriais.

2 — No licenciamento dos tipos de indústria a instalar deverão ser ponderadas as situações de incompatibilidade, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 11.º deste Regulamento.

3 — Consideram-se como incluídas em zona industrial os estabelecimentos das classes A e B já instalados no concelho antes de 15 de Março de 1991.

4 — 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 razões de incompatibilidade referidas no artigo 11.º

5 — Na elaboração do PGU deverão ser definidas as áreas com uso industrial, nomeadamente para indústrias da classe B, no sentido de garantir a adequada compatibilização de usos do solo.

Artigo 20.º**Vias e infra-estruturas**

1 — Nesta zona e nos casos de construção em lotes constituídos ou em destaques de parcelas, servidos ou não por arruamentos com as condições requeridas, os proprietários ou loteadores não terão a seu cargo a melhoria ou correcção das vias que o servem, podendo no entanto ser condicionada a licença a cedência das áreas necessárias para a rectificação dos arruamentos, para a melhoria da faixa de rodagem ou dos passeios e jardins.

2 — Nos casos do ponto anterior e sempre que não existam parte ou totalidade das infra-estruturas habituais, apenas será exigida aos proprietários a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta, devendo no entanto as instalações das edificações ficar preparadas para a sua futura e eventual ligação à rede pública.

3 — No caso de loteamentos, deverá ser exigida para esta zona a construção da totalidade das infra-estruturas habituais e a sua preparação para ligação às respectivas redes públicas existentes ou a criar, de acordo com as indicações técnicas ou regulamentos adoptados pela Câmara Municipal.

4 — Nos arruamentos a criar terá de respeitar-se uma faixa de rodagem suficiente para permitir o estacionamento ao longo da via, no mínimo de 7 m.

Artigo 21.º

Centro histórico

Está incluída nesta zona a área delimitada no mapa de ordenamento da vila de Manteigas designada por centro histórico. Esta subzona fica sujeita a um regulamento específico que faz parte integrante do presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Zona não urbanizável

Artigo 22.º

Designação

Estão incluídas nesta base as áreas delimitadas nas cartas de ordenamento do concelho e dos perímetros urbanos dos aglomerados de Manteigas e Sameiro e designadas no seu conjunto por zona não urbanizável.

Artigo 23.º

Uso preferencial

As áreas englobadas nesta zona destinam-se essencialmente a matas ou a uso agrícola e florestal a manter, embora sejam permitidas outras utilizações desde que compatíveis com o uso principal.

Artigo 24.º

Loteamentos e destaque de parcelas

1 — Não são permitidas nesta zona quaisquer loteamentos nos termos do regime legal aplicável, pois considera-se a mesma não incluída em área urbana e urbanizável.

2 — Os destaques de parcela não poderão ter área inferior à referida no n.º 1, alínea a), do artigo 26.º (800 m²), sem prejuízo da obrigatoriedade de observar a área da unidade de cultura no terreno restante conforme disposto na legislação aplicável, e que é de:

- a) 5000 m² em terreno de regadio;
- b) 20 000 m² em terreno de cultura arvense;
- c) 30 000 m² em terreno de sequeiro.

Artigo 25.º

Regime de compropriedade

Não deverão ser licenciadas novas construções habitacionais em terrenos em situação de compropriedade, por impossibilidade do subsequente fraccionamento de terrenos.

Artigo 26.º

Condições de construção

1 — Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção de:

- a) Uma habitação unifamiliar desde que a parcela em causa possua uma área mínima de 800 m² e acesso a partir de caminho público;
- b) Instalações de apoio agrícola e florestal;
- c) Equipamentos especiais de interesse municipal;
- d) Unidades industriais isoladas.

2 — A instalação de estabelecimentos industriais das classes A e B fica dependente da elaboração de planos de pormenor ou de urbanização superiormente ratificados, definidores de zonas industriais.

3 — A Câmara Municipal poderá exigir a adaptação do projecto de arquitectura, nomeadamente quanto à volumetria, revestimentos exteriores e cor ou implantação no terreno, por razões de integração paisagística da construção.

4 — Exceptua-se destas condições o disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela referido no artigo 3.º, onde serão observadas as respectivas restrições à construção e à alteração do uso do solo.

Artigo 27.º

Vias e infra-estruturas

1 — Nesta zona, a Câmara Municipal condicionará a licença, cumulativamente, a:

- a) Cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos;
- b) Adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta, nomeadamente quanto ao abastecimento de água, drenagem de efluentes e energia eléctrica.

2 — A impossibilidade ou a inconveniência da execução, nesta zona, de soluções individuais para as infra-estruturas será motivo de inviabilização da construção, uma vez que a Câmara Municipal assumirá preferencialmente as infra-estruturas da zona urbana e urbanizável.

3 — A execução e manutenção de todas as infra-estruturas necessárias ficam a cargo dos respectivos proprietários.

CAPÍTULO IV

Zona de salvaguarda estrita

Artigo 28.º

Designação

1 — Estão incluídos neste capítulo as áreas delimitadas nas cartas de ordenamento e designadas por área de salvaguarda estrita.

2 — Para além das outras servidões a que alude o artigo 4.º, existem salvaguardas que resultam do POPNSE, referido no artigo 3.º, nomeadamente a zona de protecção paisagística delimitada na respectiva planta de síntese.

Artigo 29.º

Reserva Agrícola Nacional

A área da Reserva Agrícola Nacional (RAN) fica definida nas cartas de ordenamento para todos os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

Artigo 30.º

Reserva Ecológica Nacional

As áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) ficam definidas nas cartas de ordenamento para todos os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Regulamento para o Centro Histórico

Artigo 1.º

Designação

Está incluída nesta designação a área delimitada no mapa de ordenamento da vila de Manteigas e designada por Centro Histórico.

Artigo 2.º

Âmbito e aplicação

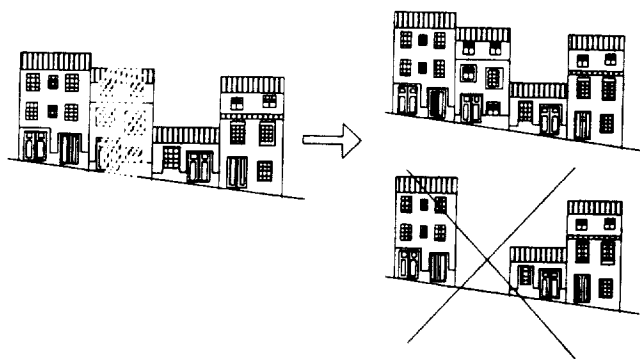
1 — É aplicável nesta área toda a regulamentação geral em vigor, assim como as disposições da base II do Regulamento do Plano Director Municipal, de que o presente faz parte integrante.

2 — Em todos os casos em que a aplicação integral daquela regulamentação seja incompatível com a recuperação de imóveis, poder-se-á dispensar da aplicação das mesmas, no espírito e na letra dos artigos 63.º e 64.º do capítulo II do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 3.º

Reconstruções e recuperações

As reconstruções e recuperações de edifícios deverão ser obtidas pelo restauro dos elementos deteriorados e pela reconversão do seu uso ou distribuição funcional e não pela demolição total para construir de novo no mesmo local.



Artigo 4.º

Demolições parciais

1 — São permitidas as demolições do interior de edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou de salubridade, desde que se mantenha a volumetria e a fachada existentes.

2 — Poderão ser introduzidas alterações à fachada apenas se tal for estritamente necessário para melhorar as condições de ventilação ou iluminação.

Artigo 5.º

Demolições totais

1 — São proibidas as demolições totais de edifícios em bom estado de conservação para construir de novo no mesmo local.

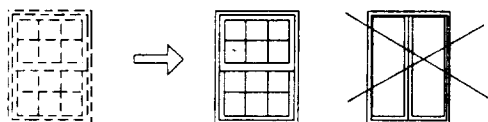
2 — Só serão permitidas demolições totais de edifícios se for declarado o estado de ruína iminente, por vistoria municipal requerida para o efeito.

3 — Poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel, mantendo a volumetria, fachadas e materiais preexistentes.

Artigo 6.º

Substituições de caixilhos, alpendres e coberturas

A substituição de caixilhariarias, de alpendres ou de coberturas por motivo de mau estado de conservação deverá ser feita com material, desenho, cores ou volumetria idênticos aos preexistentes.



Artigo 7.º

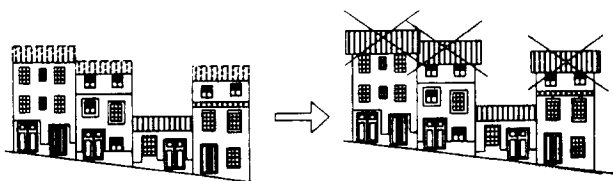
Substituição de paredes

A substituição de paredes exteriores em taipa poderá ser feita em alvenaria de tijolo mas mantendo a imagem preexistente.

Artigo 8.º

Coberturas

A substituição de coberturas deve utilizar a telha cerâmica e manter a morfologia do telhado preexistente. No caso de utilização de betão armado, as lajes devem rematar sobre as paredes sem qualquer saliência para o exterior.

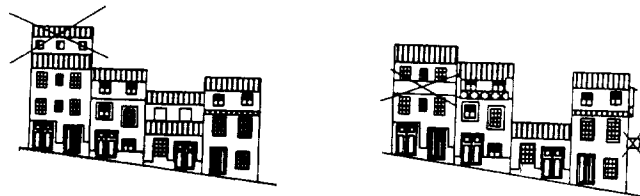


Artigo 9.º

Ampliações em altura

1 — Não deverão permitir-se, em regra, ampliações em altura na zona do Centro Histórico de Manteigas.

2 — A autorização eventual da elevação da cêrcea preexistente fica sujeita a uma apreciação caso a caso, desde que não haja prejuízo pela envolvente e seja considerado necessário ao complemento da habitação inferior.

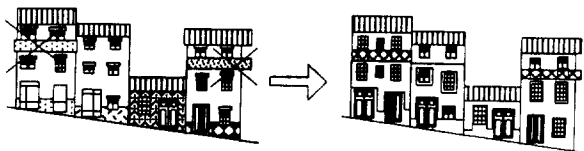


Artigo 10.º

Varandas

1 — O lançamento de varandas em fachadas poderá ser autorizado desde que acautelados os riscos de descaracterização, não sendo de viabilizar balanças superiores a 0,80 m.

2 — As guardas das varandas deverão ser transparentes e utilizar preferencialmente a madeira na sua construção, como material mais aconselhado e tradicional.



Artigo 11.º

Construções de raiz

1 — As construções de raiz a executar em falhas da malha urbana deverão integrar-se nas características da envolvente, nomeadamente respeitando alinhamentos e cêrceas.

2 — O projecto não deverá dispensar a participação e responsabilidade de arquitecto, nos termos do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/73, de 28 de Fevereiro, dado que, mais do que fornecer receitas ou modelos, interessa aqui salvaguardar a qualidade da intervenção.

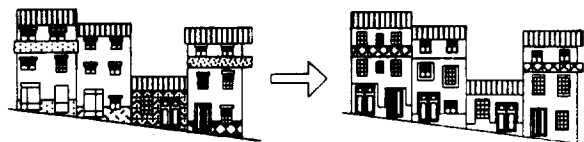
3 — Não devem nunca utilizar-se, por descaracterizantes, os seguintes materiais e acabamentos: alumínio anodizado e cores metalizadas; mármore; estores exteriores de plástico; telha de betão ou fibrocimento; azulejos; rebocos chapiscados ou tintas texturadas.

4 — As condicionantes destes artigos aplicam-se igualmente às ampliações e substituições referidas nos artigos anteriores, salvo quanto às obras de pequena dimensão ou responsabilidade, abrangidas pelo artigo 12.º

Artigo 12.º

Construções recentes

As disposições dos artigos anteriores não se aplicam às construções já remodeladas nos anos mais recentes. Nestas deverá a Câmara Municipal encorajar ou condicionar obras a alterações no tratamento de fachada capazes de suprimir aspectos mais dissonantes, tais como cores, tratamento de vãos ou morfologia das coberturas.



§ único. As construções e edifícios de utilização pública e colectiva, independentemente da sua localização, ficam sujeitos, com as necessárias adaptações, às normas do presente Regulamento.