



**MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO,
DO PLANEAMENTO
E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**

Portaria n.º 973/97
de 17 de Setembro

A Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez aprovou, em 28 de Dezembro de 1996, o Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor e a sua articulação com os demais planos municipais eficazes, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O presente Plano de Pormenor carece de ratificação, de acordo com o preceituado na alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, conjugado com o disposto no n.º 4 do artigo 3.º, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal, favoráveis.

Assim:

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, e no uso da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 48/96 do Ministro do Equipamento, do Planeamento

e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 69, de 21 de Março de 1996:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 1 de Agosto de 1997.

O Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, *José Augusto de Carvalho*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE RENOVAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ARCOS DE VALDEVEZ

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

1 — Este Regulamento aplica-se à área urbana de Arcos de Valdevez delimitada para o Plano Integrado de Recuperação e Revitalização do Centro Histórico de Arcos de Valdevez (PIRCHAV), assinalada na carta anexa A-1 da situação existente, que dele faz parte integrante. Para além de se debruçar sobre esta área, o Regulamento contém recomendações para as restantes partes da zona histórica (ZH) e da vila, cujo seguimento é essencial para uma eficaz protecção do seu património cultural construído.

2 — O seu conteúdo é completado pelas restantes peças (escritas e desenhadas) dos estudos do PIRCHAV, que se consideram, para todos os efeitos legais, como anexas ao presente Regulamento.

Artigo 2.º

Enquadramento legal

1 — O PIRCHAV é de considerar, ao abrigo da legislação específica sobre planos municipais de ordenamento do território, como plano de pormenor de renovação urbana (PRRU), para todos os efeitos regulamentares (aprovação, gestão e implementação).

2 — O Regulamento do Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez (PPRUCHAV) assume toda a legislação específica em vigor no País como base essencial para o seu desenvolvimento e implementação; no entanto, razões de carácter histórico-cultural podem, pontualmente, justificar o não cumprimento de algumas disposições legais nele identificadas.

Artigo 3.º

Vigência

1 — O Regulamento do PPRUCHAV entrará em vigor logo que aprovado pelas entidades competentes e publicado no *Diário da República*, sendo então considerado legislação específica a cumprir obrigatoriamente para a salvaguarda do centro histórico (CH) de Arcos de Valdevez.

2 — O Regulamento do PPRUCHAV aplicar-se-á a todos os projectos e requerimentos relativos a acções que digam respeito à sua área de intervenção que dêem entrada na Câmara Municipal de Arcos de Valdevez (CMAV) após a sua aprovação; também ficarão subordinadas a ele todas as obras em execução a que, à data, não tenham sido aplicados os acabamentos exteriores, para além daquelas que, embora licenciadas, ainda não se tenham iniciado.

Artigo 4.º

Omissões

Para tudo o que for omisso no presente Regulamento, ter-se-á em atenção a legislação específica em vigor no País. Casos de dúvida terão de ser apreciados, de acordo com o espírito destas normas, pelas diversas entidades envolvidas no processo de aprovação e licenciamento.

Artigo 5.º

Planeamento complementar

Para a correcta salvaguarda do CH, nas suas várias vertentes, este estudo tem de ser complementado com outros, a níveis diversos; assim:

1 — É necessário aprovar e implementar o plano director municipal e elaborar (ou finalizar) o plano geral de urbanização, que deverão regulamentar a zona urbana de acompanhamento e o seu crescimento, assumindo o enquadramento social, formal, funcional e paisagístico e a correcta interligação urbanística da ZH com toda a área da vila, ou seja, regulamentando especificamente o nível de protecção 1 e, genericamente, o nível de protecção 2 (artigos 10.º e 11.º deste Regulamento) estabelecidos para o CH.

2 — Na sequência dos estudos do PPRUCHAV, será necessário implementar projectos de remodelação e reabilitação de quarteirões e de espaços urbanos.

2.1 — Estes projectos deverão respeitar os condicionamentos estabelecidos no presente Regulamento e ainda as orientações específicas que o PPRUCHAV determine para cada caso, apresentados nos quadros de referência B-1, B-2 e B-3 das propostas.

2.2 — No entanto, deverão ter em consideração, para além de novas carências entretanto detectadas, tanto quanto possível, as críticas e sugestões dos moradores e utentes da zona e também dos proprietários envolvidos que surjam no decurso dos trabalhos ou no processo de discussão do presente Plano, desde que se enquadrem no espírito geral do PPRUCHAV e do seu Regulamento.

3 — Dado os estudos do presente Plano só tratarem (em pormenor) uma parte da ZH de Arcos de Valdevez, a restante área (dela) terá de ser objecto de um (ou vários, por sector) plano de pormenor de renovação urbana e salvaguarda que alargue, complete e pormenorize as medidas genéricas que o presente Regulamento propõe, ao considerar essa área da ZH integrada no âmbito da protecção ao núcleo de intervenção (nível de protecção 2, referido no artigo 11.º).

Artigo 6.º

Competência para a elaboração de projectos

1 — Dentro do perímetro da ZH, definida no artigo 10.º do presente Regulamento e delimitada na carta A-8 das propostas, quaisquer obras de conservação, remodelação, ampliação, recuperação, reconstrução de imóveis existentes ou construção de novos edifícios, assim como de recuperação ou reabilitação ou novo desenho de espaços urbanos, serão executadas segundo projecto geral da autoria de arquitecto com diploma reconhecido em Portugal.

2 — As condições estabelecidas no número anterior dever-se-ão aplicar integralmente à designada «área urbana sensível» (definida no artigo 10.º e delimitada na carta A-8 das propostas), a considerar, para efeitos legais, como zona especial de protecção (no âmbito da Lei n.º 13/85), logo que a ZH complete o seu processo de classificação.

3 — Embora não esteja ainda contemplado na legislação em vigor o facto de se generalizar o que é estabelecido no n.º 1 à zona urbana de acompanhamento (definida no artigo 10.º deste Regulamento e delimitada na carta A-8 das propostas) só enriquecerá o património construído de Arcos de Valdevez e será factor positivo para a sua salvaguarda, pelo que se recomenda à CMAV a criação de medidas nesse sentido.

3.1 — De qualquer modo, em relação aos imóveis classificados, ou em vias de classificação, como valores do património cultural, e respectivas zonas de protecção, é obrigatório ter-se em conta o Decreto-Lei n.º 205/88.

Artigo 7.º

Normas para a apresentação dos projectos

1 — Antes de se apresentar qualquer processo de obras para o CH, será conveniente (no interesse do requerente) solicitar parecer sobre a sua viabilidade — nos termos descritos no n.º 2 deste artigo — à CMAV. A Divisão dos Serviços de Planeamento e Urbanismo, apoiada nos estudos do PPRUCHAV e depois de terem sido ouvidas as entidades que se julgar convenientes, para além das que sejam de consulta obrigatória, fornecerá as orientações gerais para a prossecução das obras ou dos estudos de projecto.

1.1 — No caso de ser necessária a elaboração de um projecto, o processo de obras conterà obrigatoriamente os elementos referidos no n.º 3 deste artigo e, no caso de o prédio possuir construções, cumprirá também as disposições contidas no n.º 4.

2 — Pedido de viabilidade. — Do processo de pedido de viabilidade constarão, pelo menos:

2.1 — Texto expondo detalhadamente as intenções da pretensão, para além de descrever a situação actual;

2.2 — Uma planta de localização, desenhada sobre o levantamento aerofotogramétrico existente, à escala de 1:2000, com a indicação do limite do lote e referência ao objecto da pretensão;

2.3 — Fotografias a cores do prédio, com incidência sobre o local da pretensão, mas que documentem suficientemente o seu enquadramento urbanístico.

3 — Processos de obras. — Para além dos outros elementos referidos no n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 445/91, qualquer processo de obras para prédios no CH terá de ser instruído, no mínimo, com as seguintes elementos:

3.1 — Memória descritiva e justificativa pormenorizada que elucide convenientemente os aspectos fundamentais da pretensão, tais como extensão das obras e das soluções adoptadas, materiais em que se exprime e destino dos espaços interiores criados, transformados e ou mantidos;

3.2 — Localização, no levantamento aerofotogramétrico existente, à escala de 1:2000, do lote onde se pretende intervir, com inclusão do limite de propriedade e identificação dos confrontantes;

3.3 — Documentação fotográfica a cores do prédio, abrangendo também os prédios vizinhos;

3.4 — Levantamento topográfico de todo o talhão, incluindo — se houver — arborização e jardins, no mínimo à escala de 1:200; caso o lote já esteja edificado, ter-se-á de respeitar ainda o enunciado no n.º 4 deste artigo;

3.5 — Plantas de todos os pavimentos projectados, no mínimo à escala de 1:100, incluindo a planta ao nível do solo de todo o espaço do talhão, e ainda planta de coberturas, no mínimo à escala de 1:200, contendo não só a cobertura do edifício projectado (incluindo, se existirem, as dos anexos) como também as dos prédios vizinhos contíguos;

3.6 — Alçados, no mínimo à escala de 1:100, representando todas as fachadas do edifício projectado, a transformar ou a manter e, com rigor, os arranques das fachadas homólogas dos prédios vizinhos, com o grau de pormenorização conveniente para a sua boa leitura;

3.7 — Cortes longitudinais e transversais (em relação ao arruamento), sendo pelo menos um de cada, no mínimo à escala de 1:100; nos cortes será representada a largura dos arruamentos e a altura do imóvel, ou a cota de terreno (caso não haja construção) dos prédios fronteiros, ou contíguos, ao edifício projectado.

4 — Caso o lote possua construções, e mesmo que se pretenda a sua demolição, o projecto geral de obras, para além dos elementos exigidos no n.º 3 deste artigo, deverá conter ainda:

4.1 — O levantamento rigoroso, em planta, dos vários pavimentos das construções existentes no processo das obras, no mínimo à escala de 1:100;

4.2 — O levantamento rigoroso, em planta, das coberturas existentes, no mínimo à escala de 1:100;

4.3 — O levantamento rigoroso, em alçado, das fachadas existentes, no mínimo à escala de 1:100, e as suas relações com a envolvente;

4.4 — Os cortes necessários para o bom entendimento da sua volumetria, no mínimo à escala de 1:100;

4.5 — Caso se tenha obtido a viabilidade de demolição de parte do edifício, ou da sua ampliação, será necessário também mostrar claramente e em escala adequada:

4.5.1 — O existente a manter;

4.5.2 — O existente a demolir;

4.5.3 — O existente a transformar;

4.5.4 — Os elementos novos a introduzir e ou a nova construção pretendida; a sua representação pode ser feita segundo a tradicional utilização das cores convencionais ou pela apresentação, em paralelo, do edifício existente e do edifício projectado em cada uma das peças gráficas;

4.6 — Quando se trate de prédio considerado passível de intervenção arquitectónica de grau 1 (GI1) ou de grau 2 (GI2), especificada nos artigos 23.º e 24.º deste Regulamento, a pretensão terá de ser instruída ainda com os seguintes elementos:

4.6.1 — Documentação fotográfica dos interiores a remodelar;

4.6.2 — Elementos desenhados relativos à arquitectura de interiores que mostrem de forma clara os espaços existentes e os que se pretende obter com as obras.

Artigo 8.º

Achados arqueológicos

1 — Quando, no decorrer de quaisquer obras, forem postos a descoberto antigos elementos arquitectónicos ou quaisquer outros achados arqueológicos de valor desconhecido, o responsável pela sua direcção técnica é obrigado, de acordo com o artigo 39.º da Lei n.º 13/85, a suspender a execução dos trabalhos, dando imediato conhecimento do achado aos Serviços de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal.

2 — Se o valor do achado for confirmado pela Divisão dos Serviços de Planeamento e Urbanismo — que deverão contactar um especialista para esse fim —, a CMAV informará o Ministério da Cultura da existência do achado, procedendo-se, então, de acordo com o estabelecido nos artigos 39.º, 40.º e 41.º da Lei n.º 13/85.

Artigo 9.º

Conceitos de ordem geral

Para uma correcta leitura e conseqüente aplicação do Regulamento do PPRUCHAV, clarifica-se o sentido dado aos termos mais utilizados nesta normas. Assim, considera-se:

1 — Nível de qualidade de um imóvel — classificação dada a um imóvel, dentro de uma avaliação global da qualidade arquitectónica do conjunto edificado, na perspectiva 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, o grau de dissonância que apresenta, a sua integração morfológica e também, nas construções recentes, o sucesso da reinterpretação das atitudes de construir tradicionais através de uma linguagem actual ou a afirmação de novas atitudes paradigmáticas em termos culturais. Abrange:

1.1 — Imóvel de qualidade — exemplar interessante, enquanto expressão arquitectónica de uma época e ou uma atitude de construir, erudita ou popular; a sua traça apresenta características de homogeneidade e coerência formal e material;

1.1.1 — Quando desvirtuado por «dissonâncias» (v. definição no n.º 3), estas são, em geral, em elementos de fachada facilmente substituíveis, ou recuperáveis;

1.1.2 — A evolução do conhecimento dos imóveis do CH — da sua história, do seu significado, dos seus interiores — poderá levar à mudança de classificação de casos de «imóvel de acompanhamento» ou «imóvel dissonante positivo», com «fachada(s) de qualidade», para «imóvel de qualidade»;

1.2 — Imóvel de acompanhamento — imóvel que, na sua expressão geral, é consonante com a envolvente tradicional de qualidade, acompanhando, ou integrando — caso possua fachadas classificadas como «de qualidade» ou «de interesse» — os «conjuntos com interesse» (v. definições n.os 1.3, 1.4 e 2);

1.2.1 — Quando possui fachadas classificadas como «de qualidade», é essencial para a qualificação do «conjunto com interesse» em que se insere;

1.2.2 — Quando desvirtuado por «dissonâncias» (v. definição n.º 3), estas são, em geral, em elementos de fachada facilmente substituíveis ou recuperáveis;

1.2.3 — Esta designação abrange também muros de logradouro;

1.3 — Fachada de qualidade — fachada de imóvel que, sendo documento representativo de uma época e grupo social, tem carácter próprio que interessa preservar, tanto na sua forma global (incluindo a cobertura) como no desenho dos elementos que o compõem e nos materiais em que se exprime;

1.3.1 — Uma fachada nestas condições faz sempre parte de «imóvel de acompanhamento» ou de «imóvel dissonante positivo»; no entanto, esta classificação poderá (com a evolução do seu conhecimento interior) estender-se a todo o imóvel, passando-se então a designá-lo como «imóvel de qualidade»;

1.3.2 — O seu desvirtuamento pela introdução recente de «dissonâncias» (v. definição n.º 3) em alguns dos seus elementos é sempre passível de recuperação, já que estes são facilmente substituíveis ou recuperáveis (revestimentos de fachada, caixilharias, sistemas de obscurecimento ou de fecho de vãos, ferragens, guardas de sacada, cornijas, etc.);

1.3.3 — Quando apresenta «dissonância» (v. definição n.º 3) devido a remodelação ou ampliação de parte da sua superfície — no rés-do-chão ou no andar superior — esta é de carácter positivo, ou então ainda não comprometeu em definitivo a possibilidade de a reabilitar;

1.3.4 — Esta designação abrange também muros considerados importantes no contexto do CH;

1.4 — Fachada com interesse — fachada que, fazendo parte de um «imóvel de acompanhamento» (v. definição n.º 1.2) contém elementos com interesse de preservação;

1.4.1 — Estes elementos podem ser de interesse tipológico — o desenho da fachada (ou de parte), a expressão de alguns dos seus elementos de composição, os materiais de construção e as tecnologias utilizadas, etc.;

1.4.2 — Ou de interesse artístico — pormenores de alguns elementos de composição de fachada, peças escultóricas ou pictóricas, etc.;

1.4.3 — Ou de interesse «conjuntural» — alinhamentos, cerceas, expressão volumétrica geral, etc.;

1.4.4 — Ou ainda de interesse histórico evocativo — no caso de ter havido antigas ocupações «notáveis»;

1.4.5 — Esta designação abrange também os muros de logradouro tradicionais;

1.5 — Imóvel dissonante (em relação ao conjunto histórico) — imóvel (ou parte de imóvel) recente, ou recentemente reconstruído, que contrasta com o conjunto em que se insere ao nível da

forma e ou dos materiais utilizados, da volumetria, dos alinhamentos ou do tipo de utilização. De acordo com o impacto, negativo ou não, que tem no conjunto histórico, classifica-se como:

1.5.1 — Imóvel dissonante negativo — construção recente (em relação à envolvente), ou reconstrução, que apresenta uma linguagem diferente e não dialogante com a utilizada nos edifícios mais próximos em termos de formas e ou materiais utilizados; por vezes também introduz um tipo de uso, e ou uma volumetria, discordante do da zona em que se situa ou um mau enquadramento urbano;

1.5.2 — Imóvel dissonante positivo — imóvel recente (em relação à envolvente) que, embora apresente contraste na linguagem utilizada, é fruto de um projecto cuidado, manifestando coerência e conseguindo o diálogo com a envolvente e um bom enquadramento urbano. Aos exemplares considerados paradigmáticos enquanto documento de uma época e de uma atitude de construir cresce-se a classificação de «fachadas de qualidade», podendo vir a considerar-se (com a evolução do seu conhecimento interior) «imóvel de qualidade»;

1.6 — Imóvel não dissonante — construção tradicional que ainda mantém, no essencial, a expressão primitiva, mesmo que em mau estado de conservação, ou imóvel recentemente (re)construído que «acompanha» a linguagem tradicional;

1.7 — Pormenor notável — elemento pictural, escultórico ou arquitectónico que, pelo seu carácter evocativo, estético, de funcionalidade e ou pelo material em que se exprime, é digno de preservação;

1.7.1 — A sua preservação nunca é, à partida, independente do contexto em que está inserido.

2 — Conjunto com interesse — conjunto de imóveis e espaços urbanos confinantes que, pela sua unidade formal ou tipológica, se tornou representativo de uma determinada época e grupo social ou, pelas relações que estabelece com a envolvente e pela harmonia de escala e ritmo que apresenta, constitui uma morfologia notável;

2.1 — Dele fazem parte todos os imóveis classificados como «de qualidade» ou «de interesse»;

2.1.1 — A designação «imóvel de interesse» abrange o conjunto de «imóveis de acompanhamento», quando possuam fachadas classificadas como «de qualidade» ou «de interesse», e ainda os imóveis designados como «dissonantes positivos», quando possuam fachadas consideradas «de qualidade»;

2.2 — o seu desvirtuamento pela introdução de «dissonâncias» (v. definição n.º 3) é sempre passível de recuperação, pela sua pequena proporção em relação ao todo;

2.3 — Constitui uma subclassificação em relação à classificação de toda a ZH como «conjunto do património cultural imóvel a proteger»;

3 — Dissonância — 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;

3.1 — Estas dissonâncias são, na sua maioria, de carácter negativo. No entanto, há situações que, pela qualidade da intervenção ou pela linguagem adoptada — «acompanhando» as atitudes tradicionais —, se considera que devem, ou podem, permanecer; nestes casos, designam-se como «dissonância positiva»;

3.2 — Estabelecem-se graus de dissonância, conforme o seu impacto — em quantidade ou em qualidade — no imóvel e no conjunto em que se insere. Assim, considera-se:

3.2.1 — Dissonância de grau 1 (dissonância ligeira) — quando a dissonância é resultado apenas de má recuperação de alguns elementos de fachada, em termos de desenho, materiais e ou cores aplicados em gradeamentos, caixilharias, sistemas de obscurecimento de vãos, revestimentos, cornijas, etc., com pouco impacto no conjunto histórico e facilmente resolúvel ou se tiver sido considerada «dissonância positiva»;

3.2.2 — Dissonância de grau 2 (dissonância parcial) — quando a dissonância, em resultado de má recuperação de elementos de fachada ou da sua remodelação parcial ou ampliação, já tem um grande impacto no imóvel e no conjunto histórico; aparece ao nível do desenho, dos materiais e ou das cores aplicados, em gradeamentos, caixilharias, sistemas de obscurecimento ou fecho de vãos, cornijas, coberturas, etc., e na expressão de ampliações em altura ou remodelações do rés-do-chão. Pelo seu grande número, ou pelo exagerado volume e ou linguagem utilizada, retiram qualidade aos imóveis existentes e dificultam as acções de recuperação;

3.3 — Dissonâncias volumétricas não recentes não foram consideradas como tal, já que se pensa que fazem parte da memória colectiva, como imagem do CH;

3.4 — Dado já ser de tradição a atitude de ampliar a construção com um outro andar, recuado ou ático, muitas vezes com uma expressão diferente, mas consonante com a do imóvel primitivo, também estes casos não se consideram, à partida, dissonâncias. Ressalvam-se os casos de manifesta agressão a «fachada de qualidade» ou a «conjunto com interesse», pela linguagem utilizada ou pelo seu volume excessivo;

3.5 — Materiais e objectos pertencentes a equipamento e infra-estruturas eléctricas e telefónicas ou elementos publicitários e informativos justapostos às construções são, na sua maioria, considerados dissonâncias negativas;

3.6 — Também se considera dissonância negativa a utilização incorrecta dos espaços, tanto interiores como de logradouro;

4 — Volumetria — volume total aparente, ou seja, construído acima da cota do terreno do lote;

5 — Índices urbanísticos — coeficientes de ocupação (existente ou projectada) dos lotes são importantes factores de referência para a possibilidade de intervenção no conjunto construído. Utilizam-se:

5.1 — Coeficiente de ocupação do solo (COS) — número de metros cúbicos de massa edificada (volume acima da cota do terreno) por metro quadrado de terreno do lote;

5.2 — coeficiente de ocupação líquida (COL) — número de metros quadrados de pavimento construído (incluindo caves enterradas) por metro quadrado de terreno do lote;

5.3 — Percentagem de ocupação do lote — área máxima de implantação de construção em relação à área total do lote.

CAPÍTULO II

Medidas para o enquadramento e salvaguarda do centro histórico

Artigo 10.º

Zonamento

Um instrumento fundamental para a salvaguarda do CH é a sua classificação como «conjunto do património cultural imóvel», enquanto peça integrante de toda a zona urbana de interesse histórico-patrimonial a classificar como tal (e da qual não é possível, pela sua homogeneidade de características, separá-la). Neste artigo identificam-se as zonas que, nesta perspectiva de salvaguarda, deverão ser objecto de normas específicas; a sua delimitação lê-se em pormenor na carta A-8 das propostas e abrange:

1 — Zona histórica — para além da área delimitada para o PPRU-CHAV denominada «centro histórico», as restantes áreas urbanas com interesse patrimonial que se propõem para ser classificadas como «conjunto do património cultural imóvel a proteger», ou seja:

1.1 — Na área central, para além do referido CH, o campo do trasladrário, a área adjacente ao rio Vez e o próprio rio, entre as poldras da Valeta e o açude das Oliveiras; estende-se também pela Rua de Amorim Soares e Largo da Misericórdia, início na Rua do Dr. Vaz Guedes e grande parte da Rua de Soares Pereira, Rua do Lira e zona da Valeta, como seu percurso pedonal sobre o rio Vez (poldras da Valeta);

1.2 — O núcleo antigo de São Bento, abrangendo o antigo convento, o Largo de São Bento e parte das Ruas do Padre Manuel Himalaia e de São Bento;

1.3 — O núcleo antigo de São Paio, incluindo a ponte e grande parte da Rua do Dr. Teixeira de Queirós e da Avenida de António Caldas, e também, para além da parte do rio referida no n.º 1.1 deste artigo, a área marginal contígua até à EN 202 e à via de acesso ao Requeijo;

2 — Zona urbana de acompanhamento — corresponde à parte da vila de Arcos de Valdevez que mantém maiores relações urbanísticas e paisagísticas com a ZH. Dado o carácter da sua topografia, abrange praticamente toda a área urbana actual;

2.1 — Dentro desta zona, assume lugar de relevo, pela sua especificidade, a área urbana sensível; esta corresponde à zona especial de protecção da ZH a classificar como «conjunto do património cultural imóvel» e inclui também, como uma primeira medida de salvaguarda, os núcleos rurais ou urbanos próximos considerados com interesse para futura classificação como «valores do património cultural imóvel»;

2.2 — A área urbana sensível poderá vir a ser redefinida em planos municipais mais abrangentes.

Artigo 11.º

Níveis de protecção do centro histórico

1 — Nível de protecção 1 (zona urbana de acompanhamento) — tem como objectivo regular toda a área urbana definida no artigo 10.º como «zona urbana de acompanhamento» e delimitada como tal na carta A-8 das propostas; abrange, portanto, também a designada «área urbana sensível».

Terá de ser devidamente regulamentada em plano municipal mais abrangente (PGU); no entanto, enquanto isto não acontecer, terá de se ter em conta, para a salvaguarda do CH:

1.1 — Competência para a elaboração dos projectos — na falta de outros instrumentos legais, a importância do cumprimento do Decreto-Lei n.º 205/88, em todos os casos em que se aplica (sublinhando-se a urgência da classificação da ZH, em bloco, como «conjunto do património cultural imóvel a proteger», de que decorrerá a existência de uma zona especial de protecção, que se propõe ser a designada «área urbana sensível»);

1.2 — Volumetria — as novas edificações terão de se subordinar, em termos volumétricos, à silhueta do CH, ou seja, a sua cêrcea terá de ser pensada, caso a caso, não só de acordo com a morfologia, urbana ou rural, em que se insere mas também com o impacto visual que virá a ter, nunca entrando em confronto — a não ser em casos excepcionais, devidamente justificados e cuidados — com as principais construções ou núcleos de interesse histórico;

1.3 — Tratamento de fachadas — também neste campo as novas construções, ou as reconstruções, desde que relacionadas visualmente com o CH, se deverão subordinar ao seu impacto visual, não contendo um tratamento de fachadas discordante, mas, antes, procurando uma linguagem que, sem ser mimética, consigne um diálogo positivo com a imagem tradicional da vila;

1.4 — Novas construções (impacte na paisagem) — terá de ser devidamente pensado o impacto paisagístico de novas urbanizações e construções; para além dos pontos já referidos (volumetria e tratamento de fachadas), será também de se ter em conta a cota de implantação dos edifícios — em contraponto com as cotas de implantação do CH — e um tratamento paisagístico adequado à localização da pretensão;

1.5 — Zonas de protecção (ZP) dos imóveis classificados — enquanto não forem fixadas as zonas especiais de protecção para cada imóvel classificado e a ZH não tiver sido classificada também como «conjunto do património cultural imóvel», estas ZP definem-se, de acordo com a legislação em vigor (artigo 22.º da Lei n.º 13/85), como todos os espaços e construções abrangidos por um raio de 50 m, contados a partir dos limites exteriores do imóvel classificado;

1.5.1 — Qualquer intervenção nestas zonas tem de ser especialmente cuidada, devendo ter em conta o estipulado nos artigos 12.º, 15.º e 20.º do capítulo III deste Regulamento;

1.5.2 — É necessário cumprir o estipulado no artigo 23.º da Lei n.º 13/85 e no Decreto-Lei n.º 205/88 (sobre a responsabilidade de projecto);

1.5.3 — Após a classificação da ZH como «conjunto do património cultural imóvel», a área urbana envolvente — designada «área urbana sensível» e definida no artigo 10.º deste Regulamento — assumirá o carácter de zona especial de protecção, para todos os efeitos legais;

1.6 — Zonas verdes ou livres de descompressão — serão de preservar todas as zonas livres, agrícolas ou não, com ou sem arborização, consideradas fundamentais para a descompressão da ZH; estas serão rigorosamente definidas no âmbito do PGU ou de outro plano mais abrangente.

Terão de ser avaliados cuidadosamente todos os pedidos de novas ocupações do solo, de forma a não se criarem situações irreversíveis, tendo-se sempre em atenção a eventualidade de poder haver arborização que, na generalidade, será de preservar;

1.7 — Tipos de uso do solo possíveis — será de privilegiar, sempre que possível, a ocupação mista do solo — habitação, comércio, serviços e equipamentos, pequenas oficinas de carácter artesanal, etc. —, não criando zonas exclusivas para uma determinada função; serão de excluir apenas as indústrias e os armazéns de grandes dimensões ou outras ocupações que criem perturbações de ordem ambiental;

1.8 — Morfologia do espaço edificado — na construção em conjunto dever-se-á pensar um tipo de organização do espaço compatível com uma boa vivência urbana, ou seja, não disseminando as construções no terreno, mas, antes, tentando que estas definam e qualifiquem os espaços exteriores.

2 — Nível de protecção 2 (ZH) — tem como objectivo regular toda a área urbana designada como zona histórica no artigo 10.º e delimitada como tal na carta A-8 das propostas; também abrange, portanto, a área delimitada para o PIRCHAV, que se considera parte integrante de um conjunto com identidade própria, não devendo, por isso, ser tratada em separado;

2.1 — Destina-se a manter ou reabilitar o carácter desta zona em termos de função, imagem e qualidade do construído e do espaço

urbano, sendo correctamente implementado com a concretização de planos de pormenor para áreas homogêneas contíguas ao CH (ou de um só plano do tipo deste plano de pormenor para a restante área da ZH) e também através da concretização de projectos de reabilitação de quarteirões e de espaços urbanos;

2.2 — É à CMAV, através da aplicação do Regulamento do PPRU-CHAV, e fazendo a sua extensão à generalidade da ZH — na falta de planeamento específico para toda essa área —, que compete gerir este nível de protecção;

2.3 — Assim, dever-se-á aplicar a toda a ZH o articulado no capítulo III, secção I («Intervenção urbanística»), deste Regulamento, desde o artigo 12.º até ao artigo 22.º, inclusive;

2.4 — Para qualquer intervenção arquitectónica na ZH será essencial cumprir a legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações urbanas (RGEU); no entanto, dadas as características especiais desta zona urbana e das suas construções, tal como se estabelece no artigo 63.º do RGEU, e atendendo ao seu artigo 64.º, poderão justificar-se excepções, desde que em nome da preservação de valores do património cultural construído devidamente identificados e fruto de projecto de qualidade.

3 — Nível de protecção 3 (área de intervenção do PPRU-CHAV) — tem em vista a parte da zona histórica incluída na delimitação do presente trabalho e reflecte o estudo pormenorizado dos seus espaços urbanos, dos seus quarteirões e de suas edificações, nas suas várias vertentes (cultural, formal e funcional e social);

3.1 — Será correctamente implementado, após a aprovação do PPRUCHAV, ou intercalado com esse processo, através de projectos de remodelação e reabilitação de quarteirões e de espaços urbanos; as acções a levar a efeito deverão passar pela recuperação dos imóveis envolvidos classificados como dissonantes negativos e também por projectos de reabilitação de imóveis degradados;

3.1.1 — Enquanto estes projectos não existirem, dever-se-ão estudar, para os casos dissonantes ou degradados mais graves, medidas provisórias atenuantes;

3.2 — Coincide com o nível de protecção 2, no que diz respeito às suas medidas de salvaguarda com carácter mais genérico, apresentadas no articulado da secção I («Intervenção urbanística») do capítulo III, no entanto, completa-se com as disposições específicas do sector a salvaguardar contidas na secção II («Intervenção arquitectónica») do capítulo III e em todo o capítulo IV («Disposições específicas da construção no CH») deste Regulamento.

CAPÍTULO III

Disposições específicas do sector a salvaguardar através do Plano Integrado de Recuperação e Revitalização do Centro Histórico de Arcos de Valdevez/Plano de Pormenor de Renovação Urbana do Centro Histórico de Arcos de Valdevez.

SECÇÃO I

Intervenção urbanística

Enquanto não existirem planos de pormenor para áreas homogêneas e projectos de remodelação e reabilitação de quarteirões e de espaços urbanos abrangendo toda a área de intervenção do Plano, será de se ter em conta, para além do articulado do capítulo I («Disposições gerais»), as seguintes disposições:

Artigo 12.º

Uso do solo e dos imóveis

A utilização dada ao solo e aos imóveis tem sempre de se subordinar ao interesse da colectividade, não sendo de permitir tipos de uso que interfiram com as condições de higiene e salubridade do local, com o seu valor histórico e ou arquitectónico, com a vivência harmoniosa dos seus espaços colectivos e com as boas relações de vizinhança.

1 — Quando o seu uso for inconveniente, acarretando riscos de degradação do património construído, ter-se-á em atenção o referido nos artigos 15.º e 16.º da Lei n.º 13/85.

Artigo 13.º

Mancha construída e volumetria; índices urbanísticos

A ZH de Arcos de Valdevez já se encontra com um coeficiente de ocupação elevado, o que leva, em recuperações e reconstruções

permitidas, a possibilitar — desde que isso não contrarie a legislação em vigor ou outras disposições deste Regulamento — apenas a realização de pequenos acertos volumétricos, se isso for necessário para a boa relação com as construções envolventes ou para a melhoria das condições de habitabilidade dos edifícios; também por isso terá de ser cuidadosamente ponderada a possibilidade de ocupação com construção de qualquer terreno livre nesta zona. Assim:

1 — De uma forma geral, serão de manter a volumetria e os índices urbanísticos (definições 4 e 5 do artigo 9.º) actuais; um estudo mais pormenorizado poderá permitir, pontualmente, a sua revisão, a pensar caso a caso, de acordo com a envolvente próxima. Nas fichas individuais «F — Caracterização das edificações» e nos quadros de referência B-3 das propostas correspondentes — poder-se-á ler a situação de cada lote e de cada imóvel;

2 — Sendo permitida a ocupação de qualquer terreno livre na ZH em locais onde não haja plano de pormenor, esta não deverá ultrapassar os índices urbanísticos (definidos no n.º 5 do artigo 9.º) seguintes:

2.1 — O COS de 5 m³ de construção por metro quadrado de terreno do lote;

2.2 — O COL de 1,85 m² de construção por metro quadrado de terreno;

2.3 — A percentagem de ocupação do lote de 72% da área do terreno existente;

2.4 — Poderá, excepcionalmente, a CMAV admitir valores superiores aos indicados, se comprovadamente esse aumento se destinar a beneficiar a capacidade de estacionamento ou arrumos do edifício;

2.5 — Dever-se-á, contudo, atender sempre ao seu enquadramento urbanístico, que condiciona, de outros modos, a nova construção.

3 — Nos casos de lotes já ocupados cujos índices urbanísticos se situem muito acima dos referidos no n.º 2 deste artigo será ponderada, caso a caso, a sua manutenção ou revisão, tendo em conta o nível de qualidade das construções existentes, as suas condições de habitabilidade e o seu enquadramento urbanístico.

3.1 — Caso se tenha optado pela demolição da construção preexistente, deixará de haver justificação para se considerar o referido neste número, devendo, então, a nova edificação ajustar-se das disposições do n.º 2 deste artigo.

Artigo 14.º

Espaços livres no interior dos quarteirões

1 — Sempre que existam espaços de logradouro, e enquanto não houver planos de pormenor ou projectos de remodelação que reorganizem e reabilitem o miolo dos quarteirões, é de mantê-los com o maior desenvolvimento possível, tanto como prolongamento exterior da habitação como com outro tipo de uso (agrícola, de apoio a armazéns ou oficinas, a equipamentos, etc.), desde que a sua função seja compatível com o carácter do CH.

2 — Se tiver sido viabilizado um realinhamento na(s) fachada(s) posterior(es), ele nunca deverá ultrapassar os alinhamentos médios dos edifícios laterais, a menos que já exista plano de pormenor ou projecto de remodelação de quarteirão que o defina.

3 — Sempre que existam árvores ou jardins com interesse, deve prever-se a sua manutenção e presença no local.

4 — No caso de ser reconstruído ou reorganizado o talhão, a construção ou manutenção de anexos terá de se subordinar à sua real necessidade e à percentagem de ocupação do lote respectivo, não se devendo ultrapassar 25% do total de área livre com esta ocupação.

5 — Não poderá permitir-se a ocupação total do terreno dos lotes com construção (nem que isso seja através da sua cobertura com materiais amovíveis):

5.1 — Nos casos em que isso já tenha acontecido, será, logo que sejam requeridas obras para o prédio, de rever a situação, aproximando-se o mais possível do espírito deste artigo e do artigo 13.º;

5.2 — Ressalvam-se destas condições os imóveis cujo nível de qualidade justifique a manutenção dessa ocupação.

6 — Nos terrenos ainda libertos de construção é de ponderar cuidadosamente a possibilidade da sua ocupação (com construção), já que essas áreas poderão ser importantes para a reabilitação e revitalização do CH. Se tiverem sido considerados, nos estudos do PPRU-CHAV, como «de interesse», não poderão ser construídos até que um plano ou projecto mais pormenorizado lhes defina ou enquadre a utilização.

7 — Dever-se-á ter sempre em atenção o consignado nos artigos 15.º e 16.º da Lei n.º 13/85.

Artigo 15.º

Uso dos espaços urbanos

Enquanto não houver projectos de recuperação e revitalização dos espaços urbanos, dar-se-á atenção, em qualquer intervenção arquitectónica no CH, à sua situação morfológica; assim:

1 — Não será de permitir qualquer alteração, em termos de desenho urbano (em alinhamentos, reentrâncias ou saliências, cêrcea de

conjunto nos novos edifícios e modificações de cêrcea ou expressão de fachadas nos edifícios existentes), que possa desvirtuar o carácter do espaço em causa;

2 — Ter-se-ão em conta excepções ao referido no número anterior, desde que a qualidade do projecto as justifique — comprovando-se o seu bom enquadramento e a valorização do respectivo espaço urbano — e não se afectem negativamente as condições de habitabilidade do conjunto;

3 — Só será possível construir em qualquer espaço urbano ou instalar nele peças de mobiliário com carácter permanente se existir um projecto prévio de reabilitação desse espaço e quando tenha fins complementares da utilização ou reutilização prevista;

4 — A instalação de objectos amovíveis nos espaços urbanos ou nas fachadas (tipo montras exteriores, toldos, esplanadas, painéis informativos ou publicitários, bancas de venda de produtos, etc.) carece de prévia autorização municipal; o licenciamento dependerá do carácter específico do espaço em causa e também do tipo de objecto e da sua localização no espaço urbano e no imóvel;

4.1 — A montagem de estruturas ou taipais provisórios para obras em edifícios ou espaços urbanos deverá ter um prazo curto de ocupação.

Artigo 16.º

Locais com protecção especial

1 — Zonas de protecção a imóveis classificados como valores do património cultural imóvel — a classificação da ZH como «conjunto do património cultural imóvel» implica que toda esta área urbana venha a ser abrangida pelo disposto na Lei n.º 13/85, devendo, portanto — logo que o presente Plano seja aceite pelo Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR) —, ser considerada como «em vias de classificação»; a sua «zona especial de protecção» será (logo que classificada) a designada «área urbana sensível», abrangida pelo nível de protecção 1 (v. artigos 10.º e 11.º). Ficarão, assim, ultrapassadas as zonas de protecção próprias de cada imóvel classificado dentro destas áreas.

2 — Protecção de pontos de vista panorâmica (servidão de vistas) — de acordo com a carta A-4.2 das propostas («Valores do património ambiental»), que faz parte integrante deste Regulamento, nos locais nela assinalados como «pontos de vista panorâmica a preservar» será de se ter especial cuidado com a volumetria em edifícios a remodelar ou a construir, de forma que eles não sejam postos em causa.

3 — Protecção de espaços verdes ou arborizados existentes, públicos ou privados — estes espaços, assinalados (também) na carta A-4.2 das propostas («Valores do património imóvel»), quer estejam ou não tratados, terão a sua existência preservada integralmente, com vista a aproveitar a sua presença na reabilitação do CH. Apenas futuros planos de pormenor ou projectos de remodelação e reabilitação de espaços urbanos e de quarteirão poderão redefinir-lhes o uso.

Artigo 17.º

Imóveis classificados, ou em vias de classificação, como «valores do património cultural imóvel a proteger»

Os imóveis classificados e os que estão em vias de classificação como «valores do património cultural imóvel» serão de recuperar integralmente, devendo ser resolvidas as dissonâncias eventualmente existentes. A possibilidade de intervenção neles, com a introdução de novos elementos de fachada ou de cobertura, só poderá ser aceite acaso a qualidade de projecto o justifique e as várias entidades envolvidas no processo de avaliação (para além do IPPAR) se pronunciem favoravelmente; no interior poderá, se o fim a que se destina o exigir e isso não colidir com a preservação de valores arquitectónicos ou culturais, permitir-se a reorganização dos espaços, mas, neste caso, dever-se-ão manter todas as referências possíveis à sua antiga organização e aos seus pormenores de interior. No que diz respeito à autoria do respectivo projecto, terá de cumprir-se o estipulado no artigo 6.º deste Regulamento.

Artigo 18.º

Conjuntos com interesse patrimonial

Para a salvaguarda dos «conjuntos com interesse patrimonial» assinalados no quadro de referência B-2 das propostas («Espaços urbanos — Intervenção nos alçados»), qualquer intervenção arquitectónica, mesmo em edifício sem especial interesse ou num talhão livre, terá de ser subordinada à qualidade da envolvente em que se insere, respeitando a expressão genérica desses «conjuntos com interesse», tanto em termos volumétricos, como de tratamento de fachada, como na relação com o espaço urbano.

1 — Assim, tendo em conta o valor arquitectónico do conjunto edificado (carta B-10 da situação existente), é, nos artigos 23.º, 24.º, 25.º, 26.º e 27.º deste Regulamento, especificado o «grau de intervenção arquitectónica» (GI) possível para cada imóvel existente no CH, estabelecendo-se-lhe condicionantes (especificadas no quadro de referência B-3 das propostas).

2 — Em geral (salvo situações pontuais em que o contrário tenha sido viabilizado), será de manter-se a cêrcea, alinhamentos e afastamentos laterais existentes na envolvente próxima;

2.1 — A possibilidade de alterações (pontuais) à volumetria terá de ser analisada caso a caso, tendo-se em conta, para além da sua inserção no conjunto, o carácter do próprio prédio; não servirá de justificação para este efeito a existência de precedentes aparecidos recentemente;

2.2 — Edifícios com uma exagerada volumetria poderão manter-se, sempre que o seu nível de qualidade o justifique; quando, por qualquer razão, tiver havido demolição de todo ou de parte do imóvel, será obrigatório o seu enquadramento no regime legal para o local.

3 — A expressão das novas intervenções arquitectónicas tem de ser cuidada, assumindo uma atitude dialogante com a envolvente, sem que se apresente mimética (atitude mistificadora da história do local); antes pelo contrário, deve caracterizar-se pela sua contemporaneidade, reflectindo a cultura actual.

4 — Deve dar-se especial atenção aos pormenores notáveis existentes, tais como gárgulas, cachorros, cornijas, sacadas, guarnições ou outros elementos de granito, frisos de azulejo ou reboco, ferragens, etc., recuperando-os na sua expressão original, sempre que possível, e valorizando-os com um enquadramento cuidado.

5 — A atitude referida no n.º 4 deverá estender-se ao interior dos imóveis existentes (tanto na sua organização como na pormenorização de elementos de acabamento).

Artigo 19.º

Elementos justapostos às construções — De publicidade, sinalização e equipamento

1 — Nos conjuntos com interesse patrimonial ter-se-á em consideração o espaço urbano e a sua envolvente construída, especial cuidado com a forma, o material, o número, a localização e a dimensão dos letreiros, placas indicativas e outros elementos publicitários ou de sinalização, assim como com antenas, condutas de fumos, electricidade, água, saneamento ou telefone ou outros elementos salientes da fachada, para que estes conjuntos, e respectivos imóveis, não sejam prejudicados no seu valor.

2 — De igual forma, dever-se-á ter em atenção o seu impacto na leitura e na utilização do espaço urbano em causa e nos que lhe forem sequentes; nos artigos 35.º e 36.º deste Regulamento está condicionado este aspecto pormenorizadamente.

Artigo 20.º

Utentes da zona histórica

1 — É de privilegiar a manutenção dos actuais habitantes da ZH e, sempre que possível, nos mesmos edifícios, como forma de preservar as características sociais presentes, que, apesar de tudo, ainda lhe dão uma expressão peculiar, com as suas tradições e relações de vizinhança.

2 — Para os utentes ligados ao turismo, comércio, equipamento, serviços, etc., a sua instalação e permanência no CH depende da dimensão da respectiva unidade e do número de actividades con-gêneres já existentes.

3 — No entanto, é de toda a conveniência a instalação e ou manutenção na ZH de actividades geradoras de fluxos urbanos, desde que compatíveis com o carácter do local.

Artigo 21.º

Uso dos edifícios

1 — Dever-se-á privilegiar a ocupação dos edifícios da ZH, ao nível dos andares, com habitação; o rés-do-chão poderá ser também ocupado por habitação ou anexos (incluindo garagens) ou por quaisquer outros usos consentâneos com a ZH, tais como comércio, pequenos armazéns, serviços ou pequenas indústrias não poluentes e não ruidosas (com carácter artesanal ou semiartesanal); admitir-se-á, pontualmente, a instalação de serviços em andar, desde que essa ocupação se faça de modo independente em relação à parte para habitação e não ultrapasse 30% da área em andar do edifício ou do conjunto projectado (exceptuando-se, obviamente, os casos de imóveis vocacionados para equipamentos de grande dimensão).

2 — No caso de se tratar de um edifício já existente, pretendendo-se alteração à sua ocupação, ter-se-á em conta também a sua localização e as suas relações de vizinhança, para além das suas características tipológicas (e construtivas), não sendo de deferir a pretensão, se se verificar que perturba o sistema de tráfego existente e o tipo de utilização da área envolvente ou que não se adequa convenientemente às características de um imóvel considerado de valor patrimonial;

2.1 — No caso de se transformar um imóvel de habitação de tipo unifamiliar em habitação colectiva, será obrigatório respeitar os artigos 59.º e 60.º do RGEU quanto às condições de habitabilidade; apenas na reabilitação dos imóveis para habitação de tipo unifamiliar será possível melhorar as suas condições de habitabilidade à custa de soluções de recurso do tipo «saguão», por exemplo;

2.2 — Caso se pretenda, na reabilitação de um imóvel, o aumento do número de fogos, a tipologia T1 não deverá ultrapassar 50% do total de fogos do imóvel.

3 — Sempre que existam caves com acesso conveniente, ou seja possível construí-las e isso não afecte valores do património cultural construído, estas deverão ser utilizadas para estacionamento automóvel.

4 — Edifícios que, actualmente, tenham um tipo de uso diferente do referido deverão, sempre que sejam sujeitos a intervenção de fundo, integrar-se no espírito do presente artigo.

Artigo 22.º

Estacionamento e garagens

1 — Serão de manter os lugares de garagem existentes (desde que não tenham sido considerados dissonantes) e, dada a dificuldade de estacionamento dentro da área do CH, será de criar, sempre que possível, estacionamento privativo conveniente para os edifícios objecto de remodelação.

2 — Ter-se-ão em conta, no entanto, as características tipológicas do imóvel ou a situação do talhão em causa e da rua que lhe dá acesso, que poderão determinar outro uso para esse espaço, obrigando, eventualmente, à sua desafecção ou demolição.

3 — Na construção de novos edifícios é obrigatório prever área para estacionamento, com dimensão adequada ao tipo de utilização previsto.

SECÇÃO II

Intervenção arquitectónica

SUBSECÇÃO I

Em imóveis existentes/graus de intervenção arquitectónica

Fazem parte integrante deste Regulamento as cartas B-10.1 da situação existente («Nível de qualidade dos imóveis») e B-10.2 da situação existente («Dissonâncias»), que, no seu conjunto, representam o valor arquitectónico do conjunto edificado; de harmonia com essa prévia classificação, estabeleceu-se o grau de intervenção arquitectónica (GI) possível para cada imóvel existente, que pode ser lido, genericamente, na carta A-9 das propostas ou, caso a caso e em pormenor, no quadro de referência B-3 das propostas («Quarteirões e imóveis — Diagnóstico e intervenção geral»).

Todas as atitudes adiante referidas são pormenorizadas no capítulo IV deste Regulamento («Disposições específicas da construção no centro histórico»); não se pode, no entanto, deixar de atender também ao conteúdo dos artigos dos capítulos anteriores.

Artigo 23.º

GI1 — Preservação ou reabilitação obrigatória do imóvel

1 — Este grau de intervenção (GI1) diz respeito aos imóveis classificados como «imóvel de qualidade» e pode implicar, de acordo com o valor arquitectónico e o estado actual da construção, uma ou duas de 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 negativas descritas no quadro de referência B-3 das propostas («Quarteirões e imóveis — Diagnóstico e intervenção geral»);
- C — intervenção na volumetria ou em elementos de fachada, desde que em pequena percentagem e se a qualidade do projecto o justificar plenamente, como marca da intervenção contemporânea; no entanto, para a sua concretização será necessário ter obtido previamente parecer favorável das diversas entidades envolvidas no processo de apreciação.

1.1 — O facto de existirem, concomitantemente, linguagens diversas no mesmo edifício não implica, forçosamente, a remoção dos elementos posteriores à construção primitiva; com efeito, será necessário fazer um estudo da sua história e avaliar até que ponto os «acrescentos» corresponderão, para além de uma melhoria da sua habitabilidade, a expressões diversas, mas igualmente interessantes ou dialogantes com o preexistente;

1.2 — Nas situações B e C pode ser possível, dependendo da análise caso a caso e do fim a que se destina, a remodelação de interiores, desde que não se ponham em causa a qualidade do edifício ou elementos arquitectónicos ou culturais considerados de interesse;

1.3 — Embora se deva respeitar a legislação em vigor, ter-se-á em consideração o consignado no artigo 64.º do RGEU, desde que isso se faça em nome da salvaguarda de valores do património cultural devidamente comprovada;

1.4 — Sempre que seja necessário substituir elementos de fachada — portas, caixilharias, revestimentos de parede, gradeamentos, beirais, caleiras, etc. — ou fazer obras de reparação nos telhados, dever-se-á utilizar para eles o mesmo tipo de material e um desenho igual ou análogo;

1.4.1 — No entanto, caso os elementos de fachada a substituir não sejam passíveis de ser repetidos com o mesmo desenho e materiais, não é de aceitar a sua cópia realizada com outros materiais, antes pelo contrário, ter-se-á de afirmar, então, a intervenção recente, através de projecto cuidado;

1.4.2 — Só uma intervenção profunda, com projecto de qualidade e devidamente justificada, poderá permitir outras soluções;

1.5 — Dever-se-ão utilizar cores não dissonantes no local e de acordo com a expressão do edifício em causa; poder-se-á aceitar a inclusão de cores dissonantes, marcando uma intervenção contemporânea, desde que a qualidade desta justifique a excepção;

1.6 — A utilização de elementos justapostos às fachadas (ou telhados), tais como condutas de fumos, água, electricidade, telefone, ventilação de saneamento, aparelhagem de ar condicionado, elementos publicitários, informativos, antenas e painéis solares, deverá evitar-se o mais possível, procurando-se soluções alternativas que, sem privar os utentes do bem-estar que proporcionam, não perturbem de qualquer forma a qualidade do edifício;

1.6.1 — Se algum dos elementos referidos, já existentes, for considerado uma dissonância a remover, dever-se-á estudar uma alternativa correcta para a sua instalação.

Artigo 24.º

GI2 — Conservação genérica do «casco», com preservação ou reabilitação das fachadas de qualidade

1 — Este grau de intervenção (GI2) será aplicado aos imóveis classificados como «imóvel de acompanhamento» ou «dissonante positivo», desde que possuam fachadas de qualidade; conforme o estado actual do imóvel, implica:

A — a conservação genérica do volume, da expressão formal e respectivos materiais e ainda a preservação das fachadas classificadas como «de qualidade»;

B — a recuperação ou reabilitação da expressão primitiva, em termos gerais, preservando as fachadas de qualidade e resolvendo as dissonâncias de carácter negativamente surgidas, com especial destaque para as remodelações de rés-do-chão ou ampliações em altura que o PPRUCHAV considere de revisão obrigatória (v. quadro de referência B-3 das propostas).

1.1 — O facto de se dever recuperar ou manter, genericamente, a sua expressão construída, tanto em termos de volume, cêrcea e alinhamento como no desenho e materiais usados nos vários elementos da fachada, não impede que, caso a sua situação específica o permita — ou seja, se o conjunto em que se insere não ficar prejudicado e a(s) fachada(s) em que se intervém não for(em) «de qualidade» —, se introduzam ajustamentos ao volume, cêrcea ou alinhamento existente (nomeadamente nas traseiras), desde que em pequena proporção; o mesmo se pode dizer quanto ao seu desenho e às novas cores ou materiais;

1.2 — Caso o imóvel em questão possua uma exagerada volumetria e o PPRUCHAV não preconize a sua obrigatória revisão, esta poder-se-á manter enquanto se mantiver a preservação da totalidade do imóvel; no entanto, se este for demolido, mesmo só em parte — nomeadamente as ampliações em altura —, a nova construção subordinar-se-á, obrigatoriamente, à volumetria da envolvente próxima;

1.3 — Se o imóvel contiver fachadas classificadas como «de interesse», dever-se-á dar atenção aos motivos que levaram a esta classificação, ficando ao critério do projectista a sua valorização e eventual inclusão no projecto.

2 — Nos imóveis incluídos neste GI2 permite-se, caso seja necessário e não se ponham em causa valores do património cultural, a remodelação dos interiores.

Artigo 25.º

GI3 — Possibilidade de demolição do imóvel para posterior reconstrução ou remodelação

1 — Este grau de intervenção (GI3) aplica-se aos imóveis classificados como «de acompanhamento», com ou sem «fachadas de interesse», e também aos imóveis «dissonantes positivos» que não possam «fachadas de qualidade», e permite a sua demolição, para posterior reconstrução, segundo uma de duas atitudes:

A — reconstrução, com possibilidade de remodelação total do imóvel existente, desde que enquadrado no articulado deste Regulamento;

B — reconstrução, com obrigação de manter, em termos gerais, a volumetria e ou os alinhamentos existentes, tendo ainda em consideração a eventual presença de fachadas classificadas como «de interesse».

1.1 — Caso não se opte pela reconstrução rigorosa da preexistência, deverá ser utilizada uma linguagem de acordo com a época actual e consentânea com o carácter do CH;

1.2 — Se o imóvel contiver fachadas classificadas como «de interesse», dever-se-á dar atenção aos motivos que levaram a esta classificação — v. quadro de referência B-3 das propostas («Quarteirões e imóveis — Diagnóstico e intervenção geral») —, ficando ao critério do projectista a sua valorização e eventual inclusão no projecto.

2 — Caso não se pretenda a demolição do imóvel, mas apenas obras de recuperação ou pequenas alterações ao edifício, será obrigatório resolver as dissonâncias negativas que ele apresente, descritas no já referido quadro de referência B-3 das propostas.

Artigo 26.º

GI4 — Remodelação obrigatória do «casco» do imóvel na linguagem e ou volumetria utilizada

1 — Este grau de intervenção (GI4) destina-se aos imóveis considerados «dissonantes negativos» e obriga a seguir uma destas atitudes:

A — rever a linguagem exterior do imóvel, utilizando formas e ou materiais consentâneos com a expressão do CH, mantendo, contudo, a expressão volumétrica;

B — rever, para além da linguagem exterior do imóvel, em alguns casos, os alinhamentos ou a função, e também a própria volumetria, discordante, por excessiva, da envolvente;

C — Estudar possibilidades de integração, caso os imóveis, embora possuam coerência formal, sejam considerados agressivos em termos de enquadramento urbano.

2 — Neste GI4 permite-se, portanto, caso se pretenda, a demolição de todo ou de parte do edifício existente, para posterior reconstrução ou remodelação.

3 — Não se incluem neste GI4 os imóveis que, embora utilizando uma linguagem arquitectónica diferente da envolvente, possuem coerência formal, reflectindo expressões mais recentes, mas dialogantes com o carácter do CH) e apresentam um bom enquadramento urbano («dissonantes positivos»).

Artigo 27.º

GI5 — Demolição obrigatória do imóvel

1 — Este grau de intervenção (GI5) aplica-se aos imóveis considerados prejudiciais à boa organização ou funcionamento do CH ou que constituem um impedimento à correcta leitura do seu valor histórico ou arquitectónico.

2 — Quando existir projecto de restauro ambiental ao nível de plano de pormenor ou de projecto de reabilitação do quarteirão obrigando à demolição da construção em causa, ficará o seu terreno disponível para outra utilização, de acordo com o projecto referido. Formas possíveis de resolver a questão da propriedade do lote e sua utilização serão objecto de discussão entre a CMAV e os respectivos proprietários, de acordo com as perspectivas possíveis no momento e tendo em conta os artigos 15.º e 16.º da Lei n.º 13/85.

SUBSECÇÃO II

Em talhões livres de construção

Artigo 28.º

Condicionantes a observar pelas novas edificações

1 — Enquanto não existir projecto de restauro ambiental ao nível de plano de pormenor de áreas homogéneas ou de projecto de reabilitação de quarteirão e no caso de ter viabilidade a ocupação, com construção, de qualquer talhão disponível no CH, esta dever-se-á subordinar às disposições gerais do capítulo I deste Regulamento e às considerações de carácter urbanístico contidas na secção I deste capítulo III e também obedecer às disposições de todo o capítulo IV, nos aspectos que lhe possam interessar.

2 — Quanto à «linguagem arquitectónica» a utilizar:

2.1 — O projecto deve ter em atenção a época em que vivemos, assumir contemporaneidade, reflectindo as tendências actuais da arquitectura, embora sempre numa atitude dialogante com o CH, por forma a continuar hoje o património de ontem;

2.2 — O projecto não pode, portanto, conduzir a uma expressão construída mimética da envolvente, por ser uma atitude mistificadora da realidade.

CAPÍTULO IV

Disposições específicas da construção no centro histórico

Conforme o tipo de intervenção pretendida, qualquer projecto para o CH terá de se subordinar ao referido nos capítulos I, II e III. Para além disso, dever-se-á ter em atenção, sempre de acordo com o GI (artigos 23.º, 24.º, 26.º e 27.º deste Regulamento) possível para cada caso.

Artigo 29.º

Implantação/alinhamentos e cêrceas

1 — Na construção, reconstrução ou ampliação de imóveis no CH terão de se respeitar o alinhamento e a cêrcea das construções envolventes;

1.1 — Em edifícios já existentes cuja implantação desrespeite o alinhamento predominante serão proibidas quaisquer obras para além da sua conservação ou limpeza, até que lhe sejam definidas regras próprias para qualquer intervenção mais profunda;

1.2 — Relativamente à cêrcea a respeitar, não será relevante, para definir a cêrcea dominante no conjunto, o facto de existirem edificações na área que excedam o seu valor médio.

2 — Quando apresentem alinhamentos e ou cêrceas diferentes dos imóveis contíguos, poder-se-á jogar com os volumes, de forma a fazer a concordância entre eles, desde que não se ponham em causa o interesse patrimonial do conjunto, as condições de habitabilidade dos prédios vizinhos, a qualidade do espaço urbano contíguo ou o interesse da parte, ou da totalidade, do imóvel em que se insere.

3 — Nos imóveis incluídos em GI1 e em GI2 não se deverá alterar a implantação ou a cêrcea, mesmo que discordantes da envolvente (exceptuando os casos considerados pelo PPRUCHAV como dissonâncias volumétricas da revisão obrigatória); a possibilidade de intervenção neste sector poderá ser de considerar, desde que a qualidade do projecto a justifique plenamente e as diversas entidades envolvidas no processo de apreciação se pronunciem favoravelmente.

Artigo 30.º

Volumetria

1 — Na construção, reconstrução ou ampliação de imóveis situados no CH dever-se-á sempre respeitar a volumetria envolvente.

2 — Quando a intervenção se faz em «imóvel de acompanhamento» com «fachada(s) de qualidade» ou «de interesse» que apresente uma cêrcea exagerada em relação à envolvente, esta poderá manter-se, desde que se mantenha totalmente (pelo menos) o exterior do edifício; qualquer modificação sensível na sua expressão obrigará o projecto a contemplar, então, a volumetria vigente no local.

3 — Nos imóveis a que se referem os graus de intervenção arquitectónica GI2 e GI3, a construção de andares recuados, balanços ou aproveitamentos de vãos de telhado só será de permitir depois de uma análise caso a caso, tendo em atenção os edifícios envolventes e o carácter do espaço urbano em que se insere o imóvel e ainda o seu valor arquitectónico, bem como os índices urbanísticos que já apresenta.

4 — Nos edifícios a que diz respeito o grau de intervenção arquitectónica GI1 ter-se-á de manter a volumetria existente; intervenções pontuais neste campo poderão ser de considerar, desde que a qualidade do projecto o justifique e as entidades envolvidas no processo de apreciação se pronunciem favoravelmente sobre ele.

Artigo 31.º

Estrutura

1 — Na construção, reconstrução ou ampliação de prédios situados no CH dever-se-á ter em atenção a expressão que a estrutura escolhida terá no aspecto final do imóvel e, consequentemente, no conjunto em que se insere, não pondo nunca o seu valor em causa.

2 — Nos edifícios existentes incluídos em GI1, a sua estrutura dever-se-á manter, tanto quanto possível, recuperando elementos que possam estar em degradação.

3 — Nos edifícios existentes considerados em GI2 e em GI3, a manutenção, ou não, da estrutura, ou de parte dela, dependerá de análise caso a caso; de qualquer forma, para os edifícios incluídos em GI2 a introdução de outros elementos estruturais não deverá ter reflexos visíveis na fachada de qualidade no exterior.

Artigo 32.º

Coberturas

1 — Na construção, reconstrução ou ampliação de imóveis situados no CH dever-se-á dar atenção ao impacte da cobertura no conjunto e no próprio edifício, propondo-se formas e materiais dialogantes com o seu carácter.

2 — Nos imóveis incluídos em GI1 dever-se-ão manter, tanto na forma como nos materiais utilizados, as coberturas existentes; a qualidade excepcional do projecto poderá levar a aceitar uma solução diferente.

3 — Nos imóveis incluídos em GI2, embora se devam manter as coberturas na generalidade, serão possíveis intervenções nelas, desde que não desvirtuem o carácter do edifício ou do conjunto em que se inserem.

4 — Caso tenha havido intervenção recente na cobertura de qualquer edifício existente e esta seja considerada dissonante, dever-se-á proceder à sua substituição, de forma que a sua expressão de reintegre na do conjunto ou do edifício.

Artigo 33.º

Fachadas

1 — Nos imóveis considerados em GI1 serão de manter integralmente as fachadas, na expressão de todos os seus elementos (salvo o que se especifica no artigo 23.º deste Regulamento).

2 — Nos imóveis incluídos em GI2 e em GI3 ter-se-á de dar atenção à qualidade de cada uma das fachadas, já que existe a possibilidade de intervenção em interiores, cêrceas ou volumetria. Alterações de fachada, ao nível da supressão ou introdução de elementos componentes, na mudança de proporções, dimensões ou posicionamento dos vãos, nos revestimentos e cores, nos sistemas de obscurecimento, etc., só serão de admitir caso a fachada não tenha sido considerada «de qualidade», a preservar como tal. Ter-se-á o devido cuidado na recuperação de pormenores notáveis eventualmente existentes, devendo ainda dar-se atenção à eventual existência de outros elementos considerados «de interesse», ficando ao critério do projectista a sua inclusão no projecto.

3 — Havendo «dissonâncias», ligeiras ou parciais (de grau 1 ou de grau 2), resultantes de má recuperação de elementos das fachadas em causa — ao nível dos materiais, seu desenho e ou cor e sistema de obscurecimento de vãos, será de, em função do interesse de cada edifício ou fachada, pensar na sua remoção e ou reposição dos elementos adulterados na sua expressão anterior; caso o nível de qualidade do edifício (ou da fachada ou do conjunto em causa) não justifique esta atitude, dever-se-á encontrar uma linguagem concordante com o carácter do CH, de acordo com o espírito do artigo 28.º deste Regulamento.

4 — Os imóveis considerados «dissonantes negativos», forte ou totalmente em desacordo com a envolvente (ao nível sobretudo da linguagem arquitectónica e da volumetria), deverão, sempre que apareça oportunidade para tal ou no âmbito de um programa específico com esse fim, ser avaliados cuidadosamente, tentando encontrar uma expressão mais dialogante com o CH.

5 — Nas novas construções, as fachadas deverão expressar, no seu tratamento, a arquitectura contemporânea, respeitando, sem mimetismo, a envolvente próxima.

Artigo 34.º

Principais elementos componentes das fachadas existentes; materiais e cores a utilizar

1 — Elementos de fachada em granito aparente:

1.1 — Estes elementos — de estrutura, composição ou decoração — serão sempre de manter integralmente; caso exista degradação de alguma das suas partes, dever-se-á recuperá-la, não sendo de considerar a hipótese de desmonte de qualquer peça para a sua posterior reconstrução noutras partes ou noutras proporções (salvo se houver alta qualidade de projecto) ou para a sua imitação com outros materiais, incluindo o granito em placas;

1.2 — Os elementos em granito aparente não deverão ser pintados ou revestidos, salvo no caso de ter havido «destaque» do reboco em paredes que, pelo tratamento dado à pedra, evidenciam ser vocacionadas para esse revestimento, que, por isso, terá de ser repostos.

2 — Fecho de vãos ou outros elementos em madeira:

2.1 — Estes elementos — em que se incluem portões, portas, caixilharias e portadas interiores e elementos estruturais ou decorativos — dever-se-ão manter (a não ser que se prove a sua falta de interesse), na sua expressão original; em caso de degradação, serão de substituir por outros análogos em material e desenho. Deverão ser pintados de acordo com a expressão do edifício e nas cores tradicionalmente utilizadas no CH.

3 — Fecho de vãos ou espaços ou outros elementos em ferro:

3.1 — Estes elementos — em que se incluem portões, portas, caixilharias e portadas interiores e elementos estruturais ou decorativos — dever-se-ão manter (a não ser que se prove a sua falta de interesse), na sua expressão original; havendo necessidade de substituição, dever-se-á utilizar a mesma técnica e o mesmo desenho, sempre que possível. Se essa substituição tiver de ser completa, utilizar-se-á uma expressão compatível com o carácter do edifício;

3.2 — Serão pintados na cor original ou noutra tradicionalmente usada no CH.

4 — Fecho de vãos ou espaços ou outros elementos em alumínio:

4.1 — Sendo o alumínio um material recente, é, em geral, uma dissonância de carga negativa, que deve ser evitada e substituída, quando já presente em fachadas antigas; será, no entanto, possível a sua utilização, desde que tratado de forma a integrar-se devidamente no CH em termos de expressão material e de desenho, se a qualidade do projecto o justificar;

4.2 — Não será de permitir a utilização de alumínio anodizado; aceitar-se-á (caso as características do imóvel ou do conjunto o permitam) a utilização de alumínio lacado.

5 — Revestimento de parede em azulejo:

5.1 — Dever-se-ão manter os azulejos primitivos, sempre que possível, procedendo-se ao seu restauro, em caso de degradação evidente;

5.2 — Quando, devido a más recuperações ou reconstruções, existam fachadas revestidas a azulejo recente, obviamente dissonante da expressão do CH, este deverá ser removido e substituído por um novo tipo de azulejo ou outro material concordante, preferencialmente o reboco pintado;

5.3 — Não será de permitir o azulejo no revestimento de edifícios anteriormente rebocados;

5.4 — Sempre que seja impossível recuperar os azulejos antigos, estes deverão ser substituídos, preferencialmente, por revestimento de reboco pintado.

6 — Revestimento de parede em reboco:

6.1 — Sempre que seja necessário recuperar uma fachada com revestimento em reboco, dever-se-á ter em conta o tipo de alvenaria que lhe serve de suporte; caso apareçam panos de granito originalmente tratado para ficar à vista, o reboco não deverá ser repostos;

6.1.1 — No entanto, não deverá fazer-se, indiscriminadamente, o «destaque» do reboco em paredes de granito, mas apenas naquelas em que o seu tratamento evidencia claramente essa vocação;

6.2 — Nas paredes rebocadas, muitas vezes com um soco em reboco tipo «casca de carvalho» pintado de cor escura e o restante paramento em reboco mais fino de cor clara, e com a existência ainda, por vezes, de molduras pintadas, salientes ou não, em volta das aberturas, dever-se-ão manter, sempre que necessitem de arranjo, os mesmos elementos, com a mesma expressão.

7 — Outros tipos de revestimento ou expressão de parede:

7.1 — Nos edifícios em que já existam revestimentos do tipo placas em metal, granito ou mármore ou materiais cerâmicos, betão aparente, madeira, etc., dever-se-á, sempre que haja oportunidade para tal, avaliar até que ponto se «enquadram» na envolvente e não desvirtuam o próprio edifício, sendo de substituir, caso isso não aconteça, por materiais com expressão concordante;

7.2 — Não serão de aplicar em edifícios incluídos em GI1 e GI2 (ressalvando-se sempre os casos de alta qualidade de projecto e desde que isso aconteça em pequena proporção).

8 — Pormenores notáveis existentes em materiais vários:

8.1 — Portadas interiores em madeira — dever-se-á preservar a sua existência o mais possível; não será de permitir a sua substituição (ou o seu complemento) pelas já generalizadas persianas exteriores em plástico, madeira ou alumínio ou por portadas exteriores, uma vez que constituem atitudes não concordantes com o carácter dos edifícios com interesse no CH. Sempre que já tenham sido substituídos, mas ainda se mantêm as principais características do imóvel, deverão ser removidos os novos elementos, retomando-se o sistema de obscurecimento de vãos tradicional;

8.2 — Ferragens — só deverão ser substituídas as ferragens existentes quando for impossível fazer a sua recuperação ou quando tenham sido de introdução recente e consideradas dissonantes em relação à expressão geral da fachada; neste caso, utilizar-se-á o material tradicional e um desenho igual ou análogo ao das primitivas, ou diferentes, mas consonantes com as características da fachada; em edifícios que se inserem em GI1 e GI2 não será permitida a substituição de ferragens por peças de alumínio, plástico ou outros materiais não concordantes com a expressão geral das fachadas e do CH, salvo em intervenções de grande qualidade e, como tal, devidamente justificadas;

8.3 — Soleiras, envasamentos e peitoris em granito, madeira ou ferro — dever-se-ão manter, recuperando-os sempre que entrem em degradação. Não será permitida a sua substituição ou adulteração por revestimento em cimento, em material cerâmico ou em placas de mármore, ardósia, granito, etc. Caso a sua presença já seja um facto, dever-se-á repor a expressão primitiva da fachada;

8.4 — Tubos de queda a algerozes à vista em ferro fundido ou chapa — serão de manter e substituir por outros análogos, sempre que necessário, e pintados em cor consonante. A sua substituição por outros em material diferente (grés, plástico, etc.) terá de se subordinar ao impacto que terão na expressão do edifício, podendo ser de rejeitar;

8.5 — Guardas de sacada ou janela e outros pormenores decorativos em ferro fundido ou forjado — dever-se-ão manter os existentes, ou recuperá-los, sempre que necessário, tendo em atenção a respectiva técnica e desenho; não deverão ser substituídos por outros materiais enquanto se mantiver a expressão geral do edifício.

Artigo 35.º

Elementos justapostos às construções — De publicidade, de sinalização e de equipamento

1 — Elementos publicitários ou informativos:

1.1 — A sua instalação só será de permitir desde que não ponha em causa o valor do imóvel, do conjunto construído ou do espaço urbano em que se insere.

Ter-se-á em atenção a dimensão do elemento previsto, a sua expressão material e ainda o seu enquadramento e a sua posição em relação à construção (adossada ou saliente), para além do tipo de iluminação;

1.2 — Em imóvel incluído em GI1 («imóvel de qualidade») não será de permitir, em princípio, qualquer elemento deste tipo; exceptuam-se apenas placas informativas ou indicativas da ocupação do imóvel, se importantes para o seu funcionamento, desde que projectadas por profissional qualificado e devidamente aceites pelas entidades de consulta obrigatória;

1.3 — Se o imóvel tiver sido inserido em GI2, nas fachadas «de qualidade» só serão de permitir elementos desta natureza desde que sejam de pequena dimensão — nunca ultrapassando 0,7% da área da fachada — e devidamente enquadrados no alçado por projecto cuidado, preferencialmente não luminosos, podendo ser iluminados, e de materiais e desenho consentâneos com a expressão do imóvel em causa;

1.3.1 — A luz deverá ser fixa, não sendo de autorizar a instalação de luz intermitente;

1.3.2 — Não serão de permitir elementos que publicitem marcas de produtos comerciais;

1.4 — Em imóveis incluídos em GI3 poder-se-á, caso o seu impacto na envolvente não seja negativo, instalar elementos iluminados ou luminosos, com dimensões dependentes do fim a que se destinam e do desenho do próprio alçado;

1.5 — Depende do carácter e dimensionamento do respectivo espaço urbano a possibilidade de utilização de elementos salientes («em bandeira»), desde que de reduzidas dimensões e colocados de forma a não prejudicar o imóvel ou conjunto construído em que se inserem ou a boa leitura do respectivo espaço urbano;

1.6 — Elementos do tipo «toldo» só serão de consentir caso a sua expressão (em termos de desenho, materiais e dimensão) e a sua

posição de colocação sejam compatíveis com a qualidade do imóvel e do espaço urbano.

2 — Conduitas de fumo, electricidade, saneamento, telefone e aparelhos de ar condicionado:

2.1 — A sua instalação deverá ter em conta o valor do imóvel em causa, procurando-se soluções que não o prejudiquem. Assim, não serão de permitir instalações à vista em fachadas consideradas «de qualidade» ou «com interesse», dependendo a sua colocação de projecto próprio, previamente aprovado.

3 — Antenas de TV e Hi-Fi:

3.1 — Procurar-se-á que conjuntos de edifícios sejam servidos por uma só antena de TV e Hi-Fi; de qualquer forma, nunca será de permitir mais de uma antena por edifício e será colocada em ponto que não prejudique o valor do imóvel; deverá generalizar-se a todo o CH a instalação de rede de sinal TV por cabo, já iniciado para alguns dos seus espaços urbanos;

3.2 — Em relação a antenas parabólicas, ter-se-á de encontrar uma solução colectiva que impeça a sua proliferação desordenada, sendo, portanto, proibida a sua instalação de forma individual.

4 — Painéis solares:

4.1 — A sua instalação nos telhados só será possível se não prejudicar a fachada ou o conjunto de fachadas em que se insere; caso isso aconteça, dever-se-á procurar outra localização. A sua colocação será feita de acordo com o projecto previamente aprovado.

5 — Elementos já existentes em desacordo com o presente artigo:

5.1 — Dever-se-á fazer uma avaliação cuidada, imóvel a imóvel, do impacte dos elementos referidos neste artigo 25.º instalados anteriormente à entrada em vigor deste Regulamento. Caso se considerem dissonâncias, não cumprindo minimamente o espírito do presente Regulamento, deverão ser removidos; só serão de substituir por outros mais adequados aqueles cuja necessidade seja evidente.

Artigo 36.º

Mobiliário urbano e equipamentos de infra-estruturas

1 — Na área do CH não é permitida a colocação em espaços públicos — incluindo as fachadas voltadas para eles — de quaisquer elementos de mobiliário urbano e de aparelhagem de equipamento de infra-estrutura aparentes sem a prévia concordância da CMAV; esta poderá impedir a sua colocação caso conclua advir daí qualquer prejuízo para o património imóvel a preservar e valorizar.

2 — Estão sujeitos a esta formalidade todos os serviços públicos, nomeadamente a EDP e a Portugal/Telecom.

3 — Para além disso, dependem de prévia aprovação do respectivo projecto os elementos a instalar nos espaços urbanos, designadamente os postos de transformação, os armários eléctricos de distribuição e os de sinal TV por cabo, e os candeeiros de iluminação pública, as cabinas telefónicas, as caixas de derivação e bocas-de-incêndio, as tampas de caixas de visita e de passagem, etc.

4 — Não é permitida a colocação à vista de tubagem ou cabos de infra-estruturas, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e como tal aceites pela CMAV.

Artigo 37.º

Precauções contra o fogo

Na área do CH é óbvio o alto risco que representam, para o conjunto edificado, a sua característica forma de aglomeração e os materiais usados nas construções mais antigas, bem como o seu funcionamento e ocupação actual, por isso, os seus edifícios têm, também neste aspecto, de ser considerados globalmente no conjunto de que fazem parte. Assim:

1 — Nas novas construções, ou nas reconstruções, ter-se-á de dar cumprimento às disposições contidas no Decreto-Lei n.º 64/90 e às medidas estabelecidas no Decreto-Lei n.º 61/90 para os estabelecimentos comerciais.

2 — No entanto, os decretos referidos no número anterior deverão também aplicar, tanto quanto possível — mas sem que isso ponha em causa valores do património construído a preservar — às construções antigas a remodelar.

3 — Na área do CH, todos os edifícios serão, quando contíguos, providos nos respectivos muros comuns de parede isoladora contra o fogo, com resistência ao fogo, no mínimo, durante uma hora e trinta minutos (CF 90).

4 — A estrutura dos telhados será isolada do espaço interior por material que garanta, no mínimo, uma hora de resistência ao fogo (CF 60).

5 — Nos edifícios de ocupação mista, os espaços não destinados a habitação terão acessos independentes dos dela e serão isolados do elemento base do seu pavimento por tecto com resistência ao fogo, no mínimo, de uma hora e trinta minutos (CF 90); se contíguos ao mesmo nível, deverão ser separados por paredes com resistência ao fogo, no mínimo, de uma hora e trinta minutos (CF 90).

6 — Os edifícios, ou partes de edifícios, não destinados a habitação terão de ter instalados sistemas de detecção de incêndios em perfeito funcionamento:

6.1 — No seu interior só poderão ser usados, nos elementos de suporte e ou revestimento, materiais não combustíveis (classe M0) e materiais não inflamáveis (classe M1);

6.2 — Sempre que eles se destinem a manusear ou armazenar produtos facilmente inflamáveis (classe M4), terão de estar reforçadas as normas de segurança das zonas onde eles virão a ser colocados e serão isolados dos outros espaços com portas corta-fogo;

6.3 — Todos os edifícios que guardem ou armazenem produtos facilmente inflamáveis (classe M4) terão de ter, em sítio bem visível, no local de acesso, um cofre com a inscrição «Serviço de incêndios», onde serão depositados os elementos necessários ao conhecimento do edifício e dos seus locais de maior risco, com planta dos vários pavimentos indicando a localização das bocas-de-água instaladas e informação completa sobre o sistema de abastecimento da rede de incêndios.

