

Plano de Pormenor

Quadro-resumo

Lotes

Número do lote	Tipologia	Área do lote (metros quadrados)	Número de pisos	Área de pavimento (metros quadrados)	Área de implantação (metros quadrados)	Anexo (metros quadrados)	Uso
L1, L3, L5, L7, L8, L9	T1/T2/T3/T4	360	3	1 080	360	—	Hab./com.
L2, L4, L6	T1/T2/T3/T4	360	3	1 020	360	—	Hab./com.
L10	T1/T2/T3/T4	480	3	1 440	480	—	Hab./com./cave.
L11, L12, L13, e L14	T1/T2/T3/T4	288	3+cave	1 152	288	—	Hab./com./cave.
L15, L16 e L17	T1/T2/T3/T4	288	3+cave	1 152	288	—	Hab./com./cave.
L18	T1/T2/T3/T4	1 180	3	870	290	200	Hab./est.
L19	—	4 750	2	2 800	1 400	—	Bombeiros.
L20	—	5 550	2	2 600	1 700	—	Piscina coberta.
L21	—	3 100	2	650	450	—	Piscina.
L22	—	18 350	2/3	5 000	2 500	—	Equip. escolar.
L23	—	2 500	2/3	1 800	750	—	Centro de saúde.
L24	—	3 000	2/3	3 600	1 200	—	Lar de idosos.

Moradias

Número do lote	Tipologia	Área do lote (metros quadrados)	Número de pisos	Área de pavimento (metros quadrados)	Área de implantação (metros quadrados)	Anexo (metros quadrados)	Uso
M1	T3/T4	575	2	240	120	20	Habit./garagem.
M2	T3/T4	588	2	240	120	20	Habit./garagem.
M3	T3/T4	630	2	240	120	20	Habit./garagem.
M4	T3/T4	693	2	240	120	20	Habit./garagem.
M5	T3/T4	714	2	240	120	20	Habit./garagem.
M6	T3/T4	441	2	240	120	20	Habit./garagem.
M7	T3/T4	462	2	240	120	20	Habit./garagem.
M8	T3/T4	504	2	240	120	20	Habit./garagem.
M9	T3/T4	676	2	240	120	20	Habit./garagem.
M10 a M65	T3/T4	325	2	240	120	20	Habit./garagem.
M66	T3/T4	725	2	240	120	20	Habit./garagem.
M67 a M84	T3/T4	425	2	240	120	20	Habit./garagem.
M85	T3/T4	495	2	240	120	20	Habit./garagem.
M86 a M93	T3/T4	209	2	144	72	20	Habit./garagem.



**Declaração n.º 182/98 (2.ª série).** — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Nisa, por deliberação de 30 de Junho de 1997, aprovou o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa, no município de Nisa, cujo Regulamento e planta de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do Plano, com o n.º 04.12.12.00/01-98.PP, em 21 de Abril de 1998, verificada a sua conformidade com o Plano Geral de Urbanização de Nisa, ratificado pela Portaria n.º 1224/93, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 274, de 23 de Novembro de 1993.

29 de Abril de 1998. — Pelo Director-Geral, *Luís Mendes Barata*.

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento diz respeito à área do Centro Histórico de Nisa, abrangendo o perímetro formado pela Rua do Dr. Manuel

de Arriaga, Rua de João de Deus até às Portas de Montalvão e toda a zona confinante com as muralhas, como definido na planta de síntese do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa, que adiante se designa «Plano».

#### Artigo 2.º

##### Natureza jurídica

O Plano tem a natureza jurídica de regulamento administrativo, está incluído na designação genérica de plano municipal de ordenamento do território (PMOT) como definido pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

#### Artigo 3.º

##### Conteúdo

O Plano é composto pelos relatórios, alçados de conjunto, carta patrimonial, Regulamento e planta de síntese.

#### Artigo 4.º

##### Qualidade arquitectónica

São estabelecidas várias categorias de edifícios, que se relacionam com a época da sua construção, com o seu volume, com a sua qualidade arquitectónica, com os elementos que integram as fachadas ou mesmo com o seu significado.

## CAPÍTULO II

### Condições gerais e específicas dos edifícios

#### Artigo 5.º

##### Volumetria e estética das edificações

1 — Nos edifícios que forem objecto de reconstrução, restauro, remodelação ou conservação devem ser retirados os elementos dissonantes assinalados nas fichas dos edifícios que integram o relatório.

2 — Não é permitida a construção de corpos balanceados sobre a via pública, excepto quando se trate de varandas; em qualquer caso, o balanço não pode exceder 30 cm relativamente ao plano da fachada, devendo os elementos em consola estar de acordo com as formas tradicionais.

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

4 — Não é permitido o aumento de volumetria das edificações, exceptuando-se os casos alvo de estudo de conjunto, definidos no plano em alçado de conjunto.

#### Artigo 6.º

##### Soluções construtivas

1 — Sempre que um imóvel seja alvo de obras de restauro da cobertura que impliquem alterações estruturais na mesma, a solução construtiva de recuperação deverá ter uma resistência térmica superior a 1 m<sup>2</sup>/° C/W.

2 — Sempre que um imóvel se encontre nas condições previstas no artigo 17.º, n.º 2, a proposta de recuperação dará preferência a soluções de paredes de fachada com correcção térmica dupla.

3 — O traço das argamassas deve ser compatível com a base existente.

#### Artigo 7.º

##### Coberturas

1 — Em qualquer obra de beneficiação ou restauro de uma cobertura deve optar-se, preferencialmente, pela reutilização de telha de canudo antiga que se encontre aplicada desde que esta seja suficiente para ocupar toda a área de cobertura. Em qualquer dos casos deverá ser mantido o beirado existente desde que este se enquadre nos moldes tradicionais.

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

3 — Não são admissíveis caleiras ou algerozes, independentemente do material de que sejam feitos, devendo a drenagem da cobertura ser feita por beirado, respeitando o processo construtivo tradicional.

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

#### Artigo 8.º

##### Pormenores notáveis

1 — Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer pormenor notável, como cunhais, vergas, frisos, cornijas, etc., assinalado nas fichas dos edifícios, que fazem parte do relatório.

2 — Nas obras de reconstrução ou remodelação é obrigatória a recuperação de cantarias.

3 — Não é permitido ocultar de qualquer forma cantarias existentes, excepto nos casos em que o estado de degradação das mesmas não permita a sua recuperação.

#### Artigo 9.º

##### Chaminés

É obrigatória a manutenção e preservação de chaminés do tipo tradicional.

#### Artigo 10.º

##### Alteração da fachada

Não é permitida a criação de elementos verticais de demarcação em edifícios que tenham como única finalidade a subdivisão dos mesmos em termos de propriedade sempre que estes quebrem a linguagem arquitectónica original do imóvel.

#### Artigo 11.º

##### Portas, janelas e outros vãos

1 — A introdução de novos vãos ou a alteração dos existentes pode ser autorizada desde que respeitem as tipologias formais tradicionais ou outras e desde que integradas no conjunto a que pertencem.

2 — Não é permitida a alteração de vãos que se destinem a viabilizar o aproveitamento de edifícios ou dos respectivos pisos térreos para garagens.

3 — As portas, janelas e caixilharia deverão ser preferencialmente de madeira pintada, podendo admitir-se o recurso a alumínio termolacado, bem como outro material devidamente integrado ou obedecendo aos modelos tradicionais.

4 — As cores permitidas em fachadas e vãos serão as que constam em qualquer das combinações previstas no quadro seguinte, conforme a paleta cromática constante do relatório:

Paramentos	Molduras, socos, cimalkhas e cunhais	Vãos	
		Aros	Folhas
Branco.	Ocre. Azul. Verde. Castanho. Cinzento. Rosa.	Ocre. Azul. Verde. Castanho. Cinzento. Rosa.	Branco. Ocre. Azul. Verde. Castanho. Cinzento. Rosa.

5 — O obscurecimento de vãos será prioritariamente feito através de portadas interiores.

A instalação de estores pode permitir-se a título excepcional desde que devidamente justificada e sendo a respectiva caixa instalada no interior da habitação.

#### Artigo 12.º

##### Cantarias

1 — A aplicação de cantarias no guarnecimento de vãos tem de ter em alçado expressão igual ou superior a 16 cm, sendo o seu acabamento bujardado a pico fino.

2 — Os peitoris em janelas devem ser em granito, madeira ou argamassa.

3 — É admissível o guarnecimento de vãos moldados em argamassa.

#### Artigo 13.º

##### Ferragens

1 — É obrigatória a preservação das ferragens tradicionais existentes.

2 — A colocação de novas ferragens deve basear-se nos modelos tradicionais ou outros desde que devidamente integrados no edifício.

3 — Devem ser preservados os puxadores de batente e batentes existentes nas portas.

#### Artigo 14.º

##### Caixas de correio

As caixas de correio só são admitidas desde que a sua colocação seja feita pelo interior da habitação, com acesso através da abertura com fecho em chapa quinada ou outros, desde que devidamente integrados.

## Artigo 15.º

**Logradouros**

1 — As superfícies dos logradouros, pátios, jardins ou outros espaços livres, quando existentes ao nível térreo, não poderão ser reduzidas, salvo em caso devidamente justificado, quando se trate de dotar o edifício com as condições mínimas de habitabilidade.

2 — Todo o edifício novo construído em substituição de um preexistente terá uma área máxima de implantação igual à existente excluindo os anexos.

## Artigo 16.º

**Utilização dos edifícios**

1 — É interdita a transformação de edifícios de habitação para outros usos, como depósitos, arrecadações ou armazéns.

2 — A instalação de actividades terciárias apenas é autorizada nos pisos térreos dos edifícios, sendo salvaguardada a sua instalação nos pisos superiores em casos excepcionais de grande interesse social, desde que mantida a estrutura do fogo.

## Artigo 17.º

**Demolições**

1 — As demolições são condicionadas nos termos da legislação, carecendo de prévio licenciamento municipal.

2 — A demolição só será licenciada se o edifício ou partes do edifício não apresentarem condições de recuperação ou oferecerem perigo de ruir, após verificação dos serviços técnicos camarários.

## Artigo 18.º

**Achados arqueológicos**

1 — Quando no decurso de uma obra forem encontrados vestígios arqueológicos, deve proceder-se conforme legislação em vigor.

2 — Sempre que se justifique, a obra deverá ser precedida de sondagem arqueológica.

## Artigo 19.º

**Revestimentos**

Não é permitida a utilização de rebocos, tais como imitação de tijolo ou cantaria, do tipo tirolês ou carapinha, bem como a utilização de quaisquer revestimentos de materiais de natureza cerâmica vidrada ou azulejada e de marmorites.

## Artigo 20.º

**Instrução de projectos**

A instrução do processo de licenciamento de obras deverá conter as peças exigidas pelo Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

## Artigo 21.º

**Autoria do projecto**

Serão da responsabilidade de arquitectos todos os projectos de arquitectura referentes à construção, ampliação, remodelação ou alteração de edifícios a apresentar dentro das zonas de protecção de imóveis classificados, na área do Plano, de acordo com a legislação em vigor.

## CAPÍTULO III

**Qualidade arquitectónica****Graus de protecção e condicionamentos específicos**

## Artigo 22.º

**Graus de protecção**

São definidas na planta de síntese graus de protecção a edifícios que se relacionam com a época da sua construção, com o seu volume, com a sua qualidade arquitectónica, com os elementos que integram as fachadas ou mesmo com o seu significado.

## Artigo 23.º

**Grau de protecção 1 (protecção integral)**

1 — Os edifícios assinalados na planta de síntese com o grau de protecção 1 não podem ser objecto de quaisquer alterações ao nível da sua volumetria, estrutura, alçados e inserção no ambiente urbano.

2 — São permitidas obras de beneficiação com o fim de dotar o edifício com infra-estruturas, bem como para correcção de elementos dissonantes.

3 — As propostas de recuperação devem acima de tudo respeitar a tipologia original do edifício, devendo preservar-se os elementos construtivos originais que estejam em bom estado de conservação.

4 — Quando um edifício for alvo de obras que impliquem alterações estruturais e sejam utilizadas soluções diferentes das originais, deverão essas obras ser projectadas e executadas respeitando o que ali existe de autêntico. A intervenção recente será reversível, ou seja, em qualquer momento será possível substituí-la sem afectar os valores originais existentes antes da remodelação.

## Artigo 24.º

**Grau de protecção 2 (protecção global)**

1 — Os edifícios assinalados na planta de síntese com o grau de protecção 2 podem sofrer alterações de volumetria desde que compatíveis com os casos previstos no artigo 5.º, n.º 4.

2 — São permitidas obras de beneficiação com o fim de dotar o edifício com infra-estruturas, bem como para correcção de elementos dissonantes ou outras alterações introduzidas que tenham modificado a sua morfologia.

3 — Sempre que um imóvel apresente elementos estruturais ou de compartimentação em madeira em razoáveis condições de conservação ou susceptíveis de serem recuperados com intervenções ligeiras, devem estes ser mantidos desde que tal seja compatível com a proposta de recuperação a levar a efeito no imóvel.

## Artigo 25.º

**Correcção de elementos dissonantes**

Poderá ser determinada a remoção e ou substituição de materiais e elementos dissonantes para efeito de licença de obras de recuperação ou manutenção, conforme proposta de recuperação constante nas fichas de edifícios contidas no relatório.

## CAPÍTULO IV

**Números de polícia**

## Artigo 26.º

**Números de polícia**

1 — A colocação da placa, assim como dos números individualizados, deve ser obrigatoriamente feita directamente na verga de guardião de vão passível de posição central.

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

3 — A discriminação do número de polícia é feita em chapa de material esmaltado, vulgarmente de fundo azul e numeração em branco, embora em caso de opção estética seja admissível o fundo preto. Em qualquer caso, o processo de numeração não pode ser feito através do recurso a alumínio ou materiais plásticos ou azulejo.

4 — Não é permitido o recurso a tipos de numeração autocolante, assim como pintura descuidada declaradamente inestética.

## CAPÍTULO V

**Disposições finais**

## Artigo 27.º

**Fiscalização**

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

## Artigo 28.º

**Sanções**

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

## Artigo 29.º

**Taxas**

Para os actos previstos no presente Regulamento aplica-se a tabela de taxas e licenças municipais em vigor, bem como as isenções nela previstas.

## Artigo 30.º

**Publicidade comercial**

A afixação de publicidade comercial no Centro Histórico está sujeita a licenciamento municipal.

## Artigo 31.º

**Condicionamentos**

1 — Condicionamentos gerais. A publicidade não pode ser licenciada nos seguintes casos:

- a) Quando colocada de modo a perturbar a leitura de algum pormenor notável do edifício;
- b) Quando distorcer a leitura do edifício onde seja colocada ou do conjunto onde se insere;
- c) Quando prejudicar a circulação dos peões, designadamente deficientes;
- d) Quando afectar a segurança de pessoas e bens;
- e) Quando apresentar formatos ou cores que possam confundir-se com os sinais de sinalização de tráfego;
- f) Não é permitida qualquer publicidade comercial quando for instalada ao nível da cobertura.

2 — Condicionamentos específicos:

- a) As dimensões dos elementos a fixar não podem exceder 0,30 m<sup>2</sup> por estabelecimento comercial, sendo a sua espessura máxima de 5 cm;
- b) Os materiais de suporte dos elementos publicitários são o ferro, a pedra e o acrílico e as cores admissíveis são o verde, o sangue-de-boi, o castanho, o azul-escuro, o ocre, o cinzento e o rosa;
- c) A iluminação dos reclamos, quando existir, tem de ser necessariamente oculta. Não é permitido o néon ou outro tipo de inscrições luminosas nas fachadas dos edifícios.

## Artigo 32.º

**Instalações acessórias**

Por instalação acessória entende-se qualquer objecto físico que se adiciona ao edifício com o objectivo de actualizar ou melhorar a sua resposta a funções. Exemplo disso são toldos, aparelhos de climatização, colectores solares, depósitos, condutas de fumo, exaustores, antenas de televisão, etc.

1 — A licença para a colocação de qualquer instalação acessória depende da aprovação prévia pela Câmara Municipal de projecto específico, contendo os seguintes elementos:

- a) Planta de localização;
- b) Fotografia colorida do local, simulando a pretensão do requerente;
- c) Memória descritiva e justificativa;
- d) Desenhos geométricos rigorosos e cotados à escala de 1:50.

2 — Os acessórios que visem satisfazer funções inexistentes à data da construção do edifício, como aparelhos de climatização, antenas parabólicas, painéis solares, etc., só serão admitidos desde que devidamente integrados.

3 — Não é permitido instalar condutas exteriores de fumos ou gases que fiquem salientes nas fachadas dos edifícios. A tiragem desses fumos e gases não poderá ser feita directamente para a via pública.

4 — A colocação no exterior dos edifícios de dispositivos para medição de consumos de electricidade ou água pode admitir-se a título excepcional devidamente justificado desde que estes estejam embutidos na parede e integrados de tal forma que não causem prejuízo estético para o alçado.

5 — A instalação de sistemas de aproveitamento de energia solar só é permitida desde que os dispositivos tenham uma inclinação compatível com a cobertura e estejam preferencialmente integrados nela.

6 — A colocação de toldos não pode exceder 0,70 m de balanço, reduzindo-se à largura do passeio quando ele exista e tenha largura menor.

- a) A sua cota medida no ponto mais baixo não pode ser inferior a 2 m.
- b) Só são admissíveis toldos do tipo desenrolável e em cores claras.

