

REGULAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

DISPOSIÇÕES GERAIS

A reabilitação das áreas urbanas degradadas, nomeadamente dos centros antigos tende a adquirir um papel cada vez mais importante no âmbito da política urbanística municipal.

Não se trata apenas de procurar resolver situações de degradação, abandono de edifícios com maior ou menor valor arquitectónico, mas de tentar adoptar uma melhor gestão do espaço urbano disponível e dos recursos urbanísticos existentes (infra-estruturas, rede viária, equipamentos, etc.).

O estudo proposto compõe-se dos seguintes elementos:

- 1- Estudos preliminares – delimitação das áreas de intervenção e análise sumária das áreas.
- 2- Estudos finais – pequena descrição por áreas de intervenção, peças desenhadas e propostas para a intervenção.

As áreas abrangidas obedecem a um zonamento do seguinte teor:

- 1- Zonamento de gestão e regulamento;
- 2- Área demarcada de protecção aos imóveis classificados – re - definição;
- 3- Área degradada proposta para Plano de Pormenor;
- 4- Projecto em espaço público.

O zonamento proposto identifica e enquadra o estado actual dos elementos urbanos de área em estudo, com vista a níveis diferenciados.

1- Zona de gestão definida pelo conjunto de área degradada e envolvente aos imóveis classificados e cujos limites constituem fronteira com áreas de expansão, ou cuja nova ocupação é controlável.

2- Áreas de protecção – partindo-se dos limites estabelecidos pela legislação em vigor, identificaram-se um conjunto de elementos envolventes determinantes na constituição ou definição de uma nova área de protecção face:

- 2.1- À importância respectivamente de um ou mais imóveis;
- 2.2- Ao estado de conservação;
- 2.3- À utilização de elementos inadequados que não inviabilizam uma correcção;
- 2.4- Ao interesse em articular esta área de protecção, sujeita a projecto em espaço público, com os percursos de chegada e envolvente construída.

3- Área degradada a propor para Plano de Pormenor. Constitui, face à leitura uma unidade com grande concentração de imóveis e factores de degradação.

CAPITULO I

Área de intervenção

Artigo 1º- As áreas de intervenção e de aplicação deste regulamento correspondem às áreas de gestão e regulamento definidas e a definir nas plantas anexas.

Artigo 2º- As áreas de gestão e regulamento são constituídas pelas áreas de protecção aos imóveis classificados, áreas degradadas e áreas envolventes às áreas degradadas e as áreas envolventes a estas, e cujos limites constituem fronteira com áreas de expansão ou cuja nova ocupação é controlável.

Artigo 3º- Transitoriamente até à sua aprovação, serão englobadas as áreas em que esteja previsto um Plano de Pormenor.

CAPITULO II

Objectivos

Artigo 4º- São objectivos deste Regulamento a salvaguarda e valorização do carácter dos conjuntos urbanos com interesse histórico, arquitectónico e ambiental, da sede do concelho, povoações e envolventes dos Imóveis classificados.

Artigo 5º- É também objectivo deste regulamento a adaptação racional e integrada dos edifícios e espaços urbanos a novos usos ou melhoria dos existentes.

Artigo 6º- É igualmente objectivo deste regulamento a articulação com alterações exógenas aos tecidos urbanos abrangidos pela proposta de regulamento.

CAPITULO III

Âmbito

Artigo 7º- Este regulamento aplica-se a todo o tipo de alteração ou transformação nos bens imóveis e nos tecidos urbanos.

Entende-se por:

- a) - Restauro - reposição da situação anterior ou restituição do imóvel em bom estado, ou do estado inicial de construção.
- b) - Reabilitação - alteração do imóvel no sentido de adequação a uso ou função para a qual inicialmente não esteja apropriado.
- c) - Ampliação - alteração do imóvel por adição da área e volume edificado.
- d) - Demolição:
 - Parcial - alteração do imóvel por subtracção da área e volume edificado.
 - Total - eliminação física da estrutura edificada.

Artigo 8º- Este regulamento tem ainda aplicação no que se refere aos usos, nomeadamente usos prescritos (a manter e a implementar) e usos proscritos (a impedir e a alterar) ;

Artigo 9º- Regulamenta igualmente as alterações e usos de carácter provisório ou precário (utilizações temporárias de espaço público, publicidade, etc.)

CAPITULO IV

Princípios e disposições regulamentares

Em qualquer Plano de Pormenor ou projecto dentro da zona abrangida, serão respeitados, com todo rigor as prescrições do Plano estabelecido na carta de zonamento ou deste regulamento.

Artigo 10º- DEMOLIÇÕES

a) - Não são permitidas demolições de edifícios na área abrangida, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens, reconhecida após vistoria pelas entidades competentes.

b) - Nos casos de ruína resultante de descuido do proprietário, a Câmara Municipal poderá entrar na posse administrativa do terreno e mandar proceder às obras de reabilitação dos edifícios degradados.

c) - Em toda a área abrangida estão interditos desmantelamentos de muros de caminhos públicos admitindo-se somente a sua demolição parcial para acesso a propriedades ou habitações quando absolutamente indispensáveis.

Artigo 11º – VOLUMETRIA

a) - As cérceas serão definidas pelas construções adjacentes.

b) - Para os arruamentos considerados variantes urbanas e que não se encontrem nas condições das alíneas b) e c) do artigo 21º devem ser respeitados os quesitos descritos no artigo 21º deste regulamento.

Para o caso dos novos arruamentos cuja plataforma seja superior aos terrenos circundantes, a fachada posterior deve ter tratamento cuidado para que se evitem os cortes na paisagem provocados pela utilização de cave e subcave.

c) - Não é permitido alterar o perfil e o alinhamento de qualquer via existente pela alteração de posicionamento de fachadas.

d) - Os logradouros devem ser preservados, e entendidos como um espaço verde prolongamento natural das edificações, devendo ser mantidos em estado de conservação condigno e mantendo a sua permeabilidade.

e) - A área livre de logradouro ou jardins privados não pode ser reduzida.

Artigo 12º- TÉCNICAS CONSTRUTIVAS E MATERIAIS.

a) - A reabilitação de qualquer edifício terá obrigatoriamente de se reger pelo princípio de conservação integral das características ressaltados os casos de completa degradação dos materiais de construção que exijam substituição.

b) - A coerência do edifício a reabilitar não pode ser ferida quer ao nível do desenho da fachada, quer das técnicas construtivas que lhe são próprias.

Os materiais de construção em que se encontra edificado, deverão sempre que desmontados no processo de recuperação ser novamente colocados.

c) - Como princípio geral e sempre que houver necessidade de substituir os materiais de construção por motivos de degradação quer os respeitantes à estrutura do edifício, quer os de revestimento de exteriores, incluindo caixilharias, adoptar-se-ão, materiais da mesma espécie.

d) - Nas novas construções deverão ser respeitadas as características morfológicas e tipológicas da envolvente.

Artigo 13º – FACHADAS E VÃOS

a) - Nas fachadas dos edifícios existentes fica interdita a alteração do dimensionamento dos vãos (janelas ou portas), seja qual for a natureza da função do edifício a reabilitar nomeadamente para a instalação de estabelecimentos comerciais ou afins.

b) - Nas fachadas de novos edifícios, somente são admitidas como soluções de acabamento, o granito, o betão aparente e o reboco areado pintado. Nas empenas e fachadas posteriores é admitida a utilização de chapa de zinco pintada e ardósia.

c) - Nos novos edifícios, assim como nos reabilitados, só é permitida a utilização nos panos de fachada de cores tradicionalmente mais usadas, podendo no entanto ser indicadas nas condições do licenciamento.

d) - O princípio geral expresso na alínea c) do artigo 12º, é também aplicável na reabilitação de empenas ou fachadas revestidas com material cerâmico, ardósia ou a chapa de zinco pintada.

e) - É interdita a utilização de estores colocados pelo exterior dos edifícios.

f) - No preenchimento de vãos de portas e janelas de qualquer edifício a construir ou a reabilitar na área abrangida, só é permitida a utilização de caixilharia de madeira à vista ou pintada, ferro pintado, ou alumínio termo-lacado, seja qual for a natureza das funções a que o edifício seja submetido.

g) - Fica interdito na área abrangida o uso de qualquer revestimento que produza efeito de imitação de outro material de construção.

h) - Tubos de queda e algerozes à vista em ferro fundido ou chapa serão de manter ou substituir por outros análogos, sempre que necessário e pintados em cor consonante. A sua substituição por outros em material diferente (grés, plástico, etc.) não deverá constituir elemento dissonante na expressão do edifício, podendo ser de rejeitar.

i) - Não é permitido o envidraçamento das varandas existentes, salvo nos casos em que a função os justifique, embora nestes casos tenha de ser estudada cuidadosamente a solução, de forma a não criar dissonâncias no edifício em causa e sua integração.

Artigo 14º – COBERTURAS

O revestimento das coberturas de edifícios, quer dos novos, quer ampliações, quando inclinadas deverão ser de telha cerâmica à cor natural.

Artigo 15º – ESPAÇOS LIVRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS

a) - Em toda a área abrangida estão interditos o abate de espécies arbóreas quando estas constituem elementos preponderantes da paisagem.

b) - Os terrenos que servem de depósito de lixo deverão ser inteiramente desafectados.

Artigo 16º – COMÉRCIO

a) - As obras natureza comercial devem merecer cuidados especiais tendo em vista o carácter e expressão arquitectónica dos edifícios em que se integram devendo revestir-se de cuidados especiais a colocação de toldos e a integração de esplanada.

b) - É interdito o rasgamento de vãos, envidraçados e a projecção de montras salientes aos panos de fachada, salvaguardando os casos em que a função o justifique, devendo para tal ser estudado cuidadosamente a solução de forma a não criar dissonâncias no edifício em causa e na sua integração.

c) - Não são permitidos reclamos de qualquer tipo com área superior a 0,5 metros quadrados, ou pinturas de anúncios nas fachadas ou paredes.

Artigo 17º – ANTENAS DE T.V. E HI-FI, PAINÉIS SOLARES

a) - Sempre que possível devem ser removidas todas as infra-estruturas eléctricas e telefónicas do exterior das fachadas e racionalizada a colocação de antenas de TV e Hi-Fi.

b) - A instalação de painéis solares nos telhados só será possível se não prejudicar a sua fachada ou conjuntos de fachadas em que se insere; caso isso aconteça dever-se-á procurar outra localização e a sua colocação será feita de acordo com o projecto previamente aprovado.

Artigo 18º – PRECAUÇÃO CONTRA INCÊNDIO

a) - Na área abrangida, todos os edifícios serão, quando contíguos, providos nos respectivos muros comuns, de parede isoladora contra fogo, no mínimo com resistência ao fogo durante duas horas.

b) - Nos edifícios de ocupação mista, os espaços não destinados a habitação, terão acessos independentes dela e serão isolados, no elemento base do seu pavimento, por tecto com resistência ao fogo, no mínimo de duas horas.

c) - Os edifícios ou parte de edifícios não destinados à habitação, terão de possuir sistemas de detecção de incêndio em perfeito funcionamento.

No seu interior só poderão ser utilizados nos elementos de suporte e ou revestimento, materiais não combustíveis (classe N O) e materiais não inflamáveis (classe M 1).

d) - Sempre que os edifícios se destinem a guardar ou a armazenar produtos facilmente inflamáveis (classe N 4), terão de estar reforçadas as normas de segurança das zonas onde estes virão a ser colocados e serão isolados os outros espaços com portas de contrafogo.

e) - Deverão ainda ter em sitio bem visível, no local de acesso um cofre com inscrição (Serviço de Incêndio) onde serão depositados os elementos necessários ao conhecimento do edifício e aos seus locais de maior risco, em planta do(s) pavimento(s) do edifício, planta(s) de localização das bocas de incêndio instaladas e planta com a localização do sistema de abastecimento da rede de incêndio.

f) - A estrutura do telhado será isolada do espaço interior por material que garanta, no mínimo, uma hora de resistência ao fogo.

g) - A Câmara Municipal deverá promover a instalação nos arruamentos de um sistema de bocas de incêndio devidamente localizadas.

Artigo 19º – ACHADOS ARQUEOLÓGICOS

a) - Serão imediatamente suspensas as obras em que sejam encontrados elementos arqueológicos.

b) - Deve ser dado imediato conhecimento do achado à Câmara Municipal e às Entidades competentes.

c) - A Câmara Municipal deve suspender a licença de obras para imediato estudo e identificação dos achados e se necessário, estabelecer condições em que os trabalhos poderão prosseguir.

Artigo 20º – CONDIÇÕES DE USO

Serão permitidos os usos que os regulamentos municipais e outros vigentes permitam, sempre que estes não sejam incompatíveis com a conservação do carácter dos edifícios e da estrutura urbana, e que não provoquem uma ruptura com as tipologias arquitectónicas e a morfologia urbana existente, de que é exemplo típico o rasgamento de montras para fins comerciais.

Artigo 21º – SISTEMA VIÁRIO

a) - O sistema viário proposto não pode ser alterado por qualquer realização urbanística de iniciativa privada ou por planos de loteamento salvo em questões de pormenor e após parecer favorável das Entidades envolvidas.

b) - Não é permitido abrir servidões directas ressalvadas as situações seguintes:

- Nos loteamentos ou planos parciais de urbanização para terrenos abrangidos por área plano, é obrigatória a previsão de lugares de estacionamento, 1,5 lugares por fogo. Os lugares de estacionamento particularmente nas áreas plano confinantes com os eixos viários principais e nos troços urbanos das estradas nacionais, serão independentes destas vias, comunicando com elas pelo mínimo de acessos indispensáveis, quando tal se proporcione e não prejudique a solução urbanística das áreas em causa, os acessos às zonas de estacionamento processar-se-ão por arruamentos secundários.

c) - Não é permitido abrir servidões directas:

1- para as variantes às estradas nacionais

2- para as estradas nacionais, nos troços que atravessam áreas urbanas.

d) - Nas margens das novas vias fundamentais do Plano, e nas margens dos troços urbanos das estradas nacionais existentes, é obrigatório, para qualquer edifício o recuo mínimo de 12 metros, contados da plataforma, quando outro alinhamento não for fixado por Plano de Pormenor.

e) - O Plano de Pormenor poderá estabelecer alinhamento com menor recuo que o exigido no parágrafo anterior, nos casos em que os edifícios sejam de tal modo independentes daquelas vias fundamentais que não venham a provocar menores condições de segurança para a circulação de veículos e peões, nem diminuição de qualidade de vida dos moradores.

f) - O alinhamento das novas construções ou reconstruções será em regra definido pelas construções adjacentes.

Artigo 22º – NORMAS PARA APRESENTAÇÃO DOS PROJECTOS

a) - Os processos relativos aos projectos de obras dentro da área abrangida serão instruídos obrigatoriamente, para além dos normalmente exigidos, com os seguintes elementos:

- Levantamento do existente na escala 1:100 incluindo plantas, cortes (transversal e longitudinal);

- Levantamento fotográfico e desenhado, abrangendo os edifícios contíguos;

- Projecto de alterações composto pelos mesmos elementos, com indicação das cores convencionais, das partes a demolir e a construir;

- Memória descritiva indicando, os sistemas construtivos, os usos e acabamentos, existentes e propostos.

b) - As áreas declaradas pelo município como sujeitas a operações de reabilitação urbana a que se referem as alíneas b) e c) do artigo 23º obedecerão ainda a disposições regulamentares especiais, a prescrever nos respectivos planos.

Artigo 23º – COMPETÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO PROJECTO

a) - Na qualificação dos técnicos para operações privadas de reabilitação urbana ou restauro dos edifícios existentes na zona poderá exigir-se a licenciatura em arquitectura.

b) - A Câmara Municipal poderá empreender o lançamento de operações de reabilitação nos termos do plano, nomeadamente nas considerações da memória descritiva dos estudos preliminares e deste regulamento, procedendo se necessário às expropriações indispensáveis.

c) - A Câmara Municipal poderá considerar como encargo social os custos das obras de reabilitação que decorrem de imposições do regulamento nesta matéria, suportando-os na medida das suas possibilidades e em percentagem a definir.

Artigo 24º – Todos os processos sujeitos a licenciamento municipal dentro das áreas abrangidas por este Regulamento serão alvo de parecer técnico do Gabinete Técnico Local Intermunicipal do Vale do Douro Sul.