



ASSEMBLEIA MUNICIPAL

PONTO 3

***- 1ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR
DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO
URBANA DE SÃO PAIO***

29/04/2016



Município de Arcos de Valdevez
Câmara Municipal

Exmo(s) Senhor(es)
Presidente da Assembleia Municipal
de Arcos de Valdevez
Praça Municipal

4974 – 003 ARCOS DE VALDEVEZ

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Data

Of.º 2792/2016

13-04-2016

Assunto: Projecto da 1ª Alteração ao Plano de Pormenor de salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio

Para efeitos de aprovação por essa Assembleia Municipal, nos termos do disposto no nº 1 do artº 90º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, junto remeto a V. Exª o projecto da 1ª alteração do Plano de Pormenor em epígrafe, acompanhado do relatório da discussão pública, do parecer da CCRN, bem como da certidão da deliberação camarária de 24.03.2016, relativa à sua aprovação pelo executivo.

Solicito a sua inclusão na Ordem do Dia da próxima sessão desse Órgão Autárquico.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara

(Dr. João Manuel do Amaral Esteves)



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ:-----

CERTIFICA, que da ata da reunião ordinária desta Câmara, realizada em vinte e quatro de Março de dois mil e dezasseis, consta a seguinte deliberação: -----

DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E URBANISMO –
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA FASE DE DISCUSSÃO PÚBLICA: - Dos **Serviços da Divisão** a informarem da 1ª alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio, e que em cumprimento do disposto no nº 6 do artº 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, a Câmara informou que o período de discussão pública à proposta de 1ª alteração ao plano de pormenor de salvaguarda e renovação urbana de São Paio decorreu entre 1 e 20 de fevereiro, passado, durante o qual, foi registada uma participação. -----

Para os devidos efeitos, a análise e correspondente ponderação do período de discussão pública fazem parte do relatório em anexo. -----

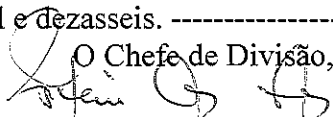
- A Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta da 1ª alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio, de acordo com a presente informação dos Serviços. -----

Mais foi deliberado remeter a mesma à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação daquele órgão, nos termos do disposto no nº 1 do artigo 90º do RJGT, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio. -----

-----**ESTÁ CONFORME O ORIGINAL**-----

A ata da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, estando presentes todos os senhores vereadores.-----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em onze de Abril de dois mil e dezasseis. -----


O Chefe de Divisão,
(Faustino Gomes Soares, Lic.)



PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO URBANA DE S.PAIO - 1ª Alteração
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA FASE DE DISCUSSÃO PÚBLICA



Município de Arcos de Valdevez
Divisão de Desenvolvimento Económico e Urbanismo
Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Fevereiro 2016



ÍNDICE – RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA FASE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

- 1** INTRODUÇÃO.
- 2** PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS E RESPETIVA PONDERAÇÃO.
- 3** ALTERAÇÕES A INTRODUIR NA PROPOSTA DO PLANO.
- 4** CONCLUSÃO.



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA FASE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

(Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial RJIGT¹)

O presente documento constitui o "Relatório de Ponderação da Fase de Discussão Pública", relativo ao procedimento da 1ª Alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S.Paio.

01 Introdução

Após a emissão do parecer final pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte à proposta de alteração ao plano, em sede de conferência procedimental realizada a 10 de dezembro de 2015, a Câmara Municipal ponderou as respetivas observações e procedeu a ajustamentos no plano, encontrando-se estes mencionados no "Relatório da Conferência Procedimental/Parecer final".

No seguimento deste procedimento e de acordo com o estipulado nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89º do RJIGT, o Executivo Municipal deliberou em reunião ordinária de 23 de dezembro de 2015 (anexo I), proceder à abertura do período de Discussão Pública à proposta do plano, para participação de todos os interessados, com informações e ou sugestões e a decorrer por um prazo de 20 dias.

A deliberação do executivo municipal foi publicada no Diário da República, 2ª Série, através do Aviso nº 872/2016, nº 17, de 26 de janeiro, de acordo com a alínea a) do nº 4 do artigo 191º do RJIGT e foi publicitada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio na internet do Município (Anexo II).

No sentido de promover o debate público ocorreu também no dia 10 de fevereiro 2016, no auditório do Centro Municipal de Informação e Turismo de Arcos de Valdevez uma sessão pública de esclarecimento da proposta de plano que incluiu um enquadramento do plano de pormenor em vigor, datado de 1999 e a apresentação das alterações propostas (Anexo III).

O período de discussão pública decorreu de **01 a 20 de fevereiro 2016**.

¹ Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.



Estiveram disponíveis para consulta os documentos fundamentais e complementares/anexos da proposta de plano e os documentos instrutórios, incluindo o parecer final emitido em sede de conferência procedimental.

Neste período foram facultadas as seguintes opções para entrega de sugestões por parte dos interessados:

- a) Por escrito através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal;
- b) Por correio eletrónico para o endereço da Câmara Municipal;
- c) Por preenchimento de formulário próprio disponibilizado no Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território da Câmara municipal.

Uma vez finalizado o período de discussão Pública e de acordo com o disposto no nº 6 do artigo 89º do RJIGT a Câmara Municipal vem ponderar o resultado das participações recebidas e irá proceder à sua divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet do Município.

02 Participações recebidas e respetiva ponderação

Durante o período de Discussão Pública foi registada apenas uma participação (Anexo IV) que incluiu os seguintes dados, sugestões e respetiva ponderação:

Nome / atividade profissional: Manuel António Cerqueira Quintas / Engenheiro técnico civil.

Número e data de registo de entrada: 1969/2016 em 19 de fevereiro 2016.

Pretensão: Alterações nos seguintes artigos do regulamento:

- 13º - *Área de logradouro;*
- 18º - *GI2- Conservação genérica do casco com preservação ou reabilitação de fachadas;*
- 24º - *Fachadas;*
- 25º - *Vãos e aberturas;*
- 35º - *Alpendres e palas.*

Síntese da participação: Na globalidade pretende-se a salvaguarda dos índices urbanísticos relativos a anexos pré- existentes nos logradouros e a clarificação e ou alteração das intervenções admitidas nas fachadas posteriores dos imóveis confinantes a logradouros.



Ponderação: Analisado e avaliado o conteúdo da participação considera-se que, relativamente às intervenções em edificações pré existentes estas se encontram salvaguardadas na legislação em vigor (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) e à qual o regulamento do plano se conforma e que relativamente às intervenções nas fachadas posteriores dos imóveis, a generalidade das sugestões apresentadas já se encontram contempladas no conteúdo do regulamento, com exceção no que se refere ao Artigo 35º "Alpendres e Palas", cujo contributo a Câmara Municipal irá incorporar no regulamento.

03 Alterações a introduzir na proposta do plano

Em face do exposto no ponto anterior as alterações a introduzir na proposta do plano reportam-se apenas ao regulamento no que se refere ao ponto 2 do *Artigo 35º - Alpendres e Palas*.

Assim, o ponto 2 do artigo 35º do regulamento passa a ter a seguinte alteração de redação:

Artigo 35º

Alpendres e palas

- 1 - Consideram-se alpendres ou palas elementos arquitetónicos rígidos com predomínio de dimensão horizontal fixos aos paramentos das fachadas e com função decorativa e de proteção de agentes atmosféricos.
- 2 - Pelas suas características, não deverá ser aceite a sua aplicação.

Artigo 35º

Alpendres e palas

- 1 - Consideram-se alpendres ou palas elementos arquitetónicos rígidos com predomínio de dimensão horizontal fixos aos paramentos das fachadas e com função decorativa e de proteção de agentes atmosféricos.
- 2 - *Pelas suas características, admite-se a sua aplicação a analisar caso a caso, atendendo à sua localização e função a que se destinam.*

04 Conclusão

Findo o período de Discussão Pública e feita a alteração ao regulamento do plano em função da ponderação da participação recebida, a proposta da 1ª Alteração do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S.Paio poderá constituir a versão final do plano e ser submetida a aprovação pela Assembleia Municipal.

CCDR

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE



SL
A-1
JH
lyk

ACTA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada nos termos do artigo 86º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio

**Assunto: 1ª alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação de
S.Paio, Arcos de Valdevez**

Data: 10 de dezembro de 2015

Entidades convocadas:

APA-Agência Portuguesa do Ambiente/ARHN

DRCN- Direção Regional de Cultura do Norte

ICNF- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

No dia 10 de dezembro de 2015 pelas 10:00 horas, reuniram, nas instalações da CCDRN , para apreciarem e emitir parecer sobre a proposta de alteração ao Plano de Pormenor supra mencionado, as entidades, APA/ARHN, representada pelo Eng.º António Carlos Pinto Ferreira; a DRCN-Direção Regional de Cultura do Norte, representada pela Arqtª Carla Ribatua e Dr Pedro Baère de Faria e a CCRN, representada pelo Engº José Freire e pela Arqt.ª Graça Reis.

O ICNF-Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas I.P, não se fez representar na presente reunião.

Tendo por base os pareceres emitidos pelas entidades presentes na conferência procedimental, neles se incluindo os anexos a esta ata e fundamentos nele constantes, a proposta de alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação de S.Paio, merece na sua generalidade, parecer favorável na condição de serem ponderadas as observações e correções constantes nos pareceres emitidos.

Pelas 11.50 horas nada mais havendo a tratar os representantes da CCDR-N deram por finda a reunião tendo sido elaborada a presente ata que vai ser assinada por todos os presentes.

Pela DRCN- Direção Regional de Cultura do Norte, Arqtª Carla Ribatua e Dr Pedro Baère de Faria

Carla Ribatua

CCDR

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE



Teófilo Gomes Henriques

Pela APA/ARHN, Eng.º António Carlos Pinto Ferreira

Alarido

Pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, Eng.º José Freire e Arq.ª
Graça Reis

José Freire
Arq.ª Graça Reis

Anexo: Pareceres emitidos pela APA/ARHN, DRCN e CCDRN

Concordo com a proposta de parecer favorável, devendo ser observadas as recomendações e ponderadas as correções constantes do ponto 7. desta informação.

Chefe de Divisão DPGU/DSOT

José Manuel Freire dos Santos

José Freire

Concordo.

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território

Maria Cristina Guimarães

Maria Cristina Guimarães

Informação n.º INF_DPGU_GR_3142/2015

Proc. n.º DSOT-IGT_7/2015

Data 09-12-2015

Assunto Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S. Paio, Arcos de Valdevez - parecer ao abrigo do artigo 86.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio

Em resposta ao pedido de parecer efetuado nos termos do n.º 3 do Artigo 86.º do RJIGT, na redação conferida pelo DL 80/2015 de 14 de maio, relativo a proposta de 1.ª Alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S. Paio (PPSRUSP), remetida pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez (CMAV) através de ofício 8061/2015, de 05-11-2015, foi produzida por esta CCDR, a seguinte apreciação:

1. Enquadramento:

1.1. A CMAV solicitou, através de ofício n.º 4413/2013 de 03-06-2013, o acompanhamento desta CCDR, no processo de alteração ao PPSRUSP - 1.ª alteração, tendo remetido para o efeito o processo de proposta de alteração ao plano, que foi apreciada por esta CCDR (informação ID 1557408) e ponderada pelo município.

1.2. No âmbito do acompanhamento da elaboração do plano e no seguimento da receção de pareceres emitidos pela DRCN e APA/ARHN e das sugestões formuladas por esta CCDR, a CMAV, a coberto do ofício n.º 2432/2014 de 24-03-2014, remeteu 2.ª versão da proposta de alteração ao Plano, que foi apreciada por esta CCDR (informação ID 1626668) e ponderada pelo município.

A CMAV procedeu ainda à consulta do ICNF, em 18-12-2013, que emitiu parecer, em 24-10-2014.

1.3. Nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 86.º do RJIGT, na redação dada pelo DL n.º 80/2015, a CMAV veio solicitar a esta CCDR, através de ofício n.º 8061/2015, de 05-11-2015, a convocação de conferência procedimental, tendo remetido para o efeito, proposta reformulada de alteração ao plano.

1.4. A área de intervenção é afetada por restrições e servidões de utilidade pública que justificaram a convocatória de conferência procedimental nos termos do n.º 3 do art.º 86.º do RJIGT, na redação dada pelo DL n.º 80/2015, tendo sido convocadas as entidades: APA-Agência Portuguesa do Ambiente; DRCN-Direção Regional de Cultura do Norte e ICNF-Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.

2. Deliberação de elaboração do Plano

2.1. O PPSRUSP foi aprovado através de Declaração n.º 219/99, publicada em DR, 2.ª série n.º 170 de 23-07-1999.

2.2. Em reunião ordinária da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez de 08-04-2013, foi deliberada a abertura do procedimento de 1ª alteração ao PPSRUSP, bem como a abertura do período de participação preventiva de 15 dias e a não qualificação do plano a avaliação ambiental, conforme publicação em Aviso n.º 5754/2013, DR 2ª série n.º 84, de 02-05-2013, tendo sido a fase de participação preventiva publicitada nos meios previstos no RJIGT, incluindo na página da internet da CMAV e elaborado respetivo relatório das sugestões apresentadas.

3. Avaliação Ambiental:

3.1. A fundamentação de não sujeição a avaliação ambiental, teve por base os critérios de determinação dos efeitos significativos estabelecidos no Anexo I ao DL n.º 232/2007, de 15 de Junho, e sua ponderação.

3.2. A Câmara Municipal, deliberou a não sujeição do plano a avaliação ambiental, por considerar que a alteração introduzida “não se enquadra nas exigências previstas no n.º I do art.º 3.º do DL n.º 232/2007 de 15 de Junho”, uma vez que:

- a) Não se prevê a aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II ao DL n.º 69/2000, de 3 de Maio;
- b) Não se produz efeitos sobre Sítios da Lista Nacional, Sítios de Interesse Comunitário, Zona Especial de Conservação ou Zona Especial de proteção, não estando sujeito a uma avaliação de incidências ambientais;
- c) Apesar da alteração do Plano constituir enquadramento para aprovação de novos projetos, considera-se que estes não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que se prevê globalmente operações de requalificação e renovação urbana numa malha consolidada.”

3.3. Considera esta CCDR que, âmbito do procedimento de alteração do Plano de Pormenor, a sua não qualificação como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, e objeto de deliberação da CM, foi devidamente fundamentada, de acordo com os critérios expressos no Anexo I ao DL n.º 232/2007, de 15 de Junho, tendo a deliberação, sido objeto de divulgação através da comunicação social.

4. Compatibilização da proposta de alteração ao plano com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor:

Na área de intervenção vigoram os seguintes planos territoriais: PDM publicado em Aviso n.º 24235/2007, de 10 de dezembro e o Plano de Urbanização da Sede do Concelho ratificado por RCM n.º 163/2003 de 22 de outubro, retificado pelo Aviso n.º 25183/2007 de 19 dezembro.

O PDM determina que, na área do PPSRUSP, prevalece o regime previsto no PU Sede do Concelho, regulamentando este, que nas áreas sujeitas a Planos de Pormenor eficazes, seja aplicada disciplina urbanística específica.

Considera esta CCDR, que a alteração ao plano, proposta, é compatível com aqueles planos territoriais.

5. Fundamentação da proposta de alteração ao plano:

5.1. Nos termos do Relatório, a CMAV entendeu ser oportuno desencadear um processo de alteração ao PPSRUSP, no sentido da sua adaptação às dinâmicas socioeconómicas entretanto ocorridas e da adequação às solicitações de ocupação urbana, mantendo-se o pressuposto estratégico fundamental de reabilitação urbana, bem como os objetivos que sustentaram as opções de ocupação do solo, na área do plano.

5.2. Ao nível de execução do plano, foi mais significativo nas ações previstas, o grau de execução ao nível do espaço público e de melhoramentos nas infraestruturas gerais.

As características paisagísticas da área de intervenção do plano, terão incentivado ao investimento na reabilitação das unidades hoteleiras e de restauração, contribuindo para a maior dinâmica funcional e maior oferta de alojamento turístico, no concelho.

Os imóveis em estado de degradação, que carecem de intervenção, resultam da falta de investimentos na sua manutenção e do encerramento de atividade comercial.

Apesar de não ter sido construído nenhum edifício com designação de A1, A2 e A3 (Quarteirão 6) e B1, B2 e B3 (Quarteirão 7), a atual situação revela uma maior aposta da iniciativa privada na reabilitação do existente em detrimento da construção de novos edifícios.

Nesse sentido, as alterações pontuais propostas, visam - da conjugação dos elementos desenhados com as regras de edificabilidade, introduzidas na proposta de alteração ao regulamento – possibilitar mais soluções arquitetónicas, como forma de incentivo à edificação pelos particulares.

5.3. Quanto à programação da execução e plano de financiamento, a execução das ações de edificação e urbanização de cada parcela, incluindo a “Parcela para Edificação”, os polígonos base de implantação B1 a B3 e ainda das intervenções nos imóveis existentes, está dependente da iniciativa dos promotores privados para a elaboração de projetos.

A execução das intervenções nos “Espaços urbanos a submeter a Projetos” será da iniciativa pública e/ou privada.

Uma vez que parte da proposta do Plano, ao nível do espaço público, já se encontra materializada, para as futuras intervenções haverá recurso a candidaturas e programas de financiamento por parte do Município nomeadamente as que decorrem do NORTE 2020 - Programa Operacional Regional do Norte, tal como para a reabilitação urbana.

5.4. Considera esta CCDR que a proposta de alteração ao plano, se apresenta devidamente fundamentada e sustentada na avaliação da evolução das condições económicas, socioculturais, que lhe são implícitas, nos termos constantes no Relatório, e enquadrada no procedimento de alteração previsto no RJIGT.

6. Elementos constituintes do plano e identificação das alterações pontuais propostas:

6.1. Em planta de implantação, destacam-se as seguintes propostas de intervenção:

a)- Alteração da classificação de intervenção em parcela 3, de G.I.2-conservação genérica do casco com preservação ou reabilitação das fachadas para G.I.3-possibilidade de demolição do imóvel para posterior reconstrução, alteração ou ampliação.

As parcelas contíguas 2 e 3, ambas com o mesmo grau de intervenção atribuído (G.I.3), ficam sujeitas às mesmas regras específicas, de implantação e de alinhamento em frente urbana onde se inserem e de ocupação do logradouro, previstas nos artigos 13.º e 15.º do regulamento.

· Relativamente à cêrcea e volumetria admitidas, remete-se para a observação 7.2-c) da presente informação.

b)- Alteração do Grau de Intervenção Arquitetónico do imóvel da parcela 53, com a classificação de G.I.2-Conservação genérica do casco com preservação ou reabilitação das fachadas para G.I.3-Possibilidade de Demolição do imóvel para posterior reconstrução, alteração ou ampliação.

Trata-se de um imóvel existente em estado de ruína, cuja cota de soleira é inferior à cota do arruamento, na frente voltada para a rua dos Milagres, sem alinhamento com edifício contíguo em parcela 52.

· O Imóvel localiza-se em área de proteção de imóvel de interesse público (Casa da Ponte), sob a tutela da DRCN, pelo que será de considerar o parecer da DRCN sobre esta proposta.

c) São eliminados em Q6, os polígonos base de implantação A1, A2 e A3.

É proposta a ocupação urbanística individualizada ou conjunta em parcelas 29, 30 e 31.

Identificada a parcela 29 enquanto área livre como “Parcela para Edificação”.

- É referido que “a delimitação no plano em vigor dos polígonos base de implantação A1 a A3, (envolvendo as parcelas 29, 30 e 31), pressupunha uma articulação entre os proprietários de diversos lotes -mas que não se chegou a concretizar - para a construção de 3 edifícios de remate urbano”.

- É proposto o grau de classificação de intervenção G.I.3- possibilidade de demolição do imóvel para posterior reconstrução e ampliação, aos imóveis das parcelas 30 e 31.

- A frente urbana para a Av. Castro Caldas é interrompida entre as parcelas 31 e 32, sendo a área representada como espaço de logradouro.

- É admitido nas 3 parcelas, a intervenção urbanística conjunta de 2 ou mais parcelas.

- A parcela 29 é classificada como “parcela para edificação”, sujeita a regras específicas, nas condições previstas no regulamento (artigos 15º e 16º), devendo ser assegurado no interior da parcela, área a estacionamento de utilização privada, admitindo-se a dispensa de área de estacionamento de utilização pública em determinadas condições (artigo 14º).

· Remete-se para as observações 7.1-f), 7.2-d). e 7.2-e) da presente informação.

d)- Quarteirão Q7 (intervensões B1, B2 e B3)

Alteração dos polígonos base de implantação B1,B2 e B3 previstos para o Quarteirão 7, em consequência da reconfiguração do traçado do arruamento previsto a nascente.

Foi reformulada a localização dos polígonos de implantação previstos, de acordo com os usos e parâmetros de edificabilidade previstos no quadro sinóptico da planta de implantação.

A opção de redução de um piso recuado no polígono B2 e de excluir o uso comercial no R/Chão, é justificada pela topografia do terreno e a pretensão de reduzir eventual impacto visual no tecido urbano atual, e a intenção de manter apenas o uso habitacional e sua localização em área de transição com predominância deste uso.

6. 2. Outras alterações propostas:

e)- Alteração da representação da Zona 4 e delimitação da Zona 5 integrada na categoria de “Espaço Urbano a submeter a projetos”, na sequência da reformulação do traçado do arruamento a sul e nascente da Igreja de S. Paio.

f)- Excluído o “Limite das parcelas com o Espaço Público”.

g)- Alteração à legenda: a “Área para peões” passa a “Espaço de Utilização Pública/ Espaço para Peões”.

h) - Excluídos os sentidos de circulação automóvel.

i)- Representado o espaço construído no lote 15.

j)- Representada a intervenção no espaço público correspondente ao Quarteirão 4, incluindo a construção do posto de informação turística.

l)- Assinalada a nova área afeta ao Equipamento Hoteleiro:

- Remete-se para a observação em 7.1. n) da presente informação.

- Alterações em conformidade com recomendações da APA/ARHN (parecer emitido em 24-01-2014):

l)-Delimitação das Zonas Inundáveis (em plantas de implantação e de condicionantes): adequação dos limites das zonas inundáveis à área de intervenção do Plano

m) - Identificada a toponímia em planta de implantação,

- Alterações em conformidade com recomendações do ICNF (parecer emitido em 24-10-2014):

n)- Delimitada a Galeria Ripícola existente na margem esquerda do Rio Vez e inserida na área Verde “Non Aedificandi”,

6.2 Em planta de condicionantes:

6.2.1. São excluídas as seguintes condicionantes:

Infraestruturas de Saneamento Básico, por não corresponderem a uma servidão legalmente constituída; Áreas Verdes *Non Aedificandi* por não corresponderem a imposições decorrentes da lei, mas somente a uma estratégia de ocupação do solo; Estradas Nacionais desclassificadas, constituindo atualmente arruamentos urbanos sob gestão municipal; área Proposta para Infraestrutura Rodoviária, por corresponder a uma proposta de um novo arruamento e não a uma servidão legalmente constituída; Estrada Municipal, por não integrar a área de intervenção deste Plano.

6.2.2. A proposta de alteração à planta de condicionantes identifica o património classificado e respetivas áreas de proteção, nos termos dos registos da Direção de Serviços dos Bens Culturais (Anexo IV), que incidem sobre Imóvel de Interesse Público: A - Casa da Ponte; Imóvel de Interesse Municipal: B - Cruzeiro do Sr. dos Milagres e C - Igreja Paroquial de S. Paio e Escadaria; Área de Proteção ou Salvaguarda de Imóvel de Interesse Público-Igreja da Misericórdia de Arcos de Valdevez.

6.2.3. Passam ainda a ser representadas as seguintes condicionantes, que constituem servidões e restrições de utilidade pública: Áreas inseridas em Rede Natura 2000, correspondentes ao Sítio da Lista Nacional Rio Lima PTCON0020; Áreas inseridas em Reserva Ecológica Nacional; delimitação das margens do Rio Vez e das Zonas Inundáveis.

6.3. Em Regulamento:

A proposta de alteração ao plano incide sobre os artigos do regulamento:

Inclui alteração aos artigos: 7º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 18º, 19º, 22º, 23º, 25º, 30º e 39º a revogação dos artigos: 6º, 21º e 32º, e o aditamento dos artigos 10º-A, 16º-A, 16º-B e 32º-A.

7. Lapsos que podem afetar a boa aplicação do plano:

7.1. Observações e as respetivas recomendações e sugestões, relativas à alteração ao regulamento do plano pormenor (adiante plano ou PP):

a) No artigo 2.º deve fazer-se menção aos elementos que em virtude da proposta de alteração passam a acompanhar o plano como é o caso da deliberação da Câmara Municipal que dispensou a avaliação ambiental.

b) Deve ser retirado o n.º 4 do artigo 9.º do regulamento, que prevê a alteração de utilização de um edifício ou de suas frações através de um procedimento de mera comunicação prévia uma vez que o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, (que dispunha sobre o regime da utilização de edifício ou de fração autónoma destinadas à instalação de um estabelecimento) foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, com início de vigência a 1 de março de 2015.

c) No n.º 4 do artigo 13.º recomenda-se que se preveja que a ocupação total da área do logradouro com construção pode ocorrer sem prejuízo do disposto na lei.

A mesma observação é feita para o disposto no n.º 4 do artigo 15.º e alínea b) do n.º 5 do mesmo artigo.

d) Do n.º 1 do artigo 14.º, que versa sobre o estacionamento, deve ser retirada a menção à “reconstrução” atento o disposto no artigo 60.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. (Note-se que as obras de reconstrução podem ser subsequentes à demolição parcial de uma edificação existente - cfr. alínea c) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99). Quanto à “alteração” mencionada no referido n.º 1 do artigo 14.º recomenda-se que se clarifique que se trata de alteração de uso – cfr. Alínea d) do artigo 2.º e artigo 60.º do citado regime.

e) Sugere-se que no quadro sinótico a que se faz alusão no n.º 2 do artigo 14.º se clarifique o tipo de estacionamento (privado).

f) Quanto ao *estacionamento para utilização pública*, a que se refere no n.º 3 do artigo 14.º, é de mencionar que, por um lado, só pode haver lugar à criação de estacionamento público nos casos operação de loteamento, operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada de impacte relevante ou então de impacte semelhante (artigos 43.º, 44.º e 57.º do RJUE.) Por outro lado, não se quantifica qual o estacionamento para utilização pública que poderá ficar dispensado verificadas as condições mencionadas no n.º 3 do artigo 14.º, situação que deve ser corrigida.

g) Na alínea b) do n.º 6 do artigo 16.º recomenda-se a seguinte redação “a altura máxima da edificação de 10 metros e número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira”

h) Na alínea a) do n.º 2 do artigo 16.º-B, que dispõe sobre as zonas inundáveis, deve ser retirada a menção às operações de reconstrução, conservação e alteração, atento o disposto no artigo 60.º do RJUE. (Note-se que as obras de reconstrução podem ser subsequentes à demolição parcial de uma edificação existente - cfr. al. c) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99).

i) Consta-se que para as áreas verdes inseridas em zonas inundáveis, esclarece-se, na alínea b) do n.º 2 do artigo 16.º-B, quais as ações admissíveis, mas nada se diz no regulamento para as restantes áreas verdes que não estão sob influência dessa condicionante legal, o que se recomenda que seja colmatado por forma a acautelar coerência entre esses espaços.

j) Na primeira frase do artigo 19.º, que dispõe sobre o grau de intervenção 3, recomenda-se que se excecione igualmente o artigo 16.º-A, a par do artigo 15.º e 16.º.

k) Deve manter-se o GI5-Demolição obrigatória do imóvel constante do PP em vigor, dado que a demolição ocorrida correspondeu à execução do plano em vigor. Consequentemente deve manter-se o artigo 21.º.

l) No n.º 4 do artigo 33.º deve prever-se que é *sem prejuízo do disposto na lei* (cfr. nomeadamente n.º 3 do artigo 1.º da Lei n.º 97/88, de 17 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 48/11, de 1 de abril).

m) Do n.º 3 do artigo 39.º deve ser retirada a menção ao *estudo de enquadramento*. Pode prever-se, eventualmente, *desde que previsto em regulamento municipal a aprovar pelo município*.

n) Por último, é de referir que analisado o plano em vigor (mais concretamente a planta de implantação) verifica-se que a representação do hotel (indicado como um compromisso) diverge da constante na proposta de alteração. Não obstante a Câmara Municipal esclarecer que se trata de uma atualização, recomenda-se, ainda assim, que no regulamento se preveja um regime para o mesmo que acautele desde logo o que já existe.

7.2. Sugere-se ainda a ponderação das seguintes observações/recomendações:

a)- No índice do Relatório é referido simultaneamente, como conteúdo do ponto 4, “conteúdo documental da alteração ao plano” e “instrumentos de gestão territorial em vigor”, não integrando este último, pelo que deverá este lapso ser corrigido.

b)- Em planta de implantação é representada uma linha continua em parcelas 32 (piso recuado?), devendo a mesma ser assinalada na legenda. O símbolo de “ecoponto” que consta na legenda, não tem a respetiva representação em planta.

c)- Relativamente à cêrcea e volumetria, prevista para os lotes 2 e 3, caso seja de “não manter” os edifícios existentes, o regulamento remete para a obrigatoriedade de cumprir as regras definidas em planta de implantação e nos perfis das plantas de trabalho, verificando-se que essa informação, não integra a presente proposta.

d)- Em artigo 16.º-A (agregação de parcelas), e admitida a possibilidade de intervenção urbanística conjunta de duas ou mais parcelas em parcelas 29, 30 e 31, aplicando-se os parâmetros urbanísticos mencionados neste regulamento para a “Parcela para Edificação” e ainda das demais disposições do presente plano o

que permite a leitura de que as mesmas regras de edificabilidade se aplicam aos lotes 30 e 31 só no caso de haver uma intervenção conjunta de uma ou ambas as parcelas com a parcela 29.

Não resulta clara a aplicação dos parâmetros previstos em “parcela para a edificação”, no caso de haver a agregação de apenas 2 parcelas (29 e 30 ou 29 e 31) entendendo-se que só fará sentido a aplicação dos referidos parâmetros no caso de agregação das 3 parcelas.

e)- Quais as regras do regulamento a aplicar em espaço designado de “área de logradouro”, compreendido entre parcelas 31 e 32 e o logradouro da parcela 34, que não se verifica justificada na proposta apresentada?

7.3. Representação da Reserva Ecológica Nacional em planta de condicionantes:

Na área retificada do PP de S. Paio apenas se identifica o sistema “leitos de Cursos de água”, representado, no caso, pelo leito do Rio Vez. O limite do Plano não atinge o início de uma mancha de “Zonas Ameaçadas Pelas Cheias”, imediatamente a Norte, não havendo qualquer tipo de intervenção proposta para áreas classificadas como REN (“leitos de cursos de água”).

No entanto, a planta de condicionantes identifica como REN duas “ínsuas” no rio Vez, o que não corresponde à planta da REN de Arcos de Valdevez ratificada por RCM nº 35/2008 de 25 de fevereiro, pelo que deverá ser corrigida a planta de condicionantes.

8. Em cumprimento do disposto no art.º 86ª do DL nº 80/2015 de 14 de maio, considera esta CCDR que a proposta de alteração ao Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S. Paio, se manifesta, em termos gerais, conforme as disposições legais e regulamentares em vigor, tanto em termos procedimentais como materiais, sendo compatível com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área do Município, pelo que merece o parecer favorável desta CCDR, na condição de serem observadas as recomendações e ponderadas as correções propostas, constantes no ponto 7 da presente informação.

À consideração superior

Graca Reis



PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO URBANA DE S.PAIO - 1ª Alteração

DOCUMENTO I – ELEMENTOS FUNDAMENTAIS



Município de Arcos de Valdevez
Divisão de Desenvolvimento Económico e Urbanismo
Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Fevereiro 2016



DOCUMENTOS DE ALTERAÇÃO AO PLANO

DOCUMENTO I – ELEMENTOS FUNDAMENTAIS

- **Planta de Implantação - F1.**
- **Planta de Condicionantes - F2.**
- **Regulamento - F3.**

DOCUMENTO II – ELEMENTOS COMPLEMENTARES E ANEXOS

- Relatório incluindo Programa de Execução e Plano de Financiamento.
- Perfis Longitudinais:
 - Rua dos Milagres / Av. António Caldas – A4.3-1 (A)
 - Rua Dr. Teixeira de Queirós / EN.101 – A4. 3-2 (A)
 - Rua Dr. Teixeira de Queirós / EN.101 – A4. 3-3 (A)
- Qualificação do Plano a Avaliação Ambiental.
- Relatório de Ponderação da Fase de Discussão Pública.

DOCUMENTO III – ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

- Termos de Referência.
- Publicitação e Participação Preventiva.
- Relatório de Análise dos Pareceres das Entidades.
- Relatório da Conferência Procedimental / Parecer final.



PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO URBANA DE S.PAIO - 1ª Alteração
REGULAMENTO (F3)



Município de Arcos de Valdevez
Divisão de Desenvolvimento Económico e Urbanismo
Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Fevereiro 2016



**Alteração ao Regulamento
Plano de Pormenor de Salvaguarda e
Renovação Urbana de S.Paio**
Declaração n.º 219/99 (2ª série) de 23 de Julho

Artigo 6º
(Revogado)

Artigo 7º
[...]

Estão dispensadas de elaboração de projetos, as obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza, que não impliquem modificações nos elementos estruturais, na forma, na natureza e cor dos materiais, desde que se verifique o cumprimento das demais normas mencionadas no presente regulamento e na legislação aplicável e o respeito pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

CAPÍTULO I
[...]

Artigo 1º
[...]

- 1 –
- 2 –

Artigo 2º
Composição

O PPSRUSP é composto por elementos fundamentais – planta de implantação, planta de condicionantes e o presente Regulamento, elementos complementares e anexos - planta de enquadramento, relatório incluindo programa de execução e plano de financiamento, extratos do PDM, planta da situação existente, estudos de caracterização, plantas de trabalho, qualificação do plano a avaliação ambiental, participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação e elementos instrutórios.

Artigo 8º
[...]

-;
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)

Artigo 9º

**Procedimento de controlo prévio de operações
urbanísticas**

1 - A realização de operações urbanísticas devem ser efetuadas de acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e demais legislação aplicável.

2 - Os pedidos para a realização de operações urbanísticas mencionadas no número 1 devem ser acompanhados por documentação fotográfica e por relatório prévio para obras ou intervenções em bens culturais, sem prejuízo dos demais elementos previstos na legislação em vigor.

Artigo 3º
[...]

.....

Artigo 4º
[...]

.....

Artigo 5º
[...]

.....



3 – (Revogado).

Artigo 10º

[...]

.....:
1 -

a) Imóvel classificado ou em vias de classificação –
classificação atribuída pela entidade com tutela e nos
termos da legislação em vigor;

b)

c)

d)

e)

2 -

3 -

4 – (Revogado).

5 - Bens Culturais – Os bens imóveis classificados, ou
em vias de classificação, de interesse nacional, de
interesse público ou de interesse municipal, nos
termos da legislação em vigor, bem como o património
móvel integrado.

6 - Relatório Prévio – Relatório sobre a importância e
avaliação das obras ou intervenções cuja realização
seja proposta em relação a bens culturais.

7 – Acompanhamento arqueológico – Corresponde a
uma inspeção presencial de um arqueólogo, a
qualquer ação da qual possa resultar a identificação e
ou a afetação de informação arqueológica existente no
edificado, no solo ou no subsolo executada de acordo
com as normas da metodologia arqueológica, com o
objetivo do seu registo, inventariação, caracterização,
proteção e salvaguarda.

Artigo 10º-A

Servidões e restrições de utilidade pública

1 - As servidões administrativas e restrições de
utilidade pública existentes encontram-se assinaladas
na planta de condicionantes e são as seguintes:

a) Recursos Hídricos

i) Leito e margens dos cursos de água;

ii) Zonas Inundáveis.

b) Recursos Ecológicos

i) Rede Natura 2000 - Sítio da Lista Nacional – Rio
Lima PTCON0020;

ii) Reserva Ecológica Nacional – Leitos dos Cursos de
Água

c) Património Edificado – Imóveis Classificados

i) Imóvel de Interesse Público

Casa da Ponte- Decreto nº 95/78, DR, I Série, nº210,
de 12-09-1978.

ii) Imóvel de Interesse Municipal:

- Cruzeiro do Senhor dos Milagres – Decreto nº 45/93,
DR, I Série-B, nº 280, de 30-11-1993;

- Igreja Paroquial de S. Paio e escadaria - Decreto nº
28/82, DR, I Série, nº 47, de 26-02-1982.

iii Área de Proteção ou Salvaguarda:

- Imóvel de Interesse Público;

- Igreja da Misericórdia de Arcos de Valdevez –
Decreto nº 2/96, DR, I Série-B, nº 56, de 06-03-1996

d) Infraestruturas – Rede Elétrica

Linha Elétrica de média tensão.

2 - A ocupação, o uso e a transformação do solo nas
áreas abrangidas pelas servidões administrativas e
restrições de utilidade pública obedecem ao disposto
na legislação aplicável, cumulativamente com as
disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

3 - Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 é
aplicável o disposto no regulamento do Plano Diretor
Municipal de Arcos de Valdevez para esta
condicionante.

CAPÍTULO II

[...]

SECÇÃO I

[...]



Artigo 11º

[...]

1 – Quando, no decorrer de quaisquer obras forem postos a descoberto vestígios arqueológicos ou materiais antigos de valor desconhecido, o responsável pela sua direção técnica é obrigado, de acordo com a legislação em vigor a suspender a execução dos trabalhos, dando imediato conhecimento do achado à Câmara Municipal.

2 – Se o valor do achado for confirmado pela Câmara Municipal, a entidade com tutela será informada e proceder-se-á então, de acordo com estabelecido na legislação em vigor.

3- Em toda a área de intervenção do PPSRUSP, no caso de obras que impliquem revolvimento no solo ou no subsolo, ou a demolição de edifícios, haverá lugar a um acompanhamento arqueológico, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 12º

[...]

1 - Na utilização dada ao solo e aos imóveis não são permitidos usos que interfiram com as condições de higiene e salubridade do local, com o seu valor histórico e/ou arquitetónico, com a vivência harmoniosa dos seus espaços coletivos, com as boas relações de vizinhança e com o referido na legislação em vigor para as áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 -

Artigo 13º

Área de Logradouro

1 – As áreas de logradouro deverão ser mantidas livres, como áreas verdes permeáveis.

2 -

3 – Nas áreas de logradouro é admitida a construção ou reconstrução de anexos não devendo ultrapassar os 25% do total de área livre com esta ocupação, num máximo de 25 m² e uma altura máxima da edificação de 2,20 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública.

4 - Nos imóveis de Grau de Intervenção GI3 correspondentes aos lotes 2 e 3 admite-se a ocupação total da área de logradouro com construção, numa das seguintes situações, sem prejuízo do disposto na lei:

a) Por motivo de enquadramento urbano e arquitetónico;

b) Para manutenção de alinhamentos dominantes de frentes de rua e de remate urbano;

c) Quando a manutenção do logradouro possa gerar insalubridade.

5- Nas áreas de logradouro coincidentes com as áreas identificadas na planta de condicionantes como recursos hídricos e recursos ecológicos não são permitidas atividades e usos que interfiram com as condições de permeabilidade da parcela.

Artigo 14º

[...]

1 – Serão de manter os lugares de garagem existentes e, dada a dificuldade de estacionamento dentro da área do plano, será de criar, sempre que possível, estacionamento privativo conveniente para os edifícios a manter e objeto de alteração e ou ampliação.

2 -

3- Na "Parcela para Edificação" identificada na planta de implantação deverá ser assegurado no seu interior os espaços destinados a estacionamento para utilização privada e caso haja lugar à criação de estacionamento de utilização pública de acordo com as situações previstas na lei, admite-se a dispensa do cumprimento dos valores constantes nos parâmetros



de dimensionamento de estacionamento público aí estabelecidos, sempre que se observe uma das seguintes situações:

- a) O enquadramento urbano ou as condições físicas existentes não o permitam dimensionar;
- c) O local já se encontre servido por esta infraestrutura;
- d) Não resultem agravadas as condições de mobilidade e de circulação no local.

Artigo 15º

[...]

1 - A implantação e alinhamento dos novos edifícios identificados na planta de implantação como B1, B2 e B3 deverá obrigatoriamente respeitar o definido pelo polígono base de implantação, pelo limite das parcelas com o espaço público e ainda o definido pelos limites dos pisos relvados.

2 -

3 - Nos Imóveis de Grau de Intervenção GI2 e GI3 admitem-se obras de alteração e ampliação das edificações, desde que as intervenções respeitem cumulativamente as seguintes situações:

- a) A obtenção de soluções formais adequadas ao melhoramento estético e arquitetónico do conjunto urbano;
- b) O cumprimento da legislação aplicável às edificações urbanas para a obtenção de condições de segurança, habitabilidade e de utilização do imóvel, nomeadamente quanto a insolação e salubridade do edifício e da envolvente;
- c) A profundidade máxima de 17 metros na construção, ao nível do piso térreo e dos pisos superiores, caso não se verifique inconvenientes urbanísticos.

4 - No imóvel de Grau de Intervenção GI2 correspondente ao lote 53, por motivo de enquadramento urbano, admite-se o realinhamento da

fachada voltada à Rua dos Milagres relativamente ao edifício coalescente a nascente (imóvel 52).

5 - Nos imóveis de Grau de Intervenção GI3 correspondentes aos lotes 2 e 3 admite-se uma profundidade da construção superior à mencionada na alínea c) do número 3, incluindo-se a total ocupação da parcela com construção ou pavimentos impermeáveis, sem prejuízo do disposto na lei.

6 - Na "Parcela para Edificação", identificada na planta de implantação, deve ser respeitado o seguinte:

- a) O índice de ocupação do solo não deverá exceder 50% da área da parcela;
- b) A total ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis será admissível numa das seguintes situações, sem prejuízo do disposto na lei:
 - i) Os logradouros confinantes estejam já ocupados com construções;
 - ii) A topografia do terreno ou a morfologia edificada envolvente condicione a fruição do logradouro;
 - iii) Para construção de anexos, desde que funcionalmente necessários;
 - iv) Por motivo de enquadramento urbano e arquitetónico ou de manutenção de alinhamentos dominantes de frentes de rua.
- c) O alinhamento das edificações deverá ter como referência os planos das edificações adjacentes ou envolventes, atendendo ao alinhamento dominante do conjunto onde se inserem.

Artigo 16º

[...]

1 - A cêrcea e volumetria dos novos edifícios identificados na planta de implantação como B1, B2 e B3 deverá respeitar obrigatoriamente as condições apresentadas na planta de implantação e nos perfis das plantas de trabalho dos elementos anexos do Plano, no que se refere ao número de pisos, distância entre estes e cotas de pavimentos e cotas de terreno.



2 -

3 - Nos edifícios a manter a que se referem os graus de intervenção arquitetónica GI2 e GI3, as alterações para melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis, a construção de andares recuados ou o aproveitamento de vãos de telhado para habitação, só será de permitir tendo em atenção os edifícios envolventes e o caráter do espaço urbano, o seu valor arquitetónico e ainda os índices urbanísticos que já apresenta.

4 - Nos edifícios a manter a que se refere o grau de intervenção arquitetónica GI1 ter-se-á de manter a cêrcea e a volumetria existentes, sem prejuízo do referido no artigo 17º.

5 - No imóvel de Grau de Intervenção GI2 correspondente ao lote 53 e nos imóveis de Grau de Intervenção Arquitetónica GI3, a edificação de um novo piso só será de permitir tendo em atenção o enquadramento estético, urbanístico e arquitetónico ou a morfologia arquitetónica coalescente.

6 - Na "Parcela para Edificação", identificada na planta de implantação, deve ser respeitado o seguinte:

- a) O índice de utilização do solo máximo de 1m2/m2;
- b) A altura máxima da edificação de 10 metros e número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- c) Admite-se em regime de exceção que os valores apresentados nas alíneas anteriores possam ser excedidos quando de verifique uma das seguintes situações:

i) A morfologia arquitetónica coalescente ou adjacente o determine, por motivos de enquadramento estético, urbanístico ou outros devidamente justificados, desde que aceites pela Câmara Municipal;

ii) A situação de desnível topográfico aconselhe soluções arquitetónicas mais adequadas.

Artigo 16.º-A

Agregação de parcelas

Para as parcelas contíguas identificadas na planta de implantação como 29, 30 e 31 admite-se uma intervenção urbanística conjunta de duas ou das três parcelas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos mencionados neste regulamento para a "Parcela para Edificação" e ainda das demais disposições do presente Plano.

Artigo 16.º-B

Zonas Inundáveis

1 - As zonas inundáveis, delimitadas na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes correspondem às áreas contíguas à margem do curso de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida para o local.

2 - Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor, a ocupação nas zonas inundáveis rege-se pelas seguintes disposições:

a) É admitida a ampliação das edificações existentes desde que a área de implantação não seja superior à anteriormente ocupada;

b) Nas obras de reconstrução, alteração e ampliação das edificações existentes os pisos atingidos pela cheia mantenham funções idênticas em termos de riscos às que possuíam as anteriores edificações;

Artigo 16.º-C

Áreas verdes

Nas áreas verdes, incluindo as inseridas na classificação de zonas inundáveis são admitidas estruturas de apoio a atividades de recreio e lazer, desde que sejam amovíveis e de caráter sazonal e ainda de circuitos de utilização pedonal.



Artigo 16.º-D

Equipamento hoteleiro

1. O equipamento delimitado na planta de implantação reporta-se a uma unidade hoteleira existente.

2 – Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, admitem-se intervenções urbanísticas incluindo a alteração do uso, por imperativo funcional ou outros devidamente justificados, desde que se enquadrem no disposto no artigo 12º deste regulamento e correspondam a soluções de melhoria das condições de habitabilidade e salubridade e ou às necessárias para cumprimento legal das funções a que se destinam.

3 – Na situação mencionada no número anterior, admite-se a alteração dos índices urbanísticos desde que não fique comprometida a qualidade do edifício e seja garantida uma adequada integração e unidade formal no espaço urbano onde se insere, não desvirtuando o valor arquitetónico dos edifícios envolventes.

SECÇÃO II

[...]

Artigo 17º

[...]

-;
- a);
- b);
- c)

Artigo 18º

[...]

Este grau de intervenção será aplicado aos imóveis de qualidade e aos imóveis de acompanhamento, consoante e de acordo com o valor dos elementos de qualidade e do impacto dos elementos dissonantes, e implica, sem prejuízo do referido nos artigos 15º e 16º:

- a);
- b)

Artigo 19º

GI 3 – Possibilidade de demolição do imóvel para posterior reconstrução, alteração e ampliação

Este grau de intervenção aplica-se aos imóveis de acompanhamento e a imóveis dissonantes ou em ruínas e permite a sua demolição para posterior reconstrução, alteração ou ampliação segundo as seguintes atitudes e sem prejuízo do referido nos artigos 15º, 16º e 16º-A:

- a);
- b)

Artigo 20º

[...]

-;
- a);
- b);
- c)

Artigo 21º

[...]

.....

SECÇÃO III

[...]

Artigo 22º

[...]

- 1 -
- 2 – Nos imóveis de Grau de Intervenção GI2, GI3 e GI4 a introdução de elementos estruturais deverá assegurar uma adequada integração na expressão arquitetónica do conjunto urbano onde se insere.



Município de Arcos de Valdevez | Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território
PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO URBANA DE .PAIO - 1ª ALTERAÇÃO

Artigo 23º

[...]

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 -
6. Nas situações de construção ou ampliação de imóveis não se aplica o mencionado nos números anteriores, devendo assegurar-se que as formas e materiais utilizados sejam dialogantes com a expressão arquitetónica do conjunto urbano onde se inserem.

Artigo 24º

[...]

- 1 -
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)
 - f)
 - g)
 - h) No imóvel 53 a fachada voltada à Rua dos Milagres deverá ser preservada quanto a cantarias e elementos notáveis e reconstruídas as alvenarias segundo os aspetos construtivos originais e os restantes alçados, preservados na sua integralidade.
- 2 -

Artigo 25º

[...]

- 1 -
 - a) Os portões, portas, caixilharias, janelas e outros elementos em madeira deverão ser mantidos na sua expressão original e, em caso de degradação, serão

de substituir por outros de idêntica forma, desenho e cor;

- b) (Revogado).
- c)
- d) Não será permitida a colocação de estores de enrolar e seus componentes pela face exterior dos vãos das fachadas do edifício;
- e)
- 2 -
- a)
- b)
- c)
- d)

Artigo 26º

[...]

Artigo 27º

[...]

Artigo 28º

[...]

- 1 -
- 2 -
- 3 -

Artigo 29º

[...]

Artigo 30º

[...]

- 1 – Nas novas construções e nos imóveis a manter devem ser cumpridas as disposições contidas na legislação em vigor relativas à segurança contra incêndios.



- 2 – (Revogado.)
- 3 – (Revogado.)
- 4 – (Revogado.)

Artigo 31º

[...]

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -

Artigo 32º

(revogado)

SECÇÃO IV

[...]

Artigo 32º-A

Espaços urbanos a submeter a projetos

- 1 - A intervenção nos espaços urbanos a submeter a projetos, delimitados na planta de implantação, tem por objetivo, requalificar e ou reforçar as redes e sistemas de circulação e de transporte associado, incluindo o pedonal, as áreas de estacionamento de veículos, as áreas verdes e ainda outras infraestruturas urbanas, com promoção e dinamização social e económica da área de intervenção do plano.
- 2 - A intervenção nos espaços urbanos a submeter a projetos está limitado às ações que contribuam para o mencionado no número anterior, nomeadamente a resultante do reperfilamento de arruamentos, de introdução de mobiliário urbano e de sinalética e de alterações de circulação viária.

Artigo 33º

[...]

- 1 -
- 2 -

- 3 -
- 4 - A sua colocação será antecedida de autorização municipal, devendo o seu pedido ser instruído com desenho, catálogo ou fotografia do tipo de publicidade pretendida, sem prejuízo do disposto na lei.

5 -

a)

a.1)

a.2)

a.3)

b)

b.1)

b.2)

b.3)

b.4)

c)

c.1)

c.2)

c.3)

c.4)

d)

d.1)

d.2)

d.3)

6 -

a)

b)

c)

Artigo 34º

[...]

1 -

2 -

a)

b)

c)

d)

e)



3 -

Artigo 35º

[...]

1 -

2 - Pelas suas características, admite-se a sua aplicação a analisar caso a caso, atendendo à sua localização e função a que se destinam.

.....

Artigo 36º

[...]

1 -

2 -

a)

b)

c)

3 -

Artigo 37º

[...]

1 -

2 -

3 -

4 -

Artigo 38º

[...]

1 -

2 -

3 -

Artigo 39º

[...]

1 - A instalação de esplanadas destina-se a apoiar os estabelecimentos de hotelaria e de restauração e bebidas.

2 - A instalação de esplanadas será permitida desde que respeite as seguintes condições:

a) Não comprometa a normal circulação de viaturas e peões;

b) A sua extensão não ultrapasse os limites do edifício ou da fração a que respeita o estabelecimento.

3 - Na instalação de esplanadas deverá ser utilizado mobiliário, constituído por cadeiras e mesas, em madeira ou metal à cor natural ou pintado e para proteção a agentes climáticos admitem-se guarda-sóis sem menção a produtos e marcas, exceto nas suas sanefas, ou outros tipos de estruturas.

4 - O pedido para a instalação de esplanadas deve respeitar o definido em regulamentação municipal e demais legislação aplicável.

5 - Por motivos de dinamização funcional pode ser autorizada a colocação de esplanadas em frente a prédios contíguos, desde que seja respeitado o mencionado na alínea a) do número 2.

Artigo 40º

[...]

1 -

2 -

3 -



ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S.Paio

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

1 - Este Regulamento aplica-se à área do perímetro urbano de Arcos de Valdevez delimitada para o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de São Paio, abreviadamente designado por PPSRUSP, que corresponde à Rua de Amorim Soares, Ponte Velha e principal núcleo urbano da margem esquerda do rio Vez.

2 - À data da sua entrada em vigor aplicar-se-ão todos os projetos e requerimentos relativos a obras ou ações e que digam respeito à sua área de intervenção.

Artigo 2º

Composição

O PPSRUSP é composto por elementos fundamentais – planta de implantação, planta de condicionantes e o presente Regulamento, elementos complementares e anexos - planta de enquadramento, relatório incluindo programa de execução e plano de financiamento, extratos do PDM, planta da situação existente, estudos de caracterização, plantas de trabalho, qualificação do plano a avaliação ambiental, participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação e elementos instrutórios.

Artigo 3º

Vigência

O PPSRUSP entrará em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 4º

Omissões

Para tudo o que for omissos no presente Regulamento, ter-se-á em atenção a legislação específica em vigor, devendo os casos omissos ser apreciados, de acordo, com o espírito destas normas, pelas diversas entidades no processo de aprovação e licenciamento.

Artigo 5º

Conteúdo

O PPSRUSP define dentro do seu perímetro, a ocupação, conceção e funcionamento do espaço urbano e outras áreas do domínio público, bem como o uso do solo e as condições gerais das edificações novas e existentes.

Artigo 6º

(Revogado)

Artigo 7º

Dispensa do Projeto

Estão dispensadas de elaboração de projetos, as obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza, que não impliquem modificações nos elementos estruturais, na forma, na natureza e cor dos materiais, desde que se verifique o cumprimento das demais normas mencionadas no presente regulamento e na legislação aplicável e o respeito pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública.



Artigo 8º

Obras de conservação, restauro, reparação ou limpeza

As obras de conservação, restauro, reparação ou limpeza só se poderão realizar nas seguintes condições:

- a) A substituição de materiais tradicionais só é permitida nos casos em que a sua conservação ou restauro seja comprovadamente impraticável;
- b) A substituição de portas e janelas que apresentem características tradicionais só poderá ser autorizada mediante consulta prévia à Câmara Municipal, devendo ter em atenção a utilização de técnicas tradicionais;
- c) A substituição de telhados só poderá ser permitida mediante autorização da Câmara Municipal e tendo em atenção a época de construção do edifício;
- d) A substituição de rebocos em fachadas deve ser feita por forma a recuperar a aparência original do edifício;
- e) A remoção de rebocos com a finalidade de tornar aparentes as alvenarias existentes só é permitida quando se comprovar ser essa a forma original de acabamento do edifício;
- f) A substituição de cantarias só será permitida excecionalmente, e quando comprovadamente as pedras apresentem degradação irreversível, e por pedras de iguais dimensões e características, excluindo-se em absoluto qualquer possibilidade de substituição das cantarias originais por capeamento em pedra.

Artigo 9º

Procedimento de controlo prévio de operações urbanísticas

- 1 - A realização de operações urbanísticas devem ser efetuadas de acordo com o Regime Jurídico da

Urbanização e da Edificação (RJUE) e demais legislação aplicável.

- 2 - Os pedidos para a realização de operações urbanísticas mencionadas no número 1 devem ser acompanhados por documentação fotográfica e por relatório prévio para obras ou intervenções em bens culturais, sem prejuízo dos demais elementos previstos na legislação em vigor.

3 – (Revogado).

Artigo 10º

Conceitos de ordem geral

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento considera-se:

- 1 - Valor arquitetónico ou nível de qualidade de um imóvel - classificação dada a um imóvel dentro de uma avaliação global da qualidade arquitetónica do conjunto edificado na perspetiva da valorização da sua história. Tem-se em conta, especificamente, para além do seu valor estético, o significado histórico próprio, a sua identificação com as tipologias tradicionais, as construções recentes, o sucesso de reinterpretação das atitudes de construir tradicionais através de uma linguagem atual ou a afirmação de novas atitudes paradigmáticas em termos culturais:
 - a) Imóvel classificado ou em vias de classificação – classificação atribuída pela entidade com tutela e nos termos da legislação em vigor;
 - b) Imóvel de qualidade - exemplar interessante, enquanto expressão arquitetónica de uma época e/ou uma atitude de construir, erudita ou popular; a sua traça apresenta características de homogeneidade e coerência formal e material;
 - c) Imóvel de acompanhamento - imóvel que, na sua expressão geral, é consonante com a envolvente, acompanhando ou integrando, caso possua elementos de qualidade, a imagem dos espaços urbanos ou imóveis de valor arquitetónico mais relevante;



d) Imóvel dissonante - imóvel que contrasta com o conjunto em que se insere ao nível da forma e/ou dos materiais utilizados, da volumetria, dos alinhamentos e do tipo de utilização;

e) Imóvel sem interesse - imóvel que não apresenta aspetos qualitativos na linguagem arquitetónica, cuja presença no conjunto urbano e no seu funcionamento se revele prejudicial.

2 - Elemento de qualidade - parte componente do imóvel isoladamente considerada, que na sua caracterização se apresenta como digna de preservação pelo seu carácter estético, funcionalidade e / ou pela forma e material em que se exprime.

3 - Elemento dissonante - contraste criado nos imóveis existentes, com a introdução de novos elementos de fachada em substituição, complemento ou remodelação dos primitivos ou por ampliação da construção. Refere-se a elementos de fachada substituíveis caso a caso ou a alterações de linguagem resultantes de remodelação parcial ou de ampliação, considerando-se que o essencial do imóvel ainda persiste potencialmente recuperável.

4 - (Revogado).

5 - Bens Culturais - Os bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação em vigor, bem como o património móvel integrado.

6 - Relatório Prévio - Relatório sobre a importância e avaliação das obras ou intervenções cuja realização seja proposta em relação a bens culturais.

7 - Acompanhamento arqueológico - Corresponde a uma inspeção presencial de um arqueólogo, a qualquer ação da qual possa resultar a identificação e ou a afetação de informação arqueológica existente no edificado, no solo ou no subsolo executada de acordo com as normas da metodologia arqueológica, com o

objetivo do seu registo, inventariação, caracterização, proteção e salvaguarda.

Artigo 10º-A

Servidões e restrições de utilidade pública

1 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes encontram-se assinaladas na planta de condicionantes e são as seguintes:

a) Recursos Hídricos

i) Leito e margens dos cursos de água;

ii) Zonas Inundáveis.

b) Recursos Ecológicos

i) Rede Natura 2000 - Sítio da Lista Nacional - Rio Lima PTCON0020;

ii) Reserva Ecológica Nacional - Leitos dos Cursos de Água

c) Património Edificado - Imóveis Classificados

i) Imóvel de Interesse Público

Casa da Ponte- Decreto nº 95/78, DR, I Série, nº210, de 12-09-1978.

ii) Imóvel de Interesse Municipal:

- Cruzeiro do Senhor dos Milagres - Decreto nº 45/93, DR, I Série-B, nº 280, de 30-11-1993;

- Igreja Paroquial de S. Paio e escadaria - Decreto nº 28/82, DR, I Série, nº 47, de 26-02-1982.

iii) Área de Proteção ou Salvaguarda:

- Imóvel de Interesse Público;

- Igreja da Misericórdia de Arcos de Valdevez - Decreto nº 2/96, DR, I Série-B, nº 56, de 06-03-1996

d) Infraestruturas - Rede Elétrica

Linha Elétrica de média tensão.

2 - A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

3 - Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 é aplicável o disposto no regulamento do Plano Diretor



Municipal de Arcos de Valdevez para esta condicionante.

CAPÍTULO II

Disposições específicas para a área do plano

SECÇÃO I

Intervenção urbanística

Artigo 11º

Achados arqueológicos

- 1 - Quando, no decorrer de quaisquer obras forem postos a descoberto vestígios arqueológicos ou materiais antigos de valor desconhecido, o responsável pela sua direção técnica é obrigado, de acordo com a legislação em vigor a suspender a execução dos trabalhos, dando imediato conhecimento do achado à Câmara Municipal.
- 2 - Se o valor do achado for confirmado pela Câmara Municipal, a entidade com tutela será informada e proceder-se-á então, de acordo com estabelecido na legislação em vigor.
- 3- Em toda a área de intervenção do PPSRUSP, no caso de obras que impliquem revolvimento no solo ou no subsolo, ou a demolição de edifícios, haverá lugar a um acompanhamento arqueológico, de acordo com o disposto na lei.

Artigo 12º

Uso do solo e dos imóveis

- 1 - Na utilização dada ao solo e aos imóveis não são permitidos usos que interfiram com as condições de higiene e salubridade do local, com o seu valor histórico e/ou arquitetónico, com a vivência harmoniosa dos seus espaços coletivos, com as boas relações de vizinhança e com o referido na legislação em vigor para as áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

- 2 - A ocupação dos imóveis deverá ser feita com habitação nos andares e o rés-do-chão poderá ser ocupado por habitação, anexos ou garagens quando possível, comércio, serviços e ainda pequenas indústrias não poluentes e não ruidosas com carácter artesanal.

Artigo 13º

Área de Logradouro

- 1 - As áreas de logradouro deverão ser mantidas livres, como áreas verdes permeáveis.
- 2 - Sempre que existam árvores ou jardins, deve prever-se a sua manutenção e presença no local.
- 3 - Nas áreas de logradouro é admitida a construção ou reconstrução de anexos não devendo ultrapassar os 25% do total de área livre com esta ocupação, num máximo de 25 m² e uma altura máxima da edificação de 2,20 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública.
- 4 - Nos imóveis de Grau de Intervenção GI3 correspondentes aos lotes 2 e 3 admite-se a ocupação total da área de logradouro com construção, numa das seguintes situações, sem prejuízo do disposto na lei:
 - a) Por motivo de enquadramento urbano e arquitetónico;
 - b) Para manutenção de alinhamentos dominantes de frentes de rua e de remate urbano;
 - c) Quando a manutenção do logradouro possa gerar insalubridade.
- 5- Nas áreas de logradouro coincidentes com as áreas identificadas na planta de condicionantes como recursos hídricos e recursos ecológicos não são permitidas atividades e usos que interfiram com as condições de permeabilidade da parcela.



Artigo 14º

Estacionamento e garagens

1 – Serão de manter os lugares de garagem existentes e, dada a dificuldade de estacionamento dentro da área do plano, será de criar, sempre que possível, aparcamento privativo conveniente para os edifícios a manter e objeto de alteração e ou ampliação.

2 - Para os novos edifícios a que referem os polígonos base para a sua implantação, os lugares de estacionamento são os indicados para cada parcela, de acordo com o quadro sinóptico da planta de implantação.

3– Na “Parcela para Edificação” identificada na planta de implantação deverá ser assegurado no seu interior os espaços destinados a estacionamento para utilização privada e caso haja lugar à criação de estacionamento de utilização pública de acordo com as situações previstas na lei, admite-se a dispensa do cumprimento dos valores constantes nos parâmetros de dimensionamento de estacionamento público aí estabelecidos, sempre que se observe uma das seguintes situações:

- a) O enquadramento urbano ou as condições físicas existentes não o permitam dimensionar;
- c) O local já se encontre servido por esta infraestrutura;
- d) Não resultem agravadas as condições de mobilidade e de circulação no local.

Artigo 15º

Implantação e alinhamentos

1 - A implantação e alinhamento dos novos edifícios identificados na planta de implantação como B1, B2 e B3 deverá obrigatoriamente respeitar o definido pelo polígono base de implantação, pelo limite das parcelas com o espaço público e ainda o definido pelos limites dos pisos relvados.

2 - Nos edifícios a manter será de respeitar a implantação e o alinhamento existente ou o alinhamento das construções envolventes, desde que não se ponha em causa o seu valor arquitetónico, as condições de habitabilidade dos edifícios vizinhos, ou outros elementos de qualidade do edifício, de acordo com o grau arquitetónico atribuído.

3 - Nos Imóveis de Grau de Intervenção GI2 e GI3 admitem-se obras de alteração e ampliação das edificações, desde que as intervenções respeitem cumulativamente as seguintes situações:

- a) A obtenção de soluções formais adequadas ao melhoramento estético e arquitetónico do conjunto urbano;
- b) O cumprimento da legislação aplicável às edificações urbanas para a obtenção de condições de segurança, habitabilidade e de utilização do imóvel, nomeadamente quanto a insolação e salubridade do edifício e da envolvente;
- c) A profundidade máxima de 17 metros na construção, ao nível do piso térreo e dos pisos superiores, caso não se verifique inconvenientes urbanísticos.

4 - No imóvel de Grau de Intervenção GI2 correspondente ao lote 53, por motivo de enquadramento urbano, admite-se o realinhamento da fachada voltada à Rua dos Milagres relativamente ao edifício coalescente a nascente (imóvel 52).

5 - Nos imóveis de Grau de Intervenção GI3 correspondentes aos lotes 2 e 3 admite-se uma profundidade da construção superior à mencionada na alínea c) do número 3, incluindo-se a total ocupação da parcela com construção ou pavimentos impermeáveis, sem prejuízo do disposto na lei.

6 – Na “Parcela para Edificação”, identificada na planta de implantação, deve ser respeitado o seguinte:

- a) O índice de ocupação do solo não deverá exceder 50% da área da parcela;



- b) A total ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis será admissível numa das seguintes situações, sem prejuízo do disposto na lei:
 - i) Os logradouros confinantes estejam já ocupados com construções;
 - ii) A topografia do terreno ou a morfologia edificada envolvente condicione a fruição do logradouro;
 - iii) Para construção de anexos, desde que funcionalmente necessários;
 - iv) Por motivo de enquadramento urbano e arquitetónico ou de manutenção de alinhamentos dominantes de frentes de rua.
- c) O alinhamento das edificações deverá ter como referência os planos das edificações adjacentes ou envolventes, atendendo ao alinhamento dominante do conjunto onde se inserem.

Artigo 16º

Cérceas e volumetria

- 1 - A cércea e volumetria dos novos edifícios identificados na planta de implantação como B1, B2 e B3 deverá respeitar obrigatoriamente as condições apresentadas na planta de implantação e nos perfis das plantas de trabalho dos elementos anexos do Plano, no que se refere ao número de pisos, distância entre estes e cotas de pavimentos e cotas de terreno.
- 2 - Nos edifícios a manter ter-se-á de respeitar a cércea, não sendo relevante o facto de existirem edifícios na área do plano que a excedam.
- 3 - Nos edifícios a manter a que se referem os graus de intervenção arquitetónica GI2 e GI3, as alterações para melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis, a construção de andares recuados ou o aproveitamento de vãos de telhado para habitação, só será de permitir tendo em atenção os edifícios envolventes e o caráter do espaço urbano, o seu valor arquitetónico e ainda os índices urbanísticos que já apresenta.

4 - Nos edifícios a manter a que se refere o grau de intervenção arquitetónica GI1 ter-se-á de manter a cércea e a volumetria existentes, sem prejuízo do referido no artigo 17º.

5 - No imóvel de Grau de Intervenção GI2 correspondente ao lote 53 e nos imóveis de Grau de Intervenção Arquitetónica GI3, a edificação de um novo piso só será de permitir tendo em atenção o enquadramento estético, urbanístico e arquitetónico ou a morfologia arquitetónica coalescente.

6 - Na "Parcela para Edificação", identificada na planta de implantação, deve ser respeitado o seguinte:

- a) O índice de utilização do solo máximo de 1m²/m²;
- b) A altura máxima da edificação de 10 metros, e número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;
- c) Admite-se em regime de exceção que os valores apresentados nas alíneas anteriores possam ser excedidos quando de verifique uma das seguintes situações:
- i) A morfologia arquitetónica coalescente ou adjacente o determine, por motivos de enquadramento estético, urbanístico ou outros devidamente justificados, desde que aceites pela Câmara Municipal;
- ii) A situação de desnível topográfico aconselhe soluções arquitetónicas mais adequadas.

Artigo 16.º-A

Agregação de parcelas

Para as parcelas contíguas identificadas na planta de implantação como 29, 30 e 31 admite-se uma intervenção urbanística conjunta de duas ou das três parcelas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos mencionados neste regulamento para a "Parcela para Edificação" e ainda das demais disposições do presente Plano.



Artigo 16.º-B

Zonas Inundáveis

1 - As zonas inundáveis, delimitadas na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes correspondem às áreas contíguas à margem do curso de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida para o local.

2 – Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor, a ocupação nas zonas inundáveis rege-se pelas seguintes disposições:

a) É admitida a ampliação das edificações existentes desde que a área de implantação não seja superior à anteriormente ocupada;

b) Nas obras de reconstrução, alteração e ampliação das edificações existentes os pisos atingidos pela cheia mantenham funções idênticas em termos de riscos às que possuíam as anteriores edificações;

Artigo 16.º-C

Áreas verdes

Nas áreas verdes, incluindo as inseridas na classificação de zonas inundáveis são admitidas estruturas de apoio a atividades de recreio e lazer, desde que sejam amovíveis e de caráter sazonal e ainda de circuitos de utilização pedonal.

Artigo 16.º-D

Equipamento hoteleiro

1. O equipamento delimitado na planta de implantação reporta-se a uma unidade hoteleira existente.

2 – Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, admitem-se intervenções urbanísticas incluindo a alteração do uso, por imperativo funcional ou outros devidamente justificados, desde que se enquadrem no disposto no artigo 12º deste regulamento e correspondam a soluções de melhoria das condições

de habitabilidade e salubridade e ou às necessárias para cumprimento legal das funções a que se destinam.

3 – Na situação mencionada no número anterior, admite-se a alteração dos índices urbanísticos desde que não fique comprometida a qualidade do edifício e seja garantida uma adequada integração e unidade formal no espaço urbano onde se insere, não desvirtuando o valor arquitetónico dos edifícios envolventes.

SECÇÃO II

Edifícios a manter – Graus de intervenção arquitetónica (GI)

Artigo 17º

GI I – Preservação ou reabilitação obrigatória do imóvel

Este grau de intervenção diz respeito aos imóveis classificados e aos imóveis de qualidade e implica, de acordo com o valor arquitetónico e o estado atual da construção, três atitudes:

a) Manutenção integral da construção, tanto interior como exterior, em termos de forma e expressão material;

b) Reabilitação do imóvel, resolvendo eventuais dissonâncias descritas na respetiva ficha de caracterização do imóvel;

c) Intervenção na volumetria ou em elementos de fachada, desde que em pequena percentagem e se a qualidade do projeto o justificar plenamente.

Artigo 18º

GI2 – Conservação genérica do “casco” com preservação ou reabilitação das fachadas

Este grau de intervenção será aplicado aos imóveis de qualidade e aos imóveis de acompanhamento, consoante e de acordo com o valor dos elementos de



qualidade e do impacto dos elementos dissonantes, e implica, sem prejuízo do referido nos artigos 15º e 16º:

- a) A conservação genérica do volume, da expressão formal e respetivos materiais e ainda a preservação das fachadas, consideradas como elemento de qualidade;
- b) A recuperação ou reabilitação da expressão primitiva, em termos gerais, preservando as fachadas de qualidade, e resolvendo as dissonâncias.

Artigo 19º

GI 3 – Possibilidade de demolição do imóvel para posterior reconstrução, alteração ou ampliação

Este grau de intervenção aplica-se aos imóveis de acompanhamento e a imóveis dissonantes ou em ruínas e permite a sua demolição para posterior reconstrução, alteração ou ampliação segundo as seguintes atitudes e sem prejuízo do referido nos artigos 15º e 16º e 16º-A:

- a) Reconstrução, com possibilidade de remodelação total de imóvel existente, desde que enquadrado no articulado deste regulamento;
- b) Reconstrução, com obrigação de manter, em termos gerais, a volumetria e/ou alinhamentos existentes, tendo ainda em consideração a eventual presença de fachadas classificadas como elemento de qualidade.

Artigo 20º

GI 4 – Remodelação obrigatória do “casco” do imóvel na linguagem e/ou volumetria

Este grau de intervenção destina-se aos imóveis dissonantes e a imóveis sem interesse, visando a aplicação de uma expressão arquitetónica consentânea com toda a área do Plano e a zona histórica, obrigando a seguir estas atitudes:

- a) Rever a linguagem exterior do imóvel, utilizando formas e/ou materiais consentâneos com a expressão da zona histórica;
- b) Rever, para além da linguagem exterior do imóvel, e em alguns casos, os alinhamentos ou a função, também a própria volumetria, dissonante por excessiva na envolvente;
- c) Rever a relação de integração, caso os imóveis, embora possuam coerência formal, sejam considerados agressivos em termos de enquadramento urbano.

Artigo 21º

GI 5 – Demolição do imóvel

Este grau de intervenção aplica-se a imóveis indicados na planta de implantação considerados prejudiciais à boa organização ou funcionamento da zona histórica ou que constituam um impedimento à correta leitura do seu valor histórico ou arquitetónico.

SECÇÃO III

Condições de construção

Artigo 22º

Estrutura

- 1 - Nos edifícios a manter incluídos em GI1 a sua estrutura dever-se-á manter, recuperando ou substituindo elementos em degradação.
- 2 - Nos imóveis de Grau de Intervenção GI2, GI3 e GI4 a introdução de elementos estruturais deverá assegurar uma adequada integração na expressão arquitetónica do conjunto urbano onde se insere.

Artigo 23º

Coberturas

- 1 - Não é permitida a alteração do número dos planos de inclinação das coberturas dos edifícios a manter.



2 - O revestimento em telha é o único admitido para as coberturas.

3 - Quando o tipo de revestimento existente nos edifícios a manter for caracterizado como elemento dissonante, este deverá ser removido e substituído por telha, de acordo com a época do edifício e linguagem arquitetónica.

4 - Sempre que existam áreas planas nas coberturas, estas deverão ser revestidas a tijoleira de barro ou lajedo de granito.

5 - Nos edifícios a manter o desenho tradicional e o material dos beirais terão que ser mantidos na íntegra.

6. Nas situações de construção ou ampliação de imóveis não se aplica o mencionado nos números anteriores, devendo assegurar-se que as formas e materiais utilizados sejam dialogantes com a expressão arquitetónica do conjunto urbano onde se inserem.

Artigo 24º

Fachadas

1 - As fachadas dos edifícios a manter deverão respeitar as seguintes condições:

- a) Os elementos em granito aparente serão mantidos integralmente, não sendo permitida a sua pintura, reboco, revestimento ou cobertura por outra pedra;
- b) Não deverão ser removidos os rebocos existentes para colocar aparente o granito das paredes exteriores, exceto quando se comprovar ser essa a forma original do acabamento do edifício.
- c) A utilização de cores deverá manter o equilíbrio cromático do conjunto em que se insere, preconizando-se a manutenção das cores de pinturas primitivas desde que não consideradas dissonantes;
- d) É proibido o uso de materiais tipos pastilhas, marmorites, tintas de areia e texturadas, azulejos e a utilização de cimento ou betão a imitar o granito;

e) Os azulejos primitivos deverão ser mantidos, e na impossibilidade de serem recuperados, deverão ser substituídos por revestimento de reboco pintado;

f) Dever-se-á manter nas paredes rebocadas, as molduras pintadas, salientes ou não, em volta das aberturas;

g) Não é permitida a colocação de placas de granito em socos e cunhais.

h) No imóvel 53 a fachada voltada à Rua dos Milagres deverá ser preservada quanto a cantarias e elementos notáveis e reconstruídas as alvenarias segundo os aspetos construtivos originais e os restantes alçados, preservados na sua integralidade.

2 - Nas novas construções as fachadas deverão expressar, no seu tratamento, a arquitetura contemporânea, respeitando, sem mimetismo, a envolvente próxima.

Artigo 25º

Vãos e aberturas

1 - Nos edifícios a manter os vãos e aberturas deverão respeitar as seguintes condições:

- a) Os portões, portas, caixilharias, janelas e outros elementos em madeira deverão ser mantidos na sua expressão original e, em caso de degradação, serão de substituir por outros de idêntica forma, desenho e cor;
- b) (Revogado).
- c) As portadas interiores de madeira devem ser preservadas e mantidas como sistema de obscurecimento;
- d) Não será permitida a colocação de estores de enrolar e seus componentes pela face exterior dos vãos das fachadas do edifício;
- e) Nas sacadas ou varandas não será permitido o seu envidraçamento ou introdução de elementos do tipo marquise.



2 - Os vãos e aberturas, respeitantes a montras de espaços comerciais nos edifícios a manter deverão, como única exceção ao número anterior, obedecer às seguintes condições:

- a) As montras deverão respeitar a estrutura e modelação dos vãos existentes, não sendo permitida a destruição de ombreiras e padieiras em pedra, com vista ao seu alargamento;
- b) Quando se verifique que a montra atualmente existente sofreu adulterações na sua configuração, deverá a mesma ser repostada nas condições originais aquando da realização de obras no edifício;
- c) No caso de rés-do-chão adaptado a função comercial, poderá ser permitido que a caixilharia seja substituída por caixilho de cor idêntica à das portas e aros dos restantes vãos do edifício;
- d) Deverá ser apresentado o respetivo projeto de licenciamento à escala 1:20, no caso de alteração ao desenho das caixilharias existentes.

Artigo 26º

Soleiras e peitoris

Nos edifícios a manter dever-se-ão recuperar, sempre que se degradem, as soleiras e peitoris em madeira, granito ou ferro, não sendo permitida a sua substituição por mármore, granito polido ou cimento à vista.

Artigo 27º

Tubos de queda e caleiros

Nos edifícios a manter é proibido a utilização do PVC nos tubos de queda e nos caleiros, devendo-se utilizar o ferro ou a chapa zincada, devidamente aparelhados e pintados.

Artigo 28º

Revestimento de pavimentos

- 1 - É proibida a destruição de pavimentos em lajedo, cubo e paralelo de granito, calçada à portuguesa ou lancis de granito.
- 2 - É interdita a colocação de pavimentos de cimento, blocos ou placas de betão, ou mosaicos.
- 3 - Nos espaços pedonais ou a pedonizar a sua pavimentação deverá ser definida previamente através de desenho.

Artigo 29º

Pormenores notáveis

Elementos notáveis da construção em materiais vários, como portadas ou portas, ferragens, soleiras, peitoris, caleiros e tubos de queda, guardas de sacada ou janela, beirais e cornijas e ainda outros pormenores decorativos, deverão ser mantidos e recuperados sempre que entrem em degradação.

Artigo 30º

Precauções contra o fogo

- 1 - Nas novas construções e nos imóveis a manter devem ser cumpridas as disposições contidas na legislação em vigor relativas à segurança contra incêndios.
- 2 - (Revogado.)
- 3 - (Revogado.)
- 4 - (Revogado.)

Artigo 31º

Condutas de fumo e ventilação

- 1 - Não é permitida a colocação nas fachadas de condutas de fumo ou ventiladores para qualquer fim.
- 2 - As saídas de fumos deverão ser feitas por chaminés de alvenaria, ferro ou chapa zincada, construídas sobre as coberturas dos edifícios.



3 - A colocação de ventiladores deverá ser feita em locais não visíveis da via pública.

4 - A colocação deste tipo de equipamento será antecedida de autorização municipal, devendo o seu pedido ser instruído com o respetivo projeto que elucide sobre as suas características materiais, desenho e dimensionamento.

Artigo 32º
(Revogado)

SECÇÃO IV

Ocupação e utilização do domínio público

Artigo 32º-A

Espaços urbanos a submeter a projetos

1 - A intervenção nos espaços urbanos a submeter a projetos, delimitados na planta de implantação, tem por objetivo, requalificar e ou reforçar as redes e sistemas de circulação e de transporte associado, incluindo o pedonal, as áreas de estacionamento de veículos, as áreas verdes e ainda outras infraestruturas urbanas, com promoção e dinamização social e económica da área de intervenção do plano.

2 - A intervenção nos espaços urbanos a submeter a projetos está limitado às ações que contribuam para o mencionado no número anterior, nomeadamente a resultante do reperfilamento de arruamentos, de introdução de mobiliário urbano e de sinalética e de alterações de circulação viária.

Artigo 33º
Publicidade

1 - A publicidade exterior não deverá perturbar a leitura das fachadas dos edifícios nem provocar obstrução de perspetivas panorâmicas, devendo obedecer a regras de sobriedade e de relação de escala com os edifícios envolventes.

2 - Não será permitida qualquer tipo de instalação de suporte publicitário nas coberturas das edificações.

3 - Não será permitida a instalação de mais de um anúncio por estabelecimento ou empresa.

4 - A sua colocação será antecedida de autorização municipal, devendo o seu pedido ser instruído com desenho, catálogo ou fotografia do tipo de publicidade pretendida, sem prejuízo do disposto na lei.

5 - Será unicamente permitida a instalação de suportes publicitários com as seguintes características:

a) Do tipo chapa - suporte publicitário não luminoso aplicado ou pintado em qualquer paramento visível e liso - nas seguintes condições:

a.1) Dimensão não excedendo os 0,6 m, saliência máxima 0,05 m, e distância ao solo não inferior a 1,5 m;

a.2) Não poderão sobrepor cunhais, emolduramento de vãos, como portas e janelas, gradeamentos e bases de varandas, cornijas e outros elementos arquitetónicos;

a.3) Não poderão localizar-se acima do nível do piso do 1º andar dos edifícios.

b) Do tipo tabuleta - suporte afixado perpendicularmente na fachada de edifícios, podendo ser luminoso ou não - nas seguintes condições:

b.1) A altura não deve exceder 0,9m e os seus balanços medidos a contar do plano marginal da via, não devem exceder 9% da distância entre este plano e o plano marginal fronteiro;

b.2) Não poderão sobrepor cunhais, emolduramentos de vãos como portas e janelas, gradeamentos e bases de varandas, cornijas e outros elementos arquitetónicos;

b.3) Não deverá ser autorizada mais de uma tabuleta por edifício;

b.4) Não serão permitidas tabuletas acima de fachadas e cobertura da edificação.



c) Do tipo anúncios ou reclamos luminosos - meio de suporte publicitário que emita luz própria - nas seguintes condições:

c.1) Não poderão sobrepor cunhais, emolduramentos de vãos, como portas e janelas, gradeamentos e bases de varandas, cornijas e outros elementos arquitetónicos;

c.2) Não poderão localizar-se acima do nível do piso do 1º andar das edificações;

c.3) A luz deverá ser fixa, não sendo permitida a instalação de luz intermitente;

c.4) Na utilização deste tipo de publicidade será proibida, na sua totalidade e sem exceções, a menção a produtos ou marcas.

d) Do tipo letras soltas ou símbolos, nas seguintes condições:

d.1) Dimensões máximas de 0,4 m de altura e 0,1 m de saliência ;

d.2) Distância ao nível do solo não inferior a 1,5 m;

d.3) Não poderão sobrepor cunhais, emolduramentos de vãos como portas e janelas, gradeamentos e bases de varandas, cornijas e outros elementos arquitetónicos.

6 - A mensagem publicitária deverá circunscrever-se à designação do estabelecimento a que se refere, símbolo e atividade exercida, com o mínimo de dizeres, não fazendo propaganda de produtos ou marcas, exceto nos seguintes casos:

a) Quando a mensagem corresponda à identificação do nome do estabelecimento;

b) Quando inscrita na sanefa dos toldos e em substituição do letreiro da fachada;

c) Quando inscrita nas sanefas dos guarda-sóis em esplanadas.

Artigo 34º

Toldos

1 - Poderão ser aplicados toldos apenas nos vãos de portas, janelas e monstras de estabelecimentos comerciais, feitos de lona ou material de idênticas características, para proteção da incidência solar e da chuva.

2 - A sua aplicação deverá respeitar as seguintes condições:

a) Devem ser rebatíveis, de enrolar, de uma só água e sem sanefas laterais;

b) A sua estrutura de suporte não poderá sobrepor cunhais, emolduramentos de vãos como portas, janelas e outros elementos arquitetónicos;

c) A aresta inferior da pala ou da sanefa frontal deverá distar no mínimo 2 m do chão;

d) Devem possuir o mínimo de dizeres ou símbolos de firmas;

e) Devem possuir cores uniformes, não agressivas e sobretudo bem integradas no ambiente, favorecendo a imagem do local.

3 - A sua colocação será antecedida de autorização municipal devendo o seu pedido ser instruído com desenho, catálogo ou fotografia que elucide sobre as suas características.

Artigo 35º

Alpendres e palas

1 - Consideram-se alpendres ou palas elementos arquitetónicos rígidos com predominio de dimensão horizontal fixos aos paramentos das fachadas e com função decorativa e de proteção de agentes atmosféricos.

2 - Pelas suas características, admite-se a sua aplicação a analisar caso a caso, atendendo à sua localização e função a que se destinam.



Artigo 36º

Vitrinas

- 1 - Consideram-se vitrinas, mostradores envidraçados onde se expõem objetos à venda em estabelecimentos comerciais.
- 2 - A sua colocação poderá ser feita nas fachadas de estabelecimentos comerciais, nas seguintes condições:
 - a) A distância ao solo não deverá ser inferior a 0,4 m e a sua altura não deverá ultrapassar 1,5 m;
 - b) Só poderão ser aplicados nas fachadas do rés-do-chão correspondentes ao estabelecimento comercial;
 - c) Não poderão sobrepor cunhais, emolduramentos de vãos, como portas, janelas e montras e outros elementos arquitetónicos.
- 3 - A sua colocação será antecedida de autorização municipal, devendo o seu pedido ser instruído com desenho, catálogo ou fotografia que elucide sobre as suas características.

Artigo 37º

Ar condicionado

- 1 - A colocação de aparelhos de ar condicionado só será permitida em locais não visíveis da via pública.
- 2 - Preconiza-se a sua colocação em terraços, atrás de platibandas, logradouros, pátios, quintais, ou fachadas laterais ou empenas desde que não visíveis da via pública.
- 3 - Como último recurso, e em exceção ao referido no número anterior, poderá a sua aplicação ser feita desde que embutidos nas fachadas dos edifícios, escondidos por grelhagem pintada na sua cor.
- 4 - A sua colocação será feita mediante autorização municipal.

Artigo 38º

Antenas e cablagens

- 1 - Devem ser removidos os cabos de infraestruturas elétricas ou de telecomunicações das fachadas

através de sistemas alternativos, evitando-se a colocação e distribuição aérea.

- 2 - As antenas colocadas nas fachadas serão removidas, não sendo permitida mais que uma antena por edifício.
- 3 - As antenas parabólicas ou de qualquer outro tipo ou formato só deverão ser colocadas em locais não visíveis da via pública.

Artigo 39º

Esplanadas

- 1 - A instalação de esplanadas destina-se a apoiar os estabelecimentos de hotelaria e de restauração e bebidas.
- 2 - A instalação de esplanadas será permitida desde que respeite as seguintes condições:
 - a) Não comprometa a normal circulação de viaturas e peões;
 - b) A sua extensão não ultrapasse os limites do edifício ou da fração a que respeita o estabelecimento.
- 3 - Na instalação de esplanadas deverá ser utilizado mobiliário, constituído por cadeiras e mesas, em madeira ou metal à cor natural ou pintado e para proteção a agentes climáticos admitem-se guarda-sóis sem menção a produtos e marcas, exceto nas suas sanefas, ou outros tipos de estruturas.
- 4 - O pedido para a instalação de esplanadas deve respeitar o definido em regulamentação municipal e demais legislação aplicável.
- 5 - Por motivos de dinamização funcional pode ser autorizada a colocação de esplanadas em frente a prédios contíguos, desde que seja respeitado o mencionado na alínea a) do número 2.

Artigo 40º

Exposição de produtos

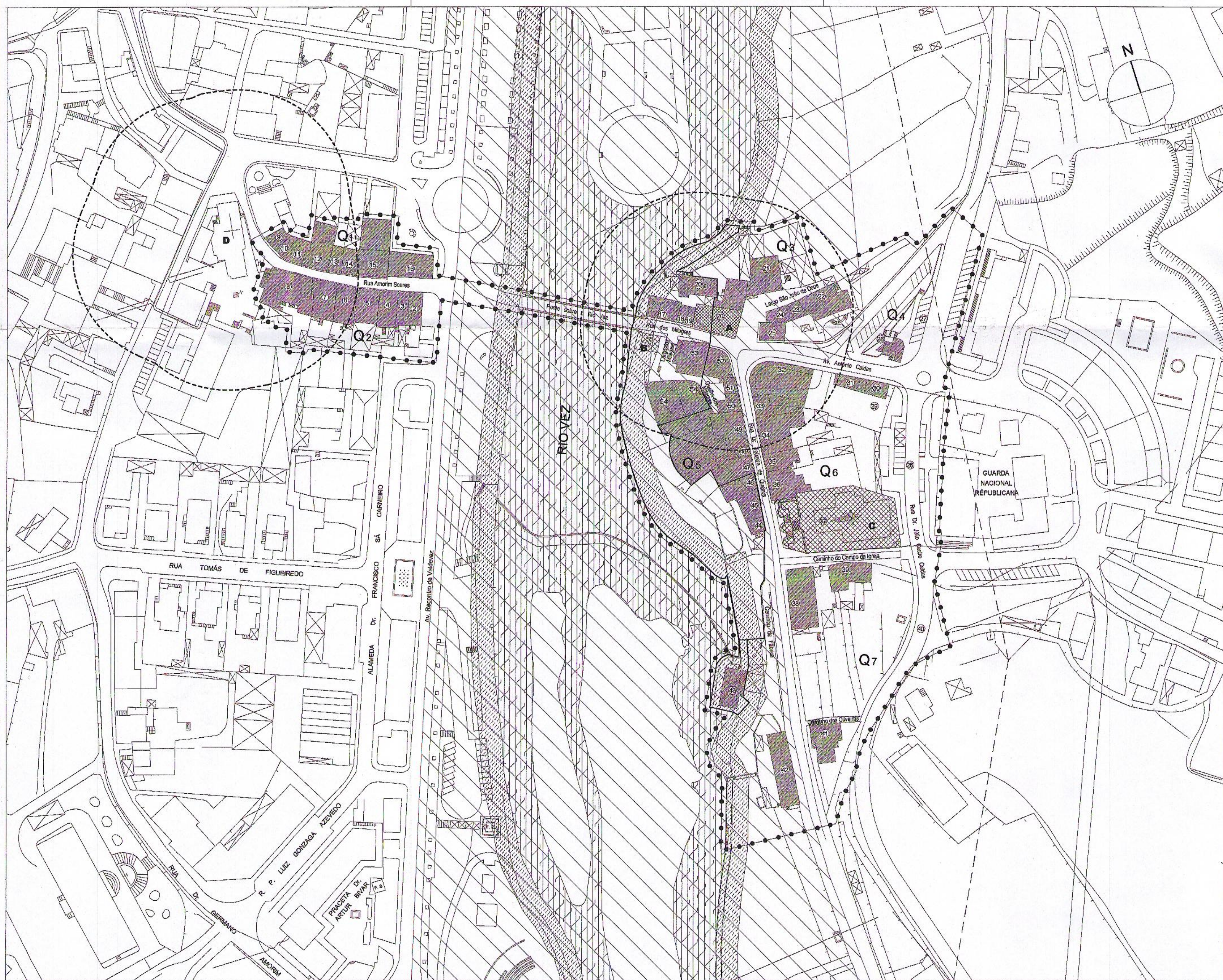
- 1 - Não é permitido a exposição de peixe, carne, pão e produtos similares, ferragens e eletrodomésticos, bem



como o armazenamento de produtos e depósitos de caixas e vasilhame.

2 - A exposição de fruta, produtos hortícolas e outros deverá ser feita, apenas, com tabuleiros em expositor, colocados à entrada do estabelecimento, sem obstruir quaisquer vãos ao nível do rés-do-chão e deixando livre o espaço de 1,1 m para a circulação pedonal.

3 - A sua colocação será antecedida de autorização municipal, devendo o seu pedido ser instruído com desenho, catálogo ou fotografia que elucide sobre as suas características materiais e dimensionamento.



LEGENDA	
	LIMITE DA ÁREA DO PLANO
RECURSOS HÍDRICOS	
	LEITO E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA
	ZONAS INUNDÁVEIS
RECURSOS ECOLÓGICOS	
	REDE NATURA 2000 - Sítio da Lista Nacional - Rio Lima PTCON0020
	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL - Leitos dos Cursos de Água
PATRIMÓNIO EDIFICADO - IMÓVEIS CLASSIFICADOS	
	IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO A Casa da Ponte (Decreto n.º 95/78, DR, I Série, nº 210, de 12-09-1978)
	IMÓVEL DE INTERESSE MUNICIPAL B Cruzeiro do Senhor dos Milagres (Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, nº280, de 30-11-1993)
	C Igreja Paroquial de S. Paio e Escadaria (Decreto n.º 28/82, DR, I Série, nº 47, de 26-02-1982)
ÁREA DE PROTEÇÃO OU SALVAGUARDA	
	D IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ARCOS DE VALDEVEZ (Decreto nº 2/96, DR, I Série-B, nº 56, de 6-03-1996)
INFRAESTRUTURAS - REDE ELÉTRICA	
	LINHA ELÉTRICA DE MÉDIA TENSÃO

Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Praca Municipal 4874-005 Arcos de Valdevez
Telefone: 259 520 500
geral@cmvz.pt

PLANO DE PORMENOR DE SALVAGUARDA E RENOVAÇÃO URBANA DE S.PAIO (1ª Alteração)

Projeto: Carlos Machado, Ana Célia Marques, Dra. Mariana Sousa, Eng.º

PLANTA DE CONDICIONANTES

escala: 1:1000
data: Fevereiro 2016

F2