

P.U. MONFORTE

REGULAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I	5
DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1º	5
(Objectivos e Âmbito)	
Artigo 2º	5
(Conteúdo Documental e Utilização)	
Artigo 3º	6
(Vinculação e Hierarquia)	
Artigo 4º	6
(Definições)	
CAPÍTULO II	8
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	8
Artigo 5º	8
(Identificação, Uso e Construção)	
CAPÍTULO III	9
USO DOS SOLOS	9
Artigo 6º	9
(Classificação do Solo)	
Artigo 7º	9
(Qualificação do Solo)	
Secção 1	10
Zonas Habitacionais	10
Artigo 8º	10
(Âmbito e Objectivos)	
Artigo 9º	11
(Identificação)	
Artigo 10º	11
(Zonas Habitacionais Existentes)	
Artigo 11º	12
(Zonas Habitacionais de Expansão)	
Secção 2	13
Zonas Industriais	13
Artigo 12º	13
(Âmbito e Objectivos)	

Artigo 13º	13
(Identificação)	
Artigo 14º	14
(Zona Industrial Existente)	
Artigo 15º	14
(Zona Industrial de Expansão)	
Secção 3	15
Zonas de Equipamentos	15
Artigo 16º	15
(Âmbito e Objectivos)	
Artigo 17º	15
(Identificação)	
Artigo 18º	16
(Regras Gerais)	
Secção 4	16
Zonas Verdes Urbanas	16
Artigo 19º	16
(Âmbito e Objectivos)	
Artigo 20º	17
(Identificação)	
Artigo 21º	17
(Regras Gerais)	
CAPÍTULO IV	18
REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO	18
Artigo 22º	18
(Rede Viária Principal)	
Artigo 23º	18
(Rede Viária Local)	
Artigo 24º	19
(Estacionamento)	
CAPÍTULO V	19
PATRIMÓNIO	19
Artigo 25º	19
(Património Classificado)	
Artigo 26º	19
(Valores Edificados)	
Artigo 27º	20
(Achados Arqueológicos)	

CAPÍTULO VI	21
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	21
Artigo 28º (Âmbito)	21
Artigo 29º (Identificação)	21
Artigo 30º (Regras Gerais)	21
Artigo 31º (Centro Histórico de Monforte)	22
Artigo 32º (Entrada Sul em Monforte)	23
Artigo 33º (Expansão Nascente de Monforte)	23
Artigo 34º (Expansão Sul de Monforte)	24
CAPÍTULO VII	24
DISPOSIÇÕES FINAIS	24
Artigo 35º (Alteração ao PDM)	24
Artigo 36º (Revisão)	25
Artigo 37º (Entrada em Vigor)	25

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º **(Objectivos e Âmbito)**

1. O Plano de Urbanização de Monforte tem por objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do perímetro urbano de Monforte, adiante designado vila de Monforte.
2. As disposições do Plano de Urbanização de Monforte são aplicáveis à vila de Monforte, conforme delimitado na Planta de Zonamento.

Artigo 2º **(Conteúdo Documental e Utilização)**

1. O Plano de Urbanização de Monforte é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento;
 - c) Planta de Condicionantes.

2. O Plano de Urbanização de Monforte é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento.

3. Para efeitos da definição dos condicionamentos à edificabilidade, devem ser sempre considerados cumulativamente os referentes à Planta de Zonamento e à Planta de Condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 3º

(Vinculação e Hierarquia)

1. As disposições do Plano de Urbanização de Monforte são de cumprimento obrigatório, nas acções da Administração Pública como nas de iniciativa privada e cooperativa.

2. O Plano de Urbanização de Monforte é o instrumento orientador dos planos de pormenor e regulamentos municipais que vierem a ser elaborados para a vila de Monforte.

3. Na falta de planos de pormenor ou regulamentos municipais eficazes, as disposições do Plano de Urbanização de Monforte terão aplicação directa.

Artigo 4º

(Definições)

Para efeitos de aplicação deste regulamento, são aplicáveis as seguintes definições:

1. Alinhamento – linha que define a implantação das construções;
2. Altura Total – dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada e o ponto de cota mais elevada da construção;
3. Área Bruta de Construção – soma das áreas brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas, excluindo espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão sem pé direito regulamentar para utilização, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados na cave dos edifícios;
4. Área de Implantação – área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e alpendres, excluindo varandas e platibandas;
5. Cércea – dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada e a linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;
6. Área a Urbanizar – área identificada na Planta de Zonamento como de uso habitacional ou industrial, estendendo-se até ao eixo das vias adjacentes;
7. Densidade Habitacional – quociente entre o número total de fogos e a Área a Urbanizar em que se localizam

8. Índice Bruto de Construção – quociente entre a Área Bruta de Construção e a Área a Urbanizar;
9. Índice Bruto de Implantação – quociente entre a Área de Implantação e a Área a Urbanizar;
10. Logradouro – área não coberta do lote ou parcela, correspondente à diferença entre a área do lote ou parcela e a Área de Implantação;

Capítulo II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º

(Identificação, Uso e Construção)

1. Regem-se pela legislação aplicável as Servidões e Restrições de Utilidade Pública ao uso do solo adiante identificadas, assinaladas na Planta de Condicionantes:
 - a) Linhas de Água
 - b) Reserva Ecológica Nacional
 - c) Património Classificado
 - d) Saneamento Básico
 - e) Linhas Eléctricas
 - f) Estradas Nacionais

g) Escolas

2. Nestas áreas, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes ficam cumulativamente sujeitas ao cumprimento das disposições do Plano de Urbanização de Monforte.

Capítulo III

Uso dos Solos

Artigo 6º

(Classificação do Solo)

A área abrangida pelo Plano de Urbanização de Monforte classifica-se como Solo Urbano.

Artigo 7º

(Qualificação do Solo)

1. A área abrangida pelo Plano de Urbanização de Monforte qualifica-se nas seguintes categorias:

- a) Zonas Habitacionais, subdividindo-se em Zonas Habitacionais Existentes e Zonas Habitacionais de Expansão;
- b) Zonas Industriais, subdividindo-se em Zona Industrial Existente e Zona Industrial de Expansão;
- c) Zonas de Equipamentos;
- d) Zonas Verdes Urbanas.

2. Correspondem a solos urbanizados as Zonas Habitacionais Existentes, a Zona Industrial Existente e as Zonas de Equipamentos não abrangidas por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

3. Correspondem a solos cuja urbanização é possível programar as Zonas Habitacionais de Expansão, a Zona Industrial de Expansão e as Zonas de Equipamentos abrangidas por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

4. Correspondem a solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano as Zonas Verdes Urbanas

Secção 1

Zonas Habitacionais

Artigo 8º

(Âmbito e Objectivos)

1. As Zonas Habitacionais são áreas predominantemente destinadas a habitação.

2. Nas Zonas Habitacionais poderão instalar-se outras funções compatíveis com a habitação, nomeadamente comércio e serviços, equipamentos, armazéns, oficinas e indústria de classe D ou C, devendo integrar-se nas condições de edificabilidade globais expressas nos Artigos 10º e 11º.
3. Poderão ser alterados e ser passada a respectiva Certidão de Localização os estabelecimentos industriais existentes e autorizados antes da entrada em vigor do presente Plano, da classe B ou da classe C cuja alteração implique mudança para a classe B, nos termos da leis.

Artigo 9º

(Identificação)

São Zonas Habitacionais as delimitadas como tal na Planta de Zonamento, subdividindo-se em:

- a) Zonas Habitacionais Existentes;
- b) Zonas Habitacionais de Expansão.

Artigo 10º

(Zonas Habitacionais Existentes)

1. São Zonas Habitacionais Existentes as que apresentam um elevado nível de infra-estruturas e de construção, ou nas quais exista um processo de urbanização e construção em curso.
2. As regras a observar na transformação dos edifícios existentes são as seguintes:
 - a) a estrutura do espaço público existente deverá ser mantida;

- b) as características das edificações envolventes deverão ser mantidas, nomeadamente ao nível dos volumes, alinhamentos e tipologias;
 - c) cêrcea máxima de 6,5m, salvo se de outro modo definido pela totalidade das edificações contíguas.
3. A construção nova em espaços vazios deverá garantir o reforço da coesão da malha urbana existente, eliminando áreas sem uso ou desaproveitadas e sujeitando-se, cumulativamente, ao disposto no ponto anterior e aos índices previstos no Artigo 11º.

Artigo 11º

(Zonas Habitacionais de Expansão)

- 1. São Zonas Habitacionais de Expansão as ainda não urbanizadas, cuja urbanização se considera programável durante a vigência do Plano de Urbanização de Monforte.
- 2. As regras a aplicar, sem prejuízo no disposto no Capítulo V, são as seguintes:
 - a) densidade habitacional máxima de 30 fogos/ha;
 - b) índice bruto de implantação máximo de 0,40;
 - c) índice bruto de construção máximo de 0,60;
 - d) cêrcea máxima de 6,5m;
 - e) número máximo de pisos visível do espaço público 2;
 - f) dimensionamento de arruamentos e estacionamento de acordo com o disposto no Capítulo IV
 - g) os espaços públicos deverão ser arborizados e deverão ser previstos espaços verdes privados nos logradouros.

Secção 2

Zonas Industriais

Artigo 12º

(Âmbito e Objectivos)

1. As Zonas Industriais são áreas predominantemente destinadas a indústrias de classes B, C ou D, armazéns, oficinas e grandes superfícies comerciais.
2. Nas Zonas Industriais poderão instalar-se outras funções complementares da função dominante, nomeadamente serviços e habitação destinada a encarregados ou pessoal afecto à vigilância, devendo integrar-se nas condições de edificabilidade globais expressas nos Artigos 14º e 15º.

Artigo 13º

(Identificação)

São Zonas Industriais as delimitadas como tal na Planta de Zonamento, subdividindo-se em:

- a) Zona Industrial Existente;
- b) Zona Industrial de Expansão.

Artigo 14º

(Zona Industrial Existente)

1. É Zona Industrial Existente aquela em que existe um processo de urbanização e construção em curso.
2. As regras a aplicar são as definidas no Plano de Pormenor existente, sem prejuízo do disposto no Capítulo V.
3. Eventuais alterações às regras definidas deverão orientar-se pelo disposto no Artigo 15º e integrar um processo de alteração ao Plano de Pormenor existente, nos termos legais.

Artigo 15º

(Zona Industrial de Expansão)

1. É Zona Industrial de Expansão aquela cuja urbanização se considera programável no prazo de vigência do Plano de Urbanização de Monforte.
2. As regras a aplicar, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, são as seguintes:
 - a) índice bruto de implantação máximo de 0,40;
 - b) índice bruto de construção máximo de 0,50;
 - c) altura total máxima dos edifícios de 9m, salvo em situações tecnicamente justificáveis;
 - d) o tratamento dos efluentes das unidades industriais deverá, sempre que necessário, ser realizado em estação própria antes de serem lançados na rede pública;

- e) estacionamento de acordo com o disposto no Artigo 24º;
- f) os espaços públicos e os logradouros privados deverão ser arborizados.

Secção 3

Zonas de Equipamentos

Artigo 16º

(Âmbito e Objectivos)

- a) As Zonas de Equipamentos são áreas predominantemente destinadas a equipamentos de interesse e utilização colectiva, nomeadamente os ligados à educação, desporto, lazer, turismo, saúde, cultura, infância e terceira idade.
- b) Nas Zonas de Equipamentos poderão instalar-se outras funções complementares da função dominante, nomeadamente comércio e serviços, devendo integrar-se nas condições de edificabilidade expressas no Artigo 18º.

Artigo 17º

(Identificação)

São Zonas de Equipamento as delimitadas como tal na Planta de Zonamento, incluindo equipamentos existentes e áreas para instalação de novos equipamentos ou para ampliação dos equipamentos existentes.

Artigo 18º

(Regras Gerais)

As regras a aplicar são as seguintes:

- a) os edifícios a construir deverão garantir a articulação com a área envolvente;
- b) altura total máxima dos edifícios de 9m, salvo em situações tecnicamente justificáveis;
- c) estacionamento de acordo com o previsto no Artigo 24º;
- d) os espaços públicos e logradouros privados deverão ser arborizados.

Secção 4

Zonas Verdes Urbanas

Artigo 19º

(Âmbito e Objectivos)

- a) As Zonas Verdes Urbanas são áreas em que se pretende proteger e valorizar recursos naturais, potencialidades biofísicas e valores paisagísticos, devendo desempenhar funções de recreio e lazer de forma directamente associada à restante malha construída.

- b) As Zonas Verdes Urbanas poderão integrar equipamentos e infra-estruturas pontuais de apoio ao recreio e lazer.

Artigo 20º

(Identificação)

São Zonas Verdes Urbanas as delimitadas como tal na Planta de Zonamento.

Artigo 21º

(Regras Gerais)

As regras a aplicar são as definidas nos projectos existentes aprovados ou em projectos a elaborar, não devendo os equipamentos e infra-estruturas pontuais a que se refere o Artigo 19º ultrapassar um piso, nem a sua área de implantação exceder 10% da área total do terreno.

Capítulo IV

Rede Viária e Estacionamento

Artigo 22º

(Rede Viária Principal)

1. A Rede Viária Principal, identificada como tal na Planta de Zonamento, integra as vias existentes de acesso e atravessamento da vila de Monforte, estruturantes do tecido urbano.
2. Nos actos de licenciamento de quaisquer usos e construções marginais deverá ser garantida a fluidez da circulação viária, sendo aplicáveis ao IP2 e ao nó a executar na intreseccção deste com a EN 369 as disposições do Decreto-Lei nº 13/94, de 15 de Janeiro.

Artigo 23º

(Rede Viária Local)

1. A Rede Viária Local integra as vias existentes e a construir de distribuição e acesso local.
2. A Rede Viária Local a construir, identificada como tal na Planta de Zonamento, deverá observar, no mínimo, o dimensionamento previsto na Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 24º

(Estacionamento)

Os usos e construções a criar deverão prever capacidade de estacionamento que observe, no mínimo, o dimensionamento previsto na Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro.

Capítulo V

Património

Artigo 25º

(Património Classificado)

Constituem o património classificado de Monforte a Igreja da Madalena, a Igreja de Nossa Senhora da Conceição e a Ponte de origem romana sobre a Ribeira Grande.

Artigo 26º

(Valores Edificados)

1. No âmbito das acções previstas no número 2 do artigo 31º, deverão ser identificados outros valores patrimoniais que se considere importante preservar e recuperar.
2. Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes do regime de protecção ao património classificado constantes da legislação em vigor, os valores patrimoniais referidos no número anterior deverão ser preservados na sua volumetria, fachadas, organização interna e sistema construtivo, admitindo-se

alterações pontuais em sistemas construtivos, desde que feitos de acordo com regras previamente estabelecidas pelo município.

3. Tendo em vista a eventual proposta de classificação destes valores patrimoniais, poderá o município aplicar, como medida cautelar, zonas de protecção idênticas às previstas na legislação em vigor para os imóveis classificados ou em vias de classificação.

Artigo 27º

(Achados Arqueológicos)

1. As obras em imóveis classificados, valores edificados e respectivas zonas de protecção que envolvam o revolvimento ou remoção de terras deverão ser precedidas de parecer prévio de um arqueólogo.

2. Quando da realização de obras ou movimentos de terras, nomeadamente abertura de vias, fundações, lançamento de infra-estruturas urbanísticas, demolições ou outros casos, se se verificar a descoberta de vestígios arqueológicos, as obras e os trabalhos em curso deverão ser de imediato suspensos, devendo ser notificado o município e o Instituto Português de Arqueologia, por forma a permitir, no mais curto espaço de tempo, a execução de prospecções ou escavações de emergência, sendo que o tempo de duração efectiva da suspensão dará direito à prorrogação automática por igual prazo da licença ou autorização de obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

Capítulo VI

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 28º

(Âmbito)

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão são áreas estratégicas e prioritárias cuja transformação exige uma intervenção urbanística específica por parte da Câmara Municipal.

Artigo 29º

(Identificação)

São as seguintes as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, delimitadas como tal na Planta de Zonamento:

- a) Centro Histórico de Monforte;
- b) Entrada Sul em Monforte;
- c) Expansão Nascente de Monforte;
- d) Expansão Sul de Monforte.

Artigo 30º

(Regras Gerais)

A implementação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão deverá realizar-se mediante Planos de Pormenor ou operações de loteamento que

garantam a coesão e integração do desenho urbano proposto, sem prejuízo do cumprimento do disposto nas regras específicas da Categoria de Espaço em que se inserem.

Artigo 31º

(Centro Histórico de Monforte)

1. Esta unidade engloba a área muralhada e a sua envolvente imediata, constituindo uma área de especial valor patrimonial e de identidade da vila de Monforte.
2. O centro histórico de Monforte deverá ser objecto de plano de pormenor e de programas específicos de salvaguarda e valorização.
3. As intervenções a realizar deverão cumprir o disposto no Artigo 10º e ainda respeitar as características arquitectónicas qualificadoras da área, nomeadamente ao nível das cores, materiais e pormenores construtivos existentes, sem impedir a criação de boas condições de habitabilidade, devendo privilegiar-se:
 - a) as coberturas em telha cerâmica vermelha de canudo;
 - b) os revestimentos com rebocos afagados, pintados ou caiados nas cores tradicionais;
 - c) as caixilharias em madeira pintada nas cores tradicionais;
 - d) a instalação de ar condicionado e painéis de energia solar em locais não visíveis do espaço público.

Artigo 32º

(Entrada Sul em Monforte)

1. Esta unidade engloba a área construída na envolvente do acesso sul ao IP2, caracterizada por uma fraca consolidação e uma fraca qualificação urbanística.
2. As intervenções a realizar deverão garantir:
 - a) o ordenamento dos espaços públicos, em especial do eixo de entrada na vila;
 - b) a definição dos volumes a construir nas áreas ainda desocupadas
 - c) as transformações a ocorrer nas edificações existentes com vista à sua qualificação.

Artigo 33º

(Expansão Nascente de Monforte)

1. Esta unidade engloba a Zona Habitacional de Expansão a nascente da vila e a sua envolvente imediata.
2. As intervenções a realizar deverão garantir:
 - a) a articulação entre os arruamentos existentes a sul e a área de equipamentos a norte;
 - b) a qualificação da área envolvente da Praça de Touros;
 - c) o remate das traseiras de habitações existentes a poente.

Artigo 34º

(Expansão Sul de Monforte)

1. Esta unidade engloba as Zonas Industrial e Habitacional de Expansão a sul da vila e a envolvente do Cemitério.

2. As intervenções a realizar deverão garantir:
 - a) a articulação com a Zona Industrial Existente e com o Centro Histórico de Monforte;
 - b) a arborização da envolvente norte do Cemitério;
 - c) a arborização da envolvente norte da Zona Industrial de Expansão;
 - d) a arborização da área de transição entre a Zona Industrial de Expansão e Zona Habitacional de Expansão.

Capítulo VII

Disposições Finais

Artigo 35º

(Alteração ao PDM)

O Plano de Urbanização de Monforte revoga as disposições contidas no Plano Director Municipal de Monforte relativamente ao aglomerado urbano de Monforte.

Artigo 36º

(Revisão)

O Plano de Urbanização de Monforte deve ser revisto ao fim de 10 anos após a sua publicação em Diário da República

Artigo 37º

(Entrada em Vigor)

O Plano de Urbanização de Monforte entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação em Diário da República.